

Toelichting 'Kerkhoekstraat, Yerseke'

Toelichting 'Kerkhoekstraat, Yerseke'

PROJECT : Stallingsgarages Kerkhoekstraat
LOKATIE : Kerkhoekstraat in Yerseke
WERKNR. : 2021-32
STATUS : Omgevingsvergunning
DATUM: : 15-12-2023
GEW. DATUM : 05-06-2025



OPDRACHTGEVER :



ADVISEUR :

Architecten Alliantie b.v.



**Albert Plesmanweg 1B
4462 GC Goes**



GEMEENTE :

Gemeente Reimerswaal

Toelichting

- Hoofdstuk 1 Inleiding
 - 1.1 Algemeen
 - 1.2 Plangebied
 - 1.3 Geldend bestemmingsplan
 - 1.4 Doel
 - 1.5 Leeswijzer
- Hoofdstuk 2 Het project
 - 2.1 Huidige situatie
 - 2.2 Toekomstige situatie
- Hoofdstuk 3 Beleidskader
 - 3.1 Rijksbeleid
 - 3.2 Provinciaal beleid
 - 3.3 Regionaal beleid
 - 3.4 Gemeentelijk beleid
- Hoofdstuk 4 Kwaliteit van de leefomgeving
 - 4.1 Inleiding
 - 4.2 Archeologie en cultuurhistorie
 - 4.3 Bedrijven en milieuzonering
 - 4.4 Bodem
 - 4.5 Externe veiligheid
 - 4.6 Geluid
 - 4.7 Kabels en leidingen
 - 4.8 Luchtkwaliteit
 - 4.9 Natuur
 - 4.10 Verkeer en parkeren
 - 4.11 Water
 - 4.12 M.e.r.-beoordeling
 - 4.13 Conclusie
- Hoofdstuk 5 Juridische aspecten
- Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid
 - 6.1 Financiële uitvoerbaarheid
 - 6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Bijlagen

- Bijlage 1: Ecologische Quicksan Wet natuurbescherming
- Bijlage 2: Stikstofdepositieberekening
- Bijlage 3: Archeologisch Bureauonderzoek en Inventariserend Veldonderzoek
- Bijlage 4: Memo Participatie Kerkhoekstraat

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Algemeen

De locatie Kerkhoekstraat betreft een perceel in de dorpskern van Yerseke en bestaat uit een braakliggend binnenterrein. Het voornemen is om het braakliggend terrein in te richten met 21 garageboxen en 12 parkeerplaatsen.

In het geldende bestemmingsplan 'Yerseke' heeft het perceel de bestemming 'Wonen'. Er is geen bouwvlak aanwezig. Om deze reden is het realiseren van garageboxen niet mogelijk op basis van het geldende bestemmingsplan.

Het college van B&W heeft in het principebesluit (d.d. 5 september 2023) besloten onder voorwaarden in principe medewerking te verlenen. Door middel van een uitgebreide omgevingsvergunningprocedure (art. 2.12 lid 1a onder 3 Wabo) kan de realisatie van parkeerplaatsen en garageboxen mogelijk worden gemaakt. Voor het verlenen van een dergelijke vergunning wordt middels deze ruimtelijke onderbouwing aangetoond dat het bouwplan is in te passen in de omgeving, dat het geen onevenredige bezwaren oplevert voor de omgeving en dat daarom sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

1.2 Plangebied

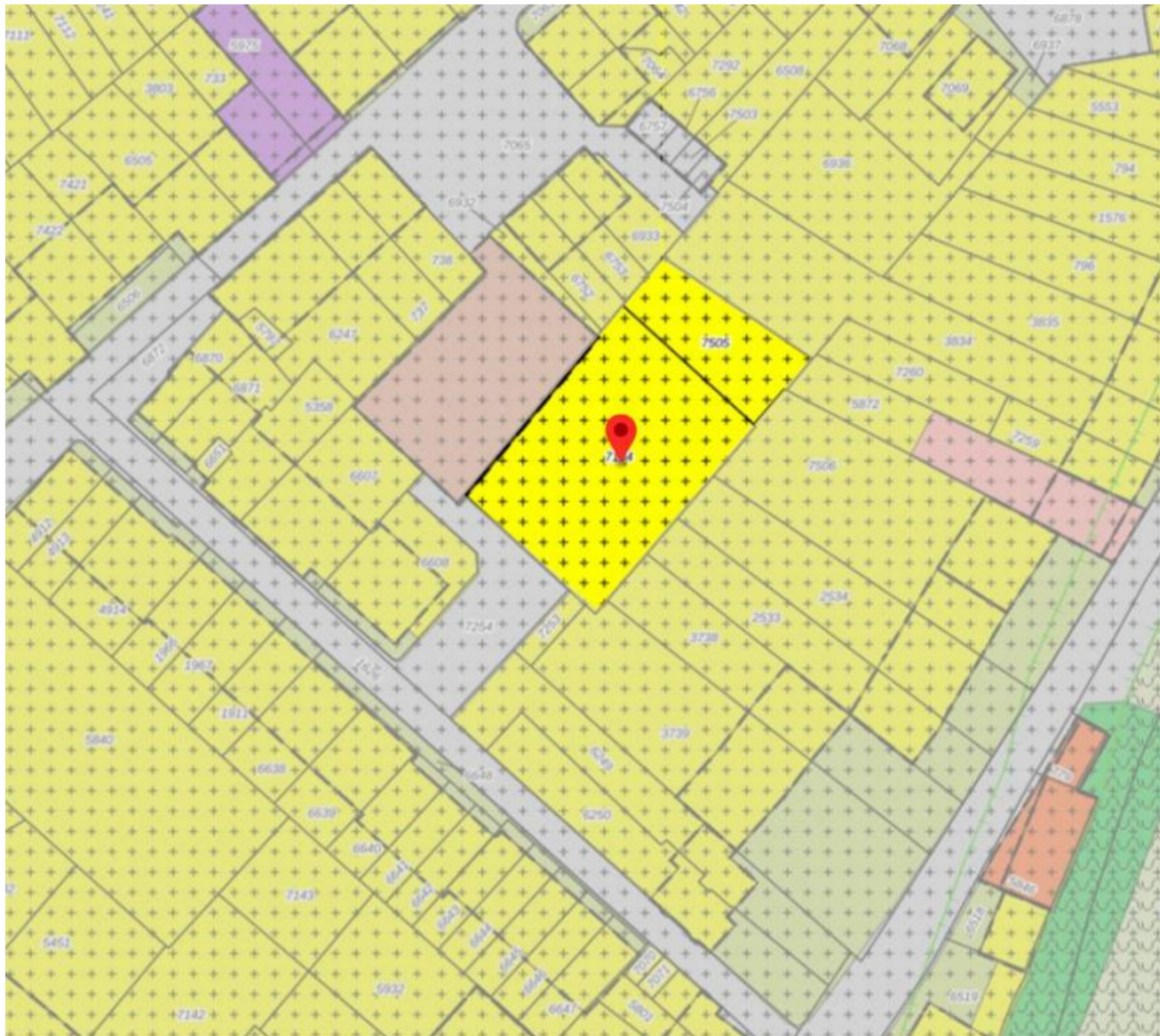
De locatie ligt in de dorpskern van Yerseke, ingeklemd door de achtertuinen van de woningen aan de Kerkhoekstraat en de Langeville. Naast achtertuinen wordt het perceel begrensd door een kinderdagverblijf aan de Kerkhoekstraat 20. Het plangebied bestaat uit twee kadastrale percelen bekend: Gemeente Yerseke, sectie G, perceelnummers 7134 en 7505 en heeft een totale oppervlakte van 1306 m².



Afbeelding 1 | plangebied (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

1.3 Geldend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Yerseke' van de gemeente Reimerswaal. Dit bestemmingsplan is op 27 januari 2015 door de gemeenteraad vastgesteld. De gronden zijn in dit bestemmingsplan gedeeltelijk bestemd voor 'Wonen' zonder bouwvlak. Het bouwen van garageboxen is om deze reden niet toegestaan. Daarnaast gelden ter plaatse de dubbelbestemmingen 'Waarde-Archeologie 2'. Verder geldt ter plaatse van het plangebied het bestemmingsplan 'Parapluherziening Kernen en Bedrijventerreinen' (vastgesteld d.d. 27 juni 2017). Dit plan voorziet onder andere in het opnemen van een parkeerregeling, een aanpassing van de regeling voor overschrijding van bestemmingsgrenzen en het bouwvlak, aanpassing van de regeling voor archeologie en een aanpassing van de bouwregels voor hoofdgebouwen.



Afbeelding 2 | Uitsnede geldend bestemmingsplan (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

1.4 Doel

Het doel van deze ruimtelijke onderbouwing is het voorgenomen bouwplan planologisch mogelijk te maken conform de regels zoals vervat in art. 2.12 lid 1a onder 3 van de Wabo

1.5 Leeswijzer

Deze ruimtelijke onderbouwing bestaat uit deze toelichting en onderbouwende onderzoek rapportages. In hoofdstuk 2 wordt het initiatief toegelicht en de daarbij horende juridische regeling. Hoofdstuk 3 beschrijft het geldende beleidskader. Vervolgens worden in hoofdstuk 4 de verschillende milieuaspecten beoordeeld. In hoofdstuk 5 worden de juridische aspecten uitgewerkt. Tot slot wordt in hoofdstuk 6 de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid beschreven.

Hoofdstuk 2 Het project

2.1 Huidige situatie

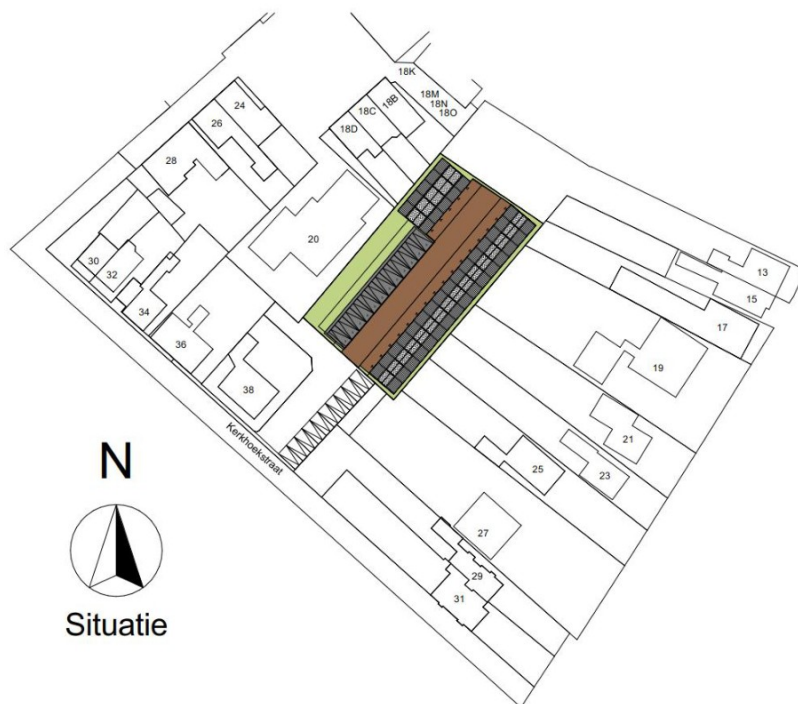
Het plangebied ligt aan de rand van het centrumgebied van Yerseke, omsloten door de achtertuinen van de woningen aan de Kerkhoekstraat en de Langeville. De locatie grenst aan openbare ruimte ter plaatse van de parkeerplaats aan de Kerkhoekstraat. Aan de noordwest wordt de locatie gedeeltelijk door het perceel van het kinderdagverblijf. De kavels zijn onbebouwd en worden niet actief gebruikt.



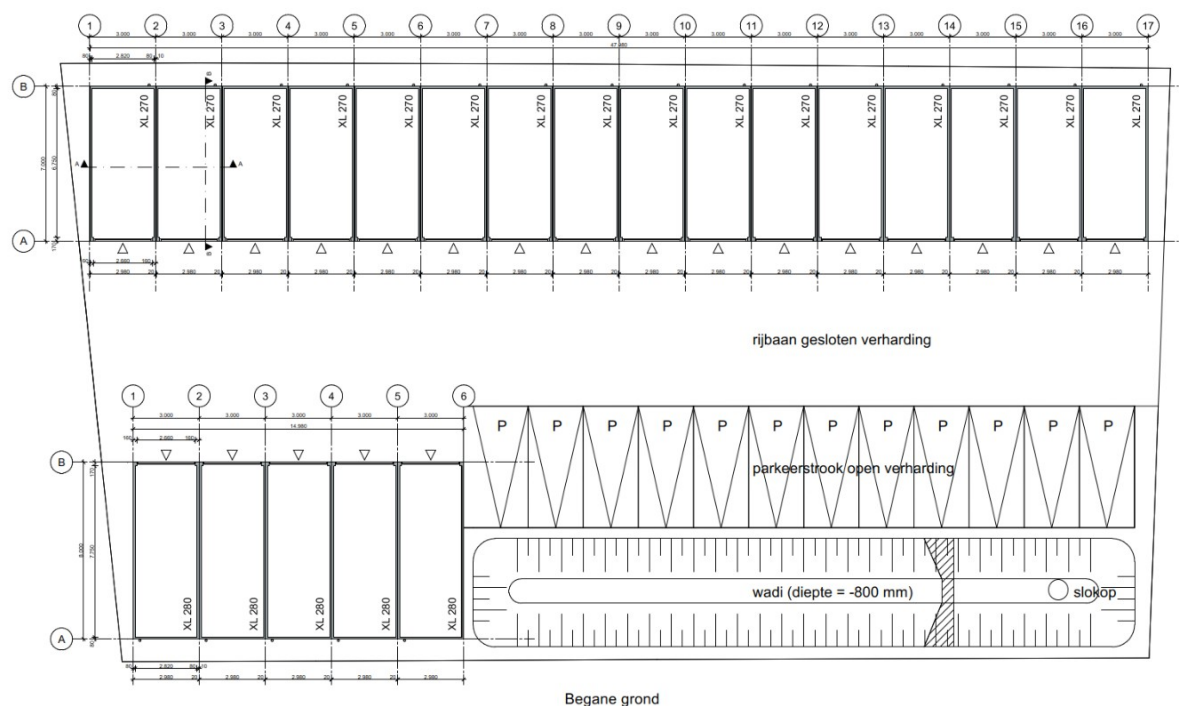
Afbeelding 3 | Huidige situatie plangebied (bron: Google Streetview)

2.2 Toekomstige situatie

De beoogde ontwikkeling betreft de realisatie van 21 garageboxen en 12 openbare parkeerplaatsen. Het perceel wordt grotendeels verhard. Met de realisatie van de garageboxen (welke ook gebruikt kunnen worden als berging) en de parkeerplaatsen wordt invulling gegeven aan het oplossen van de parkeerdruk in de directe omgeving van het plangebied. De locatie wordt ontsloten vanuit de zuidwest zijde via de Kerkhoekstraat. Het perceel wordt verder ingericht met een wadi ten behoeve van de nodige waterberging.



Afbeelding 4 | Toekomstige situatie plangebied (bron: initiatiefnemer)



Afbeelding 5 | Toekomstige situatie plangebied (bron: initiatiefnemer)

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) vastgesteld. De NOVI biedt een langetermijnperspectief op de ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland tot 2050. Met de NOVI geeft het kabinet richting aan de grote opgaven die het aanzien van Nederland de komende dertig jaar ingrijpend zullen veranderen. Met de NOVI benoemt het Rijk nationale belangen, geeft het richting op de vier prioriteiten en helpt het keuzes maken waar dat moet.

1. Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie.
2. Duurzaam economisch groeipotentieel.
3. Sterke en gezonde steden en regio's.
4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Het versterken van de omgevingskwaliteit staat in de NOVI centraal. Dit houdt in dat alle plannen met oog voor de natuur, gezondheid, milieu en duurzaamheid gemaakt moeten worden. De NOVI maakt bij het maken van keuzes gebruik van drie afwegingsprincipes:

1. Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies,
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal, en
3. Afwentelen wordt voorkomen.

De beleidsdoorwerking van de NOVI vindt plaats door middel van wet- en regelgeving, NOVI-gebieden, Gebiedsagenda's Grote Wateren en de Omgevingsagenda's. Het beleid heeft derhalve geen directe doorwerking voor de voorgenomen ontwikkeling,

Conclusie

De Nationale Omgevingsvisie staat het verlenen van de omgevingsvergunning niet in de weg.

Besluit ruimtelijke ordening (Bro)

Bij alle ruimtelijke plannen streeft het Rijk naar zorgvuldige afwegingen en heldere besluitvorming. Dit doet het Rijk via het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). In het Bro is de Ladder voor duurzame verstedelijking opgenomen (artikel 3.1.6 Bro). De Ladder voor duurzame verstedelijking is ingericht voor een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten waardoor de ruimte in stedelijke gebieden optimaal benut wordt. De Ladder luidt als volgt:

De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

In de 'Handreiking Ladder' (www.rijksoverheid.nl) is op basis van jurisprudentie (samengevat in de uitspraak van de Raad van State [REDACTED] d.d. 18 juni 2017) opgenomen dat er pas sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling voor bouwplannen met 12 woningen of meer. In dit specifieke geval is er sprake van de ontwikkeling van garageboxen en parkeerplaatsen en daarmee is het dus niet aan te merken als een stedelijke ontwikkeling. Een toetsing aan de ladder kan derhalve achterwege blijven. Voor het overige zijn geen regels opgenomen die specifiek op deze situatie van toepassing zijn.

3.2 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie Zeeland

Op 1 januari 2023 treedt de Omgevingswet in werking. In de Omgevingswet worden alle bestaande wetten die te maken hebben met de fysieke leefomgeving samengevoegd. Eén van de kerninstrumenten uit deze wet is de Omgevingsvisie. De Provincie Zeeland heeft de Zeeuwse Omgevingsvisie op 12 november 2021 vastgesteld. Deze visie benoemt de vier Zeeuwse ambities voor 2050 voor de kwaliteit van de fysieke leefomgeving in de provincie Zeeland. Deze sluiten aan bij de prioriteiten van de NOVI en geven daar een Zeeuwse invulling aan. De Zeeuwse ambities geven richting aan al het provinciale beleid en de uitvoering daarvan. Deze ambities zijn:

1. Uitstekend wonen, werken en leven in Zeeland.
2. Balans in de grote wateren en het landelijk gebied.
3. Een duurzame en innovatieve economie.
4. Klimaatbestendig en CO₂-neutraal Zeeland.

Deze vier Zeeuwse ambities vragen om een goede afweging van keuzes, zowel op regionaal als op lokaal niveau. De drie afwegingsprincipes die het Rijk daarvoor heeft bedacht -zoals aangegeven in de NOVI- zijn in de Omgevingsvisie vertaald naar vier afwegingsfactoren. Deze zijn nodig om een zorgvuldige afweging te kunnen maken bij concrete initiatieven en activiteiten in Zeeland. Deze afwegingsfactoren zijn:

1. Doe meer met minder grond.
2. Werk samen en deel kosten en baten.
3. Maak gebruik van de Zeeuwse kernkwaliteiten.
4. Denk aan de toekomst en aan de rest van de wereld.

De vier ambities zijn algemene strategische ambities met 2050 als horizon. Deze moeten ook richting geven aan beleidsdoelstellingen voor de kortere termijn (2030). In de Omgevingsvisie Zeeland is dan ook het beleid voor de periode tot 2030 vormgegeven.

Dit beleid is onderverdeeld in doelen voor 2030, de huidige situatie, acties voor de periode tot 2030 én afwegingsfactoren voor de uitvoering. Er zijn 27 thema's (bouwstenen) uitgewerkt waarbij het beleid voor de periode tot 2030 is weergegeven en waarvoor instrumenten, waaronder de Zeeuwse Omgevingsverordening, kunnen worden ingezet. In de Zeeuwse Omgevingsverordening is het beleid uit de Zeeuwse Omgevingsvisie verankerd.

Omgevingsverordening Zeeland 2018 (incl. herziening)

De Omgevingsverordening Zeeland 2018 (incl. herziening) gaat net als de Omgevingsvisie over de fysieke leefomgeving van de provincie. Bij de beoordeling van ruimtelijke plannen is vooral hoofdstuk 2 welke gaat over het ruimtelijk domein van belang. Er zijn in de omgevingsverordening geen specifieke regels opgenomen die dit plan raken.

Conclusie:

Provinciaal beleid staat de vaststelling van het plan niet in de weg.

3.4 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie kernen en bedrijventerreinen (2012)

Deze structuurvisie van de gemeente Reimerswaal geeft het ruimtelijk beleid weer, maar gaat ook in op de wijze waarop de uitwerking van dit beleid wordt gerealiseerd. De belangrijkste ambitie voor Yerseke is het beter benutten van de aanwezige kansen en potenties. Op deze wijze kan verdere kwaliteitsverbetering worden bereikt op vele gebieden. Doelstelling voor het ruimtelijk beleid voor Yerseke is het optimaliseren van het woon- en leefklimaat. Daarnaast wordt gestreefd naar het versterken van de kwaliteit van het wonen in Yerseke door het beter afstemmen van de woningbouw op de behoeften en het verbeteren van de zwakke delen van de woningvoorraad door herstructurering. Hierbij zal prioriteit worden gegeven aan inbreiding en aan herstructurering van bestaande woongebieden boven nieuwe uitleglocaties, zodat ook gewerkt kan worden aan de ruimtelijke kwaliteit in de bestaande woningvoorraad..

Door de veranderende bevolkingssamenstelling is er vooral sprake van een veranderende kwalitatieve behoefte. Er is steeds meer behoefte aan nieuwe woningtypologieën die in de huidige bouwplannen nog weinig worden aangeboden. Vooral aan woningen voor (actieve) ouderen en/of levensloopbestendige woningen is behoefte. Door het Rijk wordt ingezet op het steeds langer zelfstandig wonen van ouderen en zorgbehoevenden. De groeiende groep ouderen heeft hier ook behoefte aan en blijft het liefste woonachtig binnen de kern waar zij momenteel woont. Ten aanzien van woningbouwprojecten zijn de volgende aandachtspunten aangegeven:

- Behoud dorpskarakter van de kernen, door behoud en ontwikkeling van kwalitatief groen in en aan de randen van de kernen.
- Zorgen voor kwalitatief goede huisvesting voor eenpersoonshuishoudens, starters, ouderen, 'nieuwe Zeeuwen' en permanente arbeidsmigranten. Dit kan zowel binnen de bestaande voorraad als in nieuwbouwwoningen, afhankelijk van de bestaande voorraad en de behoefte per kern.

Onderhavig plan voorziet in de realisatie van extra parkeerplaatsen en overdekte stallingsmogelijkheden en draagt daarmee bij aan een kwalitatieve verbetering van de bestaande woningvoorraad. De locatie is gelegen in een binnengebied wat een minimale relatie heeft met de omliggende openbare ruimte. Hierdoor is aantasting van het dorps karakter van de kern niet aan de orde.

Gemeentelijk beleid staat de vaststelling van het plan niet in de weg.

Hoofdstuk 4 Kwaliteit van de leefomgeving

4.1 Inleiding

Er bestaat een duidelijke relatie tussen milieubeleid en ruimtelijke ordening. De laatste decennia groeien deze beleidsvelden dan ook naar elkaar toe. De milieukwaliteit vormt een belangrijke afweging bij de ontwikkelingsmogelijkheden van ruimtelijke functies. Bij de besluitvorming over het al dan niet toelaten van een bepaalde ruimtelijke ontwikkeling wordt dan ook onderzocht welke milieuaspecten daarbij een rol (kunnen) spelen. Het is van belang om milieubelastende functies (zoals bepaalde bedrijfsactiviteiten) ruimtelijk te scheiden ten opzichte van milieugevoelige functies zoals woningen. Andersom moet in de ruimtelijke ordening nadrukkelijk rekening gehouden worden met de gevolgen van ruimtelijke ingrepen voor het milieu. Milieubelastende situaties moeten voorkomen worden.

4.2 Archeologie en cultuurhistorie

Archeologie

In Europees verband is het zogenaamde 'Verdrag van Malta' tot stand gekomen. Uitgangspunt van dit verdrag is het archeologisch erfgoed zo veel mogelijk te behouden. Waar dit niet mogelijk is, dient het bodemarchief met zorg ontsloten te worden. In juli 2016 is de Erfgoedwet in werking getreden. In de Erfgoedwet staat wat cultureel erfgoed is, hoe Nederland omgaat met roerend cultureel erfgoed, wie welke verantwoordelijkheden heeft en hoe Nederland daar toezicht op houdt.

Gemeentelijk archeologiebeleid

Om deze verantwoordelijkheid op een goede manier op te kunnen pakken heeft de gemeente Reimerswaal gemeentelijk archeologiebeleid ontwikkeld, dat op 22 november 2011 is vastgesteld. Hiermee voldoet de gemeente aan haar wettelijke plicht omtrent archeologie en biedt zij bovendien een formeel afwegingskader dat gebruikt kan worden bij ruimtelijke ontwikkelingen.

Het beleid is gebaseerd op een analyse van de plaatselijke situatie en geeft aan wanneer archeologisch onderzoek noodzakelijk is. Het rapport 'Archeologiebeleid gemeente Reimerswaal' (d.d. 30 juni 2011) bestaat uit een 'Deel A: Beleidsnota archeologie' en een 'Deel B: Toelichting beleidskaart'. Deel B is een (ruimtelijke) uitwerking van het archeologiebeleid (deel A). Deze uitwerking bestaat uit vier maatregelenkaarten gerelateerd aan de in de Zeeuwse ondergrond voorkomende geologische lagen. Maatregelenkaarten 1 tot en met 4 hebben respectievelijk betrekking op het laagpakket van Walcheren, het Hollandveen, het laagpakket van Wormer en het Laagpakket van Wierden (Pleistocene dekzand). Op basis van deze beleidskaarten wordt bepaald of voor een bepaalde ruimtelijke ontwikkeling op een specifieke locatie en diepte al dan niet archeologisch onderzoek moet plaatsvinden. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in 8 categorieën, waarvan enkele categorieën bekende archeologisch waardevolle gebieden omvatten en andere een bepaalde verwachtingswaarde op archeologische vondsten weergeven. Aan elke categorie, uitgezonderd categorie 1, is een aan oppervlakte van grondverstoring gebonden vrijstelling voor archeologisch onderzoek gekoppeld. Bij alle categorieën, wederom uitgezonderd categorie 1, geldt in ieder geval dat geen onderzoek hoeft plaats te vinden indien de bodem niet dieper dan 40 cm wordt verstoord. De gehanteerde categorieën zijn:

Categorie 1: archeologisch rijksmonument; hiervoor is altijd een monumentenvergunning nodig;

Categorie 2: terrein van archeologische waarde; geen onderzoeksplicht indien minder dan 50 m² wordt verstoord;

Categorie 3: stads- en dorpskernen van een specifieke archeologische verwachting; geen onderzoeksplicht indien minder dan 50 m² wordt verstoord;

Categorie 4: hoge verwachtingswaarde op archeologische vondsten; geen onderzoeksplicht indien minder dan 250 m² wordt verstoord;

Categorie 5: matige verwachtingswaarde op archeologische vondsten; geen onderzoeksplicht indien minder dan 500 m² wordt verstoord;

Categorie 6: lage verwachtingswaarde op archeologische vondsten; geen onderzoeksplicht;

Categorie 7: verwachting van maritieme vondsten; hiervoor is altijd overleg met de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed nodig;

Categorie 8: archeologische vondsten worden niet verwacht; geen onderzoeksplicht.

Toetsing archeologiebeleid

Binnen het gemeentelijk archeologiebeleid is het plangebied aangemerkt als een terrein met een archeologische waarde. Over het plangebied ligt daarom de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie 2'. Archeologisch onderzoek is nodig wanneer de grond- of graafwerkzaamheden dieper gaan dan de vrijstellingsdiepte (40 cm) beneden het maaiveld en hierbij het te verstoren oppervlak onder de vrijstellingsdiepte groter is dan 250 m². Omdat met de geplande nieuwbouw deze waarden worden overschreden, is in het kader van de benodigde omgevingsvergunning archeologisch onderzoek noodzakelijk. De resultaten van dit onderzoek zijn vervat in de archeologierapportage in Bijlage 3.

Conclusie

Op basis van de onderzoeksresultaten geldt voor alle afzettingsniveaus een lage verwachting, Vervolgonderzoek wordt daarom niet noodzakelijk geacht.

Cultuurhistorie

Met de Erfgoedwet beschermt de overheid het cultureel erfgoed in Nederland. Op basis van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is het wettelijk verplicht om in de toelichting van een bestemmingsplan een beschrijving op te nemen van de wijze waarop met in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden of monumenten rekening is gehouden.

Op of in de directe omgeving van het plangebied bevinden zich geen cultuurhistorische waarden of monumenten. Het aspect 'archeologie en cultuurhistorie' staat het planologisch mogelijk maken van de voorgenomen ontwikkeling niet in de weg.

4.3 Bedrijven en milieuzonering

Een goede ruimtelijke ordening voorziet in het voorkomen van voorzienbare hinder en gevaar door milieubelastende activiteiten. Sommige activiteiten die planologisch mogelijk worden gemaakt, veroorzaken milieubelasting voor de omgeving. Andere (gevoelige) functies moeten juist beschermd worden tegen milieubelastende activiteiten. Door bij nieuwe ontwikkelingen voldoende afstand in acht te nemen tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en gevoelige functies (zoals woningen) worden hinder en gevaar voorkomen en wordt het bedrijven mogelijk gemaakt zich binnen aanvaardbare voorwaarden te vestigen. Het doel van milieuzonering is om te komen tot een optimale kwaliteit van de leefomgeving.

De beoogde ontwikkeling betreft geen gevoelige bestemming.

Het aspect 'bedrijven- en milieuzonering' vormt geen belemmering voor het planologisch mogelijk maken van de voorgenomen ontwikkeling.

4.4 Bodem

Op grond van artikel 3.1.6 van het Bro dient in verband met de uitvoerbaarheid van een plan rekening te worden gehouden met de bodemgesteldheid in het plangebied. Bij functiewijzigingen dient te worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde functie en moet worden vastgesteld of er sprake is van een saneringsnoodzaak. In de Wet bodembescherming is bepaald dat indien de desbetreffende bodemkwaliteit niet voldoet aan de norm voor de beoogde functie, de grond zodanig dient te worden gesaneerd dat zij kan worden gebruikt door de desbetreffende functie (functiegericht saneren). Voor een nieuw geval van

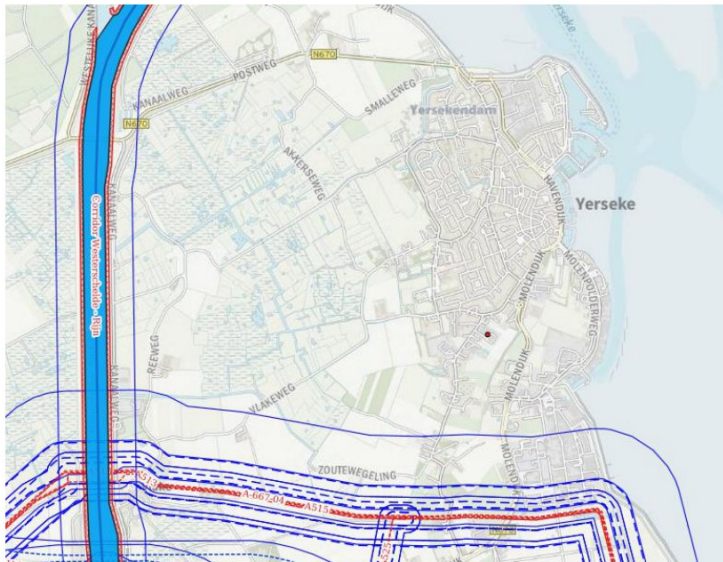
bodemverontreiniging geldt, in tegenstelling tot oude gevallen (voor 1987), dat niet functiegericht maar in beginsel volledig moet worden gesaneerd. Nieuwe bestemmingen dienen bij voorkeur te worden gerealiseerd op bodem die geschikt is voor het beoogde gebruik.

Aangezien de gronden in de beoogde nieuwe situatie niet in gebruik gaan worden genomen door een gevoelige functie is het niet nodig om een bureauonderzoek uit te laten voeren.

4.5 Externe veiligheid

De doelstelling van het externe veiligheidsbeleid is het realiseren van een veilige woon- en leefomgeving door het beheersen van risico's van activiteiten met gevaarlijke stoffen (zoals het gebruik, de opslag, de productie als het transport). Het beleid is erop gericht te voorkomen dat er dichtbij gevoelige bestemmingen activiteiten met gevaarlijke stoffen plaatsvinden. Bij nieuwe (ruimtelijke) ontwikkelingen dient rekening te worden gehouden met risicobronnen in de omgeving.

Afbeelding 6 laat de belangrijkste risico contouren voor weg en railverkeer zien. De locatie van de beoogde ontwikkeling licht buiten deze contouren. Daarnaast zijn de garages zijn niet bestemd voor langdurig verblijf van personen en worden niet gezien als een (beperkt) kwetsbaar object. Daarom zijn er ook geen wettelijke eisen gesteld ten aanzien van de externe veiligheid voor de garages. Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmeringen voor de realisatie van de garages. Nader onderzoek op het gebied van externe veiligheid wordt daarom niet noodzakelijk geacht.



Afbeelding 6 | Externe veiligheid (bron: <https://nl.ev-signaleringskaart.nl>)

4.6 Geluid

Geluid kan hinderlijk en schadelijk voor de gezondheid zijn. Zo kunnen hoge geluidsniveaus het gehoor beschadigen. Maar ook verstoring van de slaap kan op de lange duur slecht zijn voor de gezondheid. In Nederland zijn afspraken gemaakt over wat acceptabele geluidsniveaus zijn en wat niet (de geluidsnormen). Bij ruimtelijke plannen kan akoestisch onderzoek nodig zijn om geluidhinder bij geluidgevoelige objecten (scholen, woningen, etc.) te voorkomen. De Wet geluidhinder (Wgh) bevat geluidnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidsniveaus als gevolg van rail- en wegverkeerslawaai, industrielawaai en luchtvaartlawaai.

Een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd als een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling een geluidgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidzone van een bestaande geluidbron of indien

De te bouwen garages in het bouwplan dienen als stallingsruimte ofwel bergruimte en zijn niet bestemd voor langdurig verblijf van personen. Hiervoor zijn geen wettelijke geluidseisen voor de bruikbaarheid van de functie geformuleerd. Garages zijn geen geluidgevoelig object als bedoeld in de Wet Geluidhinder en geluidsbelasting door wegverkeersgeluid is derhalve niet van

toepassing op het plan. Het aspect geluidhinder vormt derhalve geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.7 Kabels en leidingen

In het bestemmingsplan worden uitsluitend kabels en leidingen (gas, water, elektra, rioolpersleidingen) opgenomen die ruimtelijke relevantie hebben, of van belang zijn in het kader van externe veiligheid, beheer of gezondheidsrisico. Voor deze kabels en leidingen geldt een waarborgzone omdat deze wellicht een risico met zich meebrengen. Het gaat hier met name om een verhoogd risico als ze bij werkzaamheden worden geraakt.

In of in de nabijheid van het plangebied liggen geen planologisch relevante kabels en/of leidingen.

4.8 Luchtkwaliteit

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient rekening te worden gehouden met luchtkwaliteit. Als het een ruimtelijk project of (te vergunnen) activiteit betreft, waarvan de bijdrage aan de luchtverontreiniging klein is, is geen toetsing aan de grenswaarden luchtkwaliteit nodig. Beoordeeld moet worden of de ontwikkeling 'Niet In Betekende Mate' (NIBM) bijdraagt aan de concentraties van diverse verontreinigende stoffen, waaronder stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀) in de buitenlucht.

Als een project tot een toename voor NO₂ en PM₁₀ leidt die lager is dan de NIBM grens van 1,2 µg/m³ hoeft het project niet getoetst te worden aan de grenswaarden. Vanzelfsprekend moet er wel sprake zijn van een goede ruimtelijke ordening.

In de regeling NIBM is aangegeven, dat indien een woningbouwlocatie niet meer dan 1.500 woningen omvat bij minimaal één ontsluitingsweg, de ontwikkeling is aan te merken als een ontwikkeling die NIBM bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Onderhavig plan maakt de bouw van zeven woning mogelijk en blijft daarmee ruim onder de NIBM-grens. Het project draagt daardoor niet in betekende mate bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Nader onderzoek is niet nodig.

Met behulp van de NIBM tool (www.infomil.nl) kan op een eenvoudige en snelle manier bepaald worden of een plan niet-in-betekende mate bijdraagt. De uitkomst van de berekening is hieronder weergegeven.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit, GCN2022

Jaar van planrealisatie	2024
Extra verkeer als gevolg van het plan	
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	42
Aandeel vrachtverkeer	10,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	
NO ₂ in µg/m ³	0,07
PM ₁₀ in µg/m ³	0,01
Grens voor "Niet In Betekende Mate" in µg/m ³	1,2
Conclusie	
De bijdrage van het extra verkeer is niet-in-betekende-mate; geen nader onderzoek nodig	

Afbeelding 7 | uitkomst NIBM-tool (bron: www.infomil.nl)

4.9 Natuur

De Wet natuurbescherming zorgt voor bescherming van gebieden, diersoorten, plantensoorten en bossen. De beschermde flora en fauna mag niet worden verstoord, verjaagd of worden gedood. Voorafgaand aan een ontwikkeling moet worden onderzocht of er beschermde dieren- of plantensoorten in het plangebied leven.

Beoordeeld moet worden of er negatieve effecten te verwachten zijn op natuurgebieden of beschermde flora en fauna.

Gebiedsbescherming

Het plangebied ligt op een afstand van circa:

- 180 meter van het Natura -2000 gebied de 'Oosterschelde';
- 1,4 kilometer van het Natura-2000 gebied 'Yerseke en Kapelse Moer';
- 6,4 kilometer van het Natura-2000 gebied 'Westerschelde & Saeftinghe'.

Naar aanleiding van de uitspraak van de Raad van State van 29 mei 2019 over de Programmatische Aanpak Stikstof (PAS) en de AERIUS Calculator (2020) moet en kan voor dit plan de uitstoot van stikstof en de neerslag daarvan op Natura 2000-gebieden worden berekend. Zowel voor de uitvoerings- als voor de gebruiksfase is een AERIUS-berekening uitgevoerd. (zie Bijlage 4). Er zijn drie situaties doorgerekend. De bouwfase en twee situaties in gebruiksfase. In situatie 1 van de gebruiksfase vinden alle verkeersbewegingen in noordelijke richting plaats (richting de Postweg N670). In situatie 2 van de gebruiksfase gaat al het verkeer in de richting van de Molendijk (N673). De uitkomst is dat er geen rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/j zijn. Het project heeft daarmee geen negatief effect op de instandhoudingsdoelstellingen van de Natura 2000-gebieden. Er is geen vergunning op grond van de Wet natuurbescherming nodig, er geldt ook geen 'aanhaakplicht' in het kader van het verlenen van een omgevingsvergunning.

Soortenbescherming

Nieuwe ontwikkelingen kunnen effect hebben op beschermde gebieden en beschermde soorten (dieren en planten). Om uit te sluiten dat er beschermde soorten worden verstoord, is er een quickscan Wet natuurbescherming uitgevoerd. De volledige rapportage is te vinden in bijlage 1 'Ecologische Quickscan Wet natuurbescherming'.

De mogelijke effecten van de ontwikkeling op mogelijk aanwezige soorten, de verplichtingen vanuit de wet en aanbevelingen ter bescherming van mogelijk aanwezige soorten worden als samengevat in Hoofdstuk 6 van het rapport:

Vleermuizen

Het plangebied bevat geen geschikte verblijfplaatsen voor vleermuizen. De enkele bomen die er staan, vormen geen lijnvormigelement en zijn laag, waardoor het geen essentieel foerageergebied vormt. Om deze redenen gelden er voor vleermuizen vanuit de Wet natuurbescherming geen verplichtingen, anders dan de geldende zorgplicht.

Vogels met een vaste verblijfplaats

Het plangebied bevat geen nesten of geschikte verblijfplaatsen voor vogels met een vaste verblijfplaats. Hierdoor gelden er geen aanvullende verplichtingen vanuit de Wet natuurbescherming, anders dan de geldende zorgplicht.

Algemene broedvogels

Algemene broedvogels zijn beschermd tijdens het broedseizoen wanneer deze een nest met eieren en/of jongen hebben. Het plangebied bevat geen nesten of geschikte verblijfplaatsen voor vogels met een vaste verblijfplaats. Hierdoor gelden er geen aanvullende verplichtingen vanuit de Wet natuurbescherming, anders dan de geldende zorgplicht.

Grondgebonden zoogdieren

Er zijn tijdens het veldbezoek geen individuen of sporen van strikt beschermde grondgebonden zoogdieren waargenomen in het plangebied. Voor grondgebonden zoogdieren zijn er hierdoor vanuit de Wet natuurbescherming geen verdere verplichtingen naast de zorgplicht.

Flora

Het plangebied bevat geen beschermde flora. Hierdoor zijn er vanuit de Wet natuurbescherming geen verdere verplichtingen ten aanzien van flora.

Conclusie

Er is geen negatief effect te verwachten op een Natura 2000 gebied. Er is ook geen negatief effect te verwachten op de natuurkwaliteiten van terreinen die zijn aangemerkt in het kader van het natuurnetwerk Zeeland. Het plangebied is op voldoende afstand gelegen van deze gebieden en de werkzaamheden zijn kleinschalig van aard.

4.10 Verkeer en parkeren

Een goede ontsluiting en voldoende parkeerfaciliteiten zijn belangrijk voor een goed functionerende ontwikkeling. In deze paragraaf wordt aandacht besteed aan de gevolgen van het plan op de verkeerssituatie in de omgeving, de verkeersgeneratie, de ontsluiting en de wijze waarop voldoende parkeergelegenheid in het plan is gewaarborgd.

Verkeersbewegingen en ontsluiting

De beoogde ontwikkeling voorziet in de realisatie van 21 garageboxen en 12 parkeervakken. De garageboxen hebben vooral een stallingsfunctie en de parkeervakken voorzien in de behoefte om de parkeerdruk in het omliggende gebied weg te nemen.

De realisatie van de garageboxen zal resulteren in een toename van het aantal verkeersbewegingen. De toename van het aantal parkeerbewegingen is bepaald op 42 (21 x 2) per dag.

De ontsluiting van het plangebied voor gemotoriseerd verkeer vindt hoofdzakelijk plaats via de Kerkhoekstraat. Deze straat is toereikend voor de invulling van het perceel met een parkeer- en bergingsfunctie. Gezien deze beperkte toename van het aantal verkeersbewegingen, heeft de voorgenomen ontwikkeling geen nadelige gevolgen voor de omliggende infrastructuur.

4.11 Water

Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) stelt een watertoets in ruimtelijke plannen verplicht. Beschreven moet worden op welke wijze in het plangebied met water en watergerelateerde aspecten wordt omgegaan. Voorkomen moet worden dat ontwikkelingen in het ruimtegebruik ongewenste effecten hebben op de waterhuishouding. Een goede afstemming tussen beiden is derhalve noodzakelijk om problemen, zoals bijvoorbeeld wateroverlast, slechte waterkwaliteit, verdroging, etc., te voorkomen.

Watertoetstabel

De watertoetstabel ondersteunt de onderbouwing van de wateraspecten in een ruimtelijk plan.

Thema en water(beheer)doelstelling	Uitwerking																				
<p>Veiligheid waterkeringen</p> <p>Waarborgen van het veiligheidsniveau en rekening houden met de daarvoor benodigde ruimte.</p>	<p><i>De kortste afstand tussen de grens van het ontwikkelgebied en het hart van de Oosterscheldedijk (primair) is ca. 300 meter. De afstand tot het hart van de Molendijk (regionaal) is 80 meter</i></p> <p><i>Het plan ligt buiten de vrijwaringszone van de Oosterscheldedijk en die van de Molendijk.</i></p>																				
<p>Voorkomen overlast door oppervlaktewater</p> <p>Het plan biedt voldoende ruimte voor het vasthouden, bergen en afvoeren van water. Waarborgen van voldoende bouwpeil om overstroming vanuit oppervlaktewater in maatgevende situaties te voorkomen. Rekening houden met de gevolgen van klimaatverandering en de kans op extreme weersituaties.</p>	<p>Vermeld de totale oppervlakken (in m2) van:</p> <table><tr><td></td><td>huidige situatie</td><td>na realisatie</td><td></td></tr><tr><td>dakoppervlak</td><td>0</td><td>450</td><td>1</td></tr><tr><td>dichte bodemverharding</td><td>0</td><td>415</td><td>2</td></tr><tr><td>doorlatende bodemverharding</td><td>0</td><td>160</td><td>3</td></tr><tr><td>wateroppervlak</td><td>0</td><td>120</td><td>4</td></tr></table> <p><i>Het netto effect van deze verandering betreft een toename van het verhard oppervlak. In totaal betreft het een toename van 865 m2. Dat betekend een compensatiebehoefte van $0,075 \times 865 = 65$ m3. Compensatie wordt gevonden in de toepassing van een wadi met een capaciteit van 65 m3 water.</i></p>		huidige situatie	na realisatie		dakoppervlak	0	450	1	dichte bodemverharding	0	415	2	doorlatende bodemverharding	0	160	3	wateroppervlak	0	120	4
	huidige situatie	na realisatie																			
dakoppervlak	0	450	1																		
dichte bodemverharding	0	415	2																		
doorlatende bodemverharding	0	160	3																		
wateroppervlak	0	120	4																		
<p>Voorkomen overlast door hemel- en afvalwater</p> <p>Waarborgen optimale werking van de zuiveringen/ RWZI's en van de (gemeentelijke) rioleringen.</p> <p>Afkoppelen van (schone) verharde oppervlakken in verband met de reductie van hydraulische belasting van de RWZI, het transportsysteem en het beperken van overstorten.</p>	<p><i>Er vindt geen lozing van huishoudelijk afvalwater plaats.</i></p> <p><i>Overtollig hemelwater wordt gescheiden aangeboden op de perceelsgrens maar door het ontbreken van een gescheiden stelsel afgevoerd via het vuilwaterriool</i></p>																				
Thema en water(beheer)doelstelling	Uitwerking																				
<p>Grondwaterkwantiteit en verdroging</p> <p>Voorkomen en tegengaan van grondwateroverlast en -tekort. Rekening houdend met de gevolgen van klimaatverandering. Beschermen van infiltratiegebieden en –mogelijkheden.</p>	<p><i>het plangebied heeft geen raakvlak met en heeft geen invloed op dit onderdeel</i></p>																				
<p>Grondwaterkwaliteit</p> <p>Behoud of realisatie van een goede grondwaterkwaliteit. Denk aan grondwaterbeschermingsgebieden.</p>	<p><i>Daken zijn afgedekt met bitumen/EPDM.</i></p> <p><i>Hemelwaterafvoeren worden uitgevoerd in PVC.</i></p> <p><i>De grondwaterkwaliteit is niet in het geding.</i></p>																				

<p>Oppervlaktewaterkwaliteit Behoud of realisatie van goede oppervlaktewaterkwaliteit. Vergroten van de veerkracht van het watersysteem. Toepassing van de trits schoonhouden, scheiden, zuiveren.</p>	<p><i>het plangebied heeft geen raakvlak met en heeft geen invloed op dit onderdeel</i></p>
<p>Volksgezondheid Minimaliseren risico watergerelateerde ziekten en plagen. Voorkomen van verdrinkingsgevaar/-risico's via o.a. de daarvoor benodigde ruimte.</p>	<p><i>het plangebied heeft geen raakvlak met en heeft geen invloed op dit onderdeel</i></p>
<p>Bodemdaling Voorkomen van maatregelen die (extra) maaiveldsdalingen in zettinggevoelige gebieden kunnen veroorzaken.</p>	<p><i>het plangebied heeft geen raakvlak met en heeft geen invloed op dit onderdeel</i></p>
<p>Natte natuur Ontwikkeling/bescherming van een rijke gevarieerde en natuurlijk karakteristieke aquatische natuur.</p>	<p><i>het plangebied heeft geen raakvlak met en heeft geen invloed op dit onderdeel</i></p>
<p>Onderhoud oppervlaktewater Oppervlaktewater moet adequaat onderhouden worden. Rekening houden met obstakelvrije onderhoudsstroken vrij van bebouwing en opgaande (hout)beplanting.</p>	<p><i>het plangebied heeft geen raakvlak met en heeft geen invloed op dit onderdeel</i></p>
<p><i>Andere belangen waterbeheer</i></p>	
<p>Relatie met eigendom waterbeheerder Ruimtelijke ontwikkelingen mogen de werking van objecten (terreinen, milieuzonering) van de waterbeheerder niet belemmeren.</p>	<p><i>het plangebied heeft geen raakvlak met en heeft geen invloed op dit onderdeel</i></p>
<p>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 Wordt er op uw eigen terrein geparkeerd? * na realisatie: (ver)bouwen <i>Bent u voornemens om binnen 20 meter van een waterschapsweg een bouwwerk te (ver)bouwen? (zoals een woning of afscheiding (gefundeerd)).</i></p>	<p><i>het plangebied heeft geen raakvlak met en heeft geen invloed op dit onderdeel</i></p>

4.12 M.e.r.-beoordeling

In onderdeel D van de bijlage van het Besluit m.e.r. zijn diverse activiteiten opgenomen waarvoor een m.e.r.-beoordelingsplicht geldt. Hierbij moet beoordeeld worden of er sprake is van (mogelijke) belangrijke nadelige milieugevolgen. Als deze niet uitgesloten kunnen worden geldt een m.e.r.-plicht.

In onderdeel D is per activiteit de drempelwaarde benoemd. Als een activiteit voorkomt in onderdeel D en boven de drempelwaarde komt, geldt voor het te nemen besluit een m.e.r.-beoordelingsplicht. Indien er activiteiten plaatsvinden die in onderdeel D zijn opgenomen, maar onder de drempelwaarde blijven, dient er nagegaan te worden of het project grote milieugevolgen heeft. Deze toets dient plaats te vinden aan de hand van de criteria uit bijlage III van de Europese richtlijn m.e.r..

De hoofdcriteria waaraan getoetst moet worden zijn: kenmerken van het project, plaats van het project en kenmerken van het potentiële effect. Het bevoegd gezag dient vervolgens voor de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan een besluit te nemen of er een MER moet worden opgesteld. De grondslag hiervoor is een vormvrije m.e.r.-beoordeling.

In onderdeel D van het Besluit m.e.r. is de activiteit 'stedelijk ontwikkelingsproject' opgenomen met een drempelwaarde van 100 hectare of 2000 of meer woningen. Of er sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject is afhankelijk van de aard en omvang van de ontwikkeling. In onderhavig plan worden zeven nieuwe woningen mogelijk gemaakt. Het project wordt, gezien de aard en omvang, niet aangemerkt als een 'stedelijk ontwikkelingsproject'. Evenmin zijn er belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu te verwachten, omdat de milieu-effecten zeer beperkt zijn (zie paragraaf 4.2 t/m 4.11). Het opstellen van een (vormvrije) m.e.r.-beoordelingsnotitie is niet nodig.

4.13 Conclusie

Alle onderzochte omgevingsaspecten afwegende kan worden geconcludeerd dat het voorliggende bestemmingsplan onder voorwaarden past binnen alle van belang zijnde wettelijke voorschriften en dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid

5.1 Financiële uitvoerbaarheid

Voor bouwplannen zoals die zijn aangewezen in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is het uitgangspunt dat de gemeenteraad een exploitatieplan vaststelt. Van de verplichting een exploitatieplan vast te stellen kan onder andere worden afgeweken als het verhaal van kosten van de grondexploitatie anderszins is verzekerd, bijvoorbeeld door een anterieure overeenkomst of doordat de verplicht te verhalen kosten zijn verdisconteerd in de grondprijs.

Er is sprake van een bouwplan zoals hierboven bedoeld. Tussen de gemeente en de initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst gesloten waarin afspraken zijn gemaakt over plankosten en het verhaal van eventuele planschade.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Vooroverleg

Vooroverleg zoals bedoeld in artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening is voor dit plan van toepassing. In het kader van dit bestuurlijke vooroverleg zal het plan worden toegezonden aan de provincie en het waterschap.

In het voortraject is de beoogde ontwikkeling besproken met enkele omwonenden. Vooralsnog heeft dit niet tot negatieve reacties geleid.

Het ontwerp van de omgevingsvergunning is voor een ieder zes weken ter inzage gelegd voor het indienen van zienswijzen. Daarbij wordt de uitgebreide voorbereidingsprocedure als bedoeld in de Wabo en de Awb gevolgd.

Op 8 november 2024 zijn middels een brief de direct omwonenden aangeschreven en op de hoogte gebracht van de plannen. Naar aanleiding van dit overleg met direct omwonenden/betrokkenen is het plan aangepast en zijn de schuine daken aangepast naar platte daken.

In bijlage 4 zijn de brief en een schriftelijke samenvatting van de reacties opgenomen.