



**Motivering TAM-
omgevingsplan**
Molenweg Colijnsplaat

Antea Group

Understanding today.
Improving tomorrow.

projectnummer 0469382.100
definitief
28 oktober 2025

Motivering TAM-omgevingsplan

Molenweg Colijnsplaat

projectnummer 0469382.100
definitief
28 oktober 2025

Opdrachtgever

Gemeente Noord-Beveland
Postbus 3
4490 AA WISSENKERKE

datum	beschrijving	vrijgave
28 oktober 2025		

Inhoudsopgave

1	Inleiding	5
1.1	Aanleiding	5
1.2	Locatie en plangebied	5
1.3	Omgevingsplan	6
1.4	Leeswijzer	7
2	Plangebied en omgeving	8
2.1	Geschiedenis	8
2.2	Ruimtelijke structuur	8
2.3	Functies	9
3	Beschrijving voorgenomen ontwikkeling en toekomstige situatie	11
3.1	Beschrijving hoofdlijnen beoogde ontwikkeling	11
3.2	Ruimtelijke structuur	12
3.3	Stedenbouwkundige opbouw	14
4	Toetsing aan het omgevingsplan	16
4.1	Huidige regeling omgevingsplan	16
4.2	Strijdigheid activiteit en voorgenomen wijziging in relatie tot het omgevingsplan	18
5	Wettelijke kaders en beleidskaders	19
5.1	Rijksbeleid en rijksregels	19
5.2	Provinciaal beleid	27
5.3	Beleid waterschap	31
5.4	Gemeentelijk beleid	31
6	Omgevingsaspecten	34
6.1	Bodem en ondergrond	34
6.2	Cultureel erfgoed	35
6.3	Weging van het waterbelang	39
6.4	Natuur en biodiversiteit	46
6.5	Geluid	48
6.6	Luchtkwaliteit	53
6.7	Trillingen	56
6.8	Geur	57
6.9	Omgevingsveiligheid	58
6.10	Ontploffbare oorlogsresten	60
6.11	Gezondheid	61
6.12	Duurzaamheid	64
6.13	Klimaatadaptatie	66
6.14	Toegankelijkheid van openbare (buiten)ruimte	70
6.15	Verkeer en parkeren	71
6.16	Toetsing besluit milieueffectrapportage	73
6.17	Conclusie	74
7	Juridische aspecten / Planopzet	75
7.1	Hoofdstuk 1 Inleidende bepalingen	75
7.2	Regels over functies en activiteiten	76
7.3	Algemene regels	79
7.4	Overgangsbepalingen	85
8	Haalbaarheid	86

8.1	Economische uitvoerbaarheid	86
8.2	Financieel economische uitvoerbaarheid	86
8.3	Kostenverhaal	87
8.4	Nadeelcompensatie	87
8.5	Participatie	88
8.6	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	89
8.7	Conclusie	89
9	Procedures	90
9.1	Terinzagelegging ontwerpomgevingsplanwijziging	90
9.2	Vervolgproces na terinzagelegging	90
9.3	Vaststelling omgevingsplanwijziging	90
9.4	Rechtsbescherming en beroepsmogelijkheid	90
9.5	Inwerkingtreding omgevingsplanwijziging	90

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De gemeente Noord-Beveland is voornemens om aan de rand van het dorp Colijnsplaat nieuwe woningen toe te staan. De zone tussen het bestaande dorp en de Molenweg is ruimtelijk gezien een logische plaats om het dorp uit te breiden. Door de gemeenteraad is deze ontwikkeling in verscheidende beleidsstukken geduid. Zo ook in Visie Randon Colijnsplaat die door de gemeenteraad in 2020 is vastgesteld. In deze visie stelt de gemeente dat woningbouwontwikkeling hand in hand dient te gaan met revitalisatie van de bestaande kern en een goede aansluiting moet bieden op de omgeving.

Door de gemeente is in 2023 aan SpaceValue opdracht gegeven om een gebiedsagenda en een verkavelingsplan te maken. SpaceValue is gestart met het opstellen van een uitgebreid participatieplan waar uiteindelijk een oogstboek uit is voortgekomen. Het oogstboek is een verzameling van enerzijds aandachtspunten vanuit organisaties en anderzijds zorgen, wensen, gedachten en ideeën van betrokkenen ten aanzien van de ontwikkeling. Op 20 juni 2023 heeft de eerste informatiebijeenkomst voor de woningbouwontwikkeling plaatsgevonden. Het participatieproces heeft geresulteerd in een gebiedsagenda voor de beoogde ontwikkeling waarin aandachtspunten zijn opgenomen bij de herontwikkeling van het gehele gebied.

Het gebied zal in fases worden ontwikkeld, waarbij gestart wordt op agrarische gronden die grenzen aan de bestaande zuidooststrand van Colijnsplaat. Deze locatie is rood omlijnd op figuur 1-1. De onderhavige woningbouwontwikkeling aan de Molenweg moet leiden tot een gevarieerd programma aan nieuwe woningen dat aansluit op de behoeften van de bevolking en de karakteristieken van het gebied.

SpaceValue heeft voor het gebied, bedoeld in figuur 1-1, een masterplan opgesteld die zoveel als mogelijk rekening heeft gehouden met het oogstboek en de gebiedsagenda. Dit masterplan is vervolgens tijdens de informatiebijeenkomst van 7 februari 2024 aan inwoners en belanghebbende gepresenteerd.

De gronden in het plangebied hebben op dit moment een agrarische functie ten behoeve van landbouw en volkstuinen. De woningbouwontwikkeling is niet toegestaan op basis van het tijdelijk deel van het omgevingsplan van de gemeente Noord-Beveland. De ontwikkeling wordt derhalve mogelijk gemaakt middels een wijziging van het omgevingsplan met toepassing van TAM-IMRO. Daartoe is voorliggende motivering opgesteld.

De gebiedsagenda en de uitwerking daarvan stellen het kader voor de wijziging van het omgevingsplan waarmee de woningbouwontwikkeling toegestaan moet worden. Met de wijziging van het omgevingsplan wordt de realisatie van de inhoud van de gebiedsagenda en de uitwerking daarvan een stap dichterbij gebracht.

1.2 Locatie en plangebied

De ontwikkeling vindt plaats in het noordoostelijk deel van de gemeente Noord-Beveland en wordt aansluitend aan de zuidoostgrens van Colijnsplaat gerealiseerd. Het plangebied van de voorgenomen ontwikkeling is gelegen tussen de Molenweg, de woningen aan de Rozenstraat en de W.J. Klein Wassinkstraat en het fietspad Mol-Tol. Ten noorden van het plangebied bevinden zich agrarische gronden. Deze agrarische gronden zijn onderdeel van de gehele herontwikkeling van het gebied, maar behouden voortsnog hun agrarische functies. *Figuur 1-1* toont de begrenzing en de ligging van het

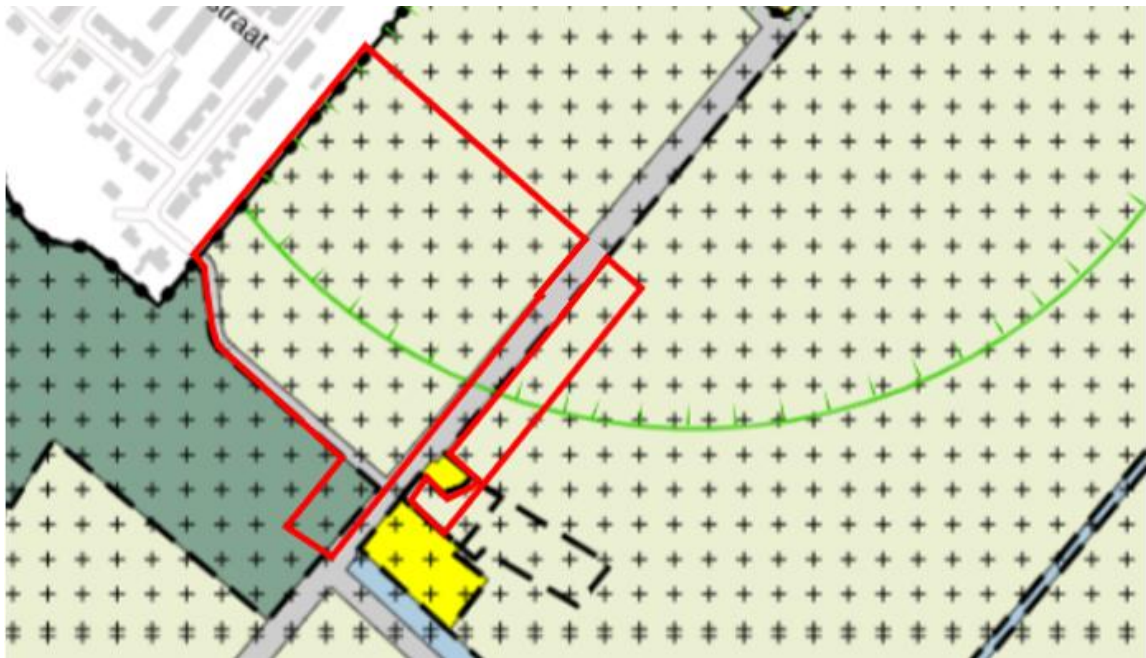
plangebied. Het plangebied bestaat uit gronden ten behoeve van de ontwikkeling en een aantal agrarische gronden. De agrarische gronden worden opgenomen ten behoeve van het opleggen van een spuitvrijzone.



Figuur 1-1 ligging en begrenzing plangebied (rood)

1.3 Omgevingsplan

Het plangebied is gelegen binnen het omgevingsplan van de gemeente Noord-Beveland. Op grond van het tijdelijke deel van het omgevingsplan is het bestemmingsplan 'Landelijk Gebied 2013' d.d. 29 augustus 2013 van toepassing op het plangebied. Daarnaast zijn de regels uit hoofdstuk 22 van het omgevingsplan en regels uit verordeningen die over de fysieke leefomgeving gaan van toepassing op het plangebied en het voornemen.



Figuur 1-2 uitsnede bestemmingsplan 'Landelijke Gebied 2013', plangebied in rood

1.4 Leeswijzer

Deze wijziging van het omgevingsplan maakt de ontwikkeling, die in strijd is met het tijdelijk deel van het omgevingsplan, mogelijk. Na dit inleidende hoofdstuk volgen de hoofdstukken waarin wordt bekeken of de activiteit met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties aanvaardbaar kan worden geacht.

In hoofdstuk 2 staat een beschrijving en analyse van de huidige situatie waarbij wordt ingegaan op de geschiedenis van de omgeving, de ruimtelijke structuur, de stedenbouwkundige opbouw en de aanwezige functies. Hoofdstuk 3 beschrijft vervolgens de voorgenomen ontwikkeling en de toekomstige situatie. In hoofdstuk 4 wordt getoetst aan het omgevingsplan. Vervolgens wordt in hoofdstuk 5 getoetst aan de wettelijke kaders en ruimtelijke beleidskaders. In hoofdstuk 6 wordt getoetst aan de regels en normen van omgevingsaspecten. Daarnaast beschrijft hoofdstuk 7 de juridische aspecten en de planopzet. Tot slot beschrijft hoofdstuk 8 de haalbaarheid en hoofdstuk 9 de procedures.

2 Plangebied en omgeving

2.1 Geschiedenis

2.2 Ruimtelijke structuur

Colijnsplaat is een kern in het agrarisch gebied van Noord-Beveland. Het dorp is ontstaan als voorstraatdorp en in de oude kern is de overwegend noordwest-zuidoost gerichte oriëntatie van bebouwing nog duidelijk waarneembaar. De modernere uitbreidingen van Colijnsplaat liggen overwegend aan de zuidoostzijde van het dorp en deze bebouwing heeft een overwegend zuidwest-noordoost gerichte oriëntatie. De voorgenomen nieuwbouw sluit aan bij orthogonale lijnen van de Oud Noord-Bevelandpolder.

De bebouwing in het dorp Colijnsplaat is geclusterd in de kern waardoor er sprake is van een vrij abrupte overgang van bebouwde kom naar agrarisch gebied. Alleen aan de Colijnsplaatseweg en de Havelaarstraat is sprake van een geleidelijke intensivering van de bebouwingsdichtheid naarmate men dichter bij de dorpskern komt.

Het agrarisch gebied waar de voorgenomen woningbouw plaatsvindt is thans in gebruik als akker en als volkstuin. De akker is gevrijwaard van bebouwing en opgaande beplanting. Op de volkstuinen is sprake van kleinschalige bebouwing (schuurtjes en dergelijke) en opgaande beplanting, alles in beperkte zin. Het zicht op het plangebied wordt verder bepaald door de dorpsrand van Colijnsplaat en de opgaande beplanting van het bos nabij de Valle.

De omgeving is een relatief open en rationeel verkaveld agrarisch gebied met verspreid liggende bebouwing en vanaf het plangebied goed zicht op de Zeelandbrug en de Oude Molen. Wegen zoals de Molenweg zijn sporadisch voorzien van beplanting.

2.2.1 Infrastructuur

Rondom het plangebied zijn de Rozenstraat, de Molenweg en de W.J. Klein Wassinkstraat gelegen. De Rozenstraat is gelegen achter de woningen, die met hun perceel aan het plangebied grenzen. De Molenweg wordt beheerd door Waterschap Scheldestromen en vormt de verbinding tussen de Oost-Zeedijk en de Noordlangeweg. De Molenweg is een van de belangrijkste verbindingen tussen de provinciale wegen op Noord-Beveland en Colijnsplaat.

De W.J. Klein Wassinkstraat is in beheer van de gemeente en ligt achter de aan het plangebied grenzende woningen in het verlengde van de Rozenstraat. De W.J. Klein Wassinkstraat gaat vervolgens over in het fietspad 'Mol – Tol'. Het fietspad valt onder het beheer van Waterschap Scheldestromen en is een vrijliggend fietspad tussen de W.J. Klein Wassinkstraat en de Molenweg.

2.2.2 Groenstructuur

In het plangebied zijn geen noemenswaardige groenstructuren aanwezig. Het plangebied bestaat voornamelijk uit landbouwgrond. In het zuiden van het plangebied is een aantal bomen aanwezig aan het fietspad Mol-Tol. Voornamelijk ten zuiden van het fietspad aan de Valle is natuur gelegen.

2.2.3 Water

In het plangebied zijn geen oppervlaktewaterlichamen gelegen (*Figuur 2-1*). Rondom het plangebied is een aantal oppervlaktewaterlichamen gelegen waaronder de Valle ten zuiden van het plangebied.



Figuur 2-1 uitsnede legger Oppervlaktewaterlichamen van Waterschap Scheldestromen

2.3 Functies

2.3.1 Agrarisch grondgebruik

De gronden worden op dit moment voor agrarische doeleinden gebruikt. Het tijdelijk deel van het omgevingsplan maakt op de gronden grondgebonden agrarische bedrijvigheid mogelijk. De gronden worden met name gebruikt voor het telen van mais.



Figuur 2-2 agrarisch grondgebruik

2.3.2 Volkstuinen

In het plangebied wordt op dit moment een deel van de gronden gebruikt voor volkstuinen. Sommige van de volkstuinen zijn bebouwd met onder andere schuren en kassen.



Figuur 2-3 luchtfoto van de volkstuinten

3 Beschrijving voorgenomen ontwikkeling en toekomstige situatie

3.1 Beschrijving hoofdlijnen beoogde ontwikkeling

De woningbouw in het plangebied aan de Molenweg maakt onderdeel uit van een groter ontwikkelgebied aan de Molenweg. De ontwikkeling zal allereerst plaatsvinden op de gronden van de gemeente (*Figuur 3-1*). De ontwikkeling is een element in de kwalitatief hoogwaardige, duurzame en groene woonwijk die passend is bij de schaal en sfeer van Colijnsplaat. Het zal daarom naast de beoogde woningen ook bijbehorende voorzieningen zoals wegen, watervoorzieningen en groen mogelijk maken.



Figuur 3-1 kadastrale begrenzing van de ontwikkeling

In totaal zullen er binnen dit deelgebied 84 woningen worden gebouwd. De ontwikkeling zal bestaan uit grondgebonden woningen in de vorm van vrijstaande woningen, semibungalows, rijwoningen en twee-onder-een-kapwoningen. Daarnaast zullen er CPO-woningen worden gebouwd en vrije kavels beschikbaar worden gesteld. In het zuidoosten van het plangebied wordt tevens een aantal appartementen gebouwd. *Figuur 3-2* toont het masterplan van de beoogde ontwikkeling.

Op termijn is het voorstelbaar dat er ook ontwikkelingen, zoals woningbouw, plaats gaan vinden op de gronden ten noordoosten van de locatie waar de 84 woningen gebouwd worden. De ontwikkeling op de gronden ten noordoosten van het huidige plangebied kan onder meer bestaan uit de realisatie van woon- en/of zorgfuncties. De gemeente werkt ook aan een voornemen om de bestaande fietsoversteek in de Molenweg te verbeteren (zie *figuur 3.3*). Hier is nog nader onderzoek voor nodig.



Figuur 3-2 masterplan ontwikkeling Molenweg Colijnsplaat

3.2 Ruimtelijke structuur

3.2.1 Infrastructuur

Voor de nieuwe woonwijk zijn de inrichtingsgedachten weergegeven in figuur 3.3. De woonwijk zal worden voorzien van nieuwe wegen voor zowel auto's, fietsers als voetgangers. De omgevingsvisie van de gemeente Noord-Beveland gaat in paragraaf 3.3.3 en 3.3.4 in op fiets-, wandel- en ruitersstructuur. Voor het landschap op Noord-Beveland is het belangrijk dat er goede (recreatieve) routestructuren (fietsnetwerken) zijn. Het fiets- en wandelnetwerk vormt een belangrijke recreatieve factor. De dijken, het buitendijkse fietspad en de vrijliggende fietspaden tussen de kernen vormen de basis voor fietsroutestructuren.

De hoofdontsluiting om per fiets het dorp te verlaten is het fietspad Mol-Tol. In de toekomst kan de wijk ook via de Havelaarstraat worden ontsloten, waardoor verbindingen met de rest van Colijnsplaat ontstaan. Daarnaast worden fietsvoorzieningen gerealiseerd ten behoeve van het fietspad Mol-Tol. De busverbinding is van ondergeschikte betekenis binnen het dorp. Er wordt daarom voornamelijk gefocust op loop- en fietsverbindingen. Eventueel kan daarmee de verbinding naar de toekomstige hub bij de Deltaweg worden verbeterd. Aan de Deltaweg wordt, zoals hiervoor benoemd, een hub beoogd. Deze hub zal worden voorzien van deelfietsen.

De auto zal binnen de woonwijk ondergeschikt zijn aan andere modaliteiten en is te gast binnen het gebied. Parkeerplaatsen worden daarom wanneer mogelijk geclusterd en de auto zal niet overal binnen het gebied welkom zijn. Daarnaast wordt het gebied een 30 km/u zone en worden snelheidsremmende maatregelen genomen nabij het fietspad. Daarnaast wordt gedacht aan doodlopende straten met keermogelijkheden.

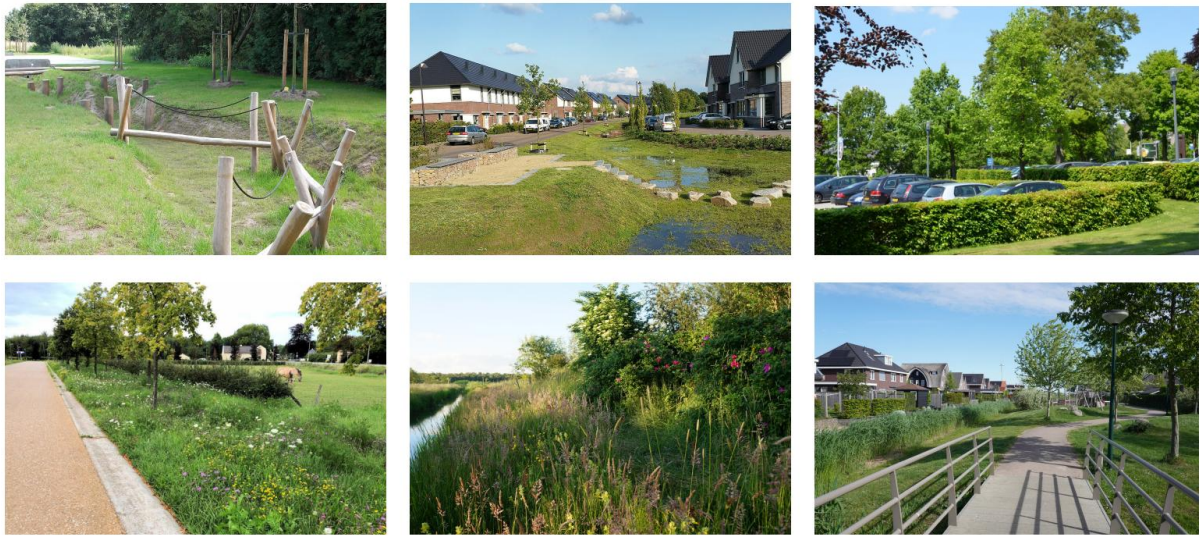
Ten behoeve van de ontwikkeling zijn inrichtingsgedachten opgesteld. Het idee is om een ontsluitingsweg met plateau die aansluit op de Molenweg te realiseren en om het fietspad Mol-Tol te verbeteren door het realiseren van een stukje vrijliggend fietspad en een veilige oversteek voor fietsers over de Molenweg.



Figuur 3-3 inrichting wegen plangebied

3.2.2 Groenstructuur

In het plangebied worden verschillende groenstroken aangelegd met bomen, wadi's en paden. *Figuur 3-4* toont een sfeerimpressie van de beoogde groenzones. *Figuur 3-2* toont de locatie van de beoogde groenzones in het plangebied.



Figuur 3-4 sfeerimpressie groenzones

3.2.3 Water

In het plangebied zullen verschillende wadi's worden aangelegd. De precieze vormgeving van de wadi's wordt bij de realisatie van de woonwijk bepaald. In het masterplan is voldoende ruimte gemaakt voor waterlichamen waarin afstromend hemelwater opgevangen kan worden. Daarnaast is er ruimte voor wadi's die gebruikt kunnen worden als extra hemelwaterberging tijdens forse regenbuien.

3.3 Stedenbouwkundige opbouw

De voorgenomen bebouwing in het plangebied bestaat uit verschillende soorten woningen zoals vrijstaande woningen, semibungalows, rijwoningen en twee-onder-een-kapwoningen. Ook wordt nog een aantal vrije kavels beoogd waarop bijvoorbeeld vrijstaande woningen mogelijk zijn. Tot slot wordt nog een aantal appartementen gebouwd. Deze appartementen worden gesitueerd in één complex nabij de Molenweg. *Figuur 3-5* toont een sfeerimpressie van de beoogde bebouwing in het plangebied.



Figuur 3-5 sfeerimpressie bebouwing

Figuur 3-6 toont een sfeerimpressie van de straten binnen het plangebied. De parkeerplaatsen van de woningen zullen op sommige plaatsen centraal worden gerealiseerd. Dit geldt voor de rijwoningen. De

vrijstaande woningen, de vrije kavels en de semibungalows krijgen parkeerruimte op het eigen perceel. De woningen worden direct ontsloten door woonstraten in het plangebied, maar worden wel op een variërende afstand van de straten gebouwd.



Figuur 3-6 sfeerimpressie straten

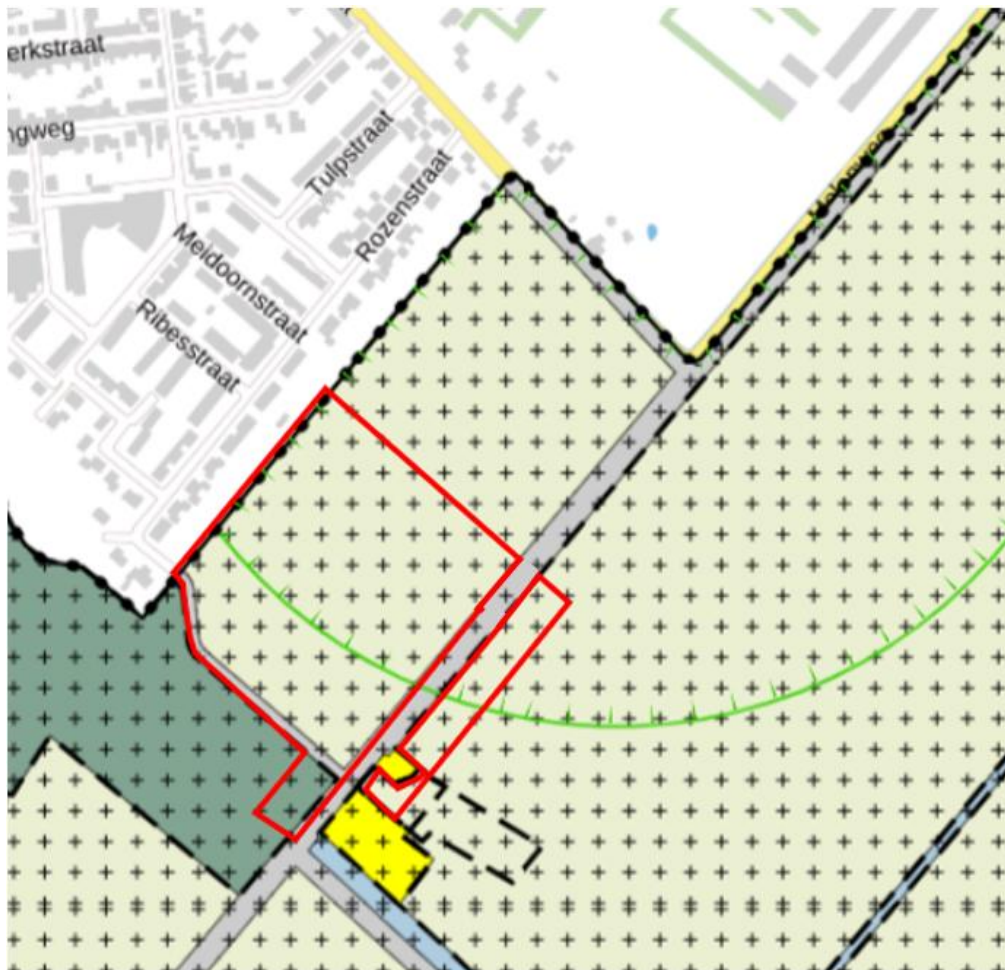
4 Toetsing aan het omgevingsplan

4.1 Huidige regeling omgevingsplan

Alle gemeenten kennen per 1 januari 2024, het moment van inwerkingtreding van de Omgevingswet, een omgevingsplan van rechtswege. Dit bestaat uit een tijdelijk deel van het omgevingsplan, wat onder meer bestaat uit de geldende ruimtelijke besluiten zoals plaatselijke verordeningen en bestemmingsplannen. Daarnaast bestaat het tijdelijk deel van het omgevingsplan uit de bruidsschatregels. Dit zijn voormalige rijksregels (vooral over bouwen en milieubelastende activiteiten) die met de inwerkingtreding van de Omgevingswet over zijn gegaan naar decentrale overheden. Het omgevingsplan van rechtswege wordt de komende jaren getransformeerd tot een gemeentedekkend omgevingsplan dat voldoet aan alle regels uit de Omgevingswet en diens uitvoeringsregelgeving. De omgevingsplanwijziging voor de woningbouw aan de Molenweg zal onderdeel uitmaken van het nieuw deel van het omgevingsplan.

Bestemmingsplannen

In het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Landelijk Gebied 2013', dat is vastgesteld op 29 augustus 2013. *Figuur 4-1* toont een uitsnede van het bestemmingsplan zoals deze geldt op de gronden van het plangebied. De gronden van het plangebied zijn bestemd als 'Agrarisch'. Daarnaast geldt de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie – 4' en de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone – molenbiotoop'.



Figuur 4-1 uitsnede bestemmingsplan 'Landelijk Gebied 2013', plangebied in rood

In 'Agrarisch' zijn de bedrijfsvoering van grondgebonden agrarische bedrijven, glastuinbouw als neventak bij agrarische bedrijven, kleinschalig kamperen, het behoud van landschappelijke waarden en waterhuishoudkundige voorzieningen toegestaan. Woningen zijn toegestaan in de vorm van bedrijfswoningen bij een bestaand agrarisch bedrijf.

De gronden met de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie – 4' zijn bedoeld voor de bescherming en veiligstelling van de ter plaatse in de grond aanwezige en verwachte archeologische waarden. Ter plaatse van de dubbelbestemming geldt een vergunningplicht voor het verstoren van de bodem over een oppervlakte van meer dan 2.500 m² of voor het verstoren van de bodem dieper dan 40 cm onder maaiveld. Daarnaast geldt een vergunningplicht voor het afgraven van gronden voor zover geen ontgrondingsvergunning is vereist, het aanbrengen van transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur en het graven van sloten, watergangen, vijvers of vaarten. Deze vergunning is alleen benodigd voor werken en werkzaamheden over een oppervlakte van meer dan 2.500 m² waarbij er meer dan 40 cm onder maaiveld in de grond wordt geroerd. Daarnaast is bij normaal onderhoud of werken en werkzaamheden die reeds in uitvoering waren voor het van kracht worden van dit bestemmingsplan geen vergunning vereist. Tot slot is geen vergunning vereist wanneer de werken en werkzaamheden worden verricht in het kader van archeologisch onderzoek en het doen van opgravingen.

Tot slot geldt de aanduiding 'vrijwaringszone – molenbiotoop'. De molenbiotoop stelt beperkingen aan bouwhoogten van omliggende bouwwerken ten behoeve van de vrije windvang van de molen. De bouwhoogte is afhankelijk van de afstand tot de molen. Zo geldt voor bouwwerken op een afstand van minder dan 100 meter vanaf de molen dat bebouwing niet hoger mag zijn dan de onderste punt van de verticaal staande wiek, te weten 2,5 meter. Voor bouwwerken op een afstand van 100 tot 400 meter vanaf het middelpunt van de molen geldt een bouwhoogte van 1/30 van de afstand van het bouwwerk tot het middelpunt van de molen, gerekend vanaf de onderste punt van de verticaal staande wiek.

Bruidsschat

De bruidsschat is van rechtswege opgenomen in hoofdstuk 22 van het omgevingsplan van de gemeente Noord-Beveland. De bruidsschat bevat onder andere regels over activiteiten met betrekking tot bouwwerken, open erven en terreinen. Voor onderhavige ontwikkeling zijn daarvan met name de regels over bouwwerken, open erven en terreinen (afdeling 22.2) van belang, met onder meer regels over aansluiting op nutsvoorzieningen (zoals elektriciteit, warmte, drinkwater, etc.) en de vergunningplicht voor het bouwen van bouwwerken (artikel 22.26) en vergunningsvrije gevallen (22.36 en 22.27 bruidsschat). Deze regels zijn relevant in een latere fase, namelijk na vaststelling van voorliggende wijziging van het omgevingsplan. Daarnaast bevat de bruidsschat regels over milieubelastende activiteiten en lozingen. Er zullen geen milieubelastende activiteiten mogelijk worden gemaakt. Aan (de effecten van) milieubelastende activiteiten in de omgeving wordt in hoofdstuk 6 getoetst. Tot slot bevat de bruidsschat nog aanvraagvereisten voor omgevingsvergunningen voor verschillende activiteiten.

De bruidsschat blijft op dit moment ongewijzigd gelden.

Verordeningen

Het tijdelijk deel van het omgevingsplan kan ook een aantal verordeningen bevatten afhankelijk van de aanwezigheid van de verordeningen in de gemeente. De erfgoedverordening, de verordening afvoer regen- en grondwater en de geurverordeningen zijn, indien de gemeente deze heeft vastgesteld, van rechtswege onderdeel van de verordening. Binnen de gemeente Noord-Beveland geldt de 'Erfgoedverordening 2016'. Er geldt geen verordening afvoer regen- en grondwater en er gelden ook geen geurverordeningen.

De erfgoedverordening stelt regels over gemeentelijke cultuurgooederen, beschermde gemeentelijke verzamelingen, gemeentelijke monumenten en gemeentelijke stads- en dorpsgezichten. Deze zijn in het plangebied niet aanwezig. Derhalve hoeft niet verder getoetst te worden aan de erfgoedverordening.

4.2 Strijdigheid activiteit en voorgenomen wijziging in relatie tot het omgevingsplan

De voorgenomen ontwikkeling past niet in het tijdelijk deel van het omgevingsplan. De woningbouwontwikkeling is zowel qua gebruik als qua bebouwing in strijd met het bestemmingsplan 'Landelijk Gebied 2013'. Ter plaatse van de bestemming 'Agrarisch' zijn woningen alleen toegestaan bij een agrarisch bedrijf. Daarnaast geldt dat er per bedrijf slechts één woning gebouwd mag worden. De bouwactiviteiten zijn daarnaast ook in strijd met de bouwregels, aangezien op de gronden in beginsel bedrijfsgebouwen mogen worden gebouwd. Woningen zijn slechts mogelijk bij bedrijfsgebouwen en mogen een maximale bouwhoogte van 7 m hebben waarbij geldt dat deze bouwhoogte mogelijk nog wordt beperkt door de molenbiotoop.

Gelet op het voorgaande is de ontwikkeling niet mogelijk op basis van het tijdelijk deel van het omgevingsplan. Met onderhavige wijziging van het omgevingsplan wordt de ontwikkeling mogelijk gemaakt. Hierbij wordt rekening gehouden met hoofdstuk 22 uit het omgevingsplan.

5 Wettelijke kaders en beleidskaders

5.1 Rijksbeleid en rijksregels

5.1.1 Omgevingswet

De Omgevingswet is per 1 januari 2024 in werking getreden. De Omgevingswet moet leiden tot meer ruimte voor duurzame ontwikkelingen, meer rekening houden met regionale verschillen, meer ruimte bieden voor maatwerkoplossingen en belanghebbenden vroegtijdig betrekken in de besluitvorming. Daarnaast is het doel van de Omgevingswet om de tientallen vormen van wet- en regelgeving onder het oude omgevingsrecht van onder meer de Wet ruimtelijke ordening (Wro), te bundelen in één wet die toeziet op het omgevingsrecht en daarmee te voorkomen dat initiatiefnemers rekening moeten houden met veel verschillende wetten met elk hun eigen procedures, planvormen en regels. Met de Omgevingswet en bijbehorende uitvoeringsregelgeving streeft de regering vier verbeterdoelen na:

1. het vergroten van de inzichtelijkheid, de voorspelbaarheid en het gebruiksgemak van het omgevingsrecht;
2. het bewerkstelligen van een samenhangende benadering van de fysieke leefomgeving in beleid, besluitvorming en regelgeving;
3. het vergroten van de bestuurlijke afwegingsruimte door een actieve en flexibele aanpak mogelijk te maken voor het bereiken van doelen voor de fysieke leefomgeving;
4. het versnellen en verbeteren van besluitvorming over projecten in de fysieke leefomgeving.

De wet bundelt wetgeving en regels voor ruimte, wonen, infrastructuur, milieu, natuur en water. Daarmee vormt de wet de basis voor de samenhangende benadering van de fysieke leefomgeving. De Omgevingswet geeft bestuursorganen 6 kerninstrumenten voor beleid en regelgeving:

1. **de omgevingsvisie:** Op nationaal, provinciaal en gemeentelijk niveau kan een omgevingsvisie worden opgesteld; een samenhangend, strategisch plan dat rekening houdt met alle ontwikkelingen in de leefomgeving.
2. **het programma:** Maatregelen om de leefomgeving te beschermen, te beheren, te gebruiken en te ontwikkelen. Het programma richt zich op een onderwerp, een bepaalde bedrijfssector of een gebied. Verschillende overheden kunnen ook samen een programma opstellen.
3. **decentrale regels:** Decentrale overheden hebben 1 regeling voor de fysieke leefomgeving voor hun hele grondgebied. Dit zijn het gemeentelijk omgevingsplan, de provinciale omgevingsverordening en de waterschapsverordening. Hierin staan verschillende soorten regels. Bijvoorbeeld decentrale regels voor activiteiten van burgers en bedrijven. En kaders om vergunningen te toetsen. Ook worden er gebieden in aangewezen die een bepaalde functie hebben.
4. **algemene rijksregels:** Dit zijn het Bkl, Bal, Bbl en de Omgevingsregeling. Deze 'Algemene Maatregelen van Bestuur' (AMvB's) en ministeriële regeling worden in de onderstaande paragrafen nader toegelicht.
5. **de omgevingsvergunning:** Veel initiatieven van burgers en bedrijven hebben gevolgen voor de leefomgeving. Voor de meeste daarvan gelden algemene regels. Soms is een vergunning nodig. Bijvoorbeeld voor het verbouwen van een rijksmonument. De overheid toetst vooraf of dat mag.
6. **het projectbesluit.** Het projectbesluit is een uniforme procedure voor besluitvorming over complexe projecten met een publiek belang van het Rijk, een provincie of een waterschap. Bijvoorbeeld de aanleg van een weg, windmolenpark of natuurgebied. Een projectbesluit regelt in dezelfde procedure de afwijking van het omgevingsplan. Het projectbesluit kan ook gelden als een omgevingsvergunning.

Beoordeling

Met het voorliggende plan maakt de gemeente Noord-Beveland gebruik van het kerninstrument 'decentrale regels'. Dit kerninstrument wordt, in de vorm van deze omgevingsplanwijziging, ingezet om de ontwikkeling van woningen mogelijk te maken. De Omgevingswet en haar uitvoeringsregelingen bevatten regels waaraan het omgevingsplan al dan niet de wijziging daarvan moet voldoen. Deze motivering licht toe of de ontwikkeling voldoet aan deze regels. De Omgevingswet bepaalt verder in artikel 16.30 dat Afdeling 3.4 van de Awb van toepassing is op de voorbereiding van een omgevingsplan. Deze wordt dan ook gevolgd bij de voorbereiding van deze wijziging van het omgevingsplan.

5.1.2 Omgevingsbesluit

Het Omgevingsbesluit richt zich tot alle partijen die in de fysieke leefomgeving actief zijn: burgers, bedrijven en de overheid. Het Omgevingsbesluit regelt in aanvulling op de wet onder meer welk bestuursorgaan het bevoegd gezag is om een omgevingsvergunning te verlenen en welke procedures gelden. Ook regelt dit besluit wat de betrokkenheid is van andere bestuursorganen, adviesorganen en adviseurs bij de besluitvorming en een aantal op zichzelf staande onderwerpen, zoals de milieueffectrapportage. Concreet bevat het Omgevingsbesluit bepalingen over de volgende onderwerpen:

- Bevoegdheden, handhaving en beheer.
- Procedurele regels.
- Projectprocedure.
- Milieueffectrapportage.
- Financiële bepalingen.
- Digitale voorzieningen.

Beoordeling

Voor de wijziging van het omgevingsplan wordt de procedure voor een wijziging van het omgevingsplan conform het Omgevingsbesluit gevolgd. Ten behoeve van deze omgevingsplanwijziging is een mer-beoordelingsprocedure doorlopen (zie paragraaf 6.16 van deze motivering). Uit de mer-beoordeling blijkt dat de voorgenomen ontwikkeling niet leidt tot belangrijk nadelige milieueffecten en het opstellen van een milieueffectrapportage niet nodig is.

5.1.3 Nationale omgevingsvisie

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) is de langetermijnvisie van het Rijk op de toekomstige inrichting en ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De belangrijkste speerpunten uit de NOVI zijn:

1. Een klimaatbestendige inrichting van Nederland. Dat betekent dat Nederland zo ingericht wordt dat de gevolgen van klimaatverandering opgevangen kunnen worden. Daarvoor is nodig dat functies meer in evenwicht met natuurlijke systemen (bodem en water) ingepast worden. Een voorbeeld hiervan is het op termijn verhogen van grondwaterstanden in veenweidegebieden.
2. De verandering van de energievoorziening. Bij de inpassing van duurzame energie is oog voor omgevingskwaliteit. Een voorbeeld hiervan is voor de plaatsing van zonnepanelen eerst gekeken wordt naar ongebruikte daken.
3. De overgang naar een circulaire economie, waarbij Nederland tegelijk goed kan blijven concurreren en een aantrekkelijk vestigingsklimaat biedt. Een voorbeeld is het aanpassen van productieprocessen en het gebruik van reststoffen in het haven- en industriegebied.
4. De ontwikkeling van het Stedelijk Netwerk Nederland. Hiermee stuurt de Rijksoverheid op een goed bereikbaar netwerk van steden. Voor dit sturen wordt gebruik gemaakt van de ambities

en mogelijkheden in steden en regio's in heel Nederland. Voorbeelden van regionale uitwerking hiervan zijn de verstedelijkingsstrategieën, waarin vooruitgekeken wordt naar de toekomstige inpassing van verschillende ruimtelijke functies in en rondom steden.

5. Het bij elkaar plaatsen van zogenaamde logistieke functies (bijvoorbeeld distributiecentra, datacenters) om hiermee de openheid en de kwaliteit van het landschap te behouden. Hierbij wordt gebruik gemaakt van een voorkeursvolgorde in logistieke functies;
6. Het toekomstbestendig maken van het landelijk gebied in goed evenwicht met de natuur en landschap. Er wordt gestreefd naar een overgang naar kringlooplandbouw zodat gebruik van de grond meer wordt afgestemd op de natuurlijke water- en bodemsystemen.

Beoordeling

Deze ontwikkeling zal een bijdrage leveren aan de ontwikkeling van sterke, aantrekkelijke en gezonde steden. Daarmee wordt bijgedragen aan de verdere ontwikkeling van Stedelijk Netwerk Nederland. Tevens zal rekening worden gehouden met klimaatadaptatie doordat er verschillende groenstroken en wadi's worden aangelegd. Hiermee wordt bijgedragen aan de klimaatbestendige inrichting van Nederland.

5.1.4 Instructieregels

5.1.4.1 Besluit kwaliteit leefomgeving

Het Besluit kwaliteit leefomgeving stelt de inhoudelijke normen voor gemeenten, provincies, waterschappen en het Rijk met het oog op het realiseren van de nationale doelstellingen en het voldoen aan internationale verplichtingen. Het Bkl is opgebouwd uit de verschillende onderwerpen. In de instructieregels staan onder andere de normen en regels die gelden voor omgevingsplannen, omgevingsverordeningen en waterschapsverordeningen. In de omgevingswaarden van het Rijk staan in het Bkl, zoals luchtkwaliteit en de kwaliteit van oppervlaktewater, grondwater en zwemwater. Het Bkl bevat de regels voor het toetsen en verbinden van voorschriften aan een omgevingsvergunning. En regels over monitoring en gegevensverzameling. Deze regels hebben betrekking op de onderdelen waterkwaliteit, externe veiligheid, luchtkwaliteit en het behoud van cultureel erfgoed.

Beoordeling

Aan de verschillende regels vanuit het Bkl wordt getoetst in hoofdstuk 6. Hierbij wordt aan de instructieregels met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties zoals bedoeld in afdeling 5.1 van het Bkl getoetst.

5.1.4.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

De 'ladder voor duurzame verstedelijking' is een instructieregel voor zorgvuldig ruimtegebruik en tegengaan van leegstand. De toelichting bij een omgevingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het omgevingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Artikel 5.129g Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) bepaalt dat de Ladder betrekking heeft op een nieuwe stedelijke ontwikkeling die voldoende substantieel is. De aard en omvang van de ontwikkeling in relatie met de omgeving bepaalt of het plan voldoende substantieel is. In artikel 5.129 g Bkl is geen ondergrens vastgelegd. In uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State zijn hiervoor lijnen uitgezet. De Afdeling geeft hierin geen harde ondergrenzen, maar stelt wel 'in beginsel' grenzen. Bij nieuwbouw en uitbreiding van overige stedelijke functies ligt de ondergrens in beginsel bij een ruimtebeslag van 500 m² (per functie).

Stedelijke ontwikkelingen zijn bijvoorbeeld een bedrijventerrein, kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen zoals maatschappelijke functies, cultuur, leisure of recreatie. De Laddertoets geldt alleen voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen. Dit zijn ontwikkelingen die een nieuw of groter planologisch beslag op de ruimte leggen dan het geldende omgevingsplan toestaat. Of, als er alleen een wijziging van de gebruiksfunctie is, op een andere manier wezenlijke ruimtelijke effecten hebben. Het is niet relevant of het plangebied binnen of buiten het stedelijk gebied ligt. In beide gevallen moet rekening worden gehouden met de behoefte aan die stedelijke ontwikkeling.

Beoordeling

Deze ontwikkeling voorziet in de realisatie van een woongebied met 84 woningen. Dit dient te worden beschouwd als een nieuwe stedelijke ontwikkeling waarbij artikel 5.129g van het Bkl een toetsing aan de Ladder voor duurzame verstedelijking vereist. De Nationale Woon- en Bouwagenda bevat als één van de hoofddoelen de bouw van 900.000 woningen. Als uitwerking van de NWBA hebben het Rijk, de provincie Zeeland en dertien Zeeuwse gemeenten afspraken gemaakt over de ontwikkeling van de woningvoorraad tot en met 2030 en deze vastgelegd in de Zeeuwse Woondeal 2030. De regio Zeeland heeft een woningbouwopgave van circa 10.000 betaalbare huur- en koopwoningen, circa 6.800 nul-treden woningen en 1.600 woningen in geclusterde woonvormen. Voor de gemeente Noord-Beveland geldt vanuit de Zeeuwse Woondeal 2030 een (minimale) ambitie van 500 woningen. De gemeente zal in de periode 2025-2030 327 woningen realiseren. In deze voorraad is ook de onderhavige ontwikkeling meegenomen. Kwantitatief gezien bestaat hiermee ruimte voor de realisering van nieuwe woningen.

De Zeeuwse Woondeal gaat verder in op de betaalbaarheid van woningen bij woningbouwopgaven. Er is een grote behoefte aan betaalbare woningen in Nederland. In de Zeeuwse Woondeal wordt er dan ook naar gestreefd dat twee derde van de woningen betaalbare woningen zijn. Dit geldt op landelijk, provinciaal en regionaal niveau. Betaalbare woningen zijn sociale huurwoningen, huurwoningen met een huur tot €1.000 per maand en koopwoningen tot €355.000 v.o.n. Binnen de ontwikkeling worden zowel sociale huurwoningen als huurwoningen in de vrije sector gerealiseerd. Dit draagt dan ook bij aan het aantal betaalbare woningen binnen de gemeente. Tevens volgt uit de Zeeuwse Woondeal dat 40% van de nieuwbouw plaats dient te vinden in de segmenten 'betaalbare koop' en 'betaalbare midden huur'. Gelet op het woningbouwprogramma wordt in de onderhavige ontwikkeling ook hieraan bijgedragen.

De Zeeuwse Woondeal bepaalt dat gemeenten dienen te streven naar een woningvoorraad met 30% sociale huurwoningen. Gemeente die minder dan 30% sociale huurwoningen in de bestaande woningvoorraad hebben, dienen in hun programmering een hoger percentage sociale huurwoningen op te nemen. In de Woon(zorg)visie de Bevelanden 2024-2028 wordt dit doel verder uitgewerkt. De ontwikkeling draagt bij aan de realisatie van sociale huurwoningen binnen de gemeente.

In de Nationale prestatieafspraken is opgenomen dat corporaties verantwoordelijk zijn voor het bouwen van 250.000 sociale huurwoningen en 50.000 middenhuur woningen. Gemeenten dienen te zorgen voor locaties waar deze huurwoningen kunnen worden gerealiseerd. Met de onderhavige ontwikkeling wordt bijgedragen aan het bieden van ruimte voor huurwoningen.

De Zeeuwse Woondeal gaat verder nog in op woningbouw voor ouderen en verpleegzorgplekken, herstructurering en vakantieparken. Dit is voor de onderhavige ontwikkeling niet relevant. Wel van belang voor deze ontwikkeling is duurzame en toekomstbestendige bouw. Aandacht voor duurzaamheidsprestaties in gebruik en realisatie en het verlagen van de milieu-impact is van belang. Bij de ontwikkeling wordt rekening gehouden met het verbeteren van de toekomstwaarde van het gebied. Zo wordt de wijk klimaatrobuust ingericht. Dit wordt gedaan door woningen en de infrastructuur voor te bereiden op klimaatverandering door bijvoorbeeld waterberging en groene daken. Daarnaast worden groene zones aangelegd waarmee de overgang naar het open buitengebied

wordt gewaarborgd. Bij de bouw van de wijk wordt verder gekozen voor duurzame bouwmaterialen en -methoden. Hiervoor worden later privaatrechtelijke afspraken gemaakt.

De Zeeuwse Woondeal geeft verder richting aan de samenwerking, sturing en ondersteuning tussen gemeente en de provincie.

De Woon(zorg)visie de Bevelanden 2024-2028 vormt de uitwerking van deze opgave voor de Bevelanden, hetgeen bestaat uit de gemeenten Borsele, Goes, Noord-Beveland en Reimerswaal. De Woon(zorg)visie beschrijft de plannen voor de komende vijf jaren.

In de Woon(zorg)visie zijn de volgende ambities omschreven bij het thema 'Nieuwbouw':

1. We houden ons aan de ambities van de Woondeal en zorgen ervoor dat we jaarlijks bijdragen aan de ambitie voor 2030. We monitoren onze voortgang.
2. Van de totale woningbouwproductie is 30% sociale huur. We ontwikkelen geen nieuwe woonwijken vanaf 50 woningen zonder sociale huurwoningen.
3. We hanteren aanpasbare bouw als norm voor ons nieuwbouwprogramma met uitzondering van huisvesting van specifieke aandachtsgroepen, innovatieve/ collectieve woonvormen en transformatie. We werken met het uitvoeringsprogramma de borging en de monitoring verder uit.
4. We faciliteren innovatieve en collectieve woonvormen. We bouwen voort op ons flexwoon-project, met een uitbreiding in de huursector en een mogelijke pilot voor flexwoningen in de koopsector.
5. In plannen gericht op het toevoegen van woningen houden we rekening met klimaatadaptatie en stimuleren we circulaire/ biobased bouwprincipes en modulaire bouwconcepten.

De Woon(zorg)visie de Bevelanden 2024-2028 bepaalt dat 5.500 nieuwe woningen gerealiseerd moeten worden waarvan 30% sociale huur. De gemeente Noord-Beveland is een echte 'koop'-regio. De vraag naar betaalbare koopwoningen al dan niet grondgebonden blijft groot. Daarnaast zijn er tekorten in de huursector in zowel de sociale huur als de middenhuur. Gelet op de vergrijzing van de lokale bevolking, is het belangrijk om in het woningbouwprogramma oog te houden voor de wensen van deze doelgroep. De Woon(zorg)visie zet daarnaast in op de doorstroming door bouw van woningen die geschikt zijn voor ouderen en levensloopbestendige woningen. Hierdoor kunnen starters en jonge gezinnen instromen en blijven sociale huurwoningen beschikbaar voor primaire doelgroepen.

Van belang is verder het thema 'Betaalbaarheid'. Voor het thema 'Betaalbaarheid' zijn de volgende doelen omschreven:

1. Twee-derde van onze nieuwbouw is betaalbaar; sociale huur, middenhuur of betaalbare koop, gebaseerd op de Woondeal.
2. 30% van onze regionale nieuwbouw, bestaat overeenkomstig met de Woondeal uit sociale huurwoningen, ongeveer de helft als vervanging (herstructurering), een kwart voor de lokale behoefte en een kwart voor de maatschappelijke opgave die het landelijke beleid ons oplegt.
3. We blijven de slaagkansen en de zoekduur in de sociale sector monitoren.
4. We stimuleren marktpartijen en woningcorporaties om in het middenhuur-segment meer te bouwen, daarbij kijken we ook naar transformatie van bestaande bouw en juridische instrumenten.
5. We stimuleren de woningcorporaties om ook in het lage middenhuur segment woningen te bouwen.
6. We vergroten het aanbod in betaalbare koop.
7. We continueren de starterslening en onderzoeken andere mogelijkheden van financiële arrangementen, zoals de inzet van Koopgarant en Koopstart.

Het woningbouwprogramma bevat een verscheidenheid aan woningtypes. In totaal zullen er 84 woningen worden gerealiseerd. Dit zullen huurwoningen (sociaal en middenhuur), CPO-woningen, semi-bungalows, rijwoningen, twee-onder-een-kapwoningen, vrijstaande woningen en appartementen zijn. Daarnaast zijn er een aantal vrije kavels. In totaal worden 26 sociale huurwoningen gebouwd. Dit is iets meer dan 30% van de nieuw te bouwen woningen. Hiermee wordt voldaan aan de eis van 30% sociale huur bij de realisatie van nieuwbouwwoningen. Daarnaast worden middenhuur woningen gebouwd. Ook dit sluit aan op de behoefte in de gemeente.

Gelet op de vergrijzing van de gemeente worden tevens meer levensloopbestendige woningen zoals semi-bungalows en koopappartementen gerealiseerd. Hiermee kan er doorstroom plaatsvinden binnen de gemeente. Aangezien er nog steeds binnen de gemeente grote behoefte is aan koopwoningen zullen er ook voldoende koopwoningen worden gebouwd. Dit zullen verschillende woningtypes zijn waardoor er zowel duurdere woningen als meer betaalbare woningen zijn. Hierdoor zal er doorstroom kunnen plaatsvinden vanuit (sociale) huurwoningen naar betaalbare koopwoningen en vanuit betaalbare koopwoningen naar duurdere koopwoningen.

In de provincie Zeeland bestaat er de provinciale planmonitor. Met deze planmonitor wordt inzicht vergaard in de toekomstige woningbouwplannen binnen verschillende gemeenten in de provincie. Conform artikel 5.13 van de Omgevingsverordening Zeeland is onderhavige ontwikkeling ook opgenomen in de planmonitor. Hiermee wordt een deel van de behoefte binnen de provincie Zeeland ingevuld. Uit de openbare planmonitor van de provincie Zeeland blijkt dat er nog voldoende ladderruimte is. De provinciale planmonitor houdt, gelet op de registratie in de monitor, in de ladderruimte reeds rekening met onderhavige ontwikkeling.

In het kader van de ladderonderbouwing dient verder het volgende te worden onderbouwd (5.14 omgevingsverordening):

- de woningen kunnen redelijkerwijs niet binnen stedelijk gebied gerealiseerd worden;
- indien de woningen niet binnen stedelijk gebied kunnen worden gerealiseerd, dan dient aannemelijk te worden gemaakt dat deze aansluitend aan stedelijk gebied kunnen worden gerealiseerd; en
- de woningen worden landschappelijk goed ingepast.

Het stedelijk gebied van Colijnsplaat biedt geen ruimte voor onderhavige ontwikkeling. Het aantal woningen, die extra benodigd zijn en met onderhavige ontwikkeling mogelijk worden gemaakt, is niet binnen het bestaande stedelijke gebied te realiseren omdat er in de bestaande kern van Colijnsplaat geen ruimte is voor de planmatige toevoeging van zo veel woningen. Daarnaast heeft de gemeente Noord-Beveland in de kern van Colijnsplaat geen dermate grote grondposities dat er tot planmatige ontwikkeling van woningbouw overgegaan kan worden waarbij de gemeente ook via gronduitgifte kan sturen. Zoals tevens uit verschillende beleidsstukken blijkt, is de zone tussen de bestaande kern en de Molenweg (ruimtelijk gezien) de meest logische locatie om het dorp Colijnsplaat uit te breiden. De ontwikkeling wordt weliswaar buiten stedelijk gebied mogelijk gemaakt, maar wordt wel aansluitend op de bestaande kern gerealiseerd. De ontwikkeling wordt namelijk aan de achterzijde van de woningen aan de W. J. Klein Wassinkstraat en de Rozenstraat gerealiseerd.

De ontwikkeling vindt plaats met het oog op de schaal en sfeer van Colijnsplaat. Zo wordt tevens rekening gehouden met de landschappelijke inpassing van de ontwikkeling. Er worden binnen het plangebied verschillende groenstroken aangelegd. Deze groenstroken krijgen de functie 'Groen' waardoor de landschappelijke inpassing meer geborgd is omdat er op gronden met deze functie geen woningen gebouwd mogen worden. De groenstroken zijn op een dergelijke wijze georiënteerd dat er een doorkijk bestaat naar het landschap en de Oude Molen. Verder is rekening gehouden met de positionering van de woningen ten opzichte van het landschap zodat er vanuit zoveel mogelijk woningen zoveel mogelijk zicht is op het landschap. Woningen worden met de tuinen op het landschap

georiënteerd. De gevelijnen dragen zorg voor de borging van de positie van de woningen binnen het plangebied.

5.1.4.3 Besluit activiteiten leefomgeving

In het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) staan rijksregels voor burgers en bedrijven. De regels gelden voor bijvoorbeeld milieubelastende activiteiten, activiteiten in een beperkingengebied of activiteiten met gevolgen voor de natuur. Het Bal bevat algemene regels, meldingsplichten, vergunningplichten, maatwerkmogelijkheden en specifieke zorgplichten, om het milieu, waterstaatwerken, wegen en spoorwegen en cultureel erfgoed te beschermen.

Wanneer het noodzakelijk is dat het bevoegd gezag een activiteit voorafgaand beoordeelt, voorschriften daarvoor opstelt en expliciet instemt met de uitvoering daarvan, is een omgevingsvergunning vereist. Doorgaans gaat het om complexere activiteiten met potentieel grote gevolgen.

Beoordeling

Het Bal bevat regels voor milieubelastende activiteiten en geldt ten aanzien van vergunningplichtige activiteiten. De toets aan het Bal vindt ook pas plaats bij de vergunning verlening van een activiteit zoals bijvoorbeeld bij het verrichten van een lozingsactiviteit of een rijksmonumentenactiviteit. Voor de wijziging van het omgevingsplan is een toetsing aan het Bal niet noodzakelijk.

5.1.4.4 Besluit bouwwerken leefomgeving

In het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) staan rijksregels voor burgers en bedrijven. Het zijn allemaal regels die met bouwwerken te maken hebben. Ofwel het bouwen, in stand houden, gebruiken of slopen van bouwwerken. De regels gaan over onderwerpen als veiligheid, gezondheid, duurzaamheid en bruikbaarheid. Het Bbl bevat:

- algemene regels,
- meldingsplichten,
- vergunningplichten,
- maatwerkmogelijkheden,
- specifieke zorgplichten.

Beoordeling

In de regels van het Bbl staan onder andere regels over nieuwbouw. Deze dienen in acht te worden genomen bij de bouw van de woningen. Voor de wijziging van het omgevingsplan wordt niet getoetst aan deze regels.

5.1.4.5 Omgevingsregeling

In de Omgevingsregeling heeft het Rijk technische en administratieve regels gesteld ter uitwerking van het Omgevingsbesluit, het Bkl, het Bal en het Bbl. Hierbij kan gedacht worden aan meet- en rekenregels ten aanzien van geluid, geur en trillingen. Daarnaast bevat de Omgevingsregeling aanvraagvereisten voor de aanvraag van een omgevingsvergunning zoals bedoeld in artikel 5.1 van de Omgevingswet.

Daarnaast bevat de Omgevingsregeling nog een aantal instructieregels voor omgevingsplannen. Ook deze regels bevatten meet- en rekenregels. Deze zien op de waarborging van veiligheid en de bescherming van de gezondheid en van het milieu. Het gaat dan bijvoorbeeld om de wijze waarop het geluid op een geluidgevoelig gebouw moet worden bepaald of de wijze waarop trillingen worden bepaald door activiteiten in trillingengevoelige ruimten van een trillinggevoelig gebouw.

Beoordeling

De regels in de Omgevingsregeling dienen te worden toegepast bij de toetsing van de omgevingsaspecten aan de regels die de Omgevingswet of diens uitvoeringsregelingen ten aanzien van het omgevingsaspect stelt. Waar nodig is in onderzoeken aangegeven hoe toetsing op basis van de vereisten uit de Omgevingsregeling plaatsvond. De Omgevingsregeling speelt verder een rol bij vergunningverlening op grond van dit TAM-omgevingsplan omdat er ook indieningsvereisten ten behoeve van vergunningaanvragen in gesteld worden.

5.1.4.6 Conclusie

Het planvoornemen past binnen de doelstellingen, de wetgeving en het beleid van het Rijk.

5.2 Provinciaal beleid

5.2.1 Omgevingsvisie

De Zeeuwse Omgevingsvisie is een strategische langetermijnvisie voor Zeeland en beschrijft de uitdagingen die op ons afkomen, de Zeeuwse ambities voor 2050 en tussendoelen voor 2030. De klimaatverandering, de stijging van de zeespiegel, de afname van de biodiversiteit en de wijziging in de bevolkingssamenstelling door vergrijzing zijn uitdagingen waar de Omgevingsvisie op in wilt spelen. Dit dient echter wel gepaard te gaan met het werken aan brede welvaart. In de Omgevingsvisie zijn vier grote ambities opgenomen en 27 bouwstenen.

De vier grote ambities zijn:

1. Uitstekend wonen 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

Uitstekend wonen en leven in Zeeland

In 2050...

- Voel je jezelf veilig in de omgeving van je huis.
- Is voor iedereen een passende woning beschikbaar.
- Is het onderwijs in de provincie goed bereikbaar, betaalbaar en van hoogstaande kwaliteit.
- Zijn voorzieningen klimaatneutraal voor iedereen bereikbaar, ook wanneer je geen auto hebt.
- Stimuleert je omgeving gezond gedrag voor wandelen, fietsen, gezond eten, ontmoeten en ontspannen.
- Is de Zeeuwse culturele infrastructuur robuust, veerkrachtig en biedt de regio een vernieuwend, toegankelijk en compleet cultuuraanbod.
- Is mobiliteit snel, slim, veilig, schoon en betaalbaar voor zowel reiziger als overheid.

Belangrijke onderwerpen bij deze ambitie zijn: cultuur, gezondheid, mobiliteit, onderwijs, voorzieningen voor evenementen, woningvoorraad en woonomgeving. De Zeeuwse bevolking neemt de komende jaren toe tot bijna 400.000 in 2024. Het vertrek van jongeren die een opleiding buiten de provincie gaan volgen wordt getalsmatig gecompenseerd door de aantrekking van de woningmarkt en de instroom van buitenlandse werknemers en vergunninghouders. Het doel in Zeeland is duurzaam en milieubewust bouwen waarbij wordt gekeken naar woningen met verschillende woningtypes die aansluiten op de vraag van de Zeeuwen. Om bij te dragen aan een gezonde woonomgeving wordt gestreefd naar het aanleggen van meer groen, het bevorderen van gezond gedrag bij de inrichting van de woonomgeving, het nemen van klimaatadaptieve maatregelen en het creëren van ruimte door gebruik van Slimme Mobiliteit. Zeeland heeft te maken met het verlies van organisaties op het gebied van zorg, onderwijs en dienstverlening en het verlies van voorzieningen. Deze organisaties en voorzieningen zijn belangrijk voor de leefbaarheid van een gebied. De instandhouding van voorzieningen is mede afhankelijk van toerisme. Om van deze voorzieningen gebruik te blijven maken, dient te worden samengewerkt met instellingen binnen en buiten de provincie (inclusief Vlaanderen). Evenementen zijn belangrijk in de profilering van Zeeland, maar brengen daarnaast ook uitdagingen op het gebied van infrastructuur, overlast en veiligheid.

Balans in de grote wateren en het landelijk gebied

In 2050...

- Is de Delta veilig en klimaatbestendig, ecologisch veerkrachtig en economisch vitaal.
- Is de biodiversiteit rond grote wateren, in het landelijk gebied en in de steden hersteld. De stikstofproblematiek is iets van vroeger.

- Functioneert het landbouwsysteem in evenwicht met de natuurlijke omgeving, op basis van marktvaart en kringlopen op een zo laag mogelijk niveau.
- Is het heerlijk recreëren, werken en leven in het mooie en waardevolle Zeeuwse landschap.
- Worden planten, mensen en dieren nauwelijks meer bedreigd door risicovolle milieufactoren.
- Grond- en oppervlaktewater zijn van goede kwaliteit en aanvulling en onttrekking zijn blijven in balans.
- Zijn de bodem, grondwater en alles wat daarin te vinden is van robuuste, hoogwaardige kwaliteit.

Om de kwaliteit van de ondergrond en alles wat zich daarin bevindt te behouden, is bescherming en verbetering nodig. Behoud van bodem- en grondwaterkwaliteit, archeologische, aardkundige en cultuurhistorische waarden wordt verzekerd en provincie en gemeenten leggen vast waarde waarden zich bevinden en zorgen voor de bescherming tegen aantasting. Verder ontwikkelt de landbouw zich tot een volhoudbare bedrijfstak (economisch sterk, aangepast aan de klimaatverbetering en in balans met de omgeving) en wordt door de sector, grondeigenaren, provincie, waterschap, gemeenten en andere betrokken partijen werken de aanpak samen uit in een programma landelijk gebied. Een effectieve nationale en regionale aanpak van de stikstofuitstoot is een belangrijke voorwaarde voor verbetering van natuurwaarden. Daarnaast dient natuurwinst te worden behaald door het stedelijk gebied natuurinclusief in te richten als gemeente, ontwikkelaar of woningcoöperatie. Binnen de provincie wordt daarnaast gewerkt aan de deltawateren, het watersysteem en de omgevingskwaliteit van lucht, water, bodem, geluid en veiligheid. Daarnaast dienen bestaande landschappelijke, cultuurhistorische en aardkundige kernkwaliteiten te worden beschreven, beschermd en beleefbaar worden gemaakt. De overheid en ondernemers dienen bij de locatiekeuze en ontwerp van nieuwe activiteiten rekening te houden met de kernkwaliteiten.

Een duurzame en innovatieve economie

In 2050...

- Is de infrastructuur modern en betrouwbaar en biedt ruimte aan CO₂-neutraal vervoer.
- Is de toeristische bestemming Zeeland in balans met haar omgeving. De vrijetijdsector toekomstbestendig.
- Hebben grondstoffen in de biobased economie zoveel mogelijk een groene herkomst.
- Sluit het Zeeuwse onderwijs aan op de arbeidsmarkt en worden concrete problemen opgelost samen met de onderwijsinstellingen.

Op nationaal en internationaal niveau worden afspraken gemaakt die randvoorwaarden creëren waarin bedrijven hun activiteiten verduurzamen. De verduurzaming van de economie biedt de regio specifiek kansen. Belangrijk is een aantrekkelijk vestigingsklimaat creëren, waarvan het eigen bedrijventerrein onderdeel van uitmaakt. Voor het economisch beleid wordt aangesloten bij Europese en nationale programma's zoals de Regionale Innovatiestrategie (RIS3) voor Zuid-Nederland. Werk- en bedrijfslocaties dienen zo veel mogelijk geconcentreerd te worden op bedrijventerreinen met een natuurvriendelijke inrichting. Van belang is om Zeeland te profileren als een aantrekkelijke regio om te wonen, studeren en te werken.

Klimaatbestendig en CO₂-neutraal Zeeland

In 2050...

- Letten we bij de aanleg en het opknappen van bebouwing, vervanging van rioleringen en onderhoud van wegen op zaken als hittestress, wateroverlast en droogte.
- Is Zeeland klimaatbestendig en waterrobuust.
- Zijn industrie, mobiliteit, verwarming en elektriciteitsproductie nagenoeg fossiel- en of CO₂ vrij.

De Klimaatadaptatie Strategie Zeeland is het spoorboekje voor de aanpak van de effecten van de klimaatverandering in Zeeland. Opvangen van extreme neerslag wordt gerealiseerd door aanpassing van het watersysteem op basis van het principe vasthouden-bergen-afvoeren. Voor bestendiging van de zoetwatervoorziening wordt een aanpak ontwikkeld via het Deltaplan. Hittestress is een opgave voor gemeenten waarbij gedacht kan worden aan duurzame koelsystemen en meer groen in stedelijk gebied. De RES vormt het kader voor de energietransitie in Zeeland. In de Voorkeursstrategie Zuidwestelijke Delta zijn de nationale lijnen voor waterveiligheid verder uitgewerkt. Deze aanpak voldoet op dit moment bij de huidige stijging van de zeespiegel, maar er wordt al verkend wanneer en welke alternatieve strategieën aan de orde zijn.

Beoordeling

De ontwikkeling draagt bij aan de ambities uit de Omgevingsvisie. Met de ontwikkeling van 84 woningen met een gevarieerd woningbouwprogramma wordt bijgedragen aan de ambitie 'Uitstekend wonen en leven in Zeeland'. Zoals blijkt uit de Ladder voor duurzame verstedelijking wordt aangesloten bij de lokale behoefte en wordt daarmee een passend woningbouwprogramma gerealiseerd. Daarnaast wordt in het woongebied groen en water aangelegd. Hiermee wordt bijgedragen aan de ambitie 'Uitstekend wonen en leven in Zeeland', maar wordt ook bijgedragen aan de ambitie 'Klimaatbestendig en CO₂-neutraal Zeeland'.

5.2.2 Omgevingsverordening

Kader

Vanaf de inwerkingtreding van de Omgevingswet zijn provincies verplicht om een provinciale omgevingsvisie en een provinciale omgevingsverordening te hebben. Volgens de Zeeuwse Omgevingsvisie zet de provincie de omgevingsverordening in als dat nodig is vanuit het provinciaal belang (realisatie van kerntaken), als dat belang niet doeltreffend en doelmatig kan worden behartigd door gemeente of waterschap, of als dat bij wet is voorgeschreven. Er is een belang dat de belangen van de betreffende gemeenten overstijgt. De Omgevingsverordening is opgebouwd uit een aantal hoofdstukken waarin onder andere direct werkende regels voor activiteiten in de fysieke leefomgeving, omgevingswaarden en instructieregels zijn opgenomen. De instructieregels bestaan enerzijds uit instructieregels aan gemeenten en anderzijds uit instructieregels aan het waterschap. Voor de wijziging van het omgevingsplan zijn de instructieregels aan gemeenten van belang.

Beoordeling

Hoofdstuk 5 van de verordening bevat instructieregels aan waterschappen, gemeenten, gedeputeerde staten en fauna beheereenheden. Voor de gemeente zijn er instructieregels die zien op bedrijven, detailhandel en wonen. Artikel 5.9 van de Omgevingsverordening bepaalt dat er een aantal woningbouwregio's zijn. Binnen deze regio's moeten er ex artikel 5.10 regionale woonafspraken worden gemaakt die toeziet op de onderwerpen zoals genoemd in artikel 5.11 van de Omgevingsverordening. De gemeente Noord-Beveland valt binnen de woningbouwregio 'De Bevelanden'. De gemeenten in deze regio hebben gezamenlijk een Woon(zorg)visie opgesteld. Artikel 5.12 bepaalt dat een woningbouwontwikkeling met meer dan vier woningen alleen mag worden toegelaten als deze voldoet aan de regionale afspraken. Aan deze Woon(zorg)visie is reeds in paragraaf 5.4.1.2 getoetst.

Artikel 5.13 vereist dat burgemeester en wethouders documenteren in de provinciale planmonitor. Door de gemeente Noord-Beveland is de onderhavige ontwikkeling ook opgenomen in de provinciale planmonitor.

Artikel 5.14 bepaalt dat woningbouw buiten stedelijk gebied alleen toe mag worden gelaten als aannemelijk wordt gemaakt dat:

- de woningen niet binnen stedelijk gebied gerealiseerd kunnen worden;
- de woningen niet binnen stedelijk gebied kunnen worden gerealiseerd en de woningen aansluitend aan het stedelijk gebied worden gerealiseerd; en
- de woningen landschappelijk goed ingepast worden.

De woningen worden niet binnen stedelijk gebied gerealiseerd. Uitbreiding is echter alleen mogelijk buiten stedelijk gebied. Gelet op de reeds aanwezige bebouwing binnen stedelijk gebied zijn er geen gronden meer beschikbaar waarop woningen kunnen worden gebouwd. Het is dan ook noodzakelijk dat er in Colijnsplaat wordt uitgebreid buiten het stedelijk gebied. De ontwikkeling sluit aan op de huidige bebouwing. Uitbreiding naar het oosten is niet mogelijk vanwege de bedrijvigheid die daar plaats vindt. Uitbreiding naar het zuiden is niet meer geschikt, aangezien tussen het stedelijk gebied en mogelijke gronden De Valle is gelegen. Hierdoor sluit dit minder goed aan op het stedelijk gebied dan aan de gronden aan de Molenweg. Ten noorden is de Oosterschelde gelegen.

De woningen worden daarnaast goed landschappelijk ingepast. Binnen het plangebied worden verschillende groene zones opgenomen die zorgen voor de verbinding tussen het plangebied en het landelijk gebied. Deze groene zones zorgen tevens voor doorkijk vanuit het plangebied naar het landelijk gebied. De woningen in het zuidwestelijke deel van het plangebied worden met de tuin op de ten west gelegen natuur georiënteerd. Dit draagt bij aan de overgang van de ontwikkeling naar het landschap.

5.2.3 Conclusie

Het planvoornemen past binnen de Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening van de provincie Zeeland.

5.3 Beleid waterschap

5.3.1 Waterbeheerprogramma 2022-2027

In het waterbeheerprogramma wordt een aantal lijnen gepresenteerd waarmee het leidende principe voor Scheldestromen is uitgewerkt. Het principe 'we zijn een betrouwbare overheid en samenwerkingspartner, die doet waarvoor ze is opgericht én antwoorden op de noden van deze tijd formuleert, maar belooft niet méér dan ze waar kan maken' is langs de volgende lijnen gelegd:

- Haalbare en betaalbare uitvoering van de waterschapstaken.
- Samen met anderen werk maken van een integrale aanpak.
- Gebiedsgerichte aanpak en maatwerk als vetrekpunt.
- Grip op het werk, op basis van databeheer en assetmanagement.
- Volgens de principes van duurzaam opdrachtgeverschap.
- Investeren in kennis en innovatie.

Beoordeling

De ontwikkeling wordt bij de weging van het waterbelang getoetst aan het Waterbeheerprogramma van waterschap Scheldestromen.

5.4 Gemeentelijk beleid

5.4.1 Omgevingsvisie

De Omgevingsvisie Noord-Beveland geeft aan wat de gemeente belangrijk vindt als het gaat om de fysieke leefomgeving. De omgevingsvisie verdeelt de gemeente in een aantal gebieden. Het plangebied valt onder het gebied 'oostelijke zone'. De oostelijke zone omvat het gebied tussen Colijnsplaat en Kats, de Oosterschelde en het Veerse Meer. De ambities voor dit gebied zijn: bruisende en bedrijvige gemeente, open en klimaatneutraal eiland en regie over eigen eiland. Voor de ontwikkeling is het gebied 'Colijnsplaat' meer van belang. Het ontwikkelperspectief van Colijnsplaat is gebaseerd op de visie "Rondom Colijnsplaat" uit 2020. Deze visie omvat het havengebied, de kern, aansluitende recreatiecomplexen en het omliggend gebied. De Omgevingsvisie bepaalt dat de visie "Rondom Colijnsplaat" (2020) als gebiedsgericht uitwerkingsprogramma van deze visie fungeert.



Figuur 5-1 uitsnede Omgevingsvisie Noord-Beveland

Beoordeling

De ontwikkeling draagt bij aan de Omgevingsvisie. Met deze wijziging van het omgevingsplan wordt uitvoering gegeven aan het ontwikkelingsperspectief van Noord-Beveland. De Omgevingsvisie wijst de locatie aan als 'uitbreidingslocatie woningbouw'. Met de visie "Rondom Colijnsplaat" wordt verder invulling gegeven aan het ontwikkelingsperspectief.

5.4.2 Visie rondom Colijnsplaat

Op 17 december 2020 is de Visie Rondom Colijnsplaat vastgesteld. De gemeente heeft ervoor gekozen om, naast een visie voor het hele grondgebied, voor de kernen separate visies op te stellen. Dit wordt gedaan met het idee om meer verantwoorde besluiten te kunnen nemen over projecten die tientallen jaren de ruimtelijke, economische en maatschappelijke infrastructuur van de gemeente zullen bepalen.



Figuur 5-2 luchtfoto Colijnsplaat met planaanduiding (bron: Visie Rondom Colijnsplaat)



Figuur 5-3 visiekaart (bron: Visie Rondom Colijnsplaat)

Bij het beoordelen van initiatieven van inwoners en bedrijven neem de gemeente de volgende uitgangspunten in acht:

- ruimtelijke kwaliteit;
- duurzame ontwikkeling;

- duurzaam ruimtegebruik;
- klimaatbestendigheid; en
- samenhang.

In de Visie Rondom Colijnsplaat wordt een nieuwbouwlocatie aangewezen aan de Molenweg. De uitbreiding tussen het bestaande dorp en de Molenweg is (ruimtelijk gezien) een logische plaats om het dorp uit te breiden met woningen. De gemeente heeft ten behoeve van deze ontwikkeling de grond langere tijd gereserveerd en heeft haar plannen in diverse beleidsstukken reeds geduïd. De locatie biedt plaats voor een aantrekkelijke, groene woonwijk met een eigen karakter, passend bij de schaal en sfeer van Colijnsplaat. Voorwaarde voor de ontwikkeling is dat er een goede aansluiting op de omgeving wordt gerealiseerd.

Beoordeling

De ontwikkeling zal de visie ter plaatse van de Molenweg tot uitvoering brengen. Deze voorziet in een aantrekkelijke en groene woonwijk waarbij gelet is op de schaal en sfeer van Colijnsplaat. Er worden verschillende soorten woningen gebouwd zoals vrijstaande woningen, rijwoningen en twee-aan-eenwoningen. Daarnaast wordt voldoende groen aangelegd in het woongebied. Er is tevens aandacht voor een goede aansluiting op de omgeving. Zo worden, bij de verdere ontwikkeling van de omgeving, voor zover dat kan meer ontsluitingen gerealiseerd die lopen vanaf het dorp tot de Molenweg.

5.4.3 Conclusie

Het planvoornemen past binnen het gemeentelijke beleid van Noord-Beveland.

6 Omgevingsaspecten

6.1 Bodem en ondergrond

6.1.1 Kader

Het bodembeleid gaat over het voorkomen en wegnemen van bodemverontreiniging. Waar het bodembeleid eerder sterk gericht was op het saneren van bodemverontreiniging legt de Omgevingswet meer nadruk op het voorkomen van verontreinigingen en het beheren van bestaande verontreinigingen. Bij wijzigingen van activiteiten geldt dat de bodem geschikt moet zijn voor het beoogde gebruik. Dit kan betekenen dat een onderzoek moet worden verricht naar de bodem- en grondwaterkwaliteit.

Waarden voor de toelaatbare kwaliteit van de bodem voor het bouwen van een bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie worden opgenomen in het definitieve omgevingsplan (artikel 5.89i Bkl). Deze waarden kunnen per gebied of per gebruiksfunctie verschillen. Bij een overschrijding van een vastgestelde waarde is het bouwen van een bodemgevoelig gebouw alleen toegelaten als de in het omgevingsplan voorgeschreven sanerende of andere beschermende maatregelen worden getroffen (artikel 5.89K Bkl, artikel IIIa onder 2 Aanvullingsbesluit Bodem).

Daarnaast zijn er specifieke regels over bodem opgenomen in het Aanvullingsbesluit Bodem en de activiteiten zijn opgenomen in het Besluit activiteiten leefomgeving (hierna: Bal):

- regels over nazorg van de bodem na saneren op grond van het Besluit activiteiten leefomgeving, het omgevingsplan, een omgevingsvergunning of een maatwerkvoorschrift (artikel IIIa, paragraaf 2.3.6a.2);
- regels over graven in de bodem (paragraaf 3.2.21 en 3.2.22);
- regels over activiteiten op een locatie met historische bodemverontreiniging zonder onaanvaardbaar risico (paragraaf 2.3.6a.4).

6.1.2 Beoordeling

Door Antea Group is op 16 december 2024 een verkennend bodemonderzoek verricht (bijlage 1) dat in maart 2026 aangevuld is. Uit het vooronderzoek is de hypothese gemaakt dat het plangebied voor een deel onverdacht gebied is en dat het plangebied voor een deel verdacht gebied is. Vervolgens is veld- en laboratoriumonderzoek verricht naar de verrichte boringen. Uit het onderzoek is gebleken dat de grond uit klei bestaat. Uit het onderzoek blijkt voor de grondmonsters dat de interventiewaarde niet wordt overschreden. Uit het asbestonderzoek is verder gebleken dat er zowel visueel als analytisch geen asbest is aangetoond. Verder is het grondwater binnen het plangebied onderzocht. Uit het onderzoek naar het grondwater is geen overschrijding van de signaalwaarde geconstateerd. De delen binnen het plangebied die in de hypothese als verdacht zijn aangemerkt, zijn verworpen. De delen binnen het plangebied die in de hypothese als onverdacht zijn aangemerkt, zijn aanvaard. In de grond is op basis van de analyseresultaten geen sprake van een overschrijding van de interventiewaarde. Op het maaiveld en in de opgeboorde grond zijn geen asbestverdachte materialen aangetroffen. De resultaten geven geen aanleiding tot het verrichten van aanvullend onderzoek.

6.1.3 Conclusie

Er zijn vanuit bodem gezien geen belemmeringen om de voorgenomen ontwikkeling op deze locatie toe te staan.

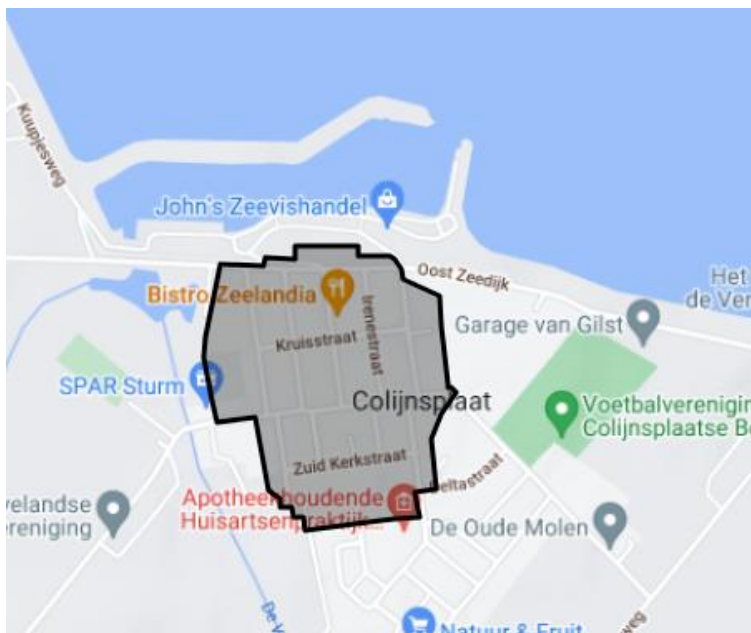
6.2 Cultureel erfgoed

6.2.1 Kader

Erfgoedwet

De Erfgoedwet, die sinds 1 juli 2016 in werking is getreden, regelt de wet- en regelgeving op rijksniveau in het kader van cultureel erfgoed. De wet regelt de aanwijzing van monumenten en archeologische monumenten. Om als monument te kunnen worden aangewezen dient een object van belang te zijn vanwege zijn schoonheid, betekenis voor de wetenschap of cultuurhistorische waarde. Wanneer dit monument van algemeen belang is, dan kan deze zelfs als rijksmonument worden aangewezen. Van belang is dat verandering van het monument niet is toegestaan zonder vooraf verkregen vergunning. Het kader dat de Erfgoedwet schept wordt doorgezet onder de Omgevingswet. In dit verband is vooral artikel 5.130 van het Bkl relevant, zie verder

Het historisch centrum van het dorp Colijnsplaat is aangewezen als beschermd dorpsgezicht en voor ontwikkelingen binnen dit gebied dient een vergunning aangevraagd te worden waarbij van belang is dat het monumentale belang zich niet verzet tegen vergunningverlening. In *Figuur 6-1* wordt weergegeven waar dit beschermde dorpsgezicht zich bevindt.



Figuur 6-1 uitsnede beschermd dorpsgezicht Colijnsplaat

Besluit kwaliteit leefomgeving

Het Bkl bepaalt dat in een omgevingsplan rekening gehouden dient te worden met het belang en het behoud van cultureel erfgoed (artikel 5.130 Bkl). Uit het besluit volgt een aantal beginselen waarmee rekening gehouden dient te worden bij het stellen van regels in een omgevingsplan. Zo gelden als beginselen het voorkomen van ontsiering, beschadiging of sloop van op grond van het omgevingsplan beschermde monumenten en archeologische monumenten en het voorkomen van verplaatsing van op grond van het omgevingsplan beschermde monumenten. Ook moet rekening worden gehouden met het bevorderen van het gebruik van monumenten en het conserveren en in stand houden van archeologische monumenten. Alsmede het voorkomen van aantasting van de omgeving van rijksmonumenten, voorbeschermde rijksmonumenten en monumenten die op grond van het omgevingsplan worden beschermd en het voorkomen van de aantasting van het karakter van in het omgevingsplan beschermde stads- en dorpsgezichten of beschermde cultuurlandschappen.

Nationale Omgevingsvisie

In de Nationale Omgevingsvisie is opgenomen als nationaal belang “het behouden en versterken van cultureel erfgoed en landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten van (inter)nationaal belang”. Daarnaast is ook “het realiseren van een goede leefomgevingskwaliteit” als nationaal belang opgenomen dat het erfgoedbelang benadrukt. Voor het behoud van cultureel erfgoed dient de Nederlandse overheid niet alleen met het nationale recht rekening te houden, maar ook met internationaal recht. Overheden moeten zicht daarbij houden aan de verplichtingen die voortvloeien uit het verdrag van Granada, het verdrag van Valletta, het Europees landschapsverdrag en het Werelderfgoedverdrag. Vanuit het Rijk is er de mogelijkheid voor de minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap om rijksmonumenten, cultuurofgoed of een beschermde verzameling aan te wijzen.

Omgevingsverordening Zeeland

Het Zeeuws erfgoed is een belangrijk onderdeel van de Zeeuwse identiteit. De provincie heeft in haar omgevingsverordening regels opgenomen voor de bescherming van historisch geografische waarden. Voor een aantal elementen is in artikel 5.37, lid 1 van de verordening opgenomen dat inzicht gegeven moet worden in de cultuurhistorische waarden van traditionele windmolens zoals die aan de Havelaarstraat nabij het onderzoeksgebied. Artikel 5.37, lid 2 bepaalt vervolgens dat gegarandeerd moet worden dat de traditionele windmolen voldoende vrije windvang heeft. Concreet betekent dit dat:

- Binnen een straal van 100 meter, gerekend vanaf het middelpunt van de traditionele windmolen geen nieuwe bebouwing opgericht moet worden die hoger is dan het laagste punt van de verticaal staande wieken. En:
- Binnen een straal van 100 tot 400 meter, gerekend vanuit het middelpunt van de traditionele windmolen een zekere mate van vrije windvang gewaarborgd wordt.

In het bestemmingplan, welke geldend is op het toetsingsgebied, is een molenbiotoop opgenomen ten behoeve van een nabij het toetsingsgebied gelegen molen. Binnen de ‘Vrijwaringszone – molenbiotoop’ mag uitsluiten worden gebouwd met inachtneming van de volgende regels:

- op een afstand van minder dan 100 m vanaf de molen mag niet hoger gebouwd worden dan de hoogte van de onderste punt van de verticaal staande wiek;
- op een afstand van 100 tot 400 m vanaf de molen geldt een maximale bouwhoogte van: $(0,013 \times \text{afstand tot molen}) + (0,2 \times \text{askophoogte van molen})$.

Artikel 5.36, lid 1 van de Omgevingsverordening provincie Zeeland bepaalt dat in de motivering van een omgevingsplan waarin regels worden gesteld aan landschappen, landschapselementen, cultuurhistorische waardevolle boerderijen of cultuurhistorische elementen inzicht wordt gegeven in de landschappelijke of cultuurhistorische waarden van die elementen. Artikel 5.36, lid 2 en lid 3 bepalen dat aantasting van landschappelijke en cultuurhistorische waarden voorkomen moet worden. De oppervlakte en samenhang van gronden met die elementen alsmede de samenhang tussen gronden of elementen mag ook niet significant verminderen. Dergelijke aantastingen kunnen slechts toegelaten worden als er sprake is van een groot openbaar belang, er geen andere reële mogelijkheden zijn en er zo veel mogelijk mitigerende maatregelen worden genomen om de negatieve effecten zoveel mogelijk te beperken en de overblijvende effecten gelijkwaardig worden gecompenseerd.

Cultuurhistorisch waardevolle objecten

Bijlage VII bij de Omgevingsverordening provincie Zeeland geeft cultuurhistorische waardevolle objecten weer. In het toetsingsgebied is er geen sprake van dergelijke objecten. Dat betekent dat vooral rekening gehouden moet worden met de molenbiotoop.

Omgevingsvisie Noord-Beveland

De cultuurhistorische waarde van Noord-Beveland wordt bepaald door het landschapspatroon, de rijksmonumenten en de vele historisch waardevolle boerderijen en molens. In Colijnsplaat geldt ook een beschermd dorpsgezicht voor het historische rationele stratenpatroon. Er zijn op Noord-Beveland verder geen objecten die tot het werelderfgoed behoren. Het cultureel erfgoed draagt ook bij aan de ruimtelijke kwaliteit van de leefomgeving, heeft een positief effect op het vestigings- en leefklimaat en is belangrijk voor toerisme. Voor rijksmonumenten en verscheidende landschappelijke elementen geldt wettelijke bescherming. De gemeente wil graag een actief beschermingsbeleid voeren. Dit wordt voornamelijk gedaan door het behoud door benutten en herbestemmen van erfgoedobjecten en elementen. Er dient dan ook bij nieuwe ontwikkelingen rekening te worden gehouden met de volgende kaders:

- bij elk initiatief c.q. plan wordt beoordeeld hoe dit zich verhoudt tot de basiskwaliteiten;
- initiatieven die een bijdrage leveren aan de versterking dan wel verbetering van de strategie worden gestimuleerd;
- behoud van openheid, rust en ruimte (behoud agrarische identiteit);
- bij nieuwe initiatieven wordt beoordeeld of deze een bijdrage leveren aan het versterken van de biodiversiteit, en
- daar waar mogelijk erfgoed als inspiratiebron gebruiken.

6.2.2 Beoordeling

6.2.2.1 Archeologie

Uit het archeologisch onderzoek (bijlage 2) blijkt dat er in de bodem van het plangebied enkel resten van landgebruik van na 1598 verwacht worden. Dit is het gevolg van overstromingen die voor 1598 (het jaar van de stichting van Colijnsplaat) plaatsvonden en waardoor eventuele oudere resten verloren zijn gegaan.

Aangezien ter plaatse van het plangebied een diepe stroomgeul (generatie A) oudere afzettingen heeft geërodeerd is er geen verwachting op resten uit het paleolithicum tot en met de romeinse tijd.

In 1598 werd ten noordwesten van het plangebied Colijnsplaat gesticht na de inpoldering van de Oud-Noord-Bevelandpolder. Gedurende de middeleeuwen lag het plangebied derhalve buitendijks, waardoor het waarschijnlijk niet erg aantrekkelijk was voor bewoning. In de omgeving zijn wel op enkele locaties resten van huisplaatsen/hofsteden aangetroffen. Deze liggen in het binnendijkse gelegen deel van het onderzoeksgebied en eerder op de (iets) hoger gelegen getij-oeverwallen en/of kreekkruggen in het gebied. De verwachting op middeleeuwse resten is dus laag.

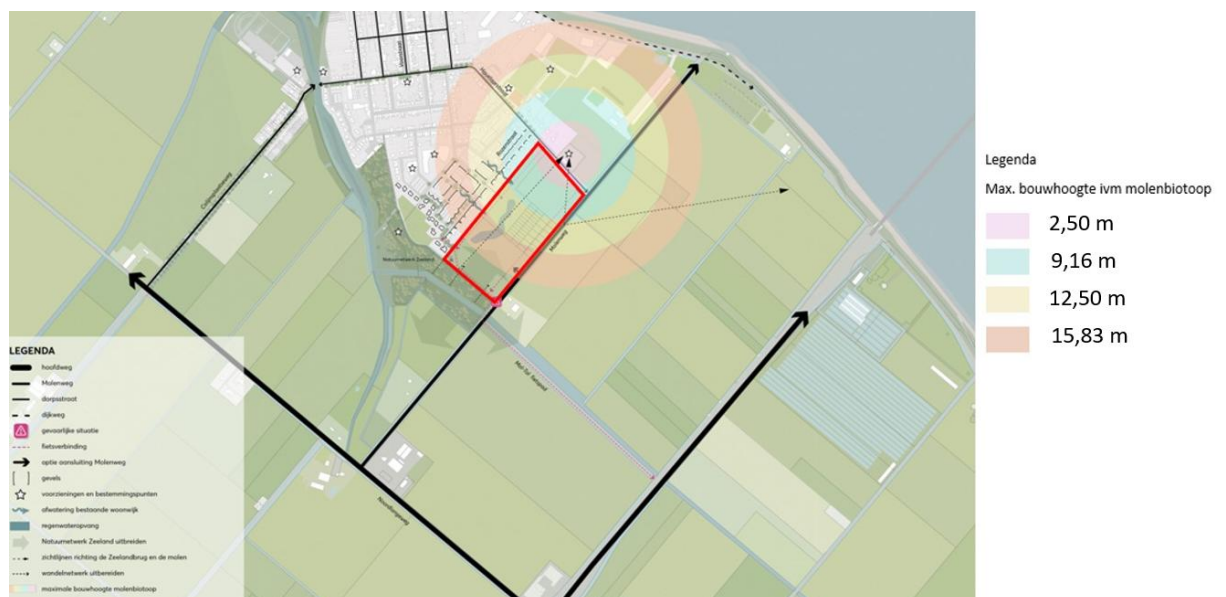
Uit boringen blijkt dat de bodem van het plangebied niet langer zijn recente opbouw heeft. Dat betekent dat de bodem geroerd is, in dit geval tot een diepte van 80 centimeter onder maaiveld. Deze bodemroering heeft geleid tot verstoring van eventueel aanwezige archeologische waarden. Er is daarom geadviseerd om geen aanvullend archeologisch onderzoek te doen en het plangebied vrij te geven voor werkzaamheden. Het college van burgemeester en wethouders neemt hier een besluit over.

Wanneer het bevoegd gezag met zekerheid vast heeft kunnen stellen dat in het plangebied de kans op het aantreffen van archeologische relicten laag is, kan de archeologische waarde van het terrein afgewaardeerd worden. Tot dat moment worden eventueel aanwezige archeologische resten in de bodem van het plangebied beschermd door de regels van dit TAM-omgevingsplan.

6.2.2.2 Cultuurhistorie

Op de gronden van het toetsingsgebied zelf blijkt uit de Cultuurhistorische structuur van Zeeland dat er sprake is van de molenbiotoop van een molen. Deze molen, de Oude Molen, is een rijksmonument. De Oude Molen staat op een locatie waar in 1598 (bij de stichting van Colijnsplaat) een molen is gebouwd. De huidige molen, een grondzeiler, is later pas (1727) gebouwd op de locatie van de Oude Molen. De molen is bedoeld voor het malen van graan en is maalvaardig. De Oude Molen heeft een karakteristieke ligging met in belangrijke mate vrije windvang richting het oosten. Aan de westzijde belemmeren opgaande begroeiing en bebouwing van Colijnsplaat vrije windvang.

Op grond van het vigerende bestemmingsplan geldt er een aanduiding 'Vrijwaringszone – molenbiotoop' op de gronden ten behoeve van de Oude Molen aan de Havelaarstraat 113. De maximale bouwhoogte wordt bepaald door de afstand van de bebouwing tot de molen. Van belang is dus waar woningen worden gebouwd, aangezien dit de maximale bouwhoogte van de woningen mede bepaalt. Binnen de molenbiotoop geldt dat er vier verschillende hoogtes zijn toegestaan zoals weergegeven in *Figuur 6-2*. Een deel van het toetsingsgebied valt buiten de molenbiotoop, waardoor daar geen beperking in maximale bouwhoogte geldt ten behoeve van de molenbiotoop. Het overige deel van het toetsingsgebied valt wel binnen de molenbiotoop, waarvoor een maximale bouwhoogte geldt, onderstaand figuur laat zien hoe hoog er maximaal gebouwd mag worden in verschillende delen van de molenbiotoop. Deze maximale bouwhoogten zijn ook geborgd in de regels van het omgevingsplan. Uit het figuur blijkt dat op de gronden waar deze omgevingsplanwijziging woningbouw mogelijk maakt tot 15,83 meter hoog gebouwd mag worden zonder dat de molenbiotoop beperkt wordt.



Figuur 6-2 effect vrijwaringszone - molenbiotoop op de bouwhoogte van de omgeving

De cultuurhistorische waarde van de molen wordt tevens in acht genomen in het stedenbouwkundig plan. Bij de situering van de woningen is rekening gehouden met de doorkijk vanuit het plangebied en de omgeving op de molen. De woningen zijn zijdelings op de molen georiënteerd waardoor er vanuit groenstroken, tuinen en wegen zicht is op de molen. Het ontwerp van de woningbouwontwikkeling aan de Molenweg is opgezet met twee brede groene longen die als landschappelijke dragers het gebied in west- en oostelijke richting doorsnijden. Deze groene structuren versterken niet alleen de ruimtelijke beleving en leefkwaliteit, maar spelen ook een cruciale rol in het behouden en benadrukken van de zichtlijnen van de Oude Molen. Door de oriëntatie van de straten en het zorgvuldig positioneren van

de bouwvelden blijft de molen vanaf meerdere punten in de wijk zichtbaar, wat bijdraagt aan een sterke identiteit en een herkenbaar silhouet in het landschap.

Het plangebied sluit in aard en schaal aan bij het dorps karakter van Colijnsplaat. In het plan is verder nadrukkelijk rekening gehouden met de molenbiotoop. De bouwhoogtes zijn afgestemd op de beschermde zichtlijnen, zodat de beleving ervan behouden blijven. Ook in de sfeer en beleving van de wijk komt de molen terug: de straatnamen verwijzen stuk voor stuk naar onderdelen van de molen. Zo wordt de historische en landschappelijke betekenis van de molen verweven met het dagelijks leven van de nieuwe bewoners. Voor de uitbreidingswijk zal er een hedendaagse, maar bovenal een dorps architectuur gebruikt worden. Voor de woningbouwontwikkeling aan de Molenweg wordt gebruikt gemaakt van materialen en kleuren die passen bij het uiterlijk van de Oude Molen.

Daarnaast wordt bij de keuze van bomen rekening gehouden met de zichtlijnen richting de molen. Deze zichtlijnen worden geaccentueerd met groen en zoveel mogelijk vrijgehouden van hoge bomen. Met de hoogte van de bomen wordt tevens rekening gehouden met de molenbiotoop.

Het beschermde dorpsgezicht, dat is aangewezen binnen Colijnsplaat heeft geen invloed op het toetsingsgebied, aangezien het toetsingsgebied daarbuiten valt (figuur 3.2). Tussen het beschermd dorpsgezicht en de gronden aan de Molenweg ligt een bestaande uitbreiding van Colijnsplaat die voorkomt dat woningbouw op de gronden aan de Molenweg effecten heeft op de waarden van het beschermd dorpsgezicht.

In het plangebied zijn verder geen cultuurhistorische waarden aanwezig. Door het voornemen wordt de omgeving van het plangebied niet gewijzigd zodat het voornemen geen effecten heeft op cultuurhistorische waarden in de omgeving.

6.2.3 Conclusie

Het voornemen leidt niet tot negatieve effecten op archeologisch en cultuurhistorische waarden. Daarmee is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

6.3 Weging van het waterbelang

6.3.1 Kader

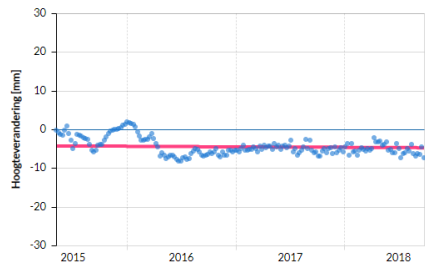
Het wettelijk kader is gericht op het verkrijgen van inzicht in de gevolgen voor de waterhuishouding die samenhangen met de ruimtelijke ontwikkeling die mogelijk wordt gemaakt. Het wettelijk kader is afhankelijk van zowel gemeentelijk, provinciaal en rijks beleid als het beleid van het waterschap.

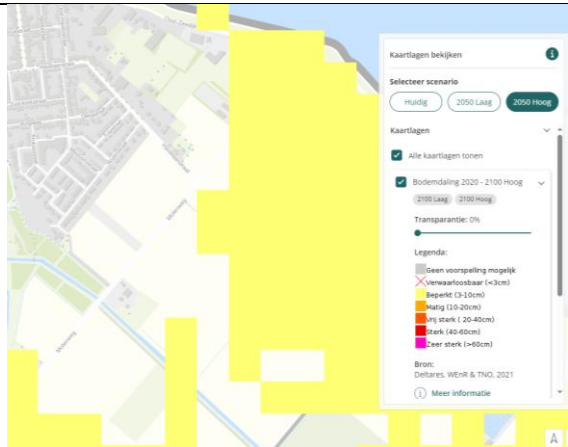
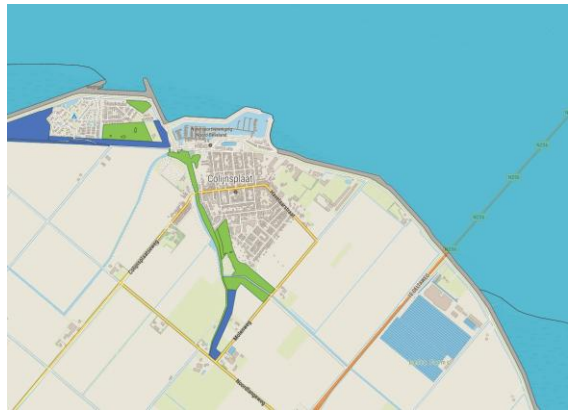
Voor het inventariseren van de wateraspecten van een project wordt vaak een (geo)hydrologisch onderzoek naar de waterhuishouding uitgevoerd. Vervolgens worden de verschillende waterhuishoudkundige belangen afgewogen. In de onderzoeken worden niet alleen de wateraspecten opgenomen, maar ook welke maatregelen genomen kunnen worden op het gebied van onder andere klimaatadaptatie.

De beschrijving van de wateraspecten kan onderverdeeld worden in verschillende subparagrafen. In deze paragrafen wordt achtereenvolgens een beschrijving gegevens van de bestaande situatie, de relevante wet- en regelgeving en het voorgenomen plan, met daarbij de mogelijke maatregelen.

In het kader van het Waterbelang wordt over het plan advies gevraagd bij de betrokken waterbeheerder(s). Hoe met het advies wordt omgegaan, is ook in de beoordeling opgenomen.

Voorkomen overlast door hemel- en afvalwater Waarborgen 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 overstorten.	<i>Op basis van het verkennend bodemonderzoek blijkt dat de grond met name klei bevat.</i> <i>Overlast door hemelwater kan worden voorkomen door het opnemen van voldoende waterberging binnen het plangebied. In Nederland wordt de voorkeur gegeven om het water lokaal allereerst vast te houden. Vervolgens gaat de voorkeur uit naar het afstorten van regenwater naar oppervlaktewater en als laatste optie kan het water worden afgevoerd. Dit laatste legt echter extra druk op het rioolstelsel, waardoor hier niet de voorkeur naar uit gaat. In het plangebied wordt voldoende waterberging in de vorm van groen en wadi's aangelegd om overlast door hemel- en afvalwater te voorkomen. Daarmee wordt voorzien in mogelijkheden om water tijdens perioden met (veel) regen zoveel mogelijk lokaal te bergen en daarna gedoseerd af te voeren.</i> <i>Er zijn geen zuiveringswerken van waterschap Scheldestromen gelegen nabij de voorgenomen ontwikkeling. Deze worden dan ook niet geschaad door de beoogde ontwikkeling. De dichtstbijzijnde waterzuivering bevindt zich aan de Bosdijk tussen Kamperland en Wissenkerke. In het onderstaande kaartje kan worden gezien hoe het afvalwater vanuit het toetsingsgebied naar de rioolwaterzuivering wordt gebracht. Hiermee wordt rekening gehouden bij de aansluiting van de woningen op het rioleringsstelsel.</i>  <i>Er is geen riolering aanwezig in het plangebied. Riolering wordt aangelegd bij de realisatie van de woonwijk. Voor de ontwikkeling van de woningen dient mogelijk ook een nieuw rioolgemaal te worden aangelegd, mogelijk in de nieuwe woonwijk. Als dat het geval is wordt het gemaal zo ingepast dat het niet leidt tot aantasting van het woon- en leefklimaat.</i>
Thema en water(beheer)doelstelling	<i>Uitwerking</i>
Grondwaterkwantiteit en verdroging Voorkomen en tegengaan van grondwateroverlast en -tekort. Rekening houdend met de gevolgen van klimaatverandering. Beschermen van infiltratiegebieden en –mogelijkheden.	<i>Er zal geen sprake zijn van structurele onttrekking van grondwater, hoogstens van een tijdelijke onttrekking tijdens de bouwfase. Hierdoor zal verdroging niet aan de orde zijn. Ook wordt er niet structureel water in de bodem gebracht. De kans op het ontstaan van grondwateroverlast- en tekort zal dan ook gering zijn.</i>
Grondwaterkwaliteit Behoud of realisatie van een goede grondwater-kwaliteit. Denk aan grondwaterbeschermingsgebieden.	<i>Er bevindt zich in de buurt van het plangebied dan wel in de buurt van Colijnsplaat geen grondwaterbeschermingsgebied. Er bevinden zich alleen milieubeschermingsgebieden ter plaatse van de Oosterschelde. Dit is echter op grote afstand van het plangebied. Er worden in het plangebied woningen gerealiseerd die geen water zullen onttrekken uit de grond of water/ stoffen in het grondwater zullen inbrengen. Deze zullen dus geen invloed uitoefenen op de kwaliteit van het grondwater.</i>

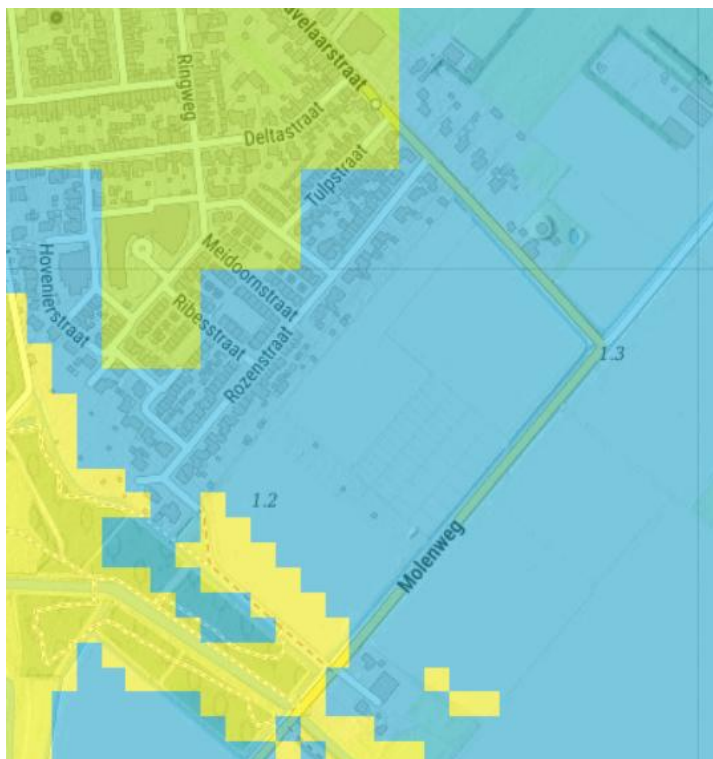
Oppervlaktewaterkwaliteit Behoud of realisatie van goede oppervlaktewaterkwaliteit. Vergroten van de veerkracht van het watersysteem. Toepassing van de trits schoonhouden, scheiden, zuiveren.	<i>De wateren op Noord-Beveland zijn licht geeutrofeerd, wat inhoudt dat de wateren (te) rijk zijn aan voedingsstoffen. De bodem kan worden verbeterd door overstorten van overtollig rioolwater te beperken en schoon hemelwater af te koppelen naar het oppervlaktewater. Uitlopende bouwmaterialen zoals koper, zink, lood, teerhoudende dakbedekking (PAK) worden zo veel mogelijk vermeden om zo uitloging via het hemelwater naar het oppervlaktewater (en via infiltratie) grondwater te voorkomen. Het voorkomen van het gebruik van deze materialen draagt bij aan het behouden van de kwaliteit van oppervlaktewater.</i>
Volksgesondheid Minimaliseren risico watergerelateerde ziekten en plagen. Voorkomen van verdrinkingsgevaar/-risico's via o.a. de daarvoor benodigde ruimte.	<i>Rondom oppervlaktewater bestaat er de kans op verdrinkingsgevaar en -risico. Het gevaar kan worden voorkomen door beplantingsstroken of andere afscherming die ervoor zorgt dat deze niet voor openbaar publiek toegankelijk is. In het plangebied worden wadi's aangelegd. Rondom deze wadi's zal groen worden aangelegd. Ook rondom de overige wateren in het plangebied is groen aanwezig.</i> <i>Het is daarnaast belangrijk dat wateren, die mogelijk worden toegevoegd, binnen het plangebied niet stil blijven staan om zo bijvoorbeeld een muggenplaag te vermijden. De wateren in het plangebied zijn of worden deels aangesloten op de wateren rondom het plangebied. De wadi's zijn bedoeld voor de opslag en infiltratie van hemelwater en zijn niet bedoeld om langdurig water vast te houden. Structurele overlast van muggen wordt daarmee voorkomen.</i> <i>Er wordt geen water overgestort vanuit het vuilwatersysteem. Het riool wordt namelijk gescheiden aangelegd. Al het vuilwater wordt afgevoerd naar het gemaal, vanwaar het naar de zuivering wordt getransporteerd.</i>
Bodemdaling Voorkomen van maatregelen die (extra) maaiveldsdalingen in zettinggevoelige gebieden kunnen veroorzaken.	<i>Uit de bodemdalingskaart blijkt dat er in het plangebied enigszins sprake van een bodemdaling is, namelijk -0,1 mm/yr.</i>  <i>Op basis van het volgende kaartje kan geconcludeerd worden dat de mate van bodemdaling in het plangebied verwaarloosbaar is, aangezien er geen kleur is toegekend aan het plangebied. Naar verwachting is het effect van de bodemdaling dan ook niet groot. Dit is ook verklaarbaar door de zandbodem ter plaatse van het plangebied en de infiltratiemogelijkheden. Deze indicatoren duiden op een beperkt risico op bodemdaling. Het is dan ook niet nodig om extra maatregelen tegen bodemdaling te nemen. Bij de constructie van de woningen en de aanleg van de nieuwe wijk wordt in de keuze van het bouwpeil rekening gehouden met bovenstaande beperkte bodemdaling.</i>

	
Natte natuur Ontwikkeling/bescherming van een rijke gevarieerde en natuurlijk karakteristieke aquatische natuur.	<i>In het plangebied is geen natte natuur aanwezig.</i> <i>Ten noorden van Colijnsplaat is het Natura 2000 gebied, de Oosterschelde aanwezig.</i> <i>Ten zuiden van het plangebied bevindt zich natuur behorend tot het Natuurnetwerk Zeeland.</i> 
Onderhoud oppervlaktewater Oppervlaktewater moet adequaat onderhouden worden. Rekening houden met obstakelvrije onderhoudsstroken vrij van bebouwing en opgaande (hout)beplanting.	<i>In het plangebied is een watergang aanwezig die de gronden waar woningbouw voorzien is scheidt van de Molenweg. Deze watergang blijft behouden. Rond de watergang wordt een strook grond vrijgehouden ten behoeve van onderhoud. Onderhoud kan plaatsvinden via de Molenweg.</i> <i>Bij de aanleg van eventueel nieuw oppervlaktewater in het plangebied wordt ook een strook grond vrijgehouden van obstakels zodat deze watergangen gemakkelijk beheerd kunnen worden.</i>

	 Zowel ten zuiden als ten oosten van het plangebied bevindt zich oppervlaktewater. Rondom dit oppervlaktewater zijn groenstroken beoogd. Daarnaast loopt het fietspad Mol-Tol en de Molenweg langs de wateren. Dit zorgt ervoor dat er ruimte is voor onderhoudsmachines. De watergangen zijn vanaf het fietspad en de Molenweg ook bereikbaar voor onderhoudsmachines. Nieuw oppervlaktewater wat in beheer komt bij het Waterschap is niet aan de orde. Rondom de oppervlaktewateren liggen beschermingszones. Die beschermingszones moeten in acht genomen worden. Dit wordt gedaan door het vermijden van bebouwing binnen deze zones.
<i>Andere belangen waterbeheer</i>	<i>Uitwerking</i>
Relatie met eigendom waterbeheerder Ruimtelijke ontwikkelingen mogen de werking van objecten (terreinen, milieuzonering) van de waterbeheerder niet belemmeren.	<i>Er zijn geen objecten in de omgeving die in eigendom zijn van de waterbeheerder die door het beoogde plan worden belemmerd.</i>
Wegen in beheer bij het waterschap (alleen invullen voor zover van toepassing) * in de bouwfase: <i>Vinden er transporten (grond/bouwmaterialen) plaats over waterschapswegen?</i> * na realisatie: verkeersaantrekkende werking <i>Veroorzaakt uw plan structureel extra verkeer?</i> * na realisatie: bereikbaarheid <i>Omschrijf hoe motorvoertuigen, fietsers en voetgangers uw plan kunnen bereiken.</i> <i>Worden er hiervoor uitwegen gewijzigd of nieuw aangelegd?</i> * na realisatie: parkeren <i>Wordt er op uw eigen terrein geparkeerd?</i> * na realisatie: (ver)bouwen	<i>Voor de bouw- en realisatiefase zal de Molenweg worden gebruikt. Deze weg is in beheer van het waterschap. Het plangebied zal worden ontsloten via de Molenweg. Dit betekent dat het plangebied aansluitingen op de Molenweg krijgt. Daarnaast zullen er ten behoeve van het woongebied bouwwerken worden gebouwd binnen 20 meter van de Molenweg.</i> <i>Er worden 2 damduikers verwijderd en er wordt 1 nieuwe toegangsdam aangelegd in de noordelijke bermsloot van de Molenweg. Voor deze werkzaamheden wordt een watervergunning aangevraagd bij het Waterschap.</i> <i>De ontwikkeling leidt tot structureel extra verkeer op de Molenweg. Aangezien het plangebied via de Molenweg is ontsloten, zal al het gemotoriseerde verkeer vanuit het woongebied via de Molenweg rijden. Voetgangers en fietsers kunnen gebruik maken van meerdere wegen. Voor hen wordt het plangebied ontsloten via de Molenweg, het fietspad Mol-Tol en de W. J. Klein Wassinkstraat.</i> <i>Conform de Waterschapsverordening is voor de ontwikkeling een omgevingsvergunning van het dagelijks bestuur benodigd.</i>

<i>Bent u voornemens om binnen 20 meter van een waterschapsweg een bouwwerk te (ver)bouwen? (zoals een woning of afscheiding (gefundeerd)).</i>	<i>Deze zal in het kader van deze ontwikkeling worden aangevraagd.</i> <i>De (gefaseerde) aanpak van verkeerskundige aandachtspunten en gemeentelijke visie op verkeer, ontsluiting, infrastructuur is weergegeven in de 'Verkeerskundige notitie Molenweg en omgeving, Colijnsplaat' en afgestemd met het Waterschap. Deze notitie is ook verwerkt in het omgevingsplan.</i> <i>Parkeren dient, in lijn met de regels van deze omgevingsplanwijziging, zoveel mogelijk op eigen perceel plaats te vinden. Dit is ook in lijn met het gemeentelijk parkeerbeleid.</i>
--	--

Uit de waterkansenkaart: inspanningsniveau stedelijke ontwikkeling blijkt dat het plangebied bestaat uit een deel waar sprake is van een laag inspanningsniveau en een deel waarvoor een hoog inspanningsniveau geldt. Ter plaatse van het hoge inspanningsniveau geldt ook een aandachtsgebied waterhuishouding. In figuur 3.4 is te zien dat het plangebied in het zuiden een gele strook bevat, wat betekent dat daar een hoog inspanningsniveau geldt. Ter plaatse van de rest van het plangebied geldt een laag inspanningsniveau. Met het inspanningsniveau stedelijk gebied wordt uit hydrologisch oogpunt bepaald welk gebied het meest geschikt is voor stedelijke uitbreiding. Hierbij wordt rekening gehouden met de infiltratiemogelijkheden, zettingsgevoeligheid (combinatie van de factoren dikte kleiige deklaag, dikte hollandveen en bodemopbouw) en waterhuishoudkunde. De ontwikkeling zal voornamelijk plaatsvinden in het gebied met het lage inspanningsniveau. Het hoge inspanningsniveau zal uit tuin bestaan en daarmee ruimte bieden voor waterberging. In het gebied met het hoge inspanningsniveau worden tevens wadi's aangelegd ten behoeve van de waterhuishouding binnen het plangebied. Hierdoor zal de verstening binnen het hoge inspanningsniveau beperkt zijn.



Figuur 3.4: uitsnede Waterkansenkaart provincie Zeeland

6.3.3 Conclusie

Er zijn vanuit de weging van het waterbelang gezien geen belemmeringen om de voorgenomen ontwikkeling op deze locatie toe te staan.

6.4 Natuur en biodiversiteit

6.4.1 Kader

In het Bkl zijn regels opgenomen voor de gebiedsbescherming van aangewezen Natura 2000-gebieden, regels voor de soortenbescherming van te beschermen planten- en diersoorten en regels ter bescherming van houtopstanden. Voorheen werd dit geregeld in de Wet natuurbescherming.

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).

Ontwikkelingen mogen niet zonder meer plaatsvinden indien deze negatieve gevolgen hebben op beschermde natuurwaarden (soorten, gebieden en /of houtopstanden). Er is daarom inzicht gewenst in de aanwezige beschermde natuurwaarden en de mogelijke effecten die op deze beschermde natuurwaarden kunnen optreden door de ontwikkeling.

6.4.2 Beoordeling

6.4.2.1 Soortenbescherming

Door E.C.O Logisch is in 2024 een Quicksan uitgevoerd (zie bijlage 3) naar het voorkomen van beschermde soorten en ligging van beschermde gebieden is opgebouwd uit twee onderdelen:

1. Bureaustudie naar waarnemingen van beschermde soorten uit het (recente) verleden en ligging van beschermde gebieden in de invloedsfeer van het plan;
2. Terreinbezoek naar de (mogelijke) aanwezigheid van beschermde soorten.

Uit dat onderzoek volgen de volgende conclusies:

- In het projectgebied is geschikt habitat aanwezig voor beschermde soorten. Het projectgebied bevat geschikt habitat voor de bunzing, haas, rugstreeppad, waterspitsmuis en de wezel. Tevens biedt het projectgebied geschikte standplaatsen voor het akkerdoornzaad. Algemene amfibieën, broedvogels, vissen en zoogdieren kunnen eveneens voorkomen in het projectgebied. Het projectgebied bevat geschikt broedbiotoop voor algemene broedvogels.
- Als gevolg van de werkzaamheden kunnen verblijfplaatsen van de bunzing, haas, waterspitsmuis en de wezel verloren gaan. Tijdens de werkzaamheden kunnen exemplaren van het akkerdoornzaad en leefgebied van de rugstreeppad verloren gaan. Gedurende de werkzaamheden kunnen tevens individuen van de bunzing, haas, rugstreeppad, waterspitsmuis en de wezel gedood worden.
- Er vinden mogelijk kapwerkzaamheden plaats. De aanwezige bomenrij langs het fietspad Mol-Tol betreft een beschermde houtopstand. Indien deze houtopstand tijdens de werkzaamheden wordt gekapt, is een kapmelding verplicht en geldt een herplantingsplicht. Hieraan kunnen specifieke eisen worden gesteld.

Uit nader onderzoek (bijlage 4) naar de aanwezigheid van beschermde soorten in het plangebied bleek dat er in het plangebied uitsluitend sprake is van de aanwezigheid van individuen van de haas en de wezel. Het plangebied biedt vaste verblijfs- en voortplantingsplaatsen voor de haas. Daarnaast biedt het plangebied een vaste rust- en verblijfplaats van de wezel. Realisatie van het voornemen kan daarmee negatieve effecten hebben op beschermde diersoorten.

Het uitvoeren van activiteiten die negatieve effecten hebben op beschermde diersoorten is een flora-en-fauna-activiteit. Een dergelijke activiteit vereist een omgevingsvergunning die door Gedeputeerde Staten van de provincie Zeeland verleend wordt als blijkt dat activiteiten geen negatieve effecten hebben op de beschermde soorten. Daarmee zijn beschermde soorten beschermd tegen handelingen die hun staat van instandhouding aan kunnen tasten. Een dergelijke omgevingsvergunning kan tegelijk of voorafgaand aan de omgevingsvergunning voor de bouw van woningen in het plangebied aangevraagd worden. In het kader van soortenbescherming worden negatieve effecten op beschermde soorten waar mogelijk weggenomen of zo klein mogelijk gemaakt, hiertoe wordt nader onderzoek uitgevoerd. De soortenbescherming in de vorm van de omgevingsvergunning voor de flora-en-fauna-activiteit voorkomt dat dit TAM-omgevingsplan op dit punt evident onuitvoerbaar is.

Bijlage 5 beschrijft dat het mogelijk is om mitigerende en compenserende maatregelen te nemen om de gevolgen van het voornemen voor de haas en de wezel weg te nemen, zo klein mogelijk te maken of te compenseren. Negatieve effecten op deze soorten kunnen beperkt worden door vegetatie in het plangebied buiten de kwetsbare periode van haas en wezel te maaien tot een hoogte van minder dan 10 centimeter. Door dit maaien zullen individuen van de haas en wezel zich naar ander leefgebied verplaatsen. In het agrarisch gebied in de omgeving en nabij de Valkreek is dit alternatief leefgebied in voldoende mate aanwezig. Het maaien dient daarbij op lage snelheid en in één richting naar alternatief leefgebied uitgevoerd te worden zodat beschermde soorten het plangebied uit kunnen vluchten. Omdat er in de omgeving reeds voldoende alternatief leefgebied aanwezig is in de vorm van agrarisch gebied en het natuurgebied bij de Valkreek en er in de toekomstige situatie nieuwe groenvoorzieningen in het plangebied gerealiseerd worden, is er altijd sprake van voldoende leefgebied voor de beschermde soorten.

Compensatie van leefgebied dat verloren gaat als gevolg van de ontwikkeling moet functioneel zijn voor leefgebied in het plangebied onbruikbaar wordt gemaakt. Daarbij moet er verbetering van bestaand leefgebied plaatsvinden of geschikt leefgebied worden gemaakt in de groene zones van de nieuw te ontwikkelen woonwijk.

In dit geval krijgt compensatie van leefgebied als eerste vorm doordat er in de omgeving van het plangebied reeds voldoende alternatief leefgebied beschikbaar is. In de huidige vorm is dit leefgebied al direct geschikt voor de haas. Voor de wezel geldt dat compensatie verder vorm moet krijgen door in de nieuw te realiseren groene zones in het plangebied minimaal twee steenhopen, takkenhopen of takkenrillen voor de wezel weg aan te brengen. In deze hopen kan de wezel verblijfplaatsen maken. De hopen in de groene zones worden door middel van vegetatie die foerageermogelijkheden biedt verbonden met ander leefgebied van de wezel dat zich in de directe nabijheid van het plangebied bevindt. De vegetatie moet grotendeels uit inheems kruiden- en faunarijck grasland bestaan met daarin inheemse opgaande beplanting.

Omdat de gemeente gronden in de omgeving van het plangebied in eigendom heeft, staat zij borg voor de realisatie van alternatief leefgebied in de omgeving van het plangebied. Daarnaast heeft de gemeente de gronden waar de nieuwe woonwijk ontwikkeld wordt in eigendom zodat via de gronduitgifte gestuurd kan worden op realisatie van compenserende voorzieningen in de groene zones in de woonwijk. Het grondeigendom betekent ook dat de gemeente de controle heeft over het ongeschikt maken van leefgebied in het plangebied. Hiermee is zeker gesteld dat mitigerende en compenserende maatregelen op de juiste manier genomen worden. De voorgenomen ontwikkeling is daarmee op het gebied van soortenbescherming niet evident onuitvoerbaar. Verdere uitwerking en borging van de bovengenoemde maatregelen verloopt via het traject van de omgevingsvergunning voor de flora- en fauna-activiteit.

6.4.2.2 Gebiedsbescherming

Natura 2000-gebieden

De ontwikkeling ligt op circa 650 m van het Natura 2000-gebied 'Oosterschelde'. Daarnaast bevinden zich de Natura 2000-gebieden 'Kop van Schouwen', 'Manteling van Walcheren' en 'Yerseke en 'Kapelse Moer' op respectievelijk 13,5, 15,6 en 14,8 km afstand. Het 'Veerse Meer' bevindt zich op een afstand van 4,5 km. Dit betreft echter geen stikstofgevoelig Natura 2000-gebied.

Stikstofonderzoek

Met een AERIUS-berekening kan worden uitgesloten dat er een mogelijke verslechtering plaatsvindt van de kwaliteit van Natura 2000-gebieden. Ten behoeve van de ontwikkeling is een stikstofonderzoek verricht. Door Antea Group is een stikstofonderzoek uitgevoerd voor de realisatie- en de gebruiksfase (zie bijlage 6). Uit de in dit onderzoek uitgevoerde AERIUS-berekening blijkt dat het voornemen zowel in de gebruiksfase als in de realisatiefase niet leidt tot een stikstofdepositie van meer dan 0,00 mol/ha/jaar op de nabijgelegen Natura 2000-gebieden. Significante gevolgen op de kwaliteit van Natura 2000-gebieden zijn daarmee uitgesloten.

6.4.3 Conclusie

Er zijn vanuit natuur en biodiversiteit gezien geen belemmeringen om de voorgenomen ontwikkeling op deze locatie toe te staan.

6.5 Geluid

6.5.1 Kader

Een omgevingsplan dient bij de toevoeging van een nieuw geluidgevoelig gebouw ervoor te zorgen dat het geluid op dat gebouw niet de standaardwaarde overschrijdt (5.78t Bkl). De waardes die gelden worden weergegeven in *Tabel 1*. Echter, in het omgevingsplan kan van deze standaardwaarden onder voorwaarden worden afgeweken. Indien afwijking mogelijk is, dan gelden de grenswaarden uit artikel 5.78u Bkl (*Tabel 2*). Afwijking van de standaardwaarde is mogelijk indien geen geluidbeperkende maatregelen kunnen worden getroffen om aan de standaardwaarde te voldoen, de overschrijding van de standaardwaarde door het treffen van geluidbeperkende maatregelen zoveel mogelijk wordt beperkt en het geluid op geluidgevoelige gebouwen niet hoger is dan de grenswaarde zoals bedoeld in artikel 5.78u Bkl.

Tabel 1 standaardwaarde geluidgevoelige gebouwen (5.78t Bkl)

Geluidbronsoort	Standaardwaarde
Provinciale wegen Rijkswegen	50 L _{den}
Gemeentewegen Waterschapswegen	53 L _{den}
Lokale spoorwegen Hoofdspoorwegen	55 L _{den}
Industrieterrein	50 L _{den} 40 L _{night}

Tabel 2 grenswaarde geluidgevoelige gebouwen (5.78u Bkl)

Geluidbronsoort	Standaardwaarde
Provinciale wegen Rijkswegen	60 L _{den}
Gemeentewegen Waterschapswegen	70 L _{den}
Lokale spoorwegen Hoofdspoorwegen	65 L _{den}
Industrieterrein	55 L _{den} 45 L _{night}

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 XXII Bkl zijn activiteiten aangewezen die in aanzienlijke mate geluid kunnen veroorzaken.

Geluidsgevoelige gebouwen

De geluidsgevoelige gebouwen worden aangewezen in artikel 3.20 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 5.1.4.2 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.

6.5.2 Beoordeling

Ten behoeve van de voorgenomen woningbouw is een geluidonderzoek uitgevoerd. Met dit geluidonderzoek is bepaald wat de geluidbelasting van activiteiten in de omgeving op het plangebied is. De activiteiten in de omgeving van het plangebied bestaan uit verkeersbewegingen en milieubelastende activiteiten. Tevens is in het geluidonderzoek bepaald welke geluidseffecten de voorgenomen ontwikkeling op de omgeving heeft, bijvoorbeeld door wijzigingen in de verkeersbewegingen van en naar het plangebied. Het onderzoek is als bijlage 7 bij deze motivering gevoegd.

Verkeerslawaaï

Met betrekking tot wegverkeerslawaaï blijkt uit de berekeningen dat in de zuidoosthoek van het plangebied sprake is van een overschrijding van de standaardwaarde voor geluid van wegverkeer als bedoeld in het Besluit kwaliteit leefomgeving. Deze standaardwaarde is 53 L_{den}. De grenswaarde (70 L_{den}) voor deze geluidbelasting wordt niet overschreden. De maximale geluidbelasting op de woningen in de zuidoosthoek bedraagt 62 dB. De overschrijding van de standaardwaarde bedraagt daarmee 9 dB. Op grond van het Besluit kwaliteit leefomgeving moet een dergelijke overschrijding gemotiveerd worden.

De overschrijding ontstaat in dit geval door wegverkeer op de Molenweg. Op de Molenweg geldt op dit moment een snelheidslimiet van 60 kilometer per uur. De Molenweg is uitgevoerd in dicht asfaltbeton en voorzien van een kantverharding (ribbelstroken) van grasbetonstenen. Hiermee is sprake van een maximumsnelheid en een verhardingstype die relatief veel geluid kunnen veroorzaken. De gemeente Noord-Beveland is voornemens om de woningbouwontwikkeling te combineren met ingrepen aan de Molenweg om de maximumsnelheid te beperken tot 30 kilometer per uur en de Molenweg een inrichting te geven die functioneert als een entree van Colijnsplaat. Een lagere maximumsnelheid beperkt de geluidbelasting op de woningen. Daarmee is de huidige afwijking van de standaardwaarde van tijdelijke aard. Daar komt bij dat de normen voor het geluidniveau en de gevelwering uit het Besluit bouwwerken leefomgeving nageleefd moeten worden zodat er in de woning geen geluidoverlast ondervonden wordt. In aanvulling hierop kunnen in de verdere planvorming de situering en het materiaalgebruik van de woningen zodanig uitgewerkt worden dat ze optimaal weerstand bieden tegen geluidbelasting. Dit kan bijvoorbeeld door gebouworientatie die zoveel mogelijk stille zijden oplevert, het toepassen van niet-geluidgevoelige gevels, of simpelweg door geen geluidsgevoelige gebouwen te situeren in het gebied waar sprake is van een overschrijding zolang er geen geluidreducerende maatregelen, zoals een snelheidsverlaging, zijn toegepast.

Uit *Figuur 6-3* blijkt dat er alleen in het zuidoostelijk deel van het plangebied niet aan de standaardwaarde voldaan wordt. In de rest van het plangebied wordt wel aan de standaardwaarde voor wegverkeer voldaan.



Figuur 6-3 contourkaart - wegverkeer

Milieubelastende activiteiten

Aan de Molenweg 2 vinden milieubelastende activiteiten plaats die kunnen leiden tot overschrijding van het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau in de avond- en nachtperiode. Daarnaast leiden maximale geluidniveaus in de dag-, avond- en nachtperiode tot overschrijdingen op het plan. Ook hier geldt dat er alleen in het zuidoostelijke deel van het plangebied sprake is van overschrijdingen van de geluidnormen. In de rest van het plangebied wordt voldaan aan de standaardwaarden.

Overig

Naast de geluidbronnen die beschouwd zijn in deze rapportage kan ook geluid van scheepvaartverkeer op de Oosterschelde en geluid van windturbines aan de oostzijde van de N256 relevant zijn voor de voorgenomen woningbouw. De gevolgen van die vormen van geluid worden dan ook beschouwd in de navolgende alinea's.

Geluid door scheepvaartverkeer

De afstand tussen het plangebied en de oever van de Oosterschelde is circa 840 meter. De meeste scheepvaartactiviteiten vinden niet nabij de oever plaats waardoor de afstand tussen het plangebied en de locatie van de scheepvaartactiviteiten nog groter is. Scheepvaartverkeer vindt overwegend midden op de Oosterschelde en dus ver verwijderd van de oever plaats omdat daar meer manoeuvreerruimte en meer waterdiepte beschikbaar zijn. De Oost Zeedijk schermt Colijnsplaat af van de Oosterschelde en fungeert daarmee als geluidswal.

In de omgevingsverordening van de provincie is de Oosterschelde aangewezen als stiltegebied. In een stiltegebied zijn beroepsscheepvaart en beroepsmatige visserij toegestaan, dus dit zijn op de Oosterschelde relevante geluidsbronnen. In stiltegebieden is het gebruik van waterscooters, luchtkussenvaartuigen of andere vaartuigen met een verbrandings- of explosiemotor verboden als daar geen omgevingsvergunning voor verleend is. Het gebruik van vaartuigen door hulpdiensten, in het kader van handhaving, in het kader van het waarborgen van de openbare orde of het afwenden van dreigend gevaar en het gebruik van vaartuigen zonder explosie- of verbrandingsmotor is wel toegestaan zonder omgevingsvergunning. Daarmee zijn ook dit relevante geluidsbronnen op de Oosterschelde. Naast scheepvaart gerelateerde activiteiten zijn in een stiltegebied ook tal van andere geluidproducerende activiteiten verboden (zonder omgevingsvergunning). De hoeveelheid geluid die op en om de Oosterschelde geproduceerd kan worden is daarmee klein en dat geldt ook voor het geluid afkomstig van scheepvaartverkeer.

Gelet op de afstand tussen oever en plangebied, het karakter van de Oosterschelde als stiltegebied waarmee geluidproducerende activiteiten nabij de oever van de Oosterschelde in beginsel verboden zijn, de scheepvaart die met name verder van de oever af vaart en de afscherpende werking van de dijk veroorzaakt scheepvaartverkeer op de Oosterschelde geen noemenswaardige geluidbelasting in het plangebied.

Geluid door windturbines

Aan de oostzijde van de N256 staan drie windturbines. Gezamenlijk vormen zij het windpark Oostzeedijk. De afstand tussen het plangebied en de dichtstbijzijnde windturbine aan de oostzijde van de N256 bedraagt circa 1,0 kilometer.

Ten behoeve van het windpark is op 16 november 2020 een omgevingsvergunning verleend door het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Noord-Beveland. De windturbines waren reeds toegelaten in het, op 29 augustus 2013 vastgestelde, bestemmingsplan 'Landelijk Gebied 2013' van de gemeente Noord-Beveland (thans onderdeel van het tijdelijk deel van het omgevingsplan van de gemeente Noord-Beveland). De omgevingsvergunning ziet dan ook op het vervangen van de windturbines die reeds door het bestemmingsplan toegelaten waren.

Uit de resultaten van het geluidonderzoek die bij de omgevingsvergunning gevoegd zijn blijkt dat in dat onderzoek adressen gebruikt zijn die op vergelijkbare afstand van de windturbines liggen als de beoogde woningen, namelijk Havelaarstraat 115 in Colijnsplaat (afstand tussen woningen en dichtstbijzijnde windturbine: 1,1 kilometer) en Molenweg 2A in Colijnsplaat (afstand tussen woningen en dichtstbijzijnde windturbine: 1,0 kilometer). De maximale geluidbelasting op deze adressen door het gebruik van de windturbines mag niet meer zijn dan:

- Havelaarstraat 115 Colijnsplaat: 45,7 L_{den}.
- Molenweg 2A Colijnsplaat: 44,0 L_{den}.

De bovenstaande geluidnormen zijn als voorschrift geborgd in de omgevingsvergunning. Daarmee wordt bewerkstelligd dat de nieuw bouwen woningen in het plangebied geen hogere geluidbelasting dan die uit bovenstaande opsomming zullen ontvangen, want dat zou immers leiden tot een verboden overschrijding van de bovenstaande geluidnormen. Op basis van de omgevingsvergunning mag de geluidbelasting op de maatgevende woningen namelijk niet veranderen.

Het bovenstaande betekent ook dat met deze normstelling voldaan wordt aan de standaardwaarden voor geluid door activiteiten zoals opgenomen in het Besluit kwaliteit leefomgeving. Het Besluit kwaliteit leefomgeving bepaalt in artikel 5.74, lid 1 namelijk dat de geluidbelasting van windturbines niet meer dan 47 Lden mag zijn.

Omdat er sprake is van een windpark met drie windturbines is artikel 5.74 van het Besluit kwaliteit leefomgeving echter niet direct van toepassing. De afkorting Lden staat voor de geluidbelasting in de dag- en nachtperiode. Op grond van artikel 5.65 (tabel 5.65.1) van het Besluit kwaliteit leefomgeving en paragraaf 22.3.4.2 van het omgevingsplan van de gemeente Noord-Beveland gelden voor een windpark, als milieubelastende activiteit, ook de volgende geluidwaarden (langtijdgemiddelde beoordelingsniveau):

- Dagperiode, van 07.00 uur tot 19.00 uur: 50 dB(A).
- Avondperiode, van 19.00 uur tot 23.00 uur: 45 dB(A).
- Nachtperiode, van 23.00 uur tot 07.00 uur: 40 dB(A).

Aan de standaardwaarde in de dagperiode wordt voldaan omdat de hoogste geluidbelasting van de windturbines 45,7 Lden is. In de dagperiode maakt een windturbine evenveel geluid als in de avond- en nachtperiode omdat de geluidbelasting afhankelijk is van windsnelheden en -richtingen en niet zozeer van het moment dat een activiteit uitgeoefend wordt. De geluidwaarden die het Besluit kwaliteit leefomgeving geeft voor de dag-, avond- en nachtperiodes zijn geluidwaarden voor het continue geluidniveau LAeq. Tussen het Lden en het LAeq bestaat een vaste verhouding: het Lden is namelijk 6,4 dB hoger dan het LAeq.

De hoogste Lden-waarde van 45,7 wordt aldus bereikt bij een continu geluidniveau van 39,3 dB(A). 45,7 – 6,4 dB geeft namelijk 39,3 dB. Afgerond is de continue geluidbelasting van de windturbines daarmee 39 dB(A). Bij de in de omgevingsvergunning gestelde geluidnorm wordt dus voldaan aan de standaardwaarden uit artikel 5.65 van het Besluit kwaliteit leefomgeving.

Paragraaf 22.3.4.2 van het omgevingsplan van de gemeente Noord-Beveland bevat op het gebied van de geluidbelasting van windturbines dezelfde regels als het Besluit kwaliteit leefomgeving. Daarom wordt ook voldaan aan de desbetreffende bepalingen uit het omgevingsplan van de gemeente Noord-Beveland.

Uit de omgevingsvergunning blijkt verder dat er bij dit windpark geen sprake is van cumulatie met de geluidbelasting van andere windparken. Cumulatie van het geluid door het windpark met andere geluidbronnen leidde niet tot een verslechtering van het woon- en leefklimaat bij de bovenstaande maatgevende woningen. Omdat de nieuw te bouwen woningen op grofweg gelijke afstand van het plangebied liggen geldt die conclusie ook voor de nieuw te bouwen woningen.

Op basis van de inhoud van de omgevingsvergunning die voor het windpark verleend is, kan geconcludeerd worden dat de geluidbelasting van het windpark op bestaande woningen nabij de woningbouwlocatie begrensd is. Omdat de nieuw bouwen woningen niet dicht bij het windpark komen te staan dan de bestaande woningen kan de geluidbelasting van het windpark op de

nieuwbouwwoningen de wettelijke normen niet overschrijden. Daarmee is uitgesloten dat er bij de nieuwbouwwoningen sprake is van overschrijding van de normen voor geluid door windturbines.

6.5.3 Conclusie

In het plangebied is het noodzakelijk om voor de gronden die grenzen aan de Molenweg regels te stellen over geluid. Deze regels bepalen dat hier alleen geluidgevoelige gebouwen gebouwd mogen worden als maatregelen tegen overmatige geluidbelasting genomen zijn. De locatie waar deze regels gelden is weergegeven op de verbeelding bij deze omgevingsplanwijziging. Met deze regels worden de nieuwbouwwoningen beschermd tegen een overmatige geluidbelasting en wordt eveneens geborgd dat de milieubelastende activiteiten aan de Molenweg 2 geen nadeel ondervinden van de voorgenomen woningbouw.

Buiten de gronden die grenzen aan de Molenweg wordt in het plangebied voldaan aan de standaardwaarden voor geluid uit het Besluit kwaliteit leefomgeving. Andere bronnen dan wegverkeer en milieubelastende activiteiten veroorzaken geen geluidhinder die geluidnormen overschrijdt. In combinatie met de regels die bepalen dat er op de gronden aan de Molenweg alleen geluidgevoelige gebouwen gebouwd mogen worden als er aan voorwaarden uit deze omgevingsplanwijziging voldaan wordt, is er sprake van een goed akoestisch woon- en leefklimaat. Daarmee zijn functies evenwichtig toegedeeld aan locaties en is de voorgenomen ontwikkeling op het gebied van geluid niet evident onuitvoerbaar.

6.6 Luchtkwaliteit

6.6.1 Kader

De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen staan beschreven in de instructieregels opgenomen in het Besluit kwaliteit leefomgeving (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 (NO₂) en fijnstof (PM₁₀).

Omgevingswaarden richtlijn luchtkwaliteit

Op basis van artikel 2.4 en artikel 2.5 van het Bkl gelden omgevingswaarden voor stikstofdioxide, stikstofoxiden en fijnstof. In de onderstaande tabel zijn de vastgestelde concentraties opgenomen.

Tabel 3 vastgestelde omgevingswaarden richtlijn luchtkwaliteit

Stof	Soort norm	Concentratie
NO ₂	Jaargemiddelde	40 µg/m ³
NO ₂	Uurgemiddelde (mag max. 18 keer per jaar worden overschreden)	200 µg/m ³
NO _x	Jaargemiddelde	30 µg/m ³
PM ₁₀	Jaargemiddelde	40 µg/m ³
PM ₁₀	24-uurgemiddelde (mag max. 35 keer per jaar worden overschreden)	50 µg/m ³
PM _{2,5}	Jaargemiddelde	25 µg/m ³

Niet in betekenende mate

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; of
- Het project draagt alleen niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging

De beoordeling van de luchtkwaliteit vindt niet overal plaats. Voor een activiteit die 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdraagt aan de luchtverontreiniging, is geen toetsing aan de rijksomgevingswaarden voor stikstofdioxide en fijnstof nodig. Uit de artikelen 5.53 en 5.54 Bkl volgt dat een project 'niet in betekenende mate bijdraagt' aan de luchtkwaliteit als de toename van de concentratie NO₂ en PM₁₀ niet hoger is dan 1,2 µg/m³. Dat is 3% van de omgevingswaarde voor de jaargemiddelde concentraties.

Aandachtsgebieden

Toetsing aan de omgevingswaarde voor de jaargemiddelde concentraties is altijd nodig als het plangebied is gelegen in een aandachtsgebied voor luchtkwaliteit. Aandachtsgebieden zijn locaties met hogere concentraties stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof (PM₁₀). De aandachtsgebieden staan in artikel 5.51, lid 2 Bkl. Gemeenten die onder agglomeraties vallen staan in artikel 2.38 Omgevingsregeling.

6.6.2 Beoordeling

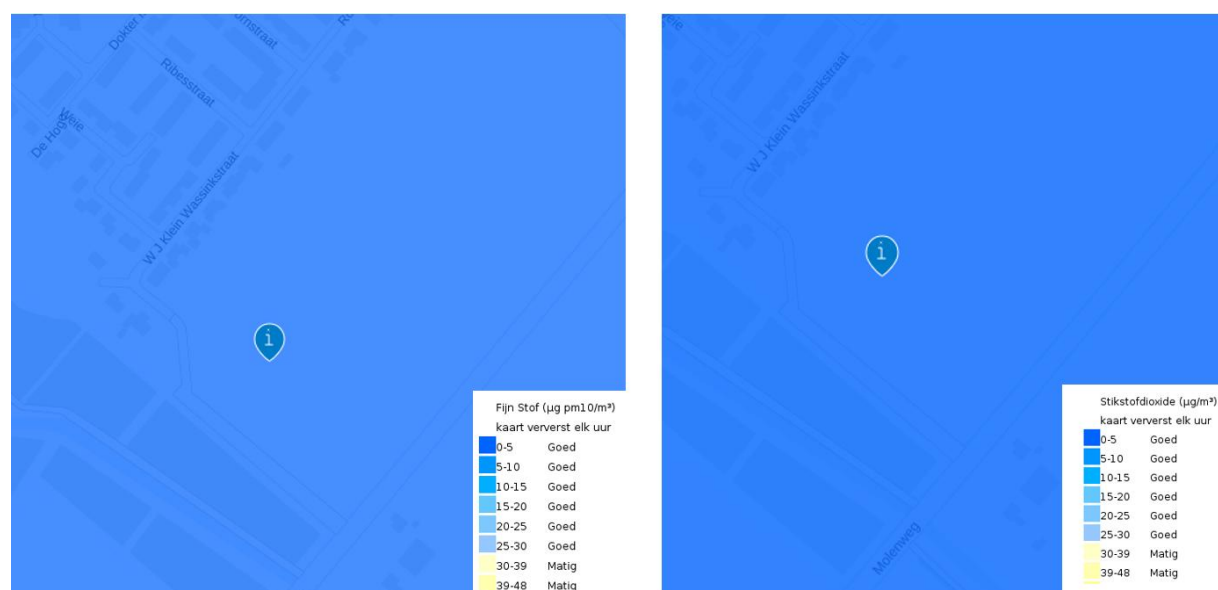
De onderstaande tabel toont een worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van de ontwikkeling. Met de toevoeging van 84 woningen zal de maximale bijdrage stikstofdioxide als gevolg van het extra verkeer maximaal $0,24 \mu\text{g}/\text{m}^3$. De maximale bijdrage fijnstof als gevolg van het extra verkeer zal maximaal $0,08 \mu\text{g}/\text{m}^3$ bedragen. Dit blijft onder de grens van $1,2 \mu\text{g}/\text{m}^3$ waardoor geconcludeerd kan worden dat er niet in betekende mate wordt bijgedragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

Tabel 4 ingevulde NIBM-tool ten behoeve van ontwikkeling

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit, GCN2024

Jaar van planrealisatie	2026
Extra verkeer als gevolg van het plan	
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	571,2
Aandeel vrachtverkeer	0,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	
NO ₂ in $\mu\text{g}/\text{m}^3$	0,18
PM ₁₀ in $\mu\text{g}/\text{m}^3$	0,05
Grens voor "Niet In Betekende Mate" in $\mu\text{g}/\text{m}^3$	1,2
Conclusie	
De bijdrage van het extra verkeer is niet-in-betekende-mate; geen nader onderzoek nodig	

Figuur 6-4 toont de huidige luchtkwaliteit ter plaatse van het station. Zowel wat betreft stikstofdioxide als fijnstof kan geconcludeerd worden dat er sprake is van een goede omgevingskwaliteit.



Figuur 6-4 actuele luchtkwaliteit (bron: Atlas Leefomgeving)

6.6.3 Conclusie

Er zijn vanuit luchtkwaliteit gezien geen belemmeringen om de voorgenomen ontwikkeling op deze locatie toe te staan.

6.7 Trillingen

6.7.1 Kader

Trillingen kunnen nadelige gevolgen hebben voor de kwaliteit van de fysieke leefomgeving. Ze kunnen effect hebben op het welzijn van mensen of schade aan gebouwen veroorzaken. De Omgevingswet beschermt (delen van) gebouwen. Gemeenten mogen zelf regels stellen over trillingen door milieubelastende activiteiten. De regels voor trillingen zijn op verschillende plaatsen terug te vinden. In paragraaf 5.1.4.4 van het Bkl staan de instructieregels voor trillingen. Deze instructieregels zijn gericht op de bescherming van trillinggevoelige ruimten in trillinggevoelige gebouwen.

In paragraaf 22.3.5 van de Bruidsschat zijn eveneens regels voor trillingen opgenomen. Deze regels gelden voor trillingen in een frequentie van 1 tot 80 Hz door een activiteit in een trillinggevoelige ruimte van een trillinggevoelig gebouw, die op een locatie is toegelaten op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit. Er gelden maximale waarden voor continue trillingen en voor herhaald voorkomende trillingen. De maximale waarden zijn opgenomen in de tabellen in artikel 22.88 en 5.87a van de Bruidsschat.

Onder de Omgevingswet zijn de regels van trillingen door bedrijven (activiteiten) gedecentraliseerd. Dat betekent dat gemeenten zelf regels mogen stellen over trillingen van activiteiten. In het omgevingsplan nemen gemeenten ook regels op voor trillingen door milieubelastende activiteiten. Vastgelegd wordt welke trillingen door een activiteit in trillinggevoelige ruimten van trillinggevoelige gebouwen aanvaardbaar zijn.

6.7.2 Beoordeling

Door Antea Group is op 31 januari 2025 een trillingsonderzoek uitgevoerd (zie bijlage 8). In de omgeving zijn de volgende potentiële bronnen gelegen:

- Ten noordoosten: Geelhoed betonwapening gelegen op minimaal circa 450 meter tot de beoogde woningen;
- Ten zuiden: Visser handelonderneming gelegen op minimaal circa 25 meter tot de beoogde woningen; en
- Ten zuidoosten: Molenweg op minimaal circa 20 meter tot de beoogde woningen.

Voor wegen zijn de beoordelingsregels ingevolge het Bkl niet van toepassing (artikel 5.79 Bkl). Vanuit de optiek van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties worden de trillingseffecten op van de Molenweg op het plangebied wel beoordeeld. Voor de Molenweg wordt aangesloten bij de beoordelingswaarden uit de Trillingsrichtlijn Deel B van de Stichting Bouwresearch (SBR). Voor Geelhoed gelden de regels voor continue voorkomende trillingen op grond van het vigerende omgevingsplan. Voor Visser handelonderneming gelde de regels voor trillingen op grond van het vigerende omgevingsplan. Aangezien er in het omgevingsplan nog geen regels zijn opgenomen voor herhaald voorkomende trillingen dient te worden aangesloten bij de instructieregels uit het Bkl.

Geelhoed betonwapening

Ten noordoosten van het plan is op minimaal circa 450 meter van het plan Geelhoed betonwapening gevestigd. De voornaamste oorzaak van trillingen zijn het gebruik van zware machines gebruikt bij het vervaardigen en het verwerken van betonwapening. Gelet op de afstand van circa 450 m, is het voldoende aannemelijk dat aan de regels van artikel 22.28 van het omgevingsplan kan worden voldaan.

Vissers handelsonderneming

De voornaamste oorzaak van trillingen vanuit Vissers handelsonderneming is het rijden van bestelwagens op het bedrijfsterrein. Gelet op de lage rijsnelheid op het terrein, de ligging van een sloot tussen de handelsonderneming en het plan en de naar verwachting starre vloeren bij nieuwbouw, is het voldoende aannemelijk dat aan de regels van artikel 5.78a van het Bkl kan worden voldaan.

6.7.3 Conclusie

Er zijn vanuit trillingen gezien geen belemmeringen om de voorgenomen ontwikkeling op deze locatie toe te staan. Daarmee is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

6.8 Geur

6.8.1 Kader

In paragraaf 5.1.4.6 van het Bkl zijn de instructieregels opgenomen voor het realiseren van een geurgevoelig gebouw. Deze regels zijn, tezamen met het tijdelijk deel van het omgevingsplan en de regels van de bruidsschat het toetsings- en beoordeling kader voor geur bij omgevingsplanactiviteiten en wijzigingen van het omgevingsplan.

In het omgevingsplan stelt de gemeente regels over geur (artikel 5.92 lid 1 Bkl). Uiteindelijk moet geur door een activiteit op een geurgevoelig gebouw aanvaardbaar zijn (artikel 5.92 lid 2 Bkl). Wanneer geur aanvaardbaar is, dient het bevoegd gezag zelf te beoordelen.

6.8.2 Beoordeling

Geurhinder kan bestaan wanneer veehouderijen in de omgeving van geurgevoelige gebouwen aanwezig zijn. Op een afstand van circa 600 meter van het plangebied is een melkveehouderij gevestigd (Noordelangeweg 21 in Colijnsplaat). De afstand tussen dit bedrijf en het plangebied is dermate groot dat geurhinder op voorhand uitgesloten kan worden. In de directe omgeving van het plangebied zijn verder geen veehouderijen aanwezig. In de omgeving zijn verder slechts agrarische bedrijven aanwezig met akkerbouw. Van akkerbouwbedrijven is geen geurhinder te verwachten.

De ontwikkeling zelf maakt geen activiteiten mogelijk die geurhinder kan veroorzaken voor in de buurt gelegen geurgevoelige gebouwen.

6.8.3 Conclusie

Er zijn vanuit geur gezien geen belemmeringen om de voorgenomen ontwikkeling op deze locatie toe te staan.

6.9 Omgevingsveiligheid

6.9.1 Kader

Omgevingsveiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van opslag, productie, gebruik en vervoer van gevaarlijke stoffen en windturbines. Voor omgevingsveiligheid zijn regels opgenomen in paragraaf 5.1.2 van het Bkl. De paragrafen 5.1.2.2 tot en met 5.1.2.6 van het Bkl gaan over het toelaten van beperkt kwetsbare, kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen en beperkt kwetsbare en kwetsbare locaties in verband met het externe veiligheidsrisico van een activiteit die op een locatie is toegelaten op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

Het veiligheidsbeleid in Nederland is gebaseerd op een tweetal begrippen, het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het plaatsgebonden risico is de kans per jaar dat één persoon, die onafgebroken en onbeschermd op een plaats langs een transportroute of nabij een inrichting verblijft, komt te overlijden als gevolg van een incident met het vervoer, de opslag en/of de handeling van gevaarlijke stoffen. Daarbij is de omvang van het risico een functie van de afstand waarbij geldt: hoe groter de afstand, des te kleiner het risico. De risico's worden weergegeven in PR-risicocontouren. Het groepsrisico is de kans per jaar dat een groep van 10 of meer personen in de omgeving van een transportroute of een inrichting voor handelingen met gevaarlijke stoffen in één keer het (dodelijk) slachtoffer wordt van een ongeval.

Plaatsgebonden risico

Grenswaarden en standaardwaarden voor het Plaatsgebonden Risico (PR) ten aanzien van (zeer) (beperkt) kwetsbare gebouwen en (beperkt) kwetsbare locaties zijn opgenomen in artikel 5.6 tot en met artikel 5.11a van het Bkl. Grenswaarden voor kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen en kwetsbare locaties (art. 5.7 lid 1 Bkl) worden in een omgevingsplan in acht genomen. Met standaardwaarden voor beperkt kwetsbare gebouwen en locaties wordt in een omgevingsplan rekening gehouden (art. 5.11 Bkl). Voor het plaatsgebonden risico gelden, afhankelijk van de activiteit, vastgestelde afstanden of te berekenen afstanden (bijlage VII Bkl).

De categorie zeer kwetsbare gebouwen is nieuw ten opzichte van de voorheen geldende regelgeving. De gebouwen in deze categorie vielen eerder onder de categorie kwetsbare objecten. Een gebouw is 'zeer kwetsbaar' als het een gebouw is voor mensen die zichzelf niet op tijd in veiligheid kunnen brengen.

Groepsrisico

Bij groepsrisico is sprake van 'aandachtsgebieden'. Risicovolle activiteiten hebben van rechtswege aandachtsgebieden (art. 5.12 Bkl). Het opnemen van aandachtsgebieden in een omgevingsplan is niet verplicht.

Aandachtsgebieden zijn gebieden rond activiteiten met gevaarlijke stoffen die zichtbaar maken waar mensen binnenshuis, zonder aanvullende maatregelen *onvoldoende* beschermd zijn tegen de gevolgen van ongevallen met gevaarlijke stoffen (RIVM a, z.d.). Aandachtsgebieden zijn er voor brand, explosie en gifwolk. Afhankelijk van het type activiteit met gevaarlijke stoffen, zijn er voor het aandachtsgebied in de regelgeving vaste afstanden vastgesteld of zijn deze afstanden rekenkundig te bepalen (bijlage VII Bkl). Aandachtsgebieden worden zichtbaar gemaakt in het Register externe veiligheidsrisico's (REV).

Binnen een aandachtsgebied kan sprake zijn van een voorschriftengebied. Een gemeente kan in het omgevingsplan afzien van aanwijzing van een brand- of explosievoorschriftengebied of een kleiner brand- of explosievoorschriftengebied aanwijzen (art. 5.14 Bkl). Als het initiatief ligt in een voorschriftengebied, dan gelden voor nieuwbouw aanvullende bouweisen uit het Besluit bouwwerken leefomgeving (art. 4.90 tot en met 4.96 Bbl. Voor zeer kwetsbare gebouwen, zoals scholen, kinderdagopvang, en verzorgingstehuizen, geldt altijd een voorschriftengebied, en gelden dus aanvullende bouweisen bij nieuwbouw (art. 5.14 Bkl).

Los van een eventueel voorschriftengebied kan een gemeente aanvullende eisen stellen, bijvoorbeeld aan vluchtroutes en de bereikbaarheid van het gebied door hulpdiensten. Dergelijke eisen worden dan opgenomen in de omgevingsvergunning.

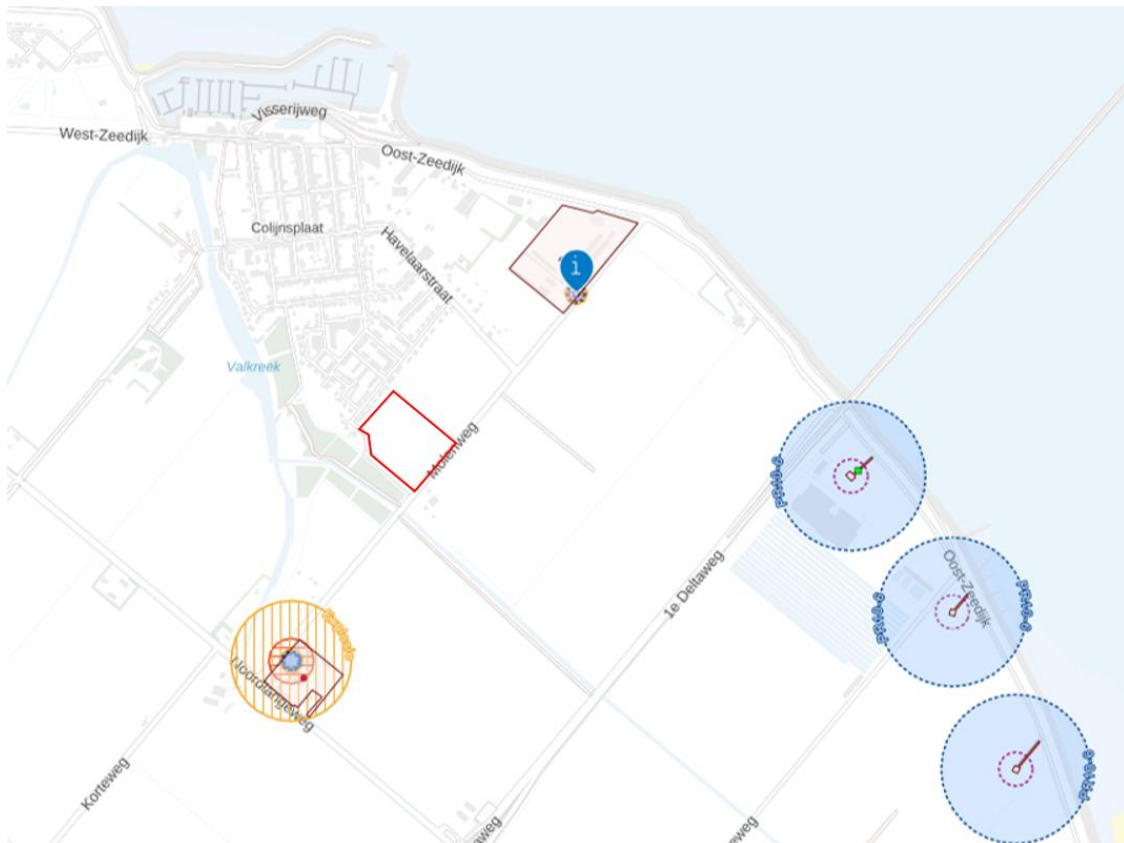
Een berekening van het groepsrisico is optioneel; het is niet meer verplicht om het groepsrisico te bepalen, maar een gemeente mag hier nog wel om vragen (via een voorschrift) om de toelaatbaarheid van de situatie te beoordelen. Naast bovengenoemde regels over veelvoorkomende situaties zijn voor een aantal specifieke situaties nog de volgende delen van het Bkl van belang:

- Beperkingen in het belemmeringsgebied (voormalige belemmeringstrook in de huidige regelgeving) van buisleidingen: par. 5.1.2.3 Bkl.
- Veiligheid rond opslaan, herverpakken en bewerken van vuurwerk en pyrotechnische artikelen voor theatergebruik: par 5.1.2.4 Bkl.
- Veiligheid rond het bewerken en opslaan van ontplofbare stoffen voor civiel gebruik en op militaire objecten (par. 5.1.2.5 Bkl).
- Veiligheid rond luchthavens (par. 5.1.2.6 Bkl).

6.9.2 Beoordeling

In de omgeving van het plangebied zijn diverse bronnen aanwezig die relevant zijn om te beschouwen vanuit het oogpunt van omgevingsveiligheid. *Figuur 6-5* toont deze bronnen. Op de hierna genoemde afstanden tot het plangebied zijn aanwezig:

- Op 500 meter een milieubelastende activiteit aan Molenweg 1 (Bedrijf Geelhoed B.V.).
- Op 500 meter een milieubelastende activiteit aan Noordlangeweg 42 (Proefboerderij De Rusthoeve).
- Op 710 meter de transportroute N256 ofwel de 1^e Deltaweg. En:
- Op 1000 meter ligt 1 van de meest nabij gelegen 3 windturbines langs de Oost-Zeedijk.



Figuur 6-5 ligging diverse bronnen t.o.v. plangebied (rood omlijnd)

De drie windturbines liggen op dusdanig grote afstand tot het plangebied dat deze geen beperkingen opleveren voor de ontwikkeling. Dit is ook zichtbaar aan de contouren rondom de windturbines op figuur 6.2. Verder is te zien op de figuur dat de PR 10^{-6} contour (blauwe contouren) van beide milieubelastende activiteit een niet over het toetsingsgebied vallen. Dit zelfde geldt ook voor het brand- en het explosieaandachtsgebied van deze twee milieubelastende activiteiten; de oranje contouren van het (verst reikende) explosieaandachtsgebied op figuur 3.6 overlappen niet met het plangebied van de woningbouwontwikkeling. Deze milieubelastende activiteiten kennen geen gifwolkaandachtsgebied. Verder heeft de provinciale weg N256, ofwel 1^e Deltaweg, geen aandachtsgebied; wel is sprake van een invloedsgebied van 880 meter. Hier is wel sprake van overlap met het plangebied van de woningbouwontwikkeling. Gelet hierop moet de ventilatie binnen de toekomstige woningen afschakelbaar zijn. Dit is tevens al verplicht gesteld onder de Omgevingswet; hier wordt dus als vanzelf aan voldaan.

6.9.3 Conclusie

Er zijn vanuit omgevingsveiligheid gezien geen belemmeringen om de voorgenomen ontwikkeling op deze locatie toe te staan. In het vervolg van het planvormingstraject wordt het onderwerp omgevingsveiligheid verder uitgewerkt in de detailplannen gedetailleerde ontwerpen van de woningen en inrichting van de nieuwe wijk.

6.10 Ontploffbare oorlogsresten

6.10.1 Kader

Ontploffbare oorlogsresten kunnen een gevaar vormen wanneer er trillingen worden veroorzaakt in de grond door bijvoorbeeld heiwerkzaamheden. Deze ontploffbare oorlogsresten kunnen dan alsnog

afgaan. De initiatiefnemer zal degene zijn die het onderzoek naar ontplofbare oorlogsresten zal uitvoeren. Het inschatten van deze risico's wordt gedaan door het laten uitvoeren van een oriënterend- dan wel nader onderzoek naar ontplofbare oorlogsresten, zoals is vastgelegd in het Arbobesluit (artikelen 2.26, 2.2 en 4.10 lid 1 t/m 4).

De burgemeester kan voor het handhaven van de openbare orde of voor het beperken van eventueel gevaar bevelen of algemeen verbindende voorschriften opstellen voor de locatie(s) waar een ontplofbaar oorlogsrest is aangetroffen (artikel 172, 175 en 176 Gemeentewet). Daarbij valt onder andere het vervaardigen, verhandelen, vervoeren, voorhanden hebben en dragen van niet gesprongen explosieven onder de Wet Wapens en Munitie. Deze opsporing dient te worden gedaan door een bedrijf die gecertificeerd is op grond van de Beoordelingsrichtlijn voor het Procescertificaat "Opsporen Conventionele Explosieven (OCE)" zoals bedoeld in artikel 4.10 Arbobesluit.

Sommige gemeenten hebben een explosievenkaart waarop verdachte gebieden kunnen worden weergegeven. Indicatoren voor verdachte gebieden kunnen daarnaast worden afgeleid uit historische gegevens, militaire archieven en eerdere vondsten. Vanwege de nadruk op openbare orde en veiligheid worden regels over ontplofbare oorlogsresten niet opgenomen in het omgevingsplan. De omgang met ontplofbare oorlogsresten wordt ook niet gereguleerd door de Omgevingswet omdat de wet- en regelgeving op het gebied van arbeidsomstandigheden voorziet in regulering. Omdat de aanwezigheid van ontplofbare oorlogsresten wel belemmerend kan zijn voor de uitvoering van bijvoorbeeld archeologische onderzoeken en gevolgen kan hebben voor de wijze waarop een voornemen gerealiseerd kan worden, is dit aspect wel van belang.

6.10.2 Beoordeling

Door Antea Group is een Onderzoek Conflictperiode Ontplofbare Oorlogsresten uitgevoerd (bijlage 9). Uit bronmateriaal is een overzicht gemaakt van alle oorlogshandelingen. De in het onderzoek geraadpleegde bronmateriaal toont aan dat er feitelijk geen indicaties zijn voor de aanwezigheid van ontplofbare oorlogsresten binnen het plangebied. Bij de voorgenomen werkzaamheden behoeft derhalve geen rekening te worden gehouden met het aantreffen van ontplofbare oorlogsresten.

6.10.3 Conclusie

Er zijn vanuit ontplofbare oorlogsresten gezien geen belemmeringen om de voorgenomen ontwikkeling op deze locatie toe te staan.

6.11 Gezondheid

6.11.1 Kader

Gezondheid is een thema waar de Omgevingswet geen inhoudelijke eisen over stelt, ondanks dat het bieden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving tot de maatschappelijke doelen van de wet behoort. Omdat de Omgevingswet het begrip niet inkadert, kan het veel verschillende onderwerpen raken. De fysieke leefomgeving kan gevolgen hebben voor de gezondheid van mensen, in positieve of negatieve zin. Zo kan een groene en beweegvriendelijke omgeving goed zijn voor de gezondheid. Aan de andere kant kunnen bijvoorbeeld een matige luchtkwaliteit of een lawaaige omgeving ongezond zijn. Een van de maatschappelijke doelen van de Omgevingswet is een gezonde fysieke leefomgeving. Binnen de Omgevingswet kunnen overheden eigen gezondheidsambities vastleggen en uitwerken.

In de volgende artikelen van de Omgevingswet staan de regels over de gezonde fysieke leefomgeving:

- In artikel 1.3 van de Omgevingswet staan de maatschappelijke doelen van de wet. Een van die doelen is een gezonde fysieke leefomgeving. Een gezonde leefomgeving ervaren bewoners als prettig, nodigt uit tot gezond gedrag en biedt bescherming tegen negatieve omgevingsinvloeden.
- In artikel 3.3 van de Omgevingswet van de Omgevingswet staat dat het bevoegd gezag in de omgevingsvisie rekening moet houden met het voorzorgbeginsel en andere milieubeginselen.
- In artikel 2.1 lid 4 van de Omgevingswet staat dat het bevoegd gezag bij de evenwichtige toedeling van functies (in het omgevingsplan) in ieder geval rekening houdt met het belang van het beschermen van de gezondheid.
- In artikel 5.32 van de Omgevingswet staat dat het bevoegd gezag een omgevingsvergunning kan weigeren wanneer deze zou leiden tot (mogelijk) ernstige nadelige gevolgen voor de gezondheid en in artikel 5.42 lid 4 van de Omgevingswet en artikelen 8.101 en 8.102 van het Bkl staat dat het bevoegd gezag een omgevingsvergunning kan wijzigen of intrekken in het kader van het treffen van passende preventieve maatregelen ter bescherming van de gezondheid.

6.11.2 Beoordeling

In een gezonde leefomgeving is niet alleen sprake van gezondheidsbescherming, maar ook van gezondheidsbevordering. Dit betekent dat de omgeving uitnodigt tot gezond gedrag met invloed op zowel de fysieke als de mentale gezondheid.

Groen en water in de leefomgeving hebben een positief effect op de gezondheid, zowel fysiek als mentaal en zowel direct als indirect (bijvoorbeeld door klimaatadaptatie). Het plangebied bevindt zich in een groene omgeving. Het gebied wordt omringd door agrarisch percelen. Daarnaast is ten zuiden van het plangebied een gebied met natuur aanwezig. In vergelijking met de kern van Colijnsplaat is het gebied in een betrekkelijk koele omgeving gelegen. De bospercelen ten zuiden van het plangebied zorgen op korte afstand voor een koele plek. De woningbouwontwikkeling levert een positieve bijdrage aan de gezondheid van de fysieke leefomgeving. Zo wordt het plan voorzien van openbare tuinen en privétuinen, wat een bijdrage levert aan de ontwikkeling van een aantrekkelijke omgeving die hittestress tegengaat en positieve gezondheidseffecten heeft omdat groenvoorzieningen in verband worden gebracht met het beleven van rust en het vergroten van het welzijnsgevoel. Het risico op wateroverlast wordt voorkomen door de aanleg van groen- en watervoorzieningen.

In paragraaf 6.4 wordt ingegaan op het effect van de ontwikkeling op de luchtkwaliteit. Er wordt voldaan aan de wettelijke normen. De ontwikkeling draagt niet in betekende mate bij aan een verslechtering van de luchtkwaliteit en zorgt dus niet voor een substantiële verslechtering van de situatie.

Rondom de ontwikkellocatie liggen percelen met een agrarisch gebruik. Met deze omgevingsplanwijziging worden de regels die op grond van het bestemmingsplan 'Landelijk gebied 2013' (thans onderdeel van het tijdelijk deel van dit omgevingsplan) voor deze percelen gelden behouden. Onderzoek (Adromi, 9 februari 2024) naar de effecten van de toepassing van gewasbeschermingsmiddelen op deze agrarische percelen (bijlage 10) laat echter zien dat bij woningbouwontwikkelingen rekening gehouden moet worden met het verwaaien van spuitnevel naar woningen en andere plekken waar sprake is van menselijk verblijf (zoals tuinen). De agrarische percelen zijn in gebruik als akker en bij het toepassing van gewasbeschermingsmiddelen zal er dan ook vooral neerwaarts bespoten worden. In dergelijke gevallen laat het onderzoek zien dat een afstand van 12,5 meter tussen de locatie waar toepassing van de gewasbeschermingsmiddelen plaatsvindt en de locaties voor menselijk verblijf voldoende is. Zekerheidshalve wordt in deze omgevingsplanwijziging een

afstand van 50 meter tussen deze twee locaties aangehouden. Dat betekent dat er rondom de woningbouwlocatie aan de Molenweg sprake is van een zone van 50 meter waar op grond van de regels van dit omgevingsplan geen gewasbeschermingsmiddelen toegepast mogen worden. Juridisch is dit vormgegeven door het toevoegen van een bepaling over deze zone aan de regels over het agrarisch grondgebruik die op grond van het tijdelijk deel van dit omgevingsplan gelden.

Een gezonde omgeving is ook een veilige omgeving. In paragraaf 6.1 zijn de veiligheidsrisico's als gevolg van opslag, productie, gebruik en vervoer van gevaarlijke stoffen en windturbines beschouwd (de omgevingsveiligheid). Verder is de kans op overstroming vanuit zee, meren of rivieren zeer klein. Het gebied is geen kwetsbaar gebied voor natuurrampen.

Colijnsplaat scoort (net) onder het Nederlands gemiddelde op beweegvriendelijkheid volgende Atlas Leefomgeving (op basis van de Kernindicator Beweegvriendelijke Omgeving van Mulier Instituut, 2022). Over het algemeen scoren stedelijke gemeenten hoger, met name vanwege de nabijheid van voorzieningen, de aanwezigheid van sport- en speelplekken en de aanwezigheid van sportaccommodaties. Niet-stedelijke gemeenten scoren vaak hoger op de aanwezigheid van recreatief groen en blauw. Colijnsplaat is gelegen in een voornamelijk agrarisch gebied. Daarnaast betreft het een dorp waardoor stedelijke voorzieningen in de omgeving beperkter zijn. Gelet op de korte afstand tot het dorp zullen voorzieningen wel degelijk in de buurt zijn. Het plangebied is verder gelegen aan een fietspad die toegang geeft tot de kern van Colijnsplaat.

Het plangebied zal zelf ook voorzien in de stimulering van beweging. Zo wordt er groen aangelegd en worden paden langs de groenstroken aangelegd. Op sommige plaatsen worden ook parkeerplaatsen geclusterd om zo ruimte te bieden voor groen en voetgangers.

Een sociaal duurzame leefomgeving is een aantrekkelijke leefomgeving die inclusief en toegankelijk is en waar de mogelijkheid wordt geboden om te ontmoeten. Kwetsbare bewoners worden in een dergelijke omgeving ondersteund. In verband met het effect dat klimaatverandering heeft op reeds kwetsbare inwoners heeft de Klimateffectatlas de sociale kwetsbaarheid in kaart gebracht (met betrekking tot hitte). Uit de klimaatatlas blijkt dat ter plaatse van het plangebied de 'broosheid' (verhoogde kwetsbaarheid, zowel fysiek, mentaal of sociaal) matig is. Zo'n 34-59% van de 65-plussers in dit gebied heeft een broze gezondheid. Daarnaast blijkt uit de Klimateffectatlas dat zo'n 5-10% van de huishoudens onder of rond het sociaal minimum ligt. Dit is net boven het gemiddelde in Nederland. Binnen het plangebied zal voldoende openbare ruimte worden ingericht voor ontmoeting en verkoeling. Daarnaast loopt het fietspad Mol-Tol onder het plangebied waardoor men ook snel in de kern van het dorp kan komen.

De woningen zullen zelf goed bereikbaar zijn. Sommige woningen zullen een parkeerplaats op eigen terrein krijgen. Voor andere woningen zullen de parkeerplaatsen op korte afstand zijn gelegen. Het overgrote deel van de woningen is toegankelijk via wegen voor gemotoriseerde voertuigen. Het woningbouwprogramma zal gevarieerd zijn. Hierdoor zal er mogelijk een sterke sociale cohesie zijn.

6.11.3 Conclusie

Er zijn vanuit gezondheid geen belemmeringen om de voorgenomen ontwikkeling op deze locatie toe te staan.

6.12 Duurzaamheid

6.12.1 Kader

Onder huidig recht stellen de Omgevingswet en het Besluit kwaliteit leefomgeving geen eisen aan duurzaamheid die bij een omgevingsplan in acht genomen moeten worden. Als er sprake is van dergelijke eisen vloeien die meestal voort uit gemeentelijk beleid. Wel stelt artikel 1.3 van de Omgevingswet dat de doelen van de wet gesteld zijn met het oog op duurzame ontwikkeling. Een duurzame ontwikkeling is een ontwikkeling die voorziet in de behoeften van de huidige generatie zonder de mogelijkheden voor toekomstige generaties om in hun eigen behoeften te voorzien in gevaar te brengen. Deze bepaling kan duurzaamheid een prominente positie in planvorming geven.

De richtlijnen van BREEAM-NL bieden een praktisch kader voor de toetsing van duurzaamheid in zowel nieuwbouw- als renovatieprojecten en gebiedsontwikkelingen. Deze richtlijnen omvatten diverse kernwaarden en aspecten die betrekking hebben op duurzaamheid. Naast de BREEAM-NL richtlijnen kan het gemeentelijk duurzaamheidsbeleid van toepassing zijn. In dat geval wordt er, naast de BREEAM-toetsing, ook een toetsing aan het gemeentelijk beleid uitgevoerd. Vanwege de brede reikwijdte van het begrip "duurzaamheid" wordt er onderscheid gemaakt tussen de bouwfase en de gebruiksfase van een project.

Duurzame bouwfase

A. **Circulair materiaalgebruik**

Het gebruik van materialen met een lage milieu-impact gedurende de volledige levenscyclus van het gebouw. De bouwmaterialen hebben een lage milieu en CO₂- impact of hebben een circulaire herkomst. Met biobased materialen worden materialen vervangen door hernieuwbare materialen en biobased materialen slaan CO₂ op.

Circulaire materiaalstromen zorgen ervoor dat de producten behouden worden en zo hoogwaardig mogelijk worden hergebruikt.

B. **Energieprestatie**

Voor gebouwen wordt een duurzaamheidsprestatie gekoppeld aan het gebouw. De energieprestatie wordt bepaald aan de hand van energiebehoefte, energieverbruik en het aandeel aan hernieuwbare energie. Dit kan worden uitgedrukt in de termen energieneutraal (ENG) bijna energie neutraal (BENG) en het gebouw kan energie leverend zijn of energie vragend. Het wordt gestimuleerd om woningen met een zo laag mogelijke CO₂- emissie verbruik te ontwerpen.

C. Duurzame gebruiksfase

D. **Opwekken hernieuwbare energie**

Hernieuwbare energie wordt opgewekt uit natuurlijke energiebronnen die constant worden aangevuld. Voorbeelden van natuurlijke energiebronnen zijn wind; waterkracht; zon; bodem; buitenluchtwarmte en biomassa. Deze energiebronnen zijn onuitputtelijk.

E. **Duurzaam ruimtegebruik**

Het is van belang om tijdens een duurzame ontwikkeling te richten op het efficiënt en bewust inrichten van het projectgebied. Het belang van het zorgvuldig ruimtegebruik in stedelijke ontwikkelingen wordt getoetst in de "Ladder voor duurzame verstedelijking". De volgende kenmerken horen ook bij het duurzaam ruimte gebruik:

D.1 Onbebouwde grond

Door het opnieuw tot ontwikkeling brengen en optimaal benutten, dan wel voorkomen, van braakliggende gebieden en (ongebruikte) bebouwde terreinen

sparen we onze onbebouwde ruimte en gaan we zuinig om met ons land. Door bewust en efficiënt om te gaan met de bestaande, verstedelijkte gebieden kunnen we uiteindelijk meer groengebieden binnen en buiten de bebouwde kom behouden.

D.2 Klimaatadaptatie

Om de negatieve effecten van klimaatverandering tegen te gaan worden klimaatadaptatieve oplossingen gestimuleerd in het ruimte gebruik van een ontwikkeling. Het gaat om de effecten; hittestress, droogte, wateroverlast en overstromingen. Dit wordt nader toegelicht in paragraaf 6.14.

D.3 Natuurinclusiviteit en biodiversiteit

Natuurinclusiviteit en biodiversiteit zijn kenmerken die een nadere invulling geven op paragraaf 6.4 Ecologie. Het zijn maatregelen die worden getroffen voor de ecologische waarden in het gebied of gebouw voor plant- en diersoorten.

D.4 Water

Water is een onderdeel van duurzaamheid. In paragraaf 6.3 Weging van Waterbelang wordt inzicht gegeven op de waterhuishouding en diverse wateraspecten. In paragraaf 6.14 klimaatadaptatie wordt tevens aandacht geschonken aan wateroverlast en overstromingen

6.12.2 Beoordeling

Duurzaamheid is onderdeel van het verbeteren van de toekomstwaarde van een gebied. Dit wordt gedaan door bijvoorbeeld het aanpassingsvermogen van het gebied te vergroten dan wel te borgen en te zorgen dat het gebruik van de gronden overdraagbaar is aan toekomstige generaties.

In de onderhavige ontwikkeling wordt rekening gehouden met duurzaamheid op de volgende manieren:

- **Klimaatadaptatieve wijk:** het plangebied wordt ontwikkeld als een klimaatrobuuste wijk. Dit houdt in dat de woningen en infrastructuur zijn voorbereid op klimaatveranderingen door middel van bijvoorbeeld waterberging, groene daken en energiezuinige bouwmethoden. Ten aanzien van extreme neerslag zijn oplossingen beschreven voor waterberging zoals in paragraaf 6.3 weging van het waterbelang is beschouwd.
- **Duurzaamheid en veerkracht:** de overgang naar het open buitengebied wordt gewaarborgd door groene bufferzones en natuurlijke landschappen. Dit zorgt voor ecologische balans en minimaliseert de impact van stedelijke ontwikkeling.
- **Overdraagbaarheid aan toekomstige generaties:** door te kiezen voor duurzame bouwmaterialen en -methoden, wordt het plangebied een wijk die niet alleen aan de huidige behoeften voldoet, maar ook voorbereid is op toekomstige generaties. Dit maakt het project een investering in de welzijn van de gemeenschap op lange termijn.

In privaatrechtelijke afspraken met de toekomstige ontwikkelaars worden nadere afspraken gemaakt die toezien op stedenbouwkundige en ruimtelijke kwaliteit. Door goede privaatrechtelijke afspraken te maken, zal het gebied aantrekkelijk ogen en zal het voorbereid zijn op toekomstige veranderingen.

6.12.3 Conclusie

Er zijn vanuit duurzaamheid gezien geen belemmeringen om de voorgenomen ontwikkeling op deze locatie toe te staan.

6.13 Klimaatadaptatie

6.13.1 Kader

Klimaatadaptatie is een thema waar de Omgevingswet geen inhoudelijke eisen aan stelt, ondanks dat het bieden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving tot de maatschappelijke doelen van de wet behoort. Het thema klimaatadaptatie heeft met name betrekking op ruimtelijke maatregelen waarmee gebieden en gebouwen zo ingericht kunnen worden dat ze bestand zijn tegen de gevolgen van klimaatverandering. Om heel Nederland klimaatbestendig en waterrobuust in te richten, is het nodig dat klimaatadaptatie op alle overheidsniveaus onderdeel is van beleid en uitvoering. Daarvoor is in de eerste plaats een landelijke aanpak nodig. Die landelijke aanpak gebeurt vanuit twee programma's: het nationaal Deltaprogramma en de Nationale klimaatadaptatiestrategie (NAS).

Nationaal

Deltaprogramma

In het nationaal Deltaprogramma staat hoe de overheid Nederland beschermt tegen overstromingen, zorgt voor voldoende zoetwater en werkt aan een klimaatbestendige en waterrobuuste inrichting. Het Rijk, provincies, gemeenten, waterschappen, Rijkswaterstaat en verschillende maatschappelijke organisaties werken vanuit het Deltaprogramma samen aan deze opgaven, onder leiding van de deltacommissaris. Het programma is opgebouwd rond drie thema's:

- Deltaprogramma Waterveiligheid: Hierin staan alle onderzoeken, maatregelen en voorzieningen om Nederland te beschermen tegen overstromingen.
- Deltaprogramma Zoetwater: Hierin staat hoe we zorgen voor genoeg zoetwater, nu en in de toekomst. Zoetwater is onmisbaar: niet alleen voor de drinkwater- en elektriciteitsvoorziening, maar ook voor de natuur en voor de stabiliteit van dijken.
- Deltaprogramma Ruimtelijke adaptatie: hierin staat hoe we ons land willen inrichten om de gevolgen van de toenemende hitte, droogte, hevige neerslag en overstromingen te kunnen opvangen.

Alle 3 de onderdelen bevatten een deltaplan en een deltabeslissing. In het Deltaplan staan concrete maatregelen voor de uitvoering van het beleid en de planning van deze maatregelen. In de Delatabeslissing staan nationale kaders die voor heel Nederland gelden.

Nationale klimaatadaptatiestrategie (NAS)

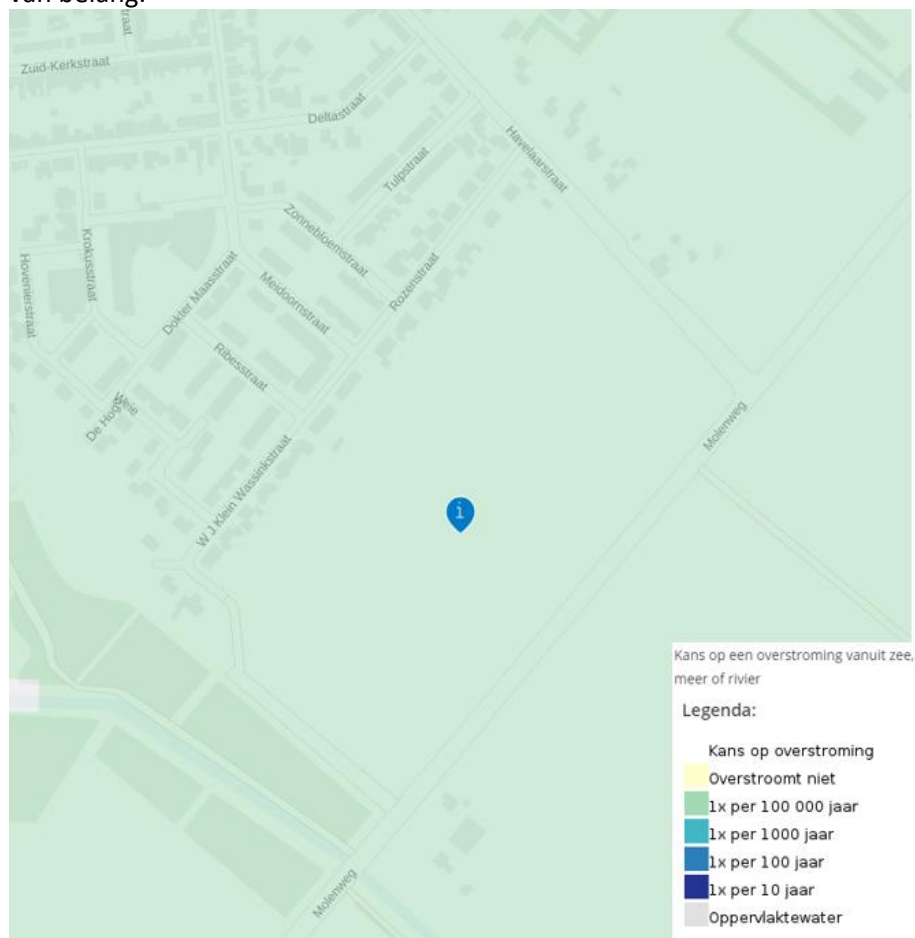
De nationale klimaatadaptatiestrategie is de overkoepelende Nederlandse strategie op het gebied van klimaatadaptatie. Deze strategie uit 2016 beschrijft de belangrijkste klimaatrisico's voor Nederland en zet de koers uit om deze risico's aan te pakken. Het programmateam NAS heeft deze koers vertaald naar plannen en acties in het uitvoeringsprogramma 2018 – 2019. Dit programma richt zich op sectoren, ketens, thema's en klimaatrisico's die niet in het Deltaprogramma en het Deltaplan Ruimtelijke Adaptatie voorkomen en vult een aantal thema's hieruit aan.

Om de NAS te versnellen is in 2023 het Nationaal Uitvoeringsprogramma Klimaatadaptatie (NUPKA) verschenen. Het NUPKA laat zien welke aanpak al in gang is gezet voor de komende jaren én welke extra maatregelen er nodig zijn. Het document laat daarmee zien hoe de uitvoering van de NAS wordt aangepakt en wat nodig is om te versnellen. Er staat bijvoorbeeld dat we vanaf nu bij elke ontwikkeling in Nederland standaard rekening moeten houden met zeespiegelstijging, toenemende hitte, langere periodes van droogte en meer extreme neerslag.

6.13.2 Beoordeling

Overstroming

De kans op een overstroming verschilt per gebied. Een groot deel van Nederland kan bij een overstroming onder water komen te staan. De kans op een overstroming wordt groter door klimaatverandering. Rivieren hebben meer piekafvoer en de zeespiegel stijgt. Of een gebied gevoelig is voor overstroming is afhankelijk van de hoogte en inrichting van het gebied. De Atlas Leefomgeving laat de kans op een overstroming vanuit zee, meer of rivier zien (zie *Figuur 6-6*). Voor het plangebied geldt een overstromingskast van 1 keer per 100.000 jaar. Dit betekent dat er een kleine kans bestaat dat het plangebied zal overstromen. Het klimaatadaptief inrichten van het plangebied is daarmee nog meer van belang.

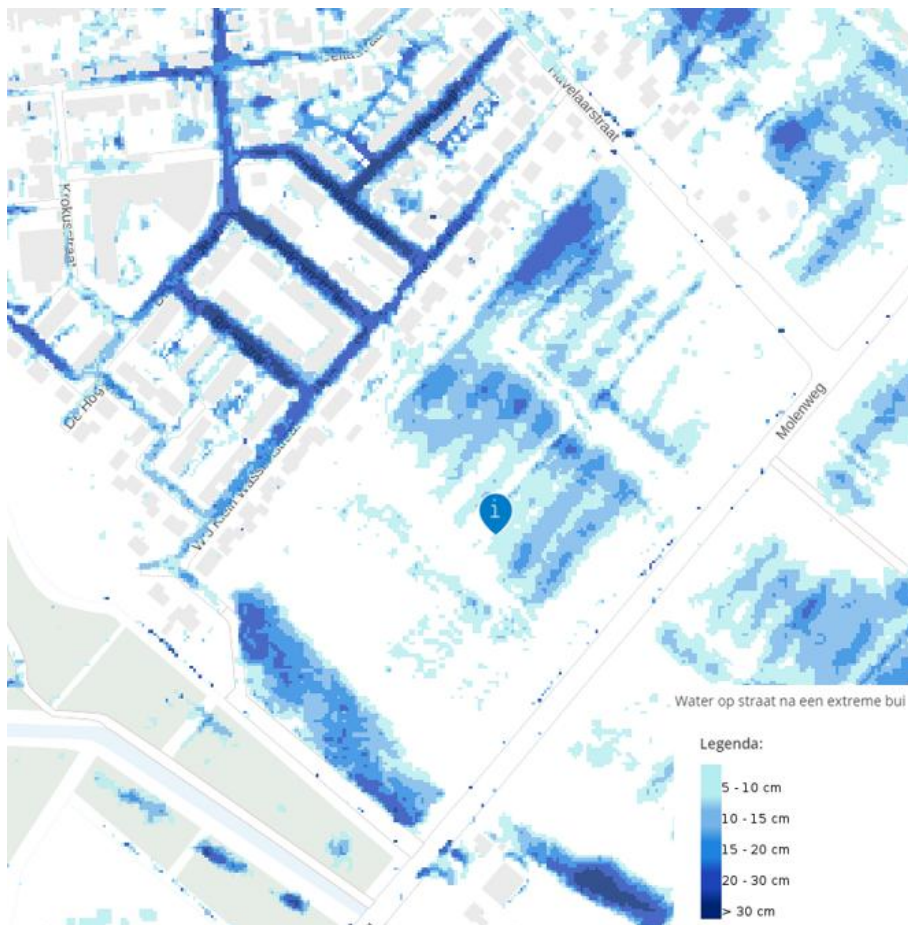


Figuur 6-6 kans op overstroming vanuit zee, meer of rivier (bron: Atlas Leefomgeving)

Wateroverlast

Korte, hevige buien zullen naar verwachting steeds vaker voorkomen. Wateroverlast is bij deze extreme buien niet te voorkomen. Het is daarom niet de vraag of, maar vooral waar de wateroverlast zal optreden, en welke gevolgen te verwachten zijn. *Figuur 6-7* geeft inzicht in waar water op straat blijft staan na een extreme bui. De kaart is gemaakt met een rekenmodel (Rainfall overlay). Voor het model is een regenbui gebruikt die in het huidige klimaat eens per 100 jaar voorkomt.

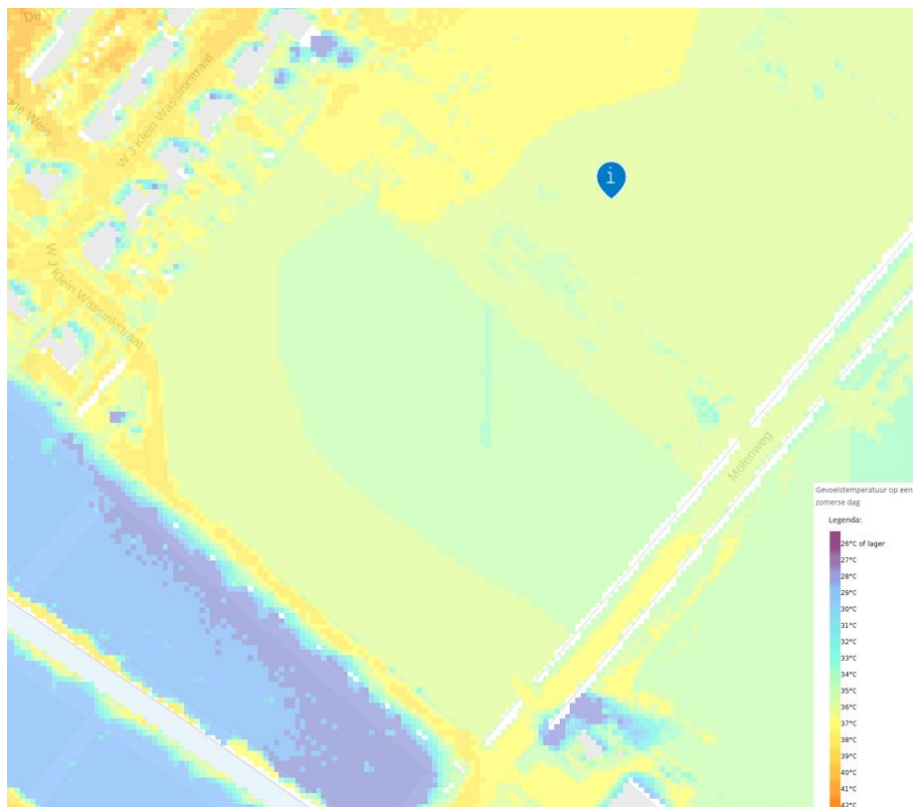
Voor het plangebied geldt dat er aan het zuiden van het plangebied meer water op straat staat na een extreme bui. De verharding zal voornamelijk op de gronden zijn waarbij het water op straat na een extreme bui het minst is. Waar meer wateroverlast bestaat, zullen deels tuinen van woningen zijn gelegen en daarnaast verharding. Wel worden verschillende wadi's en groenstroken aangelegd om het water op te vangen.



Figuur 6-7 water op straat na een extreme bui (bron: Atlas Leefomgeving)

Hittestress

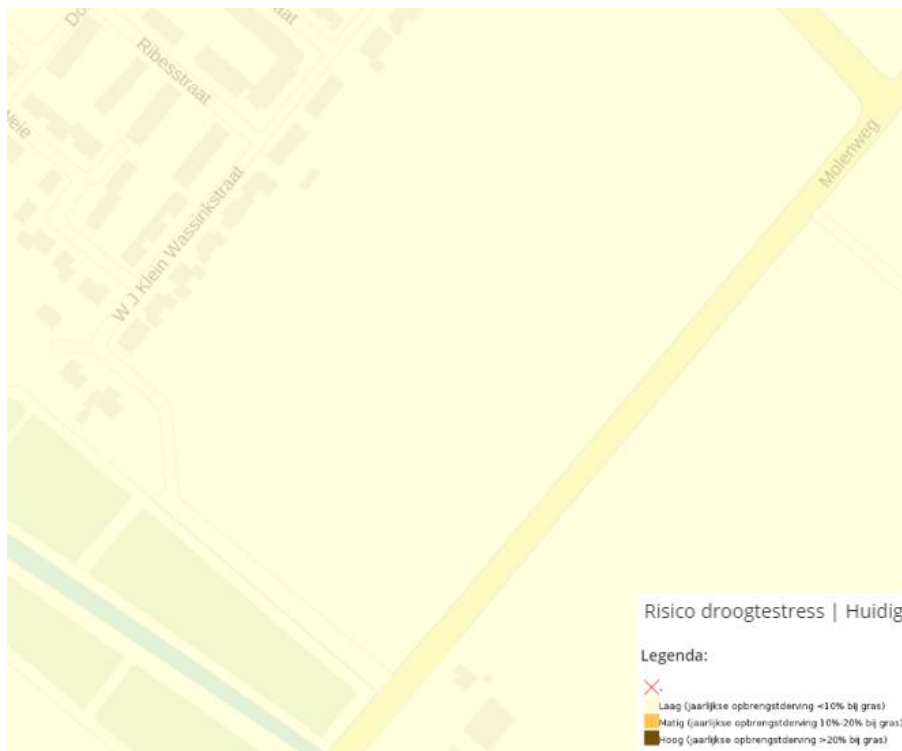
Klimaatverandering leidt niet alleen tot extremere buien, maar ook tot meer hittegolven. Vanwege het hitte-eiland effect is de hittestress in stedelijk gebied gemiddeld hoger dan in het omliggende landelijk gebied. *Figuur 6-8* toont de hittestress ter plaatse van het plangebied. Hieruit blijkt dat op plaatsen waar verharding aanwezig is, zoals de wegen, de temperatuur hoger is gelegen. In het plangebied is de temperatuur in vergelijking met het bebouwde deel van Colijnsplaat laag. De toevoeging van verharding zal leiden tot een stijging van de temperatuur. Om de effecten van hittestress te beperken/voorkomen wordt op verschillende plaatsen vegetatie teruggebracht.



Figuur 6-8 gevoelstemperatuur op een zomerse dag (bron: Atlas Leefomgeving)

Droogte

Bij droogteschade is sprake van een tekort aan grondwater. De Klimaateffectatlas bevat een kaart met het risico op droogtestress. Deze ziet op de afname van gewasopbrengst op landbouwgronden en ziet dus meer op het huidige gebruik van de grond als landbouwgrond. Echter, het toont wel of er sprake zal zijn van droogtestress binnen het plangebied. Het risico op droogtestress binnen het plangebied is laag (zie *Figuur 6-9*).



Figuur 6-9 risico droogtestress (bron: Klimaateffectatlas)

6.13.3 Conclusie

Er zijn vanuit klimaatadaptatie gezien geen belemmeringen om de voorgenomen ontwikkeling op deze locatie toe te staan.

6.14 Toegankelijkheid van openbare (buiten)ruimte

6.14.1 Kader

Voor zover een omgevingsplan voorziet in nieuwe ontwikkelingen met gevolgen voor de inrichting van de openbare buitenruimte, wordt in het omgevingsplan rekening gehouden met het belang van het bevorderen van de toegankelijkheid van die openbare buitenruimte voor personen met een functiebeperking. Voorgaande is bepaald in artikel 5.162 Bkl.

6.14.2 Beoordeling

Het initiatief voorziet in een aanpassing van de openbare ruimte, gelet op het mogelijk maken van woningbouw met de daarbij behorende voorzieningen. De precieze inrichting van de openbare ruimte is nog niet concreet. Bij de inrichting van de openbare ruimte wordt rekening gehouden met de toegankelijkheid van de openbare (buiten)ruimte voor personen met een functiebeperking.

Niet alleen bij de inrichting van de openbare ruimte wordt rekening gehouden met de toegankelijkheid voor personen met een functiebeperking. Ook de overgang van de openbare ruimte naar (openbare) gebouwen wordt vorm gegeven op een manier die deze gebouwen toegankelijk maakt voor personen met een functiebeperking.

De gemeente Noord-Beveland zal bij de aanbesteding van openbare werken voorwaarden stellen ten behoeve van de inrichting van de openbare ruimte. Daarmee is verzekerd dat de openbare ruimte van de ontwikkeling zo toegankelijk mogelijk ingericht wordt. De inrichting van de openbare ruimte vindt

plaats op basis van landelijke richtlijnen van het CROW. Inrichting vindt ook plaats op basis van internationale ontwerprichtlijnen van belangenorganisaties en op basis van het Internationaal Toegankelijkheidssymbool.

6.14.3 Conclusie

De ontwikkeling houdt rekening met de toegankelijkheid van openbare (buiten) ruimte doordat de gemeente Noord-Beveland met behulp van (contractuele) voorwaarden de naleving van toegankelijkheidseisen zal afdwingen. Er zijn daardoor vanuit dit oogpunt geen belemmeringen om de voorgenomen ontwikkeling op deze locatie toe te staan.

6.15 Verkeer en parkeren

6.15.1 Kader

Mobiliteit speelt op alle schaalniveaus (Rijk, provincie, regio en gemeente). Het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) bevat verschillende rijksinstructieregels voor de instandhouding van de rijksinfrastructuur (paragraaf 5.1.6.2, 5.1.7.4, 5.1.7.6 en afdeling 5,2 artikel 5.163). Mobiliteit is verder een aspect dat in de omgevingsvisies, de omgevingsverordening en het omgevingsplan meeweegt vanuit een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit. Bij een ontwikkeling dient daarom aangetoond te worden wat het effect is op de bereikbaarheid en verkeersafwikkeling en dient in beeld gebracht te worden of er sprake is van een (extra) parkeerbehoefte voor auto's, fietsen en/of scooters.

6.15.2 Beoordeling

Verkeersgeneratie

De beoogde woningbouwontwikkeling zal de toevoeging van 84 woningen inhouden. De verkeersgeneratie wordt bepaald aan de hand van de CROW-publicatie 381 "Toekomst bestendig parkeren" (2018). De onderstaande tabel toont de verkeersgeneratie als gevolg van de ontwikkeling:

Tabel 5 verkeersgeneratie als gevolg van de ontwikkeling

Type woning	Aantal	Kengetal per weekdag (gemiddeld)	Verkeersgeneratie (weekdag)
Huur, huis, sociale huur	26	5,6	145,6
Huur, huis, vrije sector	4	7,4	29,6
Koop, huis, tussen/hoek	17	7,4	125,8
Koop, huis, twee-onder-één-kap	17	7,8	132,6
Koop, huis, vrijstaand	8	8,2	65,6
Koop, appartement, midden	12	6,0	72,0
Totaal			571,2

De ontwikkeling leidt in totaal tot een verkeersgeneratie van 571,2 motorvoertuigen per etmaal. Het verkeer vanuit het plangebied zal via de Molenweg worden afgewikkeld. Om te beoordelen of de plangeneratie tot effecten leidt op het omliggende wegennet zijn de intensiteiten en capaciteiten van omliggende wegen van belang. Op de Molenweg zijn verkeersstellingen gedaan. *Figuur 6-10* toont

exacte locatie van de uitgevoerde verkeerstellingen. In noordoostelijke richting is er sprake van een intensiteit van 753 motorvoertuigen per weekdagetmaal en van 812 motorvoertuigen per werkdagetmaal. In zuidwestelijke richting is er sprake van een intensiteit van 797 motorvoertuigen per weekdagetmaal en 861 motorvoertuigen per werkdagetmaal. In totaal komt dit neer op een intensiteit op de Molenweg van 1550 motorvoertuigen per weekdagetmaal en 1672 motorvoertuigen per werkdagetmaal. De Molenweg betreft een erftoegangsweg. Dit type wegen kennen een capaciteit van 4.000 tot 6.000 motorvoertuigbewegingen/ etmaal (CROW handboek wegontwerp 2013). De toevoeging van 571 motorvoertuigbewegingen per etmaal zal derhalve niet leiden tot problemen rondom de doorstroming op de Molenweg.



Figuur 6-10 meetlocatie verkeerstelling Molenweg (bron: de door MetroCount uitgevoerde verkeerstelling)

Parkeren

De beoogde woningbouwontwikkeling houdt toevoeging van 84 woningen in. Het plangebied bevindt zich buiten de bebouwde kom. Voor de gemeente Noord-Beveland geldt dat het een niet-stedelijke gemeente is. De locatie ligt in 'rest bebouwde kom'. De onderstaande tabel toont de parkeeropgave als gevolg van de ontwikkeling vanuit een worstcasebenadering:

Tabel 6 parkeerbehoefte

Type woning	Aantal	Kengetal bewoners	Kengetal bezoekers	Aantal benodigde parkeerplaatsen
Huur, huis, sociale huur	26	1,2	0,3	31,2
Huur, huis, vrije sector	4	1,6	0,3	6,4
Koop, huis, tussen/hoek	17	1,6	0,3	27,2
Koop, huis, twee-onder-één-kap	17	1,8	0,3	30,6

Koop, huis, vrijstaand	8		1,9	0,3	15,2
Koop, appartement, midden	12		1,5	0,3	18
Totaal					128,6

De benodigde parkeerplaatsen worden gerealiseerd op eigen terrein en in de openbare ruimte. De parkeerplaatsen zullen voornamelijk geclusterd binnen het plangebied worden gerealiseerd in parkeerkoffers. Bij sommige woningen worden nog parkeerplaatsen op het eigen terrein gerealiseerd.

6.15.3 Conclusie

Er zijn vanuit verkeer en parkeren gezien geen belemmeringen om de voorgenomen ontwikkeling op deze locatie toe te staan.

6.16 Toetsing besluit milieueffectrapportage

6.16.1 Kader

Het instrument milieueffectrapportage (mer) is ontwikkeld om het milieubelang een volwaardige plaats in bepaalde plan- en besluitvormingsprocessen te geven. In het milieueffectrapport (MER) worden de effecten van een ontwikkeling voor alle relevante milieuaspecten systematisch in beeld gebracht. Tevens wordt nagegaan of er alternatieven of maatregelen zijn waarmee eventuele negatieve effecten kunnen worden verminderd of voorkomen. Enerzijds maakt het opstellen van een milieueffectrapport (MER) de initiatiefnemer bewust van de milieugevolgen en anderzijds kan de overheid diverse milieugevolgen in samenhang met elkaar en op een voor de burger transparante wijze bij de besluitvorming betrekken.

De verplichting een MER op te stellen is van kracht sinds 1 september 1987 en is verankerd in de Omgevingswet en het Omgevingsbesluit. Voor sommige plannen of projecten geldt direct de verplichting om een MER op te stellen, maar er zijn ook plannen waarvoor het bevoegd gezag moet beoordelen of zij het nodig vindt om ter voorbereiding van een besluit een MER te laten maken. In het Omgevingsbesluit is opgenomen voor welke activiteiten de mer-(beoordelings)plicht bestaat. Het gaat dan met name om activiteiten die aanzienlijke nadelige effecten kunnen hebben op het milieu.

6.16.2 Beoordeling

De woningbouw aan de Molenweg valt onder categorie J11 uit bijlage V bij het Omgevingsbesluit. Categorie J11 heeft betrekking op de aanleg, wijziging of uitbreiding van stedelijke ontwikkelingsprojecten met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen. Onderstaande tabel toont de activiteiten, gevallen, plannen en besluiten die plan-mer-plichtig respectievelijk besluit-mer-beoordelingsplichtig kunnen zijn.

Categorie	Omschrijving	Mer-plichtige gevallen	Mer-beoordelingsplichtige gevallen	Besluiten
J11	Stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de	Niet van toepassing	Aanleg, wijziging of uitbreiding	Het omgevingsplan

	bouw van winkelcentra en de aanleg van parkeerterreinen			
--	---	--	--	--

De bouw van de 84 woningen aan de Molenweg overschrijdt de drempelwaarden uit de bovenstaande tabel niet. Op grond van artikel 16.43, lid 1, aanhef en onder b van de Omgevingswet alsmede artikel 11.6, lid 3 van het Omgevingsbesluit geldt in dat geval de verplichting om een mer-beoordeling uit te voeren om te bepalen of het opstellen van een MER noodzakelijk is. De mer-beoordeling is als bijlage 11 bij deze motivering gevoegd.

6.16.3 Conclusie

Op basis van de mer-beoordeling kan worden geconcludeerd dat de woningbouw aan de Molenweg niet leidt tot belangrijk nadelige milieueffecten. Daarmee bestaat er geen aanleiding om de mer-procedure te doorlopen en een MER op te stellen voor deze ontwikkeling.

6.17 Conclusie

In dit hoofdstuk is getoetst of er bij het ontwikkelen van de nieuwe woonwijk voldaan kan worden aan de geldende wet- en regelgeving. Daarbij is zowel gekeken naar het effect van de ontwikkeling op milieugevoelige functies in de nabije omgeving als naar het effect van milieubelastende activiteiten uit de omgeving op de ontwikkeling. Daarnaast is gekeken wat het effect is van de ontwikkeling op waarden binnen en nabij het plangebied. Uit het hoofdstuk blijkt dat er vanuit een aantal milieu- en omgevingsaspecten direct kan worden voldaan aan de geldende normen en andere regelgeving. Voor een aantal andere milieu- en omgevingsaspecten, zoals geluid en trillingen zijn regels opgenomen in voorliggende omgevingsplanwijziging om ervoor te zorgen dat er voldaan wordt aan geldende wet- en regelgeving.

Daarnaast borgen enkele bestaande regels (hoofdstuk 22 van dit omgevingsplan en algemene maatregelen van bestuur die uitleg geven aan de Omgevingswet) al dat voldaan wordt aan normen, zoals bij bodem, in het geval van het uitoefenen van milieubelastende activiteiten en het voorkomen van effecten op soorten (natuur). Gelet op al het voorgaande wordt geconcludeerd dat er een goed woon- en leefklimaat ontstaat, dat omliggende milieubelastende activiteiten niet in hun bedrijfsvoering worden geschaad, en dat belangrijke waarden niet worden geschaad. Zodoende is er bij de ontwikkeling voor de woningbouwontwikkeling Molenweg Colijnsplaat sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

7 Juridische aspecten / Planopzet

7.1 Inleidende bepalingen

7.1.1 Toepassingsbereik

Dit eerste artikel is een toepassingsbereik dat bepaalt dat dit TAM-omgevingsplan geldt op het deel van de gronden aan de Molenweg die aangeduid zijn in het gml-bestand dat in het eerste lid wordt genoemd. Deze gronden bestaan grofweg uit de gronden waar woningbouw voorzien is en een aantal agrarische percelen.

Voor dit TAM-omgevingsplan vastgesteld wordt, gelden er op de locatie van dit TAM-omgevingsplan regels op grond van bijvoorbeeld het bestemmingsplan 'Landelijk Gebied 2013'. Dit bestemmingsplan is aangewezen in artikel 4.6 van de Invoeringswet Omgevingswet. Het tweede lid maakt duidelijk dat regels die op grond van artikel 4.6 van de Invoeringswet Omgevingswet op de locatie van dit TAM-omgevingsplan aangewezen zijn hun rechtskracht verliezen als dit TAM-omgevingsplan vastgesteld is.

Tot slot is het TAM-omgevingsplan onderdeel van het gemeentebrede omgevingsplan van de gemeente Noord-Beveland (het omgevingsplan in STOP/TPOD). Het TAM-omgevingsplan maakt juridisch deel uit van dit omgevingsplan omdat het een hoofdstuk in dat omgevingsplan is (in dit geval hoofdstuk 22a), maar technisch maakt het er geen deel van uit omdat het TAM-omgevingsplan op andere wijze digitaal ontsloten wordt. In het omgevingsplan in STOP/TPOD zit een hoofdstuk 22 en het derde lid van het toepassingsbereik bepaalt dat delen van dat hoofdstuk 22 niet in combinatie met dit TAM-omgevingsplan gelden als de regels uit hoofdstuk 22 strijdig zijn met de inhoud van het TAM-omgevingsplan.

7.1.2 Begripsbepalingen

In dit artikel is als eerste bepaald dat de uitleg van woorden die in dit omgevingsplan gebruikt worden plaatsvindt op basis van de begripsbepalingen uit de Omgevingswet en diens algemene maatregelen van bestuur en ministeriële regeling (uitvoeringsregelgeving) die nadere uitleg geven aan de wet.

In dit artikel worden verder de begripsbepalingen gedefinieerd die in de regels van het TAM-omgevingsplan worden gehanteerd. Het TAM-omgevingsplan maakt deel uit van het omgevingsplan van de gemeente Noord-Beveland. Het omgevingsplan van Noord-Beveland bevat al begripsbepalingen. In het TAM-omgevingsplan zijn aanvullend op de begripsbepalingen uit het omgevingsplan alleen de begripsbepalingen opgenomen die gebruikt worden in het TAM-omgevingsplan. De andere begripsbepalingen zijn opgenomen in het omgevingsplan. Bij de toetsing aan het TAM-omgevingsplan moet worden uitgegaan van de betekenis die in de begripsbepalingen uit de Omgevingswet en diens uitvoeringsregelgeving van dit TAM-omgevingsplan of het omgevingsplan van de gemeente Noord-Beveland toegekend is aan woorden.

7.1.3 Meet- en rekenbepalingen

Wat voor de begripsbepalingen geldt, geldt ook voor de meet- en rekenbepalingen. De bepalingen die nodig zijn voor de uitleg van dit TAM-omgevingsplan zijn toegevoegd aan dit artikel. Overige begripsbepalingen zijn opgenomen in de Omgevingswet, diens uitvoeringsregelgeving of de rest van het omgevingsplan van de gemeente Noord-Beveland.

7.1.4 Aanvraagvereisten

Het eerdergenoemde hoofdstuk 22 in het omgevingsplan van de gemeente Noord-Beveland bevat vergunningplichten en voor die vergunningplichten gelden aanvraagvereisten. Met aanvraagvereisten is bepaald wat er bij de aanvraag van een vergunning moet worden ingediend bij het bevoegd gezag. Dit artikel verklaart de aanvraagvereisten uit hoofdstuk 22 ook van toepassing op dit TAM-omgevingsplan zodat er geen aanvraagvereisten herhaald hoeven worden in dit TAM-omgevingsplan. Dat is een standaardonderdeel van TAM-omgevingsplannen.

Bij het opnemen van vergunningplichten in dit TAM-omgevingsplan zijn ook de beoordelingsregels die bij die vergunningplichten horen opgenomen in dit TAM-omgevingsplan.

7.2 Regels over functies en activiteiten

7.2.1 Algemeen gebruiksverbod

Het algemeen gebruiksverbod verbiedt al het gebruik dat niet is toegestaan op grond van dit TAM-omgevingsplan. Dit artikel is noodzakelijk om ander gebruik van gronden dan toegestaan door de navolgende functies en regels uit te kunnen sluiten.

7.2.2 Agrarisch

De gronden met de functie 'Agrarisch' zijn in dit TAM-omgevingsplan opgenomen om de zone van 50 meter, gemeten vanuit de grens van de woningbouwlocatie, waar geen gewasbeschermingsmiddelen toegepast mogen worden aan te koppelen. Buiten deze bepaling zijn de agrarische gebruiksmogelijkheden van deze gronden niet gewijzigd ten opzicht van de gebruiksmogelijkheden uit het bestemmingsplan 'Landelijk Gebied 2013' dat thans onderdeel is van het tijdelijk deel van de gemeente Noord-Beveland. De bouw mogelijkheden op deze gronden zijn niet gewijzigd ten opzichte van die mogelijkheden uit voornoemd bestemmingsplan.

Uit het bovenstaande volgt dat de gronden met de agrarische functie bedoeld zijn en blijven voor de bedrijfsvoering van grondgebonden agrarische bedrijven. Gebouwen mogen uitsluitend in het bouwvlak gebouwd worden. In het geval van deze specifieke agrarische functie is geen sprake van een bouwvlak en dus zijn de bouw mogelijkheden beperkt. Met een afwijkmogelijkheid is het mogelijk om een schuilgelegenheid voor vee op te kunnen richten buiten het bouwvlak.

Op de gronden mogen geen mestbassin (mestzak of foliebassin) en waterbassin (voor zover geen bouwwerk zijnde) worden opgericht. Daarnaast is bepaald dat de gronden niet gebruikt mogen worden als opslagplaats voor bagger- en grondspecie.

Voor het aanleggen van een boomgaard ten behoeve van fruitteelt is een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, nodig vanwege de ligging de toekomstige bebouwde kom.

7.2.3 Groen

Gronden met de functie 'Groen' zijn bedoeld voor de grote groen- en waterstructuren in de nieuwe woonwijk. Gronden met deze functie zijn onder andere bedoeld voor bermstroken, bermsloten, schouwstroken, groenvoorzieningen, speelvoorzieningen, water en paden.

In de functie 'Groen' mogen alleen bouwwerken gebouwd worden die niet hoger zijn dan 2,00 meter. bouwwerken die binnen deze bestemming mogelijk zijn, zijn bijvoorbeeld speeltoestellen en openbare nutsvoorzieningen.

Met een afwijkingsbevoegdheid is het mogelijk om andere bouwwerken tot maximaal 10 meter hoog te bouwen.

Het is niet mogelijk om de gronden binnen deze bestemming te gebruiken voor de opslag van bagger en grondspecie.

7.2.4 Natuur

De functie 'Natuur' is bedoeld voor de gronden die grofweg tussen het fietspad Mol-Tol en de Valkreek liggen. Deze functie is, in lijn met het bestemmingsplan 'Landelijk Gebied 2013', toebedeeld aan het bos rond de Valkreek. De functie 'Natuur' is bedoeld voor het behouden en versterken van landschappelijke en natuurwetenschappelijke waarden. Waterhuishoudkundige voorzieningen mogen aanwezig zijn voor zover zij ondergeschikt zijn aan het behouden en versterken van de landschappelijke en natuurwetenschappelijke kenmerken. Dat geldt ook voor dagrecreatief medegebruik. Dagrecreatief medegebruik houdt in dat er geen verblijfsrecreatie op deze gronden plaats mag vinden, wel mag er bijvoorbeeld gewandeld worden op deze gronden.

Binnen de functie 'Natuur' is het bouwen van gebouwen en bouwwerken niet toegestaan.

7.2.5 Verkeer

Gronden met de functie 'Verkeer' zijn bedoeld voor verhardingen ten behoeve van gemotoriseerd verkeer en langzaam verkeer. Onder deze verhardingen worden onder meer wegen, paden en stoepen verstaan. Met langzaam verkeer worden fietsers en voetgangers bedoeld. Waar wegen bijvoorbeeld een watergang overspannen is een brug of duiker nodig. Dit zijn zogenoemde kunstwerken. Kunstwerken zijn middelen om barrières in de omgeving mee te slechten en zorgen voor infrastructuur die optimaal aansluit en verbindt. Om die reden zijn in dit artikel ook kunstwerken toegelaten.

Op gronden met de functie 'Verkeer' mag ook terreininrichting ten behoeve van wegen plaatsvinden. Om die reden zijn ook groenvoorzieningen, waterhuishoudkundige voorzieningen, geluidwerende voorzieningen en voorzieningen ten behoeve van het openbaar nut toegelaten.

Gebouwen mogen worden gebouwd als hun hoogte niet meer bedraagt dan 5,00 meter en als ze op minimaal 5 meter afstand van de grens van deze functie staan. Met die laatste eis wordt een openbare ruimte gecreëerd die veel overzicht en doorzichten biedt en daarmee sociaal veilig is.

Bouwwerken mogen worden gebouwd als hun hoogte niet meer bedraagt dan 3,00 meter. Bruggen zijn uitgezonderd van deze regel en zij mogen maximaal 20 meter hoog worden. Er is gekozen voor een grotere bouwhoogte voor bruggen om zo min mogelijk belemmeringen in de vormgeving van dit soort kunstwerken op te werpen.

7.2.6 Woongebied

De functie 'Woongebied' is bedoeld voor de woningbouw aan de Molenweg. Om die reden zijn in deze functie allerlei activiteiten toegelaten die horen bij het wonen (zoals het exploiteren van een bed & breakfast of activiteiten in de openbare ruimte).

Woningen in deze functie mogen worden gebouwd als er een omgevingsvergunning voor verleend is. Deze omgevingsvergunning wordt verleend als er voldaan wordt aan de beoordelingsregels uit artikel 10.3. Om te zorgen dat het stedenbouwkundig plan voor de woningbouw gerealiseerd wordt zijn in artikel 10.3 vooral regels gesteld aan de situering en dimensionering van gebouwen.

Niet in alle gevallen kan voldaan worden aan de beoordelingsregels voor een omgevingsvergunning. Om tijdens de bouw enige mate van flexibiliteit te kunnen bieden zijn afwijkende beoordelingsregels gesteld. Afwijkende beoordelingsregels staan het bouwen van hogere gebouwen of gebouwen die dichter bij de erf- en perceelsafscheiding staan dan direct toegelaten toe. Er wordt voldaan aan de afwijkende beoordelingsregels als de bepalingen over maten en afstanden niet overschreden worden en als de afwijking past in het straat- en bebouwingsbeeld. Dit laatste moet door het bevoegd gezag beoordeeld worden. Omdat de afwijkende beoordelingsregels bedoeld zijn voor afwijkingen die van geval tot geval afgewogen moeten worden is hier gekozen voor een beoordelingsregel die het bevoegd gezag de ruimte biedt om een maatwerkafweging te maken.

Erfbebouwing zoals aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mag een gezamenlijke oppervlakte van maximaal 40 vierkante meter hebben en de hoogte mag niet meer bedragen dan 3,25 meter. Deze bebouwing moet 3,00 meter achter het verlengde van de voorgevel staan. Als een bouwwerk aan deze eisen voldoet, mag het op grond van dit TAM-omgevingsplan zonder omgevingsvergunning gebouwd worden.

Als een bijbehorend bouwwerk niet voldoet aan bovenstaande eisen, maar wel aan de beoordelingsregels voor een bijbehorend bouwwerk mag het gebouwd worden nadat er een omgevingsvergunning voor verleend is.

Andere bouwwerken binnen deze bestemming mogen een hoogte hebben van maximaal 2,00 meter, met uitzondering van de bouwhoogte van een ander bouwwerk, dat gebouwd wordt vóór de voorgevellijn en/of binnen 1,00 meter achter (het verlengde van) de voorgevellijn. Dan is de maximaal toegestane bouwhoogte maximaal 1,00 meter. Andere bouwwerken die hoger zijn dan deze hoogten mogen gebouwd worden als er een omgevingsvergunning voor verleend is. Deze omgevingsvergunning wordt verleend als het bouwwerk niet hoger is dan 10 meter.

De specifieke functieregels stellen regels aan het gebruik van gronden met de functie 'Woongebied'. Op grond van deze regels is het verboden om een bijbehorend bouwwerk te gebruiken als zelfstandige woonruimte. Verder moeten op grond van deze regels woningen die zich in betaalbare segmenten bevinden een aantal jaar na de eerste ingebruikname beschikbaar blijven voor de doelgroep voor deze woningen. De doelgroep bestaat uit personen met een specifiek inkomen. Met deze bepaling wordt geborgd dat zoveel mogelijk personen een passende woning kunnen verkrijgen.

Ook is het mogelijk om in een woning tot een maximum van twee kamers voor maximaal vier gasten logies met ontbijt in de bestaande eet- en slaapvertrekken te bieden.

Kamerverhuur, deeltijdwonen, het bieden van gelegenheid tot gastenverblijf in een bijbehorend bouwwerk, mantelzorg, en uitoefenen van beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten bij wonen zijn verboden in de functie 'Woongebied' en kunnen alleen toegestaan worden nadat er een omgevingsvergunning voor verleend is. Omgevingsvergunningen voor één of meer van deze activiteiten worden verleend als voldaan wordt aan de beoordelingsregels uit deze functie.

7.2.7 Waarde – Archeologie - 4

Om de mogelijke archeologische waarden te beschermen is de functie ‘Waarde – Archeologie – 4’ opgenomen in dit TAM-omgevingsplan. Behalve voor de andere daar voorkomende functie(s), zijn deze gronden ook bedoeld om eventueel in de bodem aanwezige archeologische waarden te beschermen.

Voor het uitvoeren van bepaalde werken, geen bouwwerk zijnde en/of werkzaamheden is een omgevingsvergunning vereist. Wederom geldt dat deze omgevingsvergunning verleend wordt als voldaan wordt aan de beoordelingsregels uit deze functie. Twee belangrijke beoordelingsregels bepalen dat bodemingrepen plaats mogen vinden als archeologische waarden niet onevenredig aangetast worden of mogelijkheden op het herstel van archeologische waarden niet onevenredig worden verkleind. Onderzoeken waaruit blijkt dat voldaan wordt aan deze beoordelingsregels moeten voldoen aan de Kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie. Voor een omgevingsvergunning verleend wordt, wint het bevoegd gezag advies in bij een archeologisch deskundige omtrent de vraag of er sprake is van onevenredige effecten op het gebied van schade aan of herstelmogelijkheden voor archeologische waarden.

Bodemingrepen die geen groter oppervlak beslaan dan 2.500 vierkante meter of tot maximaal 40 centimeter onder maaiveld reiken zijn vrijgesteld van bovengenoemde onderzoeksverplichting en kunnen dus zonder omgevingsvergunning uitgevoerd worden. Deze vrijstelling is opgenomen omdat de archeologische waarden die aanwezig kunnen zijn dieper dan 40 centimeter onder maaiveld liggen en de archeologische verwachtingswaarde van deze gronden niet hoog is, waardoor de trefkans per vierkante meter laag is.

7.3 Algemene regels

7.3.1 Antidubbeltelbepaling

Dit artikel bepaalt dat grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het verlenen van een omgevingsvergunning waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, bij de beoordeling van latere plannen buiten beschouwing blijft. Het nog overgebleven terrein mag dus niet nog eens meegenomen worden bij het toestaan van een ander bouwwerk.

7.3.2 Specifieke functieregels

7.3.2.1 Parkeren

De regels onder ‘Parkeren’ bepalen dat iedere activiteit die in dit TAM-omgevingsplan mogelijk wordt gemaakt in principe moet voorzien in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein. Wat als voldoende parkeergelegenheid geldt wordt bepaald op basis van de CROW-publicatie 317 uit 2012 of de opvolgers daarvan.

De regels bepalen dat. Bij het uitwerken van dit stedenbouwkundig plan voor de woningbouw is de eis dat in principe in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein moet worden voorzien in acht genomen door bij zoveel mogelijk woningen te voorzien in zoveel mogelijk parkeergelegenheid op eigen terrein. Om voldoende uitgeefbaar terrein te creëren, en daarmee een rendabele ontwikkeling mogelijk te maken die ruimte biedt aan woningen voor een breed aantal doelgroepen, zijn evenwel ook parkeerplekken in de openbare ruimte voorzien. Dit past in de bepaling dat er in principe voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein. Toekomstige activiteiten die in het woongebied uitgeoefend gaan worden moeten in beginsel op eigen terrein in voldoende parkeerruimte voorzien om de parkeerdruk op de openbare ruimte niet te laten oplopen.

7.3.2.2 Verboden gebruiksactiviteiten

Op de gronden waar dit TAM-omgevingsplan betrekking op heeft zijn activiteiten die een negatief effect kunnen hebben op de leefbaarheid in en het aanzien van de gemeente Noord-Beveland, zoals seksgerelateerde activiteiten, verboden. Dit verbod heeft vorm gekregen in het algemeen werkende verbod uit dit artikel.

7.3.3 Algemene aanduidingsregels

7.3.3.1 Vrijwaringszone – molenbiotoop

De regels in dit artikel bevatten bepalingen waarmee de windvang van de Oude Molen aan de Havelaarstraat beschermd wordt. De regeling heeft betrekking op een afstand van maximaal 400 meter van de molen en regelt de maximale bouwhoogte van bebouwing

Met de molenbiotoop is rekening gehouden bij het opstellen van het stedenbouwkundig plan. Nieuwe bebouwing in het plangebied zal niet hoger worden dan maximaal toegelaten op grond van de regels uit dit artikel. Met dit artikel is het vrij houden van de windvang tijdens de bouw van de woonwijk dan ook geborgd.

De regels uit dit artikel gelden ook voor bouwwerken die na realisatie van de woonwijk gebouwd worden, daarmee is de toekomstige windvang van de molen ook verzekerd.

7.3.3.2 Milieuzone – spuitzone

De regels in dit artikel zijn bedoeld om te borgen dat er binnen 50 meter van de grens van het nieuwe woongebied geen gewasbeschermingsmiddelen, biociden of andere verspuitbare middelen worden gebruikt op gronden met een agrarische functie. Met deze bepaling wordt voorkomen dat personen in het nieuwe woongebied blootgesteld worden aan de nevel van dergelijke middelen. Juridisch heeft deze bepaling vorm gekregen door het toevoegen van een beperkingengebied in de vorm van de aanduiding 'milieuzone – spuitzone' aan de gronden met de functie 'Agrarisch'.

7.3.3.3 Milieuzone - aanvullende regels geluid wegverkeer

Dit artikel bevat regels die gelden in het deel van het plangebied waar sprake is van een geluidbelasting als gevolg van wegverkeer die hoger is dan de standaardwaarde uit het Besluit kwaliteit leefomgeving. Het gebied waar deze regels gelden is aangegeven op de verbeelding. Buiten dit gebied gelden de regels niet en in dat deel van het plangebied hoeft dan ook geen rekening gehouden te worden met de aanvullende regels uit dit artikel.

Het artikel biedt een mogelijkheid om een omgevingsvergunning voor het bouwen van een geluidgevoelig gebouw (zoals een woning) te verlenen als niet voldaan wordt aan de standaardwaarde voor de geluidbelasting op dat gebouw zoals die opgenomen is in het Besluit kwaliteit leefomgeving. Het gaat hier dus om de standaardwaarde voor de geluidbelasting door wegverkeer. In een dergelijk geval kan de omgevingsvergunning op grond van lid 3 van dit artikel verleend worden als de grenswaarde uit het Besluit kwaliteit leefomgeving niet overschreden wordt, er maatregelen genomen worden om de geluidbelasting te beperken en de geluidbelasting niet hoger is dan de 62 dB die benoemd is in het geluidonderzoek. Met deze laatste eis wordt een verdere toename van de geluidbelasting voorkomen. Het beperken van de geluidbelasting vraagt om het nemen van maatregelen. In het geluidonderzoek is hier reeds een voorschot op genomen. Het vierde lid bepaalt in welke volgorde dergelijke maatregelen genomen worden moeten. Bij het nemen van maatregelen is het uitgangspunt dat als eerste maatregelen bij de bron van de geluidhinder genomen worden. Zijn die maatregelen toch niet mogelijk of werken ze onvoldoende, dan kunnen overdrachtsmaatregelen

genomen worden. Deze systematiek herhaalt zich als het nemen van overdrachtsmaatregelen onmogelijk of onvoldoende is en afgewogen moet worden of ontvangermaatregelen genomen moeten worden. Uiteindelijk is het mogelijk dat ter beperking van de geluidsoverlast bron-, overdrachts- en ontvangermaatregelen genomen worden. Het vijfde lid bepaalt op grond waarvan een bron-, overdrachts- of ontvangermaatregel in overweging moet worden genomen. Maatregelen die niet aan de criteria van lid 4 voldoen hoeven niet in overweging genomen te worden.

Omdat er op de gronden waar deze regels gelden sprake is van een geluidbelasting die hoger is dan de standaardwaarde zijn in het zesde lid aanvullende voorwaarden geformuleerd waarmee het woon- en leefklimaat verder verhoogd kan worden. Aan deze voorwaarden moet worden voldaan voor de omgevingsvergunning voor de bouw van een geluidgevoelig gebouw op grond van dit artikel vergund kan worden.

7.3.3.4 Milieuzone – aanvullende regels geluid milieubelastende activiteiten

Dit artikel bevat regels die gelden in het deel van het plangebied waar sprake is van een geluidbelasting als gevolg van milieubelastende activiteiten aan de Molenweg 2 waardoor de geluidbelasting in het plangebied hoger is dan de standaardwaarde uit het Besluit kwaliteit leefomgeving. Het gebied waar deze regels gelden is aangegeven op de verbeelding. Buiten dit gebied gelden de regels niet en in dat deel van het plangebied hoeft dan ook geen rekening gehouden te worden met de aanvullende regels uit dit artikel.

Het artikel biedt een mogelijkheid om een omgevingsvergunning voor het bouwen van een geluidgevoelig gebouw (zoals een woning) te verlenen als niet voldaan wordt aan de standaardwaarde voor de geluidbelasting op dat gebouw zoals die opgenomen is in het Besluit kwaliteit leefomgeving. Het gaat hier dus om de standaardwaarde voor de geluidbelasting door milieubelastende activiteiten. In een dergelijk geval kan de omgevingsvergunning op grond van lid 3 van dit artikel verleend worden als de grenswaarde uit het Besluit kwaliteit leefomgeving niet overschreden wordt en er maatregelen genomen worden om de geluidbelasting te beperken. Het beperken van de geluidbelasting vraagt om het nemen van maatregelen. In het geluidonderzoek is hier reeds een voorschot op genomen. Het vierde lid bepaalt in welke volgorde dergelijke maatregelen genomen worden moeten. Bij het nemen van maatregelen is het uitgangspunt dat als eerste maatregelen bij de bron van de geluidhinder genomen worden, maar dat zou in dit geval om ingrepen op de Molenweg 2 vragen en dat kan gevolgen hebben voor de bedrijfsvoering ter plaatse. Om dat te voorkomen is het voorstelbaar dat bronmaatregelen afvallen en dat gekozen wordt voor overdrachtsmaatregelen of een combinatie van overdrachts- en ontvangermaatregelen. Dit artikel dwingt het nemen van bronmaatregelen daarom niet af. Het vijfde lid bepaalt op grond waarvan een bron-, overdrachts- of ontvangermaatregel in overweging moet worden genomen. Maatregelen die niet aan de criteria van lid 4 voldoen hoeven niet in overweging genomen te worden.

Omdat er op de gronden waar deze regels gelden sprake is van een geluidbelasting die hoger is dan de standaardwaarde zijn in het zesde lid aanvullende voorwaarden geformuleerd waarmee het woon- en leefklimaat verder verhoogd kan worden. Aan deze voorwaarden moet worden voldaan voor de omgevingsvergunning voor de bouw van een geluidgevoelig gebouw op grond van dit artikel vergund kan worden.

7.3.3.5 Milieuzone – trillingen

In het trillingsonderzoek wordt geadviseerd om op de gronden die grenzen aan de Molenweg woningen te bouwen nadat nader onderzoek naar trillingen als gevolg van wegverkeer is uitgevoerd. De zone die in het trillingsonderzoek is aangegeven, is daarbij vertaald naar de aanduiding 'milieuzone – trillingen' op de verbeelding. Aan die 'milieuzone – trillingen' zijn de regels uit dit artikel gekoppeld. Dit artikel bepaalt dat het bouwen van trillinggevoelige gebouwen (zoals woningen) in deze zone

toegestaan is als een trillingsonderzoek aan het bevoegd gezag voorgelegd wordt waaruit blijkt dat voldaan wordt aan de standaardwaarde voor trillingen. Als niet voldaan wordt aan die standaardwaarde wordt de omgevingsvergunning ook verleend als blijkt dat voldaan wordt aan de grenswaarden die in dit artikel genoemd worden. Het niet kunnen voldoen aan de standaardwaarden betekent bij de huidige verkeerssnelheid het nemen van maatregelen. In het onderzoek kan het effect van die maatregelen aangetoond worden. Als de maximumsnelheid op de Molenweg beperkt wordt tot 30 kilometer per uur neemt de trillingshinder af en neemt de kans op het direct bereiken van de standaardwaarde toe.

7.4 Uiterlijk van bouwwerken

Context

In het gebied ten zuidoosten van de bestaande dorpskern van Colijnsplaat zal de woningbouwontwikkeling Molenweg plaatsvinden. Het gebied vormt het uitbreidingsgebied van de bestaande kern. Deze uitbreiding wordt de Molenwijk genoemd. In de Molenwijk zullen het ontwerp en de straatnamen refereren aan de iconische molen aan de Havelaarstraat. In samenwerking met de toekomstige bewoners zijn de volgende straatnamen gekozen: Korenmolen, Wieken, Maalsteen, Oude Molen en Ambachtsmolen. Deze namen versterken de historische verbinding met de molen, die centraal staat in zowel het gebied als het ontwerp van de wijk. Tevens wordt het zicht op de 'Oude Molen' zoveel mogelijk behouden en worden nieuwe zichtlijnen naar de molen gerealiseerd, zie de volgende figuur.

zichtlijnen op de molen



Figuur 7-1 Zichtlijnen naar de molen (Spacevalue, 2025)

Deze uitbreiding van Colijnsplaat vormt een nieuwe, groene woonwijk die een eigen karakter krijgt, passend bij de schaal en sfeer van het dorp. De wijk sluit met het stratenpatroon aan bij het historisch orthogonale stratenpatroon van Colijnsplaat en de omliggende Oud-Noord-Bevelandpolder. Dit zorgt voor een logische afronding richting het landelijk gebied. Bovendien wordt het groenblauwe karakter van De Valle versterkt, wat een meerwaarde biedt voor zowel de wijk als het dorp.

Om het groenblauwe karakter te versterken, wordt de ontwikkeling vormgegeven als een aantrekkelijk en divers woonmilieu, gelegen aan twee 'groene longen' van openbaar verblijfsgebied. Deze groene longen vormen de basiskwaliteit van de beoogde ontwikkeling, waarbij de achtertuin van het perceel grenst aan het groen en de verkeersruimte zich aan de voorzijde bevindt. In deze groenblauwe ruimte

wordt een netwerk van langzaamverkeer routes en wadi's voor de waterberging van hemelwater aangelegd, inclusief speelelementen. Dit netwerk wordt goed verbonden met de bestaande kern en het gebied rondom De Valle, wat de nieuwe wijk een meerwaarde geeft voor het dorp.

Principes voor de ontwikkeling van de nieuwe woonwijk

Het autoverkeer wordt afgewikkeld via een hoofdontsluiting op de Molenweg. Vervolgens vormt een verkeerslus de route in de wijk waaraan de woningen zijn gelegen.

Het grootste deel van het programma zal bestaan uit grondgebonden woningen, met een gevarieerd en betaalbaar woningaanbod. De kavels variëren in grootte en bieden ruimte voor een divers woningaanbod. De entree vanaf de Molenweg wordt geaccentueerd door een appartementengebouw van drie bouwlagen hoog. In de openbare ruimte worden parkeercoffers (voor bewoners en bezoekers) voorzien, die omzoomd worden door groen, zodat de auto het straatbeeld minder zal domineren. Nieuwe bewoners worden aangespoord om de auto te parkeren in de parkeercoffers en om de groene hagen goed te snoeien, omdat dit essentieel is voor de ruimtelijke kwaliteit van de wijk. De kavels in het duurdere segment bieden ruimte om de parkeerbehoefte op eigen terrein op te lossen.

De groene longen en de voorgestelde erfafscheidingen zullen het bindende element vormen in de ontwikkeling, wat meer vrijheid op de kavel zelf biedt wat betreft de verschijningsvorm van de woningen. De groene longen zorgen daarnaast voor een aansluiting met het bosgebied bij De Valle.

De woningen verspringen per bouwblok van elkaar, dit kan variëren van 1 tot 4,5 meter vanaf de voorgevelrooilijn en zijn opgebouwd uit één of twee bouwlagen met een kap. In de regels worden deze accentverschillen door rooilijnverspringingen of afwijkende kaporiëntaties mogelijk gemaakt.

Sfeer en identiteit

Colijnsplaat is door de jaren heen ontstaan en heeft een aantal karakteristieke bebouwingskenmerken die gerelateerd zijn aan het gebied en de periode waarin het gebouwd is. Zowel de historie als de meer recente bebouwing kan een inspiratiebron zijn voor deze ontwikkeling.

De eisen over sfeer en identiteit worden zoveel mogelijk in het omgevingsplan geborgd. Maar waar nodig worden eisen daarnaast geborgd in kavelpaspoorten.

Identiteit en beeldkwaliteit van het historisch dorpshart

De beoogde sfeer en identiteit van het woningbouwplan dient aan te sluiten bij de eigenheid en het dorps karakter van Colijnsplaat. Kenmerken daarvan zijn gevels van baksteen gecombineerd met (donkere) houten gevelbekleding en een kap met rode dakpan. Waarbij er in de kap aandacht is voor detaillering. De gevelkleur varieert binnen een natuurlijk palet van warme aardetinten, van zandkleurig tot donkerbruin. Wit gekeimde of gestucte gevels komen ook voor in het dorp.

Identiteit en beeldkwaliteit van nieuwbouw in Colijnsplaat

Bij de recentere woningbouw van Colijnsplaat zijn overwegend grondgebonden woningen van één tot maximaal twee bouwlagen en een grijze dakpankap en met een eenduidige kaprichting gebouwd. Deze nieuwbouwwoningen worden afgewisseld een kleinschalige appartementencomplexen, tot maximaal drie bouwlagen met platte daken en met een kap. De gevels zijn van baksteen gecombineerd met hout. In het kleurenpalet van de gevel zijn aardetinten gebruikt. Bij deze woningen komen ook veel zonnepanelen voor.

Samenhang versus keuzevrijheid

De beleving en het straatbeeld binnen de woonwijk wordt sterk bepaald door de positionering en hoofdvorm van de woningen. Het is van belang dat richtlijnen met betrekking tot positionering, bouw-

en goothoogte zorgen voor een bepaalde mate aan stedenbouwkundige samenhang binnen de woonwijk. Om die reden zijn in deze omgevingsplanwijziging dan ook regels gesteld aan de positionering en hoogte van de nieuw te bouwen gebouwen.

Welstandscriteria woningen

Voor de uitbreidingswijk aan de Molenweg zal er een hedendaagse maar bovenal dorpse architectuur voorgesteld worden waarbij er in de detaillering aangesloten wordt bij het traditionele dorpse karakter. Op basis van voorgaande beschrijvingen zijn in deze omgevingsplanwijziging dan ook regels over welstand van gebouwen gesteld waarmee geborgd wordt dat de nieuwe woningen de gewenste hedendaagse en dorpse sfeer krijgen.

Overige beeldkwaliteitsaspecten in de nieuwe wijk

Parkeren

Om de auto zoveel mogelijk uit het zicht te houden vinden het parkeren zoveel mogelijk plaats in groen omzoomde parkeerkoffers (geclusterde parkeerplaatsen) in de openbare ruimte of op het eigen terrein. Parkeerkoffers worden verspreid door de Molenwijk aangelegd zodat de loopafstand tussen een parkeerplaats en woningen niet te groot wordt.

Afvalinzameling

Net als dat parkeerruimte zoveel mogelijk geclusterd plaatsvindt wordt afval verzameld op afvalinzamelpunten die verdeeld over de Molenwijk aanwezig zullen zijn. Afvalinzamelpunten bestaan uit ondergrondse afvalcontainers waar bewoners met een afvalpas toegang toe kunnen krijgen.

Erfafscheidingen

Om de Molenwijk het gewenste groene karakter te geven worden erfafscheidingen zoveel mogelijk voorzien van beplanting. In de voortuin wordt op 2,50 meter afstand van de voorgevelrooilijn de erfafscheiding geplaatst in de vorm van een lage beukenhaag met een (knip)hoogte van 1,00 meter hoog (dus niet hoger of niet lager).

De erfafscheiding aan de zijkant en achterkant van kavels bestaat uit een hekwerk dat begroeid wordt met klimop en dat maximaal 1,80 meter hoog zal zijn.

Tijdens de ontwikkeling van de Molenwijk zal de gemeente in principe zorgen voor de realisatie van de erfafscheidingen. De eigenaren van woningen zullen zorgen voor het onderhoud en de instandhouding van erfafscheidingen.

groene erfafscheiding met betonelement



hoog klimophekwerk en lage haag



Figuur 7-2 Principes voor erfafscheidingen (Spacevalue, 2025)

7.5 Overgangsbepalingen

7.5.1 Overgangsrecht

In dit artikel zijn de overgangsregels ten aanzien van het bouwen en gebruiken op grond van dit TAM-omgevingsplan opgenomen.

7.5.2 Slotregel

In dit artikel is de naam van het TAM-omgevingsplan opgenomen.

8 Haalbaarheid

8.1 Economische uitvoerbaarheid

Het basisprincipe onder het economisch uitvoerbaar maken van de ontwikkeling van de woningbouw aan de Molenweg is dat de gronden waar de nieuwe woonwijk ontwikkeld wordt in bezit zijn van de gemeente Noord-Beveland. Die gronden worden, als geheel of per deelgebied, door de gemeente verkocht aan ontwikkelende partijen nadat er afspraken tussen de gemeente Noord-Beveland en de ontwikkelende partijen zijn gemaakt. Die afspraken houden onder meer in dat alle kosten die de gemeente ten behoeve van de woningbouwontwikkeling maakt voor rekening van de ontwikkelende partijen komen. Dit omvat ook het vergoeden van eventuele nadeelcompensatie. De woningbouwontwikkeling aan de Molenweg heeft voor de gemeente geen negatieve financiële gevolgen. Het initiatief is hiermee vanuit economisch oogpunt niet-evident onuitvoerbaar. De redenen dat de ontwikkeling economisch niet-evident onuitvoerbaar is worden in de navolgende subparagrafen toegelicht.

8.2 Financieel economische uitvoerbaarheid

Het toetsen van de financieel-economische uitvoerbaarheid vindt plaats om te bepalen of het voornemen niet leidt tot onevenredig nadelige gevolgen voor belanghebbenden omdat het voornemen op financieel-economisch gebied evident onuitvoerbaar blijkt. Onder het systeem van de Omgevingswet gaat het bij het toetsen van dit aspect vooral om een toets aan het evenredigheidsbeginsel (artikel 3:4, lid 2) uit de Algemene wet bestuursrecht.

In de memorie van toelichting bij het wetsvoorstel van de Omgevingswet over de uitvoerbaarheid van het omgevingsplan staat: 'Alleen als evident is dat een functie onuitvoerbaar is, moet het toedelen daarvan achterwege blijven.' ¹ Het gaat vooral om een onuitvoerbaarheid die aan het licht komt bij het beoordelen van de omgevingsplanwijziging en om belemmeringen die zich niet op redelijke termijn op laten lossen.² Een omgevingsplanwijziging moet zekerheid geven over de toegestane ontwikkelingen. De omgevingsplanwijziging hoeft echter geen zekerheid te bieden over het moment waarop de ontwikkelingen plaats gaan vinden.³ Dit benadrukt de toets op de niet evidente onuitvoerbaarheid van ontwikkelingen die de Omgevingswet vraagt. Deze toets geldt voor zowel de financieel-economische aspecten, als milieuaspecten als ruimtelijke aspecten van een ontwikkeling.

Het toelaten van de voorgenomen ontwikkeling aan de Molenweg kan negatieve gevolgen hebben voor de waarde van onroerende zaken van derden (zie onder). Omdat er bij dergelijke negatieve gevolgen mogelijkheden voor nadeelcompensatie bestaan worden financieel-economische effecten voor derden voorkomen. De gemeente Noord-Beveland en de ontwikkelende partij(en) maken afspraken over de vergoeding van nadeelcompensatie en het kostenverhaal (zie onder) zodat negatieve financieel-economische gevolgen voor het bevoegd gezag ook voorkomen worden. Met de mogelijkheden tot nadeelcompensatie worden onevenredige financieel-economische effecten voor derden voorkomen. Met de afspraken over de vergoeding van planschade en kostenverhaal tussen bevoegd gezag en de ontwikkelende partij worden onevenredige financieel-economische gevolgen voor het bevoegd gezag voorkomen.

De gemeente verkoopt de gronden waar de woningbouw voorzien is, na vaststelling van deze omgevingsplanwijziging, aan een ontwikkelende partij na het maken van onder meer de bovengenoemde

¹ Kamerstukken II 2013/14, 33 962, nr. 3, p. 148 en 153.

² Kamerstukken II 2013/14, 33 962, nr. 3, blz. 153.

³ Kamerstukken II 2013/14, 33 962, nr. 3, blz. 153.

afspraken. Het is aan die ontwikkelende partij om zelf (externe) financiering voor het ontwikkelen van (een deel van) het woongebied te zoeken. Gelet op de urgentie van de woningbouwopgave, de marktvrage, de financiële draagkracht van ontwikkelende partijen en het feit dat een ontwikkelende partij altijd vervangen kan worden door een andere als een partij zich terugtrekt, valt niet op voorhand in te zien dat de plannen voor vanuit financieel-economisch perspectief evident onuitvoerbaar zijn of onevenredige effecten hebben.

8.3 Kostenverhaal

De gronden waar de woningbouwontwikkeling voorzien is zijn eigendom van de gemeente Noord-Beveland. De gemeente geeft deze gronden na het sluiten van privaatrechtelijke overeenkomsten uit aan één of meer private partijen. Deze partijen zullen de woningbouwontwikkeling voor hun rekening nemen. In de privaatrechtelijke overeenkomsten worden onder meer afspraken gemaakt over kostenverhaal. Daarmee wordt het kostenverhaal anterieur verzekerd. Omdat er sprake is van een anterieure verzekering van het kostenverhaal hoeven in deze omgevingsplanwijziging geen regels over kostenverhaal opgenomen worden. De privaatrechtelijke overeenkomst maakt het publiekrechtelijk borgen van kostenverhaal immers overbodig.

De anterieure overeenkomst voorziet ook in het naar rato verhalen van de kosten die gemoeid zijn met deze omgevingsplanwijziging. Daarmee brengt deze omgevingsplanwijziging geen kosten die voor rekening van de gemeente blijven met zich.

8.4 Nadeelcompensatie

Deze omgevingsplanwijziging is bedoeld om in het omgevingsplan van de gemeente Noord-Beveland toe te staan dat woningen aan de Molenweg gebouwd en gebruikt kunnen worden. Door het toestaan van de woningbouw staat deze omgevingsplanwijziging toe dat thans agrarische gronden bebouwd en gebruikt mogen worden als woonwijk met bijbehorende voorzieningen. Op grond van artikel 15.1, lid 1, sub d van de Omgevingswet geldt de omgevingsplanwijziging als exclusieve schadeoorzaak voor de activiteiten die als gevolg van deze omgevingsplanwijziging uitgeoefend kunnen worden.

De omgevingsplanwijziging wijzigt de gebruiksmogelijkheden van gronden en staat de uitvoering van bijvoorbeeld aanleg- en bouwactiviteiten toe. Op grond hiervan kan op twee manieren financieel nadeel ontstaan:

1. Inkomensschade: dit is schade die kan ontstaan als een wijziging van regels invloed heeft op de inkomsten van een persoon of bedrijf.
2. Waardedaling van onroerend goed: dit is schade die kan ontstaan wanneer een wijziging van de regels invloed heeft op de waarde van onroerend goed.

Ten aanzien van de wijziging van de gebruiksmogelijkheden van gronden wordt opgemerkt dat de thans agrarische gronden waar de ontwikkeling voorzien is gemeentelijk bezit zijn. Financieel nadeel voor de gemeente als gevolg van de gebruikswijziging van deze gronden is niet te verwachten.

De omgevingsplanwijziging is zo opgesteld dat het ontstaan van financieel nadeel waar mogelijk voorkomen wordt. Evenwel kunnen risico's op het ontstaan van dit nadeel niet volledig weggenomen worden. Om die reden kan een beroep worden gedaan om tegemoetkoming in geleden schade. Ten aanzien van die schade worden de twee vormen uit de navolgende paragrafen onderscheiden.

De onderstaande paragrafen hebben uitsluitend betrekking op schade die het gevolg is van rechtmatige benutting van de mogelijkheden die de omgevingsplanwijziging biedt. De Omgevingswet en Algemene wet bestuursrecht bevatten geen regeling voor het vergoeden van schade die ontstaan is door

onrechtmatig handelen van de overheid. Dergelijke schade kan mogelijk wel op grond van het burgerlijk recht verhaald worden.

8.4.1.1 Schade 1: Nadeelcompensatie bij de waardedaling van onroerend goed

Waardedaling van onroerend goed is in dit geval het eerste element van compensatie. In het geval van dergelijke waardedaling kan een verzoek om tegemoetkoming in de geleden schade worden ingediend het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Noord-Beveland. Dit college neemt vervolgens een besluit over het verzoek. Het verzoek en de beraadslagingen daarover verlopen via de

Bij nadeelcompensatie als gevolg van een waardedaling van onroerend goed wordt de hoogte van de nadeelcompensatie bepaald op basis van een vergelijking van de feitelijke situatie voor en na het bieden van mogelijkheden tot uitoefening van de activiteit die de schade veroorzaakt. De eerste 4% van de waardedaling geldt als normaal maatschappelijk risico en wordt daarom niet vergoed. Op grond van artikel 15.1, lid 1 van de Omgevingswet in samenhang gelezen met artikel 4:126 van de Algemene wet bestuursrecht komt alleen schade die redelijkerwijs toe te rekenen is aan de schadeoorzaak voor vergoeding in aanmerking.

8.4.1.2 Schade 2: Schadevergoeding bij de uitvoering van werkzaamheden

Voor schade als gevolg van de uitvoering van werkzaamheden die toegestaan worden door deze omgevingsplanwijziging geldt ook dat er een verzoek om tegemoetkoming in de geleden schade kan worden gedaan. Dit verzoek verloopt op dezelfde manier en op basis van dezelfde regels als het verzoek om tegemoetkoming in gelden planschade in de vorm van de waardedaling van onroerend goed. Voor schadevergoeding bij de uitvoering van werkzaamheden geldt ook dat de hoogte van de compensatie bepaald wordt op basis van een vergelijking van de feitelijke situatie voor het na het bieden van de mogelijkheden tot uitoefening van de schadeveroorzakende activiteit. Eveneens is er sprake van een normaal maatschappelijk risico van 4% van de waardedaling die niet voor vergoeding in aanmerking komt. Schade moet ook in het geval van de uitvoering van werkzaamheden toe te rekenen zijn aan de schadeoorzaak.

8.5 Participatie

Deze omgevingsplanwijziging legt een voornemen vast dat uitgewerkt is in een stedenbouwkundig masterplan. Over het masterplan heeft participatie plaatsgevonden. Deze participatie heeft burgers, bedrijven, maatschappelijke organisaties en bestuursorganen in staat gesteld om te reageren op het voornemen tot woningbouw en de wijze waarop woningen stedenbouwkundig ingepast worden. De participatie is een aanvulling op de wettelijke mogelijkheden om te reageren op (ontwerp)besluiten, zoals het indienen van zienswijzen of het instellen van beroep. Die wettelijke mogelijkheden blijven ongewijzigd van kracht.

De participatie kreeg vorm door middel van verdiepende interviews en gesprekken met partijen zoals Beveland Wonen, Staatsbosbeheer, vertegenwoordigers van de ondernemersvereniging en vertegenwoordigers van de dorpsraad van Colijnsplaat. Tevens is op 20 juni 2023 een informatiebijeenkomst georganiseerd. Tijdens die bijeenkomst is het bouwplan gepresenteerd en is de mogelijkheid geboden om vragen te stellen over het bouwplan. Van de doorlopen participatie is verslag gedaan in het Oogstboek van 31 oktober 2023. Dit document is op de [website](#) van de gemeente Noord-Beveland geplaatst.

8.6 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De reeds ingezette participatie wordt vervolgd tijdens het opstellen van deze omgevingsplanwijziging. Zoals gebruikelijk in de gemeente Noord-Beveland wordt in de periode dat het ontwerp van de omgevingsplanwijziging ter inzage ligt een bijeenkomst georganiseerd om burgers, bedrijven, maatschappelijke partijen en bestuursorganen toelichting te geven op het voornemen en hen de gelegenheid te bieden om te reageren op het voornemen. Tijdens de periode van terinzagelegging kan iedereen een zienswijze tegen het ontwerp van de omgevingsplanwijziging indienen.

De gemeente stemt de inhoud van de omgevingsplanwijziging doorlopend af met bestuurlijke partners zoals de provincie Zeeland, het Waterschap Scheldestromen, Staatsbosbeheer en Beveland Wonen.

Op basis van het voornemen wordt de betrokkenheid van de maatschappij bij het voornemen geborgd. Waar mogelijk wordt inbreng van de maatschappij verwerkt in deze omgevingsplanwijziging.

8.7 Conclusie

Uit de voorgaande paragrafen blijkt dat de woningbouw aan de Molenweg plaats zal vinden op gronden die eigendom zijn van de gemeente Noord-Beveland. De gemeente verkoopt die gronden, als geheel of per deelgebied, aan ontwikkelende partijen en kan in aanvulling op de regels uit deze omgevingsplanwijziging bij verkoop sturen op de manier waarop de ontwikkeling plaatsvindt. Deze constructie stelt zeker dat de kosten die de gemeente maakt ten behoeve van de ontwikkeling van woningen en bijbehorende voorzieningen en de nadeelcompensatie als gevolg van het voornemen doorgerekend worden aan de ontwikkelende partijen. Daarmee heeft het voornemen geen negatieve financiële gevolgen voor de gemeente Noord-Beveland.

Op het gebied van de maatschappelijke uitvoerbaarheid geldt dat ten behoeve van het voornemen participatie startte toen het stedenbouwkundig concept voor de ontwikkeling nog in ontwikkeling was zodat burgers, bedrijven, maatschappelijke organisaties en bestuursorganen daar al op konden reageren. Deze participatie wordt tijdens de totstandkoming van deze omgevingsplanwijziging voortgezet. Door het voorgaande is het voornemen dat met deze omgevingsplanwijziging vastgelegd wordt een weerslag en keuzes en concepten die met betrokkenheid van de omgeving tot stand kwamen en houden burgers, bedrijven, maatschappelijke organisaties en bestuursorganen invloed op de verdere uitwerking van het voornemen.

De planvormingsprocedure voor wordt vervolgd met de terinzagelegging van een ontwerp van deze omgevingsplanwijziging. Tegen de ontwerp omgevingsplanwijziging kunnen zienswijzen ingediend worden. Na de periode van terinzagelegging worden deze zienswijzen beoordeeld en waar nodig/mogelijk in de vast te stellen omgevingsplanwijziging verwerkt. Na vaststelling kan, als men het niet eens is met de omgevingsplanwijziging, beroep tegen het vaststellingsbesluit aangetekend worden bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

9 Procedures

9.1 Terinzagelegging ontwerpomgevingsplanwijziging

Het ontwerp van deze omgevingsplanwijziging is op grond van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht voor een periode van zes weken ter inzage gelegd. Op grond van artikel 16.23, lid 1 van de Omgevingswet kon gedurende deze periode eenieder een zienswijze tegen het ontwerp van de omgevingsplanwijziging en onderliggende stukken indienen. Het ontwerp van deze omgevingsplanwijziging en bijbehorende stukken waren digitaal te bekijken via de applicatie regels op de kaart die te vinden is op omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart. Van de start van de terinzageleggingstermijn is kennis gegeven door het plaatsen van een publicatie op internet en in het Gele Krantje.

9.2 Vervolgproces na terinzagelegging

Tijdens de periode van terinzagelegging zijn er zeven zienswijzen ingediend op het ontwerp van de omgevingsplanwijziging. Een van deze zienswijzen is een petitie die door meerdere personen ondertekend is. In totaal is deze petitie vijftien keer ondertekend. Na afloop van de terinzagelegging zijn de zienswijzen die ingediend zijn op het ontwerp van de omgevingsplanwijziging samengevat en beantwoord. Daarbij is beoordeeld of (delen van) de zienswijzen aanleiding geven tot aanpassing van (delen van) de omgevingsplanwijziging. Waar nodig is de omgevingsplanwijziging of een gedeelte daarvan aangepast naar aanleiding van de zienswijzen. Daarnaast zijn (delen van) de omgevingsplanwijziging door de gemeente Noord-Beveland uit eigen beweging ‘ambtshalve’ aangepast worden. Bijlage 12 bevat een samenvatting en beantwoording van de zienswijzen. Die bijlage bevat ook een overzicht van ambtshalve wijzigingen.

9.3 Vaststelling omgevingsplanwijziging

De omgevingsplanwijziging met eventuele ambtshalve wijzigingen en wijzigingen naar aanleiding van de zienswijzen wordt ter vaststelling aangeboden aan de gemeenteraad van Noord-Beveland. Als de gemeenteraad de omgevingsplanwijziging vaststelt, wordt het vaststellingsbesluit met alle bijbehorende stukken gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegd. Ook van de start van deze terinzageleggingstermijn wordt kennis gegeven door het plaatsen van een publicatie op internet en in het Gele Krantje.

9.4 Rechtsbescherming en beroepsmogelijkheid

Na vaststelling van de omgevingsplanwijziging kunnen belanghebbenden tijdens de periode dat het vaststellingsbesluit met bijbehorende stukken ter inzage is gelegd beroep tegen het vaststellingsbesluit instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Tijdens die periode kan de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State ook gevraagd worden een voorlopige voorziening te treffen. Daarna zal een uitspraak op het beroep of verzoek om voorlopige voorziening volgen.

9.5 Inwerkingtreding omgevingsplanwijziging

Deze omgevingsplanwijziging treedt in beginsel vier weken na de dag van de bekendmaking van het vaststellingsbesluit in werking.

Over Antea Group

Antea Group is het thuis van 1800 trotse ingenieurs en adviseurs. Samen bouwen wij elke dag aan een veilige, gezonde en toekomstbestendige leefomgeving. Je vindt bij ons de allerbeste vakspecialisten van Nederland, maar ook innovatieve oplossingen op het gebied van data, sensing en IT. Hiermee dragen wij bij aan de ontwikkeling van infra, woonwijken of waterwerken. Maar ook aan vraagstukken rondom klimaatadaptatie, energietransitie en de vervangingsopgave. Van onderzoek tot ontwerp, van realisatie tot beheer: voor elke opgave brengen wij de juiste kennis aan tafel. Wij denken kritisch mee en altijd vanuit de mindset om samen voor het beste resultaat te gaan. Op deze manier anticiperen wij op de vragen van vandaag en de oplossingen voor morgen. Al 70 jaar.

Contactgegevens

Beneluxweg 125
4904 SJ Oosterhout
Postbus 40
4900 AA Oosterhout

Copyright ©

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.

De informatie die in dit rapport is opgenomen is uitsluitend bestemd voor geadresseerde(n) en kan persoonlijke of vertrouwelijke informatie bevatten. Gebruik van deze informatie, door anderen dan de geadresseerde(n) en gebruik door hen die niet gerechtigd zijn van deze informatie kennis te nemen, is niet toegestaan. De informatie is uitsluitend bestemd om te worden gebruikt door de geadresseerde, voor het doel waarvoor dit rapport is vervaardigd. Indien u niet de geadresseerde bent of niet gerechtigd bent tot kennisneming, is openbaarmaking, vermenigvuldiging, verspreiding en/of verstrekking van deze informatie aan derden niet toegestaan, tenzij na schriftelijke toestemming door Antea Group en wordt u verzocht de gegevens te verwijderen en direct een melding te maken bij security@antegroup.nl. Derden, zij die niet geadresseerd zijn, kunnen geen rechten aan dit rapport ontleen, tenzij na schriftelijke toestemming door Antea Group.

www.anteagroup.nl