

GEMEENTE REIMERSWAAL

OMGEVINGSVERGUNNING

Z2023.000450

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN DE GEMEENTE REIMERSWAAL

hebben op 28 december 2023 een aanvraag om een omgevingsvergunning ontvangen voor het wijzigen van het bestemmingsplan naar Wonen op de percelen kadastraal bekend gemeente Kruiningen, sectie O, nummers 2349, 2350, 2351, 2352 en 2353 (voorheen bekend als kad.perc. KNG00 O 1291, 1292, 36, 1242, 1243) Zandweg in Kruiningen. Deze is aangevraagd door [REDACTED] ^s De aanvraag is geregistreerd onder zaaknummer Z2023-000450.

Besluit omgevingsvergunning

Burgemeester en wethouders besluiten, gelet op § 2.1 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en gelet op de elders in dit besluit vermelde overwegingen, de omgevingsvergunning te verlenen. De in dit besluit genoemde en bijgevoegde stukken, bijlagen en adviezen, evenals de voorschriften, overwegingen en aanwijzingen, maken onderdeel uit van de omgevingsvergunning.

Verleende activiteiten

De omgevingsvergunning wordt verleend voor de volgende activiteiten (met tussen haakjes de artikelen van de Wabo waaraan de betreffende activiteit inhoudelijk is beoordeeld):

- het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan (artikel 2.12)

Procedure

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig de uitgebreide procedure, zoals bepaald in paragraaf 3.3 van de Wabo. De aanvraag is getoetst aan de gronden in de per activiteit genoemde artikelen uit de Wabo, al dan niet in samenhang met betrokken verordeningen. Ook is de aanvraag getoetst aan het Besluit omgevingsrecht en de Ministeriële regeling omgevingsrecht.

Zienswijzen en adviezen

De aanvraag en de ontwerpbeschikking met bijbehorende stukken hebben op grond van paragraaf 3.3 van de Wabo in samenhang met afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van donderdag 16 oktober 2025 tot en met woensdag 26 november 2025 ter inzage gelegen. De ontwerpbeschikking kon op afspraak worden ingezien op het gemeentehuis of er kon een andere mogelijkheid worden besproken om de stukken in te zien. Belanghebbenden konden gedurende bovengenoemde termijn van zes weken een (gemotiveerde) zienswijze indienen en eventueel aangewezen adviseurs konden hun advies uitbrengen.

Bijgevoegde vergunningstukken

De onderstaande bijlagen worden meegezonden met het besluit. Deze bijlagen maken onderdeel uit van de omgevingsvergunning.

Toelichting: de oorspronkelijke namen van de bijlagen hebben een begincode gekregen, bijvoorbeeld V00_, V01-02_ of V14_. De datum achter elke bijlage betreft de datum waarop de bijlage is ontvangen.

Naam bijlage	Datum
• V00_Aanvraagdocument publiceerbaar	16-07-2025
• V01_i_NL.IMRO.0703.03ZandwegT-0N01_0001_Situatie	16-07-2025
• V01_i_NL.IMRO.0703.03ZandwegT-0N01_0004_Situatie	16-07-2025
• V01_i_NL.IMRO.0703.03ZandwegT-0N01_0005_Situatie	16-07-2025
• V01_i_NL.IMRO.0703.03ZandwegT-0N01_0006_Situatie	16-07-2025
• V01_i_NL.IMRO.0703.03ZandwegT-0N01_0007_Situatie	16-07-2025
• V01_i_NL.IMRO.0703.03ZandwegT-0N01_0009_Situatie	16-07-2025
• V01_i_NL.IMRO.0703.03ZandwegT-0N01_0012_locatie	16-07-2025
• V11_Advies RUD Z2024-00037549 beoordeling AO Landhuizen Zandweg Kruiningen	18-06-2025
• V11_Advies VRZ Zandweg Kruiningen - 4 landhuizen	12-06-2025
• V11_Advies Waterschapsadvies	13-06-2025
• V11_Bijlage 1: Infographic Ongevallen met gevaarlijke stoffen (Zeeland Veilig)	12-06-2025
• V11_Bijlage 2: Memo bluswater en bereikbaarheid	12-06-2025
• V13_001345_RO01_ON04_4 Zandweg_Zanddijk_compressed_onderbouwing	landhuizen 16-06-2025
• V14_b_NL.IMRO.0703.03ZandwegT-0N01_tb1_Archeologie	16-07-2025
• V14_b_NL.IMRO.0703.03ZandwegT-0N01_tb2_Archeologie	16-07-2025
• V14_b_NL.IMRO.0703.03ZandwegT-0N01_tb3_Beeldkwaliteitplan	16-07-2025
• V14_b_NL.IMRO.0703.03ZandwegT-0N01_tb4_Bodemrapport	16-07-2025
• V14_b_NL.IMRO.0703.03ZandwegT-0N01_tb5_Akoestisch-rapport	16-07-2025
• V14_b_NL.IMRO.0703.03ZandwegT-0N01_tb6_Stikstof	16-07-2025
• V14_b_NL.IMRO.0703.03ZandwegT-0N01_tb7_Quickscan	16-07-2025
• V14_i_NL.IMRO.0703.03ZandwegT-0N01_0002_Foto locatie	16-07-2025
• V14_i_NL.IMRO.0703.03ZandwegT-0N01_0003_Foto locatie	16-07-2025
• V14_i_NL.IMRO.0703.03ZandwegT-0N01_0008_locatie	16-07-2025
• V14_i_NL.IMRO.0703.03ZandwegT-0N01_0010_locatie	16-07-2025
• V14_i_NL.IMRO.0703.03ZandwegT-0N01_0011_locatie	16-07-2025
• V14_i_NL.IMRO.0703.03ZandwegT-0N01_0013_Verkeer	16-07-2025
• V14_i_NL.IMRO.0703.03ZandwegT-0N01_0014_Water	16-07-2025
• V14_i_NL.IMRO.0703.03ZandwegT-0N01_0015_Water	16-07-2025

Inwerkingtreding

Let op: dit besluit treedt in werking nadat de termijn voor het indienen van een beroepsschrift is verstreken. Als binnen deze beroepstermijn een voorlopige voorziening wordt aangevraagd, wordt de inwerkingtreding opgeschort en treedt de beschikking pas in werking nadat hierover door de voorzieningenrechter een beslissing is genomen. Zolang dit besluit niet in werking is getreden, kunt u dus nog geen gebruik maken van deze omgevingsvergunning.

Rechtsmiddelen

In de begeleidende brief bij dit besluit treft u de informatie aan over de rechtsmiddelen die u of andere belanghebbenden kunnen inzetten tegen dit besluit. Voor meer algemene informatie hierover kunt u 'Informatie Rijksoverheid' raadplegen. Dit kan via het telefoonnummer 1400 (lokaal tarief) of via de website www.rijksoverheid.nl (bijvoorbeeld onder Documenten en publicaties zoeken naar de brochure 'Bezwaar en beroep tegen een beslissing van de overheid').

Kruiningen, 11 februari 2026

Met vriendelijke groet,
namens burgemeester en wethouders van Reimerswaal

 S

Hoofd afdeling Bouwen, Milieu en Handhaving

Dit document is in een geautomatiseerd proces vervaardigd en is daarom niet ondertekend.

DE BIJ DIT BESLUIT BEHORENDE VOORSCHRIFTEN, OVERWEGINGEN EN AANDACHTSPUNTEN

Zaaknummer: **Z2023-000450**

Integraal

De hierna per activiteit opgenomen voorschriften, overwegingen en aandachtspunten zijn integraal onderdeel van dit besluit op de aanvraag om omgevingsvergunning, aangevraagd door [REDACTED] met een besluitdatum van 11 februari 2026. De aanvraag om omgevingsvergunning betreft het wijzigen van het bestemmingsplan naar Wonen op de percelen kadastraal bekend gemeente Kruiningen, sectie O, nummers 2349, 2350, 2351, 2352 en 2353 (voorheen bekend als kad.perc. KNG00 O 1291, 1292, 36, 1242, 1243) Zandweg in Kruiningen en heeft het zaaknummer Z2023-000450.

Inhoud

- het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan (artikel 2.12)

Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, een beheersverordening, een exploitatieplan, regels gesteld door Rijk of Provincie of een voorbereidingsbesluit

A. Voorschriften

- De groenstrook van 20 meter diep aan de achterzijde van de percelen, die niet geschikt is voor het verblijf van personen, dient te worden gerealiseerd en in stand te worden gehouden.
- Watercompensatie vindt op perceelsniveau plaats op eigen terrein.

B. Overwegingen

Bij het nemen van het besluit hebben wij het volgende overwogen:

- Het initiatief heeft betrekking op het planologisch mogelijk maken van de bouw van 4 woningen aan de Zandweg in Kruiningen, op de percelen kadastraal bekend gemeente Kruiningen, sectie O, nummers 2349, 2350, 2351, 2352 en 2353;
- De desbetreffende gronden waarop de woningen zijn geprojecteerd, vallen binnen het gebied van hete vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied, 2022';
- De desbetreffende gronden hebben bij het bestemmingsplan 'Buitengebied, 2022' de bestemming 'Agrarisch', deels de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2' en 'Waarde – Archeologie – 3' en volledig de gebiedsaanduidingen 'vrijwaringszone – radar 7' en 'overige zone – kernrandzone' gekregen;
- De gebruiksmogelijkheden van de gronden met de bestemming 'Agrarisch', zoals beschreven in artikel 3.1 van bestemmingsplan 'Buitengebied, 2022' staan het gebruik van de gronden voor woondoeleinden niet toe;
- De vigerende bestemmingsplannen voorzien niet in een afwijkingsmogelijkheid op basis waarvan de geprojecteerde woningen gerealiseerd kunnen worden;
- Wij zijn op grond van artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 3°, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) bevoegd om een omgevingsvergunning te verlenen indien het initiatief niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en indien de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat;
- Wij hebben in 2023 aangegeven in principe bereid te zijn medewerking te verlenen aan het realiseren van het initiatief door middel van het voeren van een planologische procedure;
- Er is ten behoeve van de gewenste afwijking van het bestemmingsplan 'Buitengebied, 2022' een ruimtelijke onderbouwing opgesteld, welke een bijlage vormt bij dit besluit omtrent het verlenen van de benodigde omgevingsvergunning en die daarvan onderdeel uitmaakt;
- Uit de ruimtelijke onderbouwing blijkt onder andere dat:
 - het initiatief past binnen het rijks-, provinciale en gemeentelijke beleid;
 - het initiatief in ruimtelijk en functioneel opzicht goed inpasbaar is te achten in de omgeving;
 - het initiatief geen onaanvaardbare nadelige milieuhygiënische of duurzaamheidseffecten met zich meebrengt, mede aangezien er mitigerende maatregelen worden genomen ten opzichte van mogelijke drift van middelen van het naastgelegen perceel;
 - er op het gebied van externe veiligheid geen noemenswaardige bezwaren bestaan tegen het project;
 - er op gebied van geluid een kleine overschrijding van de grenswaarden verwacht wordt op de gevels van de middelste twee beoogde woningen, waardoor er gelijktijdig

met deze omgevingsvergunning een (ontwerp)besluit hogere grenswaarden Wet geluidhinder genomen wordt;

- het initiatief economisch uitvoerbaar is;
- Er is gekozen voor het vastleggen van de stedenbouwkundige kaders waarbinnen de toekomstige woningen moeten worden gebouwd. Zo is er onder andere een verspringing van de voorgevelrooilijn geregeld zodat er een speels stedenbouwkundig beeld ontstaat, is de maximale bouwhoogte van de toekomstige woningen bepaald (10 meter hoog) en is de goothoogte vastgelegd (6 meter hoog);
- Daarmee is er bij dit initiatief naar ons oordeel sprake van een 'goede ruimtelijke ordening' als bedoeld in artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 3°, van de Wabo;
- Tussen de initiatiefnemer en de gemeente Reimerswaal is een overeenkomst gesloten.

C. Aanwijzingen/aandachtspunten

- Indien tijdens de werkzaamheden archeologische resten worden aangetroffen, geldt op basis van artikel 5.10 van de Erfgoedwet een meldingsplicht. Deze melding dient te worden gedaan bij het speciaal daarvoor ingerichte meldpunt van Erfgoed Zeeland. Deze melding kan gedaan worden via telefoonnummer 0118-670870.

D. Conclusie

Wij vinden het initiatief uit planologisch oogpunt gezien aanvaardbaar en verlenen S&S Investments medewerking aan het realiseren van planologische ruimte voor het bouwen van 4 woningen aan de Zandweg in Kruiningen, door met toepassing van artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 3°, van de Wabo af te wijken van het bepaalde in het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied, 2022'.