

ROTHUIZEN

ARCHITECTEN EN ADVISEURS

GEMEENTE VLISSINGEN

**Ruimtelijke onderbouwing
'Wauwelhofje te Ritthem' gemeente Vlissingen**



Kleverskerkseweg 49
4338 PB Middelburg
+31 118 653 737

Ceresstraat 15e
4811 CA Breda
+31 76 53 17 444

rothuisen@rothuisen.eu
www.rothuisen.eu

gemeente	Vlissingen
titel	Ruimtelijke onderbouwing 'Wauwelhofje te Ritthem'
	gemeente Vlissingen

projectnummer	VL4026
status	Definitief
datum	Februari 2026

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

In het kader van 'Wauwelhofje te Ritthem' gemeente Vlissingen

INHOUD

1	INLEIDING	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Vigerend bestemmingsplan	3
1.3	Opbouw ruimtelijke onderbouwing	4
2	PLANBESCHRIJVING	5
2.1	Bestaande situatie	5
2.2	Beoogde situatie	6
2.3	Parkeren en verkeer	8
2.4	Participatieproces	9
3	BELEIDSKADERS	10
3.1	Rijksbeleid	10
3.2	Provinciaal beleid	11
3.3	Regionale afstemming woningbouwprogramma	13
3.4	Gemeentelijk beleid	14
3.5	Conclusie beleidskaders	15
4	KWALITEIT VAN DE LEEFOMGEVING	17
4.1	Geluidhinder	17
4.2	Milieuhinder	18
4.3	Bodemverontreiniging	19
4.4	Archeologie	20
4.5	Cultuurhistorie	22
4.6	Water	22
4.7	Flora en fauna	24
4.8	Externe veiligheid	26
4.9	Ontploffbare oorlogsresten	30
4.10	Luchtkwaliteit	31
4.11	Overige kabels en leidingen	32
4.12	Vormvrije m.e.r.-beoordeling	32
5	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	34
5.1	Economische uitvoerbaarheid	34
6	MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	35
6.1	Participatieproces	35
6.2	Vooroverleg	35
6.3	Zienswijzen	35
7	CONCLUSIE	36

BIJLAGEN

- Bijlage 1: Eindrapport verkennend bodemonderzoek Dorpsweg ongenummerd te Ritthem, SMA, 5 juli 2022;
- Bijlage 2: Archeologisch bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek door middel van verkennende boringen, Artefact, 21 december 2023;
- Bijlage 3: Inventariserend Veldonderzoek door middel van Proefsleuven, Artefact, 27 mei 2024;
- Bijlage 4: Rapport quickscan Wet natuurbescherming Dorpsweg te Ritthem, Econsultancy, 16 oktober 2023;
- Bijlage 5: Rapportage stikstofdepositie Dorpsweg te Ritthem, Sweco, 10 oktober 2025;
- Bijlage 6: Ecologische beoordeling stikstofdepositie Dorpsweg Ritthem, 13 februari 2026;
- Bijlage 7: Onderzoek naar ontplofbare oorlogsresten, Explod, 6 december 2023;
- Bijlage 8: Vormvrije m.e.r.-aankomstnotitie, Rothuizen Architecten en Adviseurs, januari 2026;
- Bijlage 9: Verslag totstandkoming laatste ontwerp "Wauwelhofje", proces oktober 2021 – april 2022, VOG;
- Bijlage 10: Verslag informatieavond Wauwelhofje Ritthem, 14 november 2023;
- Bijlage 11: Antwoordnotitie ingekomen zienswijzen Wauwelhofje Ritthem, nieuwbouw 7 woningen, gemeente Vlissingen.



Figuur 1: Luchtfoto, de rode stip geeft de ligging van het projectgebied aan. Bron: Google Earth.



Figuur 2: Luchtfoto, de rode omlijning geeft het projectgebied 'Wauwelhofje' aan. Bron: Google Earth.

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

In de kern van Ritthem, een dorp van de gemeente Vlissingen, ligt een braakliggend terrein, wat volledig wordt omsloten door bestaande woonbebouwing. Dit binnenterrein, bestemd tot tuin, kan tevens – gelet op de functieaanduiding – worden aangewend door en voor een grondgebonden agrarisch bedrijf. Echter, een agrarische bedrijfsvoering op deze locatie ligt, gelet op de beperkte omvang van het perceel en aanwezige woonbebouwing, niet meer voor de hand. Een inbreiding met woningbouw is om die reden een logische(re) invulling en zorgt tevens voor een completering van het woongebied. Dit heeft voor initiatiefnemer de aanleiding gevormd om voor dit perceel diverse stedenbouwkundige studies te verrichten, om zo voor deze locatie de bebouwingsmogelijkheden te verkennen. Deze studies zijn door opdrachtgever naast de gemeente vroegtijdig met de directe omgeving gedeeld. Dit heeft geresulteerd in een invulling van het binnenterrein met drie levensloopbestendige en vier grondgebonden woningen met bijbehorende (parkeer)voorzieningen.

Daarnaast is het initiatief tot het bebouwen van het binnenterrein met zeven woningen in een principeverzoek aan de gemeente Vlissingen voorgelegd. Aansluitend heeft het college van Burgemeester en Wethouders besloten – onder voorwaarden – medewerking aan de voorgestane woningbouwontwikkeling te verlenen. Eén van de redenen voor het bevoegde gezag om medewerking aan het voornemen te verlenen, is gelegen in het feit dat door het toestaan van de beoogde ontwikkeling wordt bijgedragen aan het creëren van doorstroming op de woningmarkt, waar uitdrukkelijk behoefte aan bestaat en waardoor wooncarrière kan worden gemaakt.

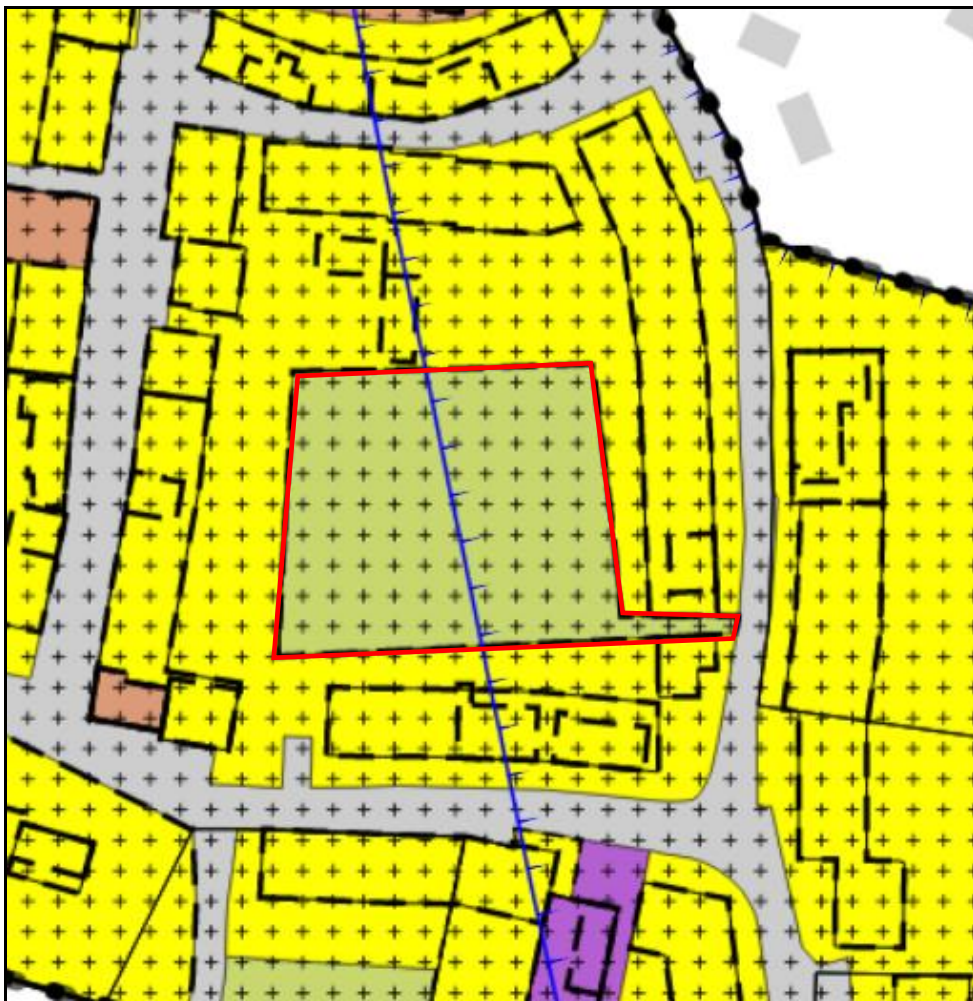
Om de beoogde woningen te kunnen realiseren, is het noodzakelijk om een omgevingsvergunningprocedure te doorlopen. Voor het opstarten van een afwijkingsprocedure volgens artikel 2.12, lid 1, sub a onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), is een ruimtelijke onderbouwing noodzakelijk. Het voorliggende document betreft de goede ruimtelijke onderbouwing, zoals is opgenomen in artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 3 Wabo. Hiermee kan het plan planologisch-juridisch mogelijk gemaakt worden.

De ligging van het projectgebied is weergegeven in de figuren 1 en 2.

1.2 Vigerend bestemmingsplan

Het perceel waar de beoogde ontwikkeling is gelegen, is juridisch-planologisch geregeld in het vigerende bestemmingsplan 'Ritthem', dat op 9 juni 2011 is vastgesteld. Een fragment van de verbeelding van dat bestemmingsplan is opgenomen in figuur 3. Het perceel is primair bestemd tot 'Tuin' en draagt de functieaanduiding 'agrarisch' en de bouwaanduiding 'specifieke bouw-aanduiding uitgesloten – gebouwen'. Verder kent het oostelijke deel van het terrein de gebiedsaanduiding 'veiligheidszone – munitie c', welke bouwkundige eisen aan een op te richten bouw-werk stelt. Op het perceel is momenteel alleen de oprichting van een nutsgebouwtje van beperkte omvang toegestaan. Tot slot is het gehele terrein van de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2' voorzien.

De oprichting van zeven grondgebonden woningen met bijbehorende (parkeer)voorzieningen waarop deze onderbouwing betrekking heeft, past hiermee niet binnen het vigerende bestemmingsplan.



*Figuur 3: Fragment verbeelding bestemmingsplan 'Ritthem'. Rode contour betreft projectgebied.
Bron: Ruimtelijkeplannen.nl*

Daarnaast geldt het "Paraplubestemmingsplan parkeernormering", zoals vastgesteld op 5 juli 2018. In dat bestemmingsplan is geregeld dat bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor nieuwbouw en voor wijzigingen van het gebruik eisen worden gesteld aan het aantal parkeerplaatsen.

1.3 Opbouw ruimtelijke onderbouwing

De ruimtelijke onderbouwing is als volgt opgebouwd. In hoofdstuk 1 is de aanleiding voor het opstellen van deze ruimtelijke onderbouwing beschreven. In het 2^e hoofdstuk wordt de situatie in haar context beschreven. Tevens wordt in dit hoofdstuk een toelichting op de ontwikkeling en gegeven. Vervolgens worden in het 3^e hoofdstuk de verschillende relevante beleidskaders toegelicht en zal de ontwikkeling hieraan worden getoetst. In hoofdstuk 4, kwaliteit van de leefomgeving, komen de milieu- c.q. gebiedsaspecten aan de orde. De economische uitvoerbaarheid komt in het 5^e hoofdstuk aan bod. In hoofdstuk 6 wordt ingegaan op de procedurele aspecten en wordt het participatieproces welke voor het bouwplan is doorlopen nader toegelicht. Tot slot wordt in hoofdstuk 7 een motivering voor afwijking van het vigerende bestemmingsplan gegeven.

2 PLANBESCHRIJVING

2.1 Bestaande situatie

Ritthem is een kerkdorp. In het noorden van het dorp is de Nederlands Hervormde kerk gesitueerd, hetgeen een Rijksmonument betreft. Karakteristiek is het rechthoekige verkavelingspatroon alsmede de daardoor ontstane binnenterreinen ter weerszijden van de Dorpsstraat. De oorspronkelijke bebouwing, zoals nog aanwezig aan de Dorpsstraat en de Weverstraat, kenmerkt zich door lage bebouwing met een kleinschalig karakter.

De Zandweg, de Rammekensweg en de Zuidwateringstraat vormen de ontsluitingsroutes naar het dorp. Aan deze wegen is in de loop der tijd lintbebouwing ontstaan.

De belangrijkste functie in de directe omgeving van het projectgebied is de woonfunctie, waarbij het meest voorkomende woningtype grondgebonden woningen betreft. In de kern is verder een beperkt aantal voorzieningen aanwezig, zoals een sportterrein van een korfbalvereniging en een dorpshuis.

Tussen 1980 en 1986 is de woningvoorraad in betekenende mate toegenomen. Voor het overige had de ontwikkeling van de woningvoorraad een incidenteel karakter. De meest recente uitbreiding van de kern Ritthem is gelegen aan Zuidwateringstraat, waar tot voor kort de basisschool de 'Rietheim' stond. Hier worden in totaal zes woningen, waarvan twee koop- en vier sociale huurwoningen, ontwikkeld en gerealiseerd.

Het projectgebied wordt aan alle zijden omsloten door woonbebouwing. Gelet op de ligging en directe woonomgeving, vragen het binnenterrein en perceel om een herontwikkeling die recht doet aan de locatie; aansluitend op en passend in de omgeving. Het perceel heeft veel potentie, maar kent tegelijkertijd een aantal beperkingen, ingegeven door de bestaande woningbouw.

Het perceel zelf ligt braak en bestaat uit gras.

Op onderstaande foto's is een impressie van de huidige situatie gegeven.



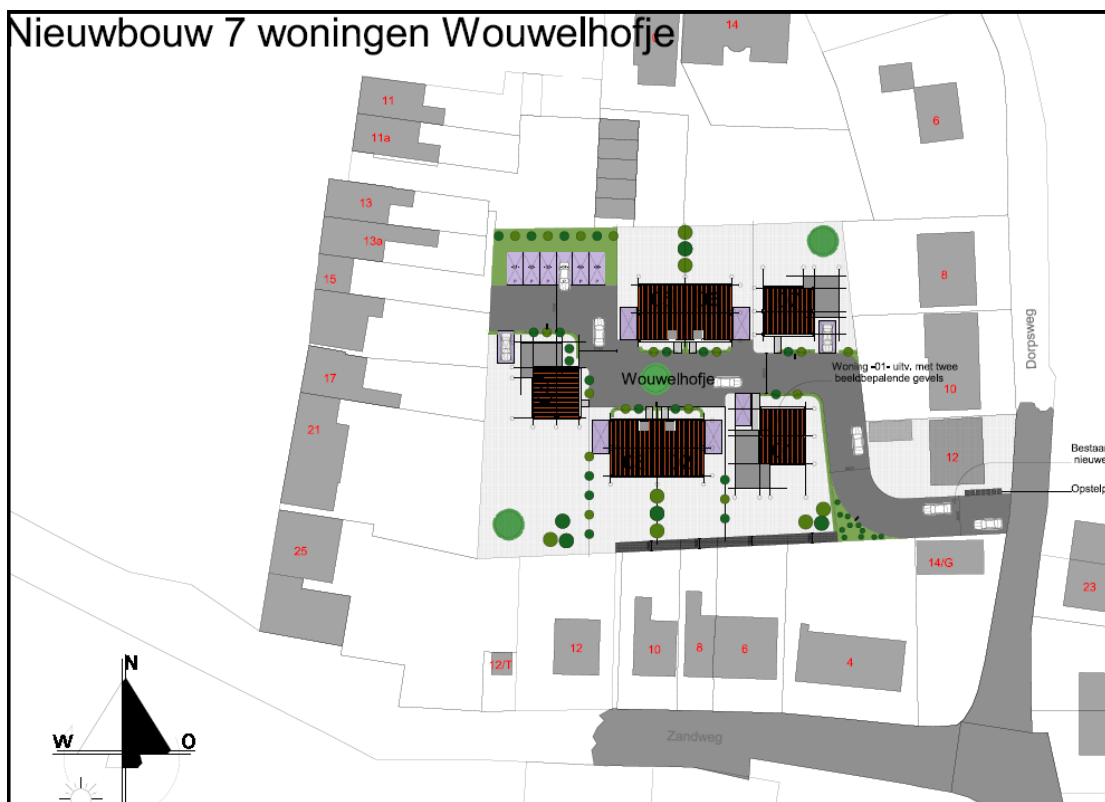


Foto's bestaande situatie. Bron: Quickscan Wet natuurbescherming, Econsultancy.

2.2 Beoogde situatie

Het bouwplan

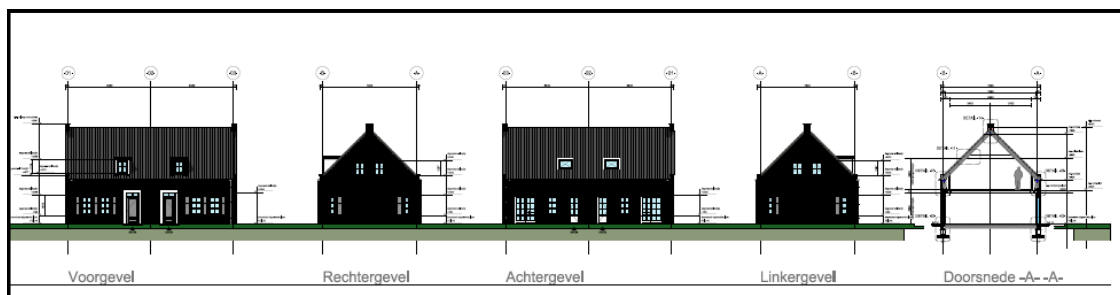
Uitgangspunt is dat het te ontwerpen bouwplan moet passen binnen de hoofdropzet en vormgeving van de omliggende bebouwing. Voorafgaand aan de planuitwerking zijn dan ook verschillende stedenbouwkundige studies verricht, die zijn besproken met de gemeente en omwonenden. Op basis daarvan is het ontwerp op onderdelen aangepast en uitgewerkt in een bouwplan, waarbij in het projectgebied zeven grondgebonden woningen worden ontwikkeld en gerealiseerd, waarvan drie levensloopbestendig en vier gericht op de doorstroming van de woningmarkt.



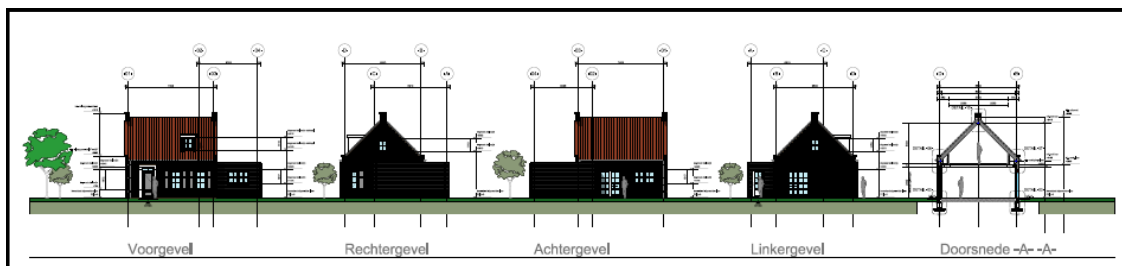
Figuur 4: Situatietekening van de beoogde nieuwbouw. Bron: VOG d.d. 3 oktober 2023.

In de principemedewerking van en in overleg met de gemeente Vlissingen zijn enkele belangrijke uitgangspunten voor de nieuwbouw en de inrichting van het perceel geformuleerd. Deze uitgangspunten betreffen onder meer de eis dat iedere woning over één parkeerplaats dient te beschikken, het programma moet aansluiten bij de bestaande bebouwing/omgeving, zowel in massa (één laag met kap) als architectuur (traditioneel landelijk).

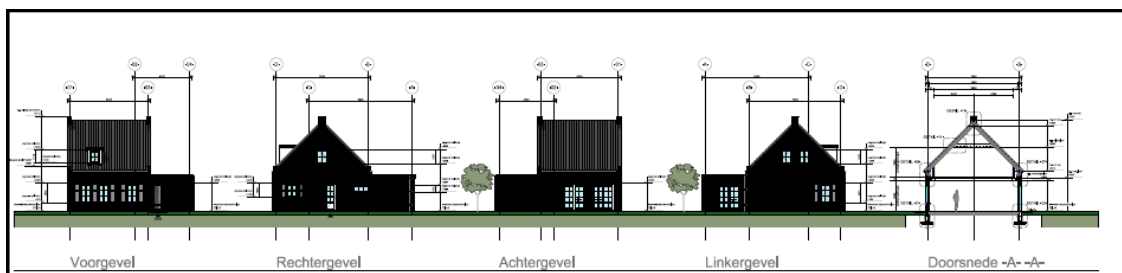
Het programma omvat drie vrijstaande, levensloopbestendige en twee twee-onder-één kap woningen. Alle woningen worden opgetrokken uit één laag met kap. De goot- en bouw-/nokhoogte van de twee-onder-één kapwoningen bedraagt respectievelijk circa 4 en 8 meter. De levensloopbestendige woningen kent twee typen. Type B I kent een goothoogte van circa 3 en een bouw-/nokhoogte van circa 7 meter en de goothoogte en bouw-/nokhoogte van type B II bedraagt respectievelijk circa 3,5 en 8 meter. Aanzichten en de doorsneden zijn weergegeven in figuren 5, 6 en 7.



Figuur 5: Impressie twee-onder-één kapwoningen. Bron: VOG 13 december 2023.



Figuur 6: levensloopbestendige woning type B I. Bron: VOG 13 december 2023.



Figuur 7: Levensloopbestendige woningen type B II. Bron: VOG 13 december 2023.

De ontsluiting van het projectgebied is, net als nu, aan de zuidoostzijde tussen de woonbebouwing aan de Dorpsweg 12 en 14, geprojecteerd.

2.3 Parkeren en verkeer

2.3.1 PARKEREN

Met betrekking tot het parkeren heeft de gemeente Vlissingen, om bij nieuwbouwplannen of wijzigingen van gebruik eisen te kunnen stellen aan het aantal parkeerplaatsen, een toetsingskader opgesteld. Dit toetsingskader is vastgelegd in de 'Beleidsnota parkeernormering Vlissingen' en verankerd in het 'Paraplubestemmingsplan parkeernormering' (vastgesteld door de raad op 5 juli 2018).

Parkeernorm

De geldende parkeernorm voor woningen tot 100 m² go is 1,8 per woning, waarvan 0,3 voor bezoekers. Voor woningen tussen 100 en 150 m² go bedraagt de parkeernorm 2,0. Van de zeven woningen is er één groter dan 100 m² go. De totale behoefte komt daarmee op 13 parkeerplaatsen. Voorwaarde is dat iedere woning over een parkeerplaats dient te beschikken. De resterende zes parkeerplaatsen worden in de uiterst noordwestelijke hoek van het projectgebied aangelegd. Dit betekent dat het projectgebied volledig op eigen terrein in de parkeervraag van 13 parkeerplaatsen als gevolg van het planvoornemen kan voorzien. Hiermee voldoet het initiatief aan de parkeernormering zoals opgenomen in het beleid van de gemeente Vlissingen.

2.3.2 VERKEER

Het verkeer naar en van het projectgebied wordt via de bestaande erfontsluiting tussen de woningen gelegen aan de Dorpsweg 12 en 14 op de bestaande infrastructuur ontsloten. Dit wijzigt in de nieuwe situatie niet. Wel wordt de entree tot het projectgebied verbreed door de bestaande garage van nummer 12 te verplaatsen. Hierdoor ontstaat een ruime en overzichtelijke aansluiting. Deze ontsluiting is verder voldoende ruim om het bestemmingsverkeer van de nieuw te realiseren woningen af te kunnen wikkelen. Binnen het projectgebied zelf zal de ontsluiting in een bocht worden aangelegd, zodat daarmee een lage snelheid en een verkeersveilige situatie, zowel binnen het plangebied als op de bestaande infrastructuur, worden geborgd.

Het aantal woningen neemt met zeven toe. Uitgaande van de CROW wordt de gemiddelde verkeersgeneratie voor een twee-onder-één kapwoning op 7,8 en voor een levensloopbestendige woning 7,4 motorvoertuigenbewegingen per etmaal gesteld. Dat betekent een theoretische verkeersgeneratie van gemiddeld 53 verkeersbewegingen per etmaal.

Deze toename heeft geen grote gevolgen voor het bestemmingsverkeer ter plaatse. De bestaande wegen, welke voornamelijk voor en door bestemmingsverkeer worden gebruikt, kunnen de verkeerscapaciteit – gelet op de wegprofielen en de lage snelheid – zonder problemen verwerken; aanpassingen van en aan de profielen is dan ook niet aan de orde. Daarnaast kan het verkeer vanaf de ontsluiting in twee richtingen, zowel noord- en zuidwaarts afwikkelen, waarna het verkeer zich snel en gelijkmatig over de bestaande infrastructuur kan verdelen en daarin opgenomen wordt.

De nieuwe ontwikkeling zal geen onevenredige belasting op het omliggende wegennet, dan wel geen onevenredige hinder en parkeerdruk voor bewoners van de bestaande woningen om het projectgebied, met zich meebrengen.

2.4 Participatieproces

De initiatiefnemers van het bouwplan hebben, naast de gemeente, de omwonenden en andere belanghebbenden – mede met het oog op de komst van de Omgevingswet – zorgvuldig geïnformeerd over de beoogde woningbouwontwikkeling. Ook is, waar mogelijk, rekening gehouden met de wensen van omwonenden en andere belanghebbenden. Een samenvatting van het participatieproces is weergegeven in par. 6.1. Hierin is onder andere opgenomen hoe het proces was vormgegeven, welke reacties er zijn gegeven en op welke wijze deze van antwoorden zijn voorzien. Ook is aangegeven op welke punten het bouwplan is aangepast.

3 BELEIDSKADERS

De beoogde ontwikkeling dient te passen binnen het vigerende en toekomstige ruimtelijk beleid. Om die reden wordt in dit hoofdstuk ingegaan op relevante Rijks-, provinciale en gemeentelijke beleidsdocumenten.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 NATIONALE OMGEVINGSVISIE (NOVI)

De Nationale Omgevingsvisie, kortweg NOVI, vormt sinds de inwerkingtreding van de Omgevingswet op 1 januari 2024 de rijksbrede opvolger van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. Uitgangspunt in deze aanpak is dat ingrepen in de leefomgeving niet los van elkaar plaatsvinden, maar in samenhang. Zo kunnen in gebieden betere, meer geïntegreerde keuzes worden gemaakt. Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie van het Rijk in beeld.

Nationale belangen

Gemeenten, waterschappen, provincies en het Rijk zijn samen verantwoordelijk voor de fysieke leefomgeving. Sommige belangen en opgaven overstijgen het lokale, regionale en provinciale niveau en vragen om nationale aandacht. Dit zijn de 'nationale belangen'. Het Rijk heeft voor alle nationale belangen een zogenaamde systeemverantwoordelijkheid. Voor een aantal belangen is het Rijk zelf eindverantwoordelijk, maar voor een groot aantal nationale belangen zijn dat de medeoverheden. De NOVI richt zich op die ontwikkelingen waarin meerdere nationale belangen bij elkaar komen, en keuzes in samenhang moeten worden gemaakt tussen die nationale belangen.

Voor dit project relevante nationale belangen zijn:

- Bevorderen van een duurzame ontwikkeling van Nederland als geheel en van alle onderdelen van de fysieke leefomgeving;
- Zorgdragen voor een woningvoorraad die aansluit op de woonbehoefte.

Betekenis voor onderhavig project

Voor wat betreft de voornoemde nationale belangen wordt verwezen naar de milieuonderzoeken, zoals die in 'Hoofdstuk 4 Milieuaspecten' aan de orde komen. Verder betreft het initiatief een toekomstbestendige ontwikkeling en past daarmee binnen de prioriteiten van de NOVI. Naast voornoemde belangen is een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming van belang. Hier wordt aan voldaan. Voor het overige heeft het plangebied geen directe relatie met één van de thema's of bepalingen uit het SVIR, Barro en/of Bro, met uitzondering van de ladder voor duurzame verstedelijking.

Ladder voor duurzame verstedelijking

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is met ingang van 1 oktober 2012 opgenomen dat gemeenten en provincies verplicht zijn om in de toelichting van een ruimtelijk besluit de zogenaamde 'ladder voor duurzame verstedelijking' op te nemen, wanneer een zodanig ruimtelijk besluit een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt.

De ladder is verankerd in het Besluit ruimtelijke ordening en 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.”

Om te bepalen of sprake is van een Ladderplichtige ontwikkeling is allereerst van belang of sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. De kern van Ritthem en het projectgebied omvatten bestaand stedelijk gebied. De nieuwe ontwikkeling valt binnen dit bebouwde gebied. Er is sprake van een herontwikkeling van bestaand stedelijk gebied.

Een woning is een stedelijke functie, waarop de ladder in beginsel van toepassing is. In welke gevallen er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling, is echter niet concreet vastgelegd. Een in een bestemmingsplan voorziene ontwikkeling dient echter voldoende substantieel te zijn om als stedelijke ontwikkeling te kunnen worden aangemerkt (uitspraak: ABRvS 16 september 2015; ECLI:NL:RVS:2015:2921). De jurisprudentie geeft op het gebied van woningbouw wel een constante lijn aan. Bouwplannen met niet meer dan 11 woningen zijn geen stedelijke ontwikkeling. Voor het overige zijn geen regels opgenomen die specifiek op deze situatie van toepassing zijn.

Betekenis voor onderhavig project

Onder een nieuwe stedelijke ontwikkeling is ingevolge jurisprudentie bepaald dat vanaf 12 woningen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling die getoetst dient te worden aan de Ladder. Nu in onderhavig project de oprichting van zeven woningen is toegestaan, is toetsing aan de ladder formeel niet aan de orde. Daarnaast is de ontwikkeling dusdanig beperkt van omvang, dat ook in die zin geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Tot slot ligt de locatie in bestaand bebouwd gebied. Dit laat echter onverlet, dat het bevoegde orgaan in het kader van een goede ruimtelijke ordening bij de vaststelling van het project dient te beoordelen of de beoogde ontwikkeling een passende bestemming is, mede omdat de provincie Zeeland hecht aan duurzaam ruimtegebruik. Voor een nadere onderbouwing hiervan wordt verwezen naar paragraaf 3.3 en 3.4.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 ZEEUWSE OMGEVINGSVISIE

Op 12 november 2021 hebben Provinciale Staten de Zeeuwse Omgevingsvisie vastgesteld. Hierin zijn de ambities voor 2050 en de doelen voor 2030 vastgelegd. De visie kent verschillende doelen; soms is deze bedoeld als richtdocument voor overleggen. Soms is het de basis voor de Zeeuwse Omgevingsverordening en de uitvoeringsprogramma's, of is het de leidraad bij het uitvoeren van het beleid.

De provincie heeft vier ambities gesteld:

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

Daarnaast zijn er 27 bouwstenen uitgewerkt, verdeeld over bovengenoemde vier ambities. In de bouwstenen worden de beleidsdoelstellingen voor 2030 beschreven, evenals de acties die daaraan bijdragen en welke partijen daar een rol bij spelen. Hieronder worden de bouwstenen die relevant zijn voor onderhavige onderbouwing beschreven.

Over de woningvoorraad beschrijft de provincie, dat de nieuwbouw moet passen bij de huidige en toekomstige woningbehoefte. De focus ligt op kwaliteit in woningtypen en locaties en minstens 50% van de nieuwbouw is circulair. Nieuwbouwplannen moeten inspelen op de behoefte aan specifieke woningmarktsegmenten. De huishoudensgroei in Zeeland zit primair in de 65- en 80-plushuishoudens. De behoefte aan nultredenwoningen en beschutte woonzorgvoorzieningen waar zorg ontvangen mogelijk is, neemt fors toe. Hiertoe werken de Zeeuwse gemeenten en de Provincie aan een Zeeuwse Woonagenda, waarbinnen gezamenlijk wordt opgetrokken om de woningvoorraad toekomstbestendig te maken en te houden.

Er wordt ingezet op het saneren of vervangen van woningen waar geen behoefte aan is, het stimuleren van verduurzaming van de woningvoorraad, het realiseren van een flexibele schil en de ondersteuning van gemeenten bij de realisatie van woningbouw die voorziet in een behoefte op de juiste plaats. Provincie en gemeenten stellen de kaders vast waarbinnen de afspraken worden uitgevoerd.

Verder staan de ruimtelijke doelen van bundeling en zorgvuldig ruimtegebruik hoog op de agenda. Het is van provinciaal belang dat Zeeuwse steden de sociaaleconomische motor blijven van de provincie. Gezien de ruimtelijke doelen, de klimaat- en demografische opgave, de uitgangssituatie van de woningvoorraad en de toekomstverwachtingen, is woningbouwbeleid essentieel. Woningbouwprojecten, zeker de omvangrijke, hebben een gemeentegrensoverschrijdende impact. Er moet daarom op regionaal niveau gekozen worden voor de woningbouwplannen die qua omvang, locatie en type aansluiten bij de woonwensen van de Zeeuwse burger. Deze keuzes worden gemaakt in regionale woningmarktafspraken door de vijf Zeeuwse woningmarktregio's (De Bevelanden, Schouwen-Duiveland, Tholen, Walcheren en Zeeuws-Vlaanderen).

Tot slot worden de provinciale belangen uit de Zeeuwse Omgevingsvisie geborgd in de Omgevingsverordening Zeeland 2018.

3.2.2 PROVINCIALE OMGEVINGSVERORDENING ZEELAND 2018 EN OMGEVINGSVERORDENING ZEELAND

Met de vaststelling van het Omgevingsplan Zeeland 2018, welke thans is vervangen door de Zeeuwse Omgevingsvisie, is ook de Omgevingsverordening Zeeland 2018 vastgesteld (21 september 2018). Tot op heden zijn er 12 wijzigingen op de verordening vastgesteld. Slechts een select aantal onderdelen uit het voormalige Omgevingsplan is geregeld in de verordening. Van gemeenten wordt een loyale bijdrage verwacht aan de uitvoering van de beleidsdoelen van het plan, ook ten aanzien van die onderdelen van het plan die niet in de verordening zijn opgenomen. Verder streeft de provincie naar realisering van beleidsdoelen met de inzet van andere instrumenten. Daartoe wordt verwezen naar de inhoud van de Zeeuwse Omgevingsvisie.

In de Provinciale Omgevingsverordening 2018 is het provinciale beleid vertaald in concrete regels die van toepassing zijn op (gemeentelijke) bestemmingsplannen. Er is belangrijk onderscheid gemaakt tussen het bestaand stedelijk gebied en het landelijk gebied. Het plangebied is conform het provinciaal beleid gelegen in het bestaand stedelijk gebied. Binnen het bestaand stedelijk gebied hebben gemeenten grote vrijheid van handelen.

Naast de Zeeuwse Omgevingsvisie is ook de Omgevingsverordening Zeeland, op 1 januari 2024 in werking getreden.

Onder de Omgevingswet, vormt de Omgevingsverordening een aanvulling op de Zeeuwse Omgevingsvisie, aangezien het in deze visie geformuleerde beleid in de verordening wordt gecomplementeerd met toetsbare criteria waaraan planvorming moet voldoen. Op basis van de Omgevingsverordening Zeeland past de ontwikkeling, uitgaande van een globale toetsing op hoofdlijnen, ook binnen deze verordening. Voor onderhavige ontwikkeling is echter, gelet op de datum van indiening van de aanvraag, de Omgevingsverordening uit 2018 nog van kracht en van toepassing.

Betekenis voor onderhavig project

Ten aanzien van het onderwerp 'wonen' is uitsluitend een regeling opgenomen voor kleinschalige locaties in het buitengebied. Daarvan is hier geen sprake. Er zijn daarmee ten aanzien van onderhavige ontwikkeling geen regels vanuit de Omgevingsverordening, noch Ontwerp Omgevingsverordening Zeeland van toepassing. Geconcludeerd kan worden dat het initiatief past in het provinciaal beleid.

3.3 Regionale afstemming woningbouwprogramma

3.3.1 WALCHERSE WONINGMARKTAFSPRAKEN 2016-2025 (DECEMBER 2018) EN WONINGBOUWPROGRAMMA

Op 18 december 2018 is de 'Actualisatie Walcherse woningmarktafspraken 2016-2025' vastgesteld door de afzonderlijke colleges van de gemeenten Vlissingen, Veere en Middelburg. De gemeenten worden hierbij concreet geconfronteerd met:

1. Een urgente behoefte aan nieuwbouwwoningen (deels inhaalvraag, deels als gevolg van huishoudensgroei).
2. Gebrek aan flexibiliteit in planning en realisatie.
3. Groeiend huishoudensaantal en veranderende samenstelling.
4. Nieuwe flexibele/alternatieve woonvormen.
5. Nieuwe doelgroepen op de markt (zoals tijdelijk en definitief verblijvende arbeidsmigranten).
6. Specifieke woonvoorkeuren voor locatie of woonmilieu.
7. Sloop en energietransitie: meer dan 90% van de toekomstige woningvoorraad staat er al, maar is die klaar voor de toekomst?

In de komende 10 jaar is de verwachting dat de woningvoorraad met circa 7% moet groeien om aan de behoefte te kunnen voldoen. Dit is meer dan waar eerder rekening mee is gehouden. De huidige plancapaciteit van de drie Walcherse gemeenten is 5%. Zo kan de woningmarktvraag worden ingevuld, maar blijft er ook ruimte voor flexibiliteit om in te spelen op veranderingen in de woningmarkt. Om invulling te geven aan de geprognostiseerde behoefte voor reguliere woningen is een onderscheid gemaakt in de netto nieuwbouwbehoefte, herstructurering en deeltijdwoningen. Ten behoeve van de woningbouwopgave zijn ruim 3.500 van de te bouwen woningen opgenomen in nader gedefinieerde nieuwbouwprojecten. In deze projectenlijst wordt onderscheid gemaakt tussen plannen die planologisch geregeld zijn door middel van bijvoorbeeld een onherroepelijk bestemmingsplan (de zogenaamde 'harde plancapaciteit'), en plannen die dat niet zijn (de 'zachte plancapaciteit'). Om projecten gefaseerd op de markt te kunnen brengen, is in de woningmarktafspraken een voorlopige planning opgenomen voor het planologisch 'hard' maken van de plannen.

Voor Vlissingen zijn in de afspraken voor de periode 2016-2025 als restcapaciteit 45 woningen meegenomen. De huidige ladderruimte geeft hiermee, gelet op het vorenstaande, voldoende ruimte voor de ontwikkeling van de beoogde zeven grondgebonden woningen.

3.3.2 WONINGKWALITEIT EN WONINGMARKTONDERZOEK ZEELAND 2019 (10 JANUARI 2020), LOCATIEONDERZOEK WALCHEREN STEC GROEP (8 JANUARI 2020)

In opdracht van de provincie Zeeland is voor een aantal Zeeuwse gemeenten, waaronder begrepen de gemeente Vlissingen, recent een Kwalitatief Woningmarkt Onderzoek Zeeland (KWOZ) uitgevoerd. Doel is om in 2040 een toekomstbestendige woningvoorraad te hebben, die in kwantiteit en kwaliteit volledig aansluit bij de vraag. Hierbinnen is voor de gemeenten Middelburg, Vlissingen en Veere een nadere verdiepingsslag aangebracht.

Op Walcheren valt op dat een belangrijk deel van de 'nieuwe' huishoudens bij voorkeur in een stedelijk woonmilieu landt. Meer concreet: in de komende tien jaar (circa +2.710 huishoudens) landt zo'n 61% in stedelijke woonmilieus. Als we kijken naar de hele periode 2019-2040 (circa +3.660 huishoudens), dan bedraagt dit percentage zelfs ongeveer 67%. Het gaat hierbij overwegend om 65-plus huishoudens en in beperkte mate om gezinnen. Dit brengt met zich mee dat er behoefte is aan nultredenwoningen op locaties nabij voorzieningen. Gedacht wordt aan het realiseren van appartementen voor een brede doelgroep – in het bijzonder voor ouderen – in centrumgebieden en aan kleinschalige appartementenblokken of grondgebonden nultredenwoningen in en om de kern van dorpen.

De voorgenomen ontwikkeling sluit naadloos op de doelstelling aan. Immers, er worden binnen de grens van het bestaand stedelijk gebied, zeven grondgebonden woningen gerealiseerd, waarvan een deel levensloopbestendig zijn.

Voor het project bestaat interesse vanuit de markt, hetgeen door initiatiefnemer ook is onderzocht. Hiermee is de kwalitatieve behoefte van de beoogde nieuwbouw onderbouwd.

3.3.3 ZEEUWSE WOONDEAL

Om het woningtekort terug te dringen tot een gezond evenwicht, wordt met het programma Woningbouw nationaal ingezet op de realisatie van 900.000 woningen tot en met 2030. Om dit te realiseren, wordt gestreefd naar de groei tot 100.000 nieuwbouwwoningen per jaar vanaf 2024. Daarbij is het streven dat ten minste twee derde van de nieuwbouwwoningen betaalbaar zijn. Daarom is nationaal de bouw van 250.000 sociale corporatiewoningen en 350.000 woningen in het middensegment (midden huur- en koopwoningen onder de 355.000 euro) nodig. Met gemeenten, provincies en Rijk zijn afspraken gemaakt over ieders aandeel in het behalen van deze doelstellingen. De woondeal is een regionale doorvertaling naar de Zeeuwse gemeenten van de afspraken tussen het Rijk en de provincie.

De woondeal regio Zeeland, welke begin 2023 is gesloten, bevat afspraken over onderwerpen en thema's die van belang zijn voor de gehele regio, zoals de woningbouwopgave, het betaalbaar houden van de woningvoorraad, een bijdrage leveren aan klimaat- en de leefbaarheidsvraagstukken. Daarnaast zijn er afspraken gemaakt die specifiek op de huisvestingsvraagstukken van een bepaalde doelgroep of op een ander specifiek onderwerp zijn gericht.

Voor de regio Walcheren wordt geconcludeerd dat er een kwalitatieve en kwantitatieve woonopgave ligt. De kwantitatieve opgave dient dus om het huidige tekort in te lopen en daarnaast is er behoefte aan nieuwbouw voor de toekomstige groei. Voor de korte termijn wordt bovendien ingezet op de realisatie van flexwoningen.

Kwalitatief wordt ingezet op:

- Herstructurering van voornamelijk naoorlogse woningen in verband met kwaliteit, niet toekomstbestendig aanbod en duurzaamheid.
- Extra aanbod van goedkope en betaalbare woningen, waaronder sociale huurwoningen (ook voor de aandachtsgroepen als statushouders en uitstroom vanuit maatschappelijke opvang).
- Door de steeds grotere groep ouderen ligt de focus op het toevoegen van nultredenwoningen. Hierdoor wordt ook de doorstroming bevorderd en kunnen goedkopere woningen in de bestaande markt beschikbaar komen.

Dit betekent concreet voor de gemeente Vlissingen dat zij zich zal inzetten om tot 2030 2.611 woningen binnen haar gemeente te realiseren, waarvan 845 in het sociale huursegment.

Betekenis voor onderhavig plan

De beoogde ontwikkeling is in lijn met de regionale woningmarktafspraken.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 STRUCTUURVISIE 'VLISSINGEN STAD AAN ZEE – EEN ZEE AAN RUIMTE'

Op 17 december 2009 heeft de gemeenteraad van Vlissingen de structuurvisie 'Vlissingen stad aan zee – een zee aan ruimte' vastgesteld. In mei 2013 heeft de gemeenteraad de geactualiseerde Structuurvisie vastgesteld. Het thema wonen is nader uitgewerkt in een apart document.

De gemeente heeft de ambitie Vlissingen gereed te maken voor de toekomst. De gemeente wil in deze structuurvisie verschillende ontwikkelingen koppelen aan de ruimtelijke opgave, een visie tot 2020. De gemeente zet in op behoud en versterking van haar uniciteit en positie binnen de regio. De gemeente wil dit doen door bedreigingen om te zetten naar kansen en kwaliteiten, zoals vergrijzing en krimp.

Met betrekking tot het beleidsveld 'wonen' wordt ingezet op het aanbieden van voldoende en kwalitatief goede huisvesting voor diverse doelgroepen. Om dit te bereiken, wordt ingezet op het aanbieden van hoogstedelijke woonmilieus, specifieke woonmilieus en aanvullende groenstedelijke woonmilieus.

3.4.2 WOONVISIE 2013

Gelijktijdig met de structuurvisie heeft het gemeentebestuur ook de Woonvisie vastgesteld, die eveneens in 2013 is geactualiseerd. In de visie is het Vlissingse woonbeleid vastgelegd, waarbij wordt ingezet op kwaliteit boven kwantiteit. De focus ligt op de bestaande woningvoorraad en woonomgeving, waarbij kwalitatief goede huisvesting voor de verschillende doelgroepen onmisbaar is. Nieuwbouw moet aanvullend zijn aan de bestaande woningtypen en woonmilieus.

In het verlengde daarvan is de woningbouwontwikkeling onderdeel van het geactualiseerde uitvoeringsprogramma en opgenomen in het regionaal afgestemde woningbouwprogramma.

3.4.3 TOEKOMSTVISIE 'BLIK OP DE TOEKOMST' STRATEGISCHE VISIE 2040

Deze visie is in september 2021 door de gemeenteraad vastgesteld. In de toekomstvisie wordt onder meer aangegeven wat de gemeente in 2040 wil hebben bereikt en welke thema's daarbij relevant zijn. Deze visie dient voorts als basis voor alle ontwikkelingen in de gemeente Vlissingen, zo ook de voor de omgevingsvisie. Eén van de doelen die relevant is voor onderhavige ontwikkeling, is dat de gemeente streeft naar een gevarieerd woningaanbod dat aansluit op de vraag; niet alleen in kwantiteit, maar ook kwaliteit, waaronder begrepen energiezuinige woningen in groene wijken. Hierdoor kan men in de gemeente wooncarrière maken en zich blijvend in de gemeente vestigen.

Betekenis voor onderhavig projectgebied

De realisatie van de zeven grondgebonden woningen, waarvan drie levensloopbestendig, draagt bij aan het creëren van doorstroming op de woningmarkt, waardoor er wooncarrière kan worden gemaakt. Daarnaast sluit het plan aan op de marktvraag en leidt tot een completering van het woongebied in de kern van Ritthem.

3.4.4 OMGEVINGSVISIE VLISSINGEN 2040 VLISSINGEN IN BALANS

Het college van burgemeester en wethouders van Vlissingen heeft ingestemd met de ontwerp 'Omgevingsvisie Vlissingen - Vlissingen in balans'. Aansluitend is deze visie in maart 2024 vastgesteld.

In de visie maakt het projectgebied deel uit van het bestaande woongebied en wordt aangemerkt als landelijk woongebied. In dit gebied staat aantrekkelijk wonen en verblijven centraal. Er wordt de voorkeur aan inbreiding boven uitbreiding gegeven.

Betekenis voor onderhavig projectgebied

In deze is sprake van inbreiding in een bestaand woongebied. Daarmee is de ontwikkeling geheel in lijn met de Ontwerp Omgevingsvisie.

3.5 Conclusie beleidskaders

De oprichting van zeven grondgebonden woningen past binnen het provinciale beleid wat is gericht op bundeling, zorgvuldig ruimtegebruik en het realiseren van kwaliteit en diversiteit. Verder heeft de gemeente de taak woningbouwmogelijkheden te bieden om zo te voldoen aan de woningbouwbehoefte van de bevolking, zowel in kwantitatieve als kwalitatieve zin. Met de ontwikkeling van het voorliggende woningbouwplan wordt aan deze taak invulling gegeven.

Immers het huidige programma, zoals opgenomen in onderhavige ruimtelijke bebouwing, voldoet aan de actuele marktvraag en de woningbouwafspraken met de onderliggende huishoudensprognose; de ruimtelijke ontwikkeling past binnen de voor de regio vastgestelde, recente woningbehoefteonderzoeken en sluit daarmee aan bij het gedachtegoed van de ladder. Hiermee is – naast de kwalitatieve behoefte – tevens de kwantitatieve behoefte voor het project afdoende aangetoond. Geconcludeerd wordt dat het plan past binnen de genoemde beleidskaders.

4 KWALITEIT VAN DE LEEFOMGEVING

Het al dan niet voldoen aan verschillende randvoorwaarden en uitgangspunten is bepalend voor de vraag of een bouwplan ook daadwerkelijk uitvoerbaar is. Hierbij dient te worden onderzocht welke milieu-hygiënische aspecten daarbij een rol spelen. In dit hoofdstuk worden de verschillende voor dit plan relevante milieuaspecten behandeld.

4.1 Geluidhinder

4.1.1 WETTELIJK KADER

Bij het opstellen van een ruimtelijk plan dient, in verband met de relatie tussen de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en de Wet geluidhinder (Wgh), inzicht te worden geboden in de relevante geluidsaspecten.

De Wgh stelt eisen aan de maximaal toegestane geluidsbelasting ten gevolge van de aanleg van een nieuwe weg en de realisatie van geluidsgevoelige bestemmingen (zoals scholen, woningen etc.). De Wgh bevat een uitgebreid stelsel van bepalingen ter voorkoming en bestrijding van geluidhinder door onder meer industrie, wegverkeer en spoorwegverkeer. De wet richt zich vooral op de bescherming van de burger in zijn woon- en leefomgeving en bevat bijvoorbeeld normen voor de maximale geluidsbelasting op de gevel van een huis.

Op 1 januari 2007 is de gewijzigde Wet geluidhinder in werking getreden. Hierin is de bevoegdheid voor het verlenen van een hogere waarde neergelegd bij Burgemeester en Wethouders. Dat betekent dat het 'hogere-waardebesluit' niet langer ter goedkeuring aan Gedeputeerde Staten hoeft te worden voorgelegd. Voor wegverkeerslawaaï en spoorweglawaaï stapt de wetgever nu over op de Europese dosismaat Lden (staat voor day, evening, night). In de wet wordt Lden aangegeven in decibel (dB).

4.1.2 ONDERZOEK

De locatie valt niet binnen de geluidzone van een gezoneerd bedrijventerrein, noch een spoorweg. Evenmin is sprake van een inrichting volgens de Wet geluidhinder (hierna: Wgh). De aspecten industrie-, spoorweg- of inrichtingslawaaï zijn daarom niet relevant. Het projectgebied bevindt zich tevens niet binnen de invloedssfeer van de zone-plichtige wegen, zodat het uitvoeren van een akoestisch onderzoek niet is vereist. Dit laat onverlet, dat in het kader van een goede ruimtelijke ordening sprake moet zijn van een aanvaardbaar leef- en woonklimaat. Naast het feit dat alle wegen in de kern Ritthem 30 km/-uur wegen betreffen, is in onderhavig project sprake van tweedelijns bebouwing, welke daarmee grotendeels van het wegverkeer wordt afgeschermd. Omgekeerd zal alleen bestemmingsverkeer van de interne ontsluitingsstructuur en erfontsluiting inherent aan de zeven aanwezige woningen gebruik maken. Gelet op de lage verkeersintensiteit en lage verkeerssnelheid mag dan ook worden geconcludeerd dat aan de eisen van een goed woon- en leefklimaat voor zowel de nieuwbouw als de bestaande woningen, kan worden voldaan.

4.1.3 CONCLUSIE

Het aspecten geluidhinder staat de ontwikkeling van het project niet in de weg.

4.2 Milieuhinder

4.2.1 WETTELIJK KADER

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door milieuzonering. Milieuzonering betekent het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen en recreëren anderzijds. De ruimtelijke scheiding bestaat doorgaans uit het aanhouden van een bepaalde afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Die onderlinge afstand moet groter zijn naarmate de milieubelastende functie het milieu sterker belast. Milieuzonering heeft twee doelen:

1. Het voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies;
2. Het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam onder aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

Bedrijven en milieuzonering

In de publicatie *Bedrijven en milieuzonering* wordt een handreiking gegeven voor het verantwoord inpassen van bedrijfsactiviteiten in de omgeving. Afstemming van bestaande en nieuwe functies gebeurt door het aanhouden van zogenaamde richtafstanden. De handreiking geeft informatie over een aantal ruimtelijk relevante milieuaspecten van een scala van bedrijfsactiviteiten. In deze handreiking worden bedrijven ingedeeld in verschillende categorieën, al naar gelang de mate van hinder en inpasbaarheid. Ook maakt de handreiking onderscheid in verschillende gebiedstypen zoals een rustige woonwijk, rustig buitengebied en gemengd gebied. Aan de hand van de categorie-indeling kan bepaald worden of, en eventueel onder welke voorwaarden, een bedrijf inpasbaar is in de omgeving.

Naarmate de milieubelasting van de activiteiten groter is, wordt uitgegaan van een grotere richtafstand. In geval van een omgevingstype 'gemengd gebied' mag worden uitgegaan van een kleinere richtafstand. Alleen voor het aspect gevaar is het reduceren van de richtafstand met één afstandsstep niet zondermeer mogelijk.

Het hanteren van kleinere richtafstanden is eveneens aanvaardbaar, indien uit onderzoek blijkt dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening waarbij milieuhinder wordt voorkomen.

Het gaat hierbij uitdrukkelijk om indicatieve afstanden. In een concrete situatie dient de werkelijk aan te houden afstand nader te worden bepaald. De richtafstanden worden gemeten van de bestemmingsgrens van de milieuhinderlijke inrichting ten opzichte van de gevels van de woningen van derden.

4.2.2 ONDERZOEK

In onderhavig geval is sprake van een kern en gebied met voornamelijk alleen woningen.

Alleen ten zuidwesten is in planologisch opzicht een maatschappelijke bestemming aanwezig. Deze bestemming is echter van een dusdanig beperkte omvang en daarmee zo weinig milieubelastend, dat deze reeds direct naast woningen of nabij woningen toelaatbaar zijn.

4.2.3 CONCLUSIE

Milieuhinder vormt derhalve geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.3 Bodemverontreiniging

4.3.1 WETTELIJK KADER

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient in verband met de uitvoerbaarheid van een plan rekening te worden gehouden met de bodemgesteldheid in het projectgebied. 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). Nieuwe bestemmingen dienen bij voorkeur op schone grond te worden gerealiseerd.

Of de bodem een planontwikkeling in de weg staat, wordt middels een historisch onderzoek en eventueel aangevuld met een bodemonderzoek bepaald. Als uit historisch onderzoek blijkt dat binnen de nieuwe bestemmingen sprake is geweest van een activiteit met een verhoogd risico op verontreiniging, dan is een volledig verkennend bodemonderzoek noodzakelijk. De resultaten van het historisch onderzoek, het bodemonderzoek en de conclusie met eventuele saneringsadviezen worden in het bestemmingsplan vermeld.

4.3.2 ONDERZOEK

Aangezien er sprake is van nieuwbouw ten behoeve van wonen, is een verkennend bodem- en asbestonderzoek voor het bouwplan noodzakelijk. Er is door Sagro een verkennend bodem- en asbestonderzoek uitgevoerd (Sagro, 5 juli 2022, zie *Bijlage 1* Verkennend bodemonderzoek). De doelstelling van het onderzoek is inzicht te krijgen in de actuele milieu-hygiënische kwaliteit van de bodem. Op basis van de resultaten van het bodem- en asbestonderzoek dient te worden vastgesteld of de milieu-hygiënische kwaliteit van de bodem een belemmering vormt voor de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling op de locatie.

Op basis van de resultaten van het verkennend bodem- en asbestonderzoek wordt geconcludeerd dat:

- in de bovengrond achtergrondwaarde-overschrijdingen voor kwik, lood en enkele OCB zijn aangetoond. Het PFAS-gehalte ligt onder de achtergrondwaarde;
- in de ondergrond geen verontreinigingen zijn geconstateerd;
- in het grondwater van nature verhoogde concentraties arseen, barium en molybdeen tot boven de streefwaarde zijn aangetoond;
- de op de onderzoekslocatie geconstateerde verhoogde gehalten in de bovengrond en het grondwater geen aanleiding geven tot het uitvoeren van aanvullend of nader bodemonderzoek; en
- het aangetroffen steenachtige bodemvreemd-materiaal sporen baksteen en stenen betreft. Dit is gekwalificeerd als gedefinieerd puin conform de NEN 5707. In combinatie met het feit dat de locatie op basis van historische gegevens niet verdacht is op de aanwezigheid van asbest en tijdens de veldwerkzaamheden geen asbestverdacht materiaal is aangetroffen, is derhalve het uitvoeren van een asbest in grond onderzoek niet noodzakelijk conform de NEN 5707.

Aangegeven wordt dat in geval van het nuttig herbestemmen van uitkomende grond alsnog een onderzoek conform het Besluit bodemkwaliteit (partijkeuring op grond) nodig kan zijn. Dit is afhankelijk van onder andere – maar niet uitsluitend – de afzetlocatie, de partijomvang, de aangetroffen gehalten en de bodemvreemde bijmengingen. Er dient ook rekening mee te worden gehouden dat in de bovengrond tot 0,5 m-mv OCB aanwezig zijn. De afzetmogelijkheden in buurgemeenten kunnen hierdoor op basis van hun Nota's bodembeheer beperkt worden. De eventuele noodzaak tot verdere keuring en mogelijkheden daartoe kunnen in overleg met het bevoegd gezag Besluit bodemkwaliteit (veelal de ontvangende gemeente) en/of een milieuadviesbureau worden bepaald.

4.3.3 CONCLUSIE

Met inachtneming van de conclusies uit het bodemonderzoek vormt het aspect bodemkwaliteit geen belemmering voor het project.

4.4 Archeologie

4.4.1 WETTELIJK KADER

Op grond van de Wro en de Wabo zijn behoud en beheer van het bodemarchief integraal verankerd in de ruimtelijke werkprocessen van de gemeenten. Bij de vaststelling van een ruimtelijk plan moet met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten monumenten rekening worden gehouden. In het belang van de archeologische monumentenzorg kan bij een ruimtelijk plan worden bepaald dat de aanvrager van een omgevingsvergunning voor het bouwen of voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden een rapport dient te overleggen, waarin de archeologische waarde van het terrein dat volgens de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van burgemeester en wethouders voldoende is vastgesteld. In het Bor is bepaald dat voor vergunningsvrije bouwwerken tot 50 m² geen beperkingen ten aanzien van archeologie gelden.

Beleid gemeente Vlissingen

Op 23 februari 2006 heeft de gemeenteraad de 'Nota Archeologische Monumentenzorg Walcheren 2006' vastgesteld. De Nota archeologische monumentenzorg Walcheren 2006 is in 2008 geëvalueerd. De gemeenteraad heeft in zijn vergadering van 24 april 2008 de nieuwe 'Nota archeologische monumentenzorg Walcheren evaluatie 2008' vastgesteld. Op 28 januari 2016 heeft de gemeenteraad een actualisatie van deze nota vastgesteld in de 'Nota archeologische monumentenzorg Walcheren 2016-2022'. Onderdeel van de nota vormt een vrijstellingsregeling, waarbij is bepaald dat in gebieden met een middelhoge en hoge verwachtingswaarde grondwerkzaamheden zonder archeologisch onderzoek mogen plaatsvinden tot een diepte van 0,40 m en een oppervlakte van 500 m². Voor gebieden ter hoogte van (AMK-)terreinen met een vastgestelde archeologische waarde, gebieden ter hoogte van een zogenaamde verwachtingszone op basis van historische kaarten en gebieden binnen een straal van 50 meter rondom een vindplaats geldt dat uitsluitend bodemingrepen, die niet dieper gaan dan 0,40 meter onder huidig maaiveld en geen grotere oppervlakte hebben dan 30 m², vrijgesteld zijn van archeologisch onderzoek. De archeologische waarden- en verwachtingskaart Walcheren en de archeologische beleidsadvieskaart Walcheren maken onderdeel uit van dit beleid. De verwachtingskaart is een nadere detaillering van de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW) die tot stand is gekomen door nader bureauonderzoek. De kaart is op maat gesneden op de Walcherse schaal en geeft de verwachting weer ten aanzien van archeologische vondsten. Op de beleidsadvieskaart is de vrijstellingsregeling gekoppeld aan de archeologisch waardevolle gebieden en verwachtingszones. Dit resulteert in een overzicht van de beleidsadviezen per gebied.

4.4.2 ONDERZOEK

Binnen het huidige projectgebied geldt een verbod op het uitvoeren van (graaf)werkzaamheden die groter zijn dan 60 m² én dieper reiken dan 0,40 m -mv. Door Artefact is in dat kader een bureau- en inventariserend veldonderzoek door middel van verkennende boringen uitgevoerd (*Bijlage 2*).

Uit het bureauonderzoek is gebleken dat:

- de middelhoge verwachting voor het finaal-paleolithicum en mesolithicum in de bovenzijde van het dekzand, dat verwacht werd vanaf 5,50 m -mv (4,75 m -NAP), wegens de diepteligging van dit niveau niet kon worden getoetst en zodoende behouden blijft;

- de middelhoge verwachting voor het Laat-Neolithicum op het niveau van het Laagpakket van Wormer en de late IJzertijd-Romeinse tijd op het niveau van het Hollandveen Laagpakket kan worden bijgesteld naar geen verwachting. In het volledige plangebied zijn de archeologische resten uit beide periodes onder invloed van de voormalige geul geërodeerd. Om diezelfde reden komt ook de lage verwachting voor de Bronstijd en vroege IJzertijd te vervallen;
- op het niveau van het Laagpakket van Walcheren er een hoge verwachting blijft gelden voor de Middeleeuwen en lage verwachting voor de Nieuwe tijd, wegens het aantreffen van respectievelijk een doorwerkte cultuurlaag op een diepte variërend tussen 0,30 en 0,50 m -mv (tussen 0,75 en 0,47 m +NAP) en een intacte top van een kreekkrug van het Laagpakket van Walcheren op een diepte variërend tussen 0,50 en 0,85 m -mv (tussen 0,53 m +NAP en 0,05 m -NAP). Dergelijke kreekkruggen boden immers uiterst aantrekkelijke bewoningsmogelijkheden. Gecombineerd met de directe nabijheid van de historische kern (kerk, motte/vliedberg) is de kans hoog dat binnen het plangebied vindplaatsen uit de middeleeuwen voorkomen.

Op basis van het voorliggend onderzoek bestaat er een archeologische verwachting vanaf 0,30 m-mv (vanaf 0,75 m +NAP). Concreet wil dit zeggen dat indien graafwerkzaamheden worden voorzien die dieper reiken dan 0,40 m -mv, vervolgonderzoek noodzakelijk wordt geacht. Vervolgonderzoek in de vorm van een proefsleuvenonderzoek wordt dan ook noodzakelijk geacht. Dit onderzoek heeft reeds plaatsvinden, voorafgaand aan de detectie naar blindgangers. Voor een nadere onderbouwing van ontplofbare oorlogsresten wordt verwezen naar paragraaf 4.10. Het proefsleuvenonderzoek is aan de hand van een door de gemeente goedgekeurd Programma van Eisen uitgevoerd. Op basis van dit onderzoek wordt het navolgende geconcludeerd: het terrein werd afgedekt door een 0,3 – 0,5 m dikke bouwvoor, met een maaiveldhoogte rond 1,0 m + NAP. Rond 0,6 – 0,7 m + NAP ging de bouwvoor over in een 0,1 – 0,3 m dikke cultuurlaag. Rond 0,4 – 0,6 m + NAP ging de cultuurlaag over in natuurlijke geulafzettingen behorende tot het Laagpakket van Walcheren. Vanaf de onderzijde van de bouwvoor alsook vanaf de onderzijde van de cultuurlaag zijn sporen te herkennen. Deze sporen bestaan uit greppels, kuilen, paalkuilen, een paaltje en dierengraf. De sporen dateren vanaf de overgang van de late middeleeuwen naar de Nieuwe tijd tot in de 19^e eeuw. De diepste sporen reiken tot 1,5 m – mv / 0,5 m – NAP, maar de meest sporen reiken niet dieper dan 1 m – mv / 0,0 m NAP. Er is één behoudenswaardige vindplaats vastgesteld. Het betreft een vindplaats waarbij resten van bewoning zijn aangetroffen en sporen van landinrichting. Deze vindplaats is te dateren in de late middeleeuwen tot de midden Nieuwe tijd.

Op basis van het proefsleuvenonderzoek wordt geadviseerd vervolgonderzoek te laten uitvoeren binnen de zone waar de vindplaats is vastgesteld, indien de bodemverstoringen dieper reiken dan 0,4 m – mv (0,6 m + NAP). Dit onderzoek zal worden afgestemd op de exacte positionering en diepte van de bouw- en graafwerkzaamheden.

Met het hiervoor genoemde onderzoek, advies en maatregelen worden eventuele archeologische waarden voldoende veiliggesteld. In de omgevingsvergunning wordt als voorwaarde gesteld dat conform de conclusies en bevindingen, archeologische begeleiding noodzakelijk is bij grondroerende werkzaamheden. Verder geldt dat in het geval archeologische resten worden aangetroffen, dit op grond van artikel 53 van de Monumentenwet onmiddellijk dient te worden gemeld aan de Minister van OC&W (Onderwijs, Cultuur en Wetenschap).

4.4.3 CONCLUSIE

Met inachtneming van het onderzoek, advies en maatregelen in relatie tot de feitelijke uitvoering, vormt het aspect archeologie geen belemmering voor de realisatie van onderhavig bouwplan.

4.5 Cultuurhistorie

4.5.1 WETTELIJK KADER

Per 1 juli 2011 is de Modernisering Monumentenzorg (MoMo) in werking getreden. Als gevolg van de MoMo is het Bro per 1 januari 2012 (artikel 3.1.6, lid 5) gewijzigd. Wat eerst alleen voor archeologie gold, geldt nu ook voor al het cultureel erfgoed. Voor een herziening van het bestemmingsplan dient een beschrijving te worden opgenomen hoe met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden. Het is daarmee dus verplicht om de facetten historische (steden)bouwkunde en historische geografie mee te nemen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.

4.5.2 ONDERZOEK

De voorgenomen ontwikkeling heeft geen sloop of andere wijziging aan cultuurhistorisch waardevolle objecten en dergelijke tot gevolg. De beoogde ontwikkeling zal plaatsvinden binnen bestaand bebouwd gebied waarvoor geen specifieke cultuurhistorische kenmerken gelden. Verder blijft de direct aangrenzende woonbebouwing, waarvan een deel als eerste bekende dorpsbebouwing op grond van het minuutplan 1832 en het object gesitueerd aan de Dorpstraat 27 als cultuurhistorisch monument worden aangemerkt, onaangetast. Deze blijven volledig behouden.

4.5.3 CONCLUSIE

Het aspect cultuurhistorie vormt geen belemmering voor de realisatie van het onderhavige plan en heeft geen invloed op kenmerkende cultuurhistorische elementen.

4.6 Water

4.6.1 WETTELIJK KADER

Water en ruimtelijke ordening hebben met elkaar te maken. Enerzijds is water één van de sturende principes in de ruimtelijke ordening en kan daarmee beperkingen opleggen aan het ruimtegebruik. Anderzijds kunnen ontwikkelingen in het ruimtegebruik ongewenste effecten hebben op de waterhuishouding. Een goede afstemming tussen beide is derhalve noodzakelijk om problemen, zoals bijvoorbeeld wateroverlast, slechte waterkwaliteit, verdroging, etc., te voorkomen. Per 1 november 2003 is door een wijziging van het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro) een watertoets in ruimtelijke plannen verplicht geworden. In deze paragraaf wordt beschreven op welke wijze in het projectgebied met water en watergerelateerde aspecten wordt omgegaan.

4.6.2 ONDERZOEK

Waterbeheer en watertoets

Het projectgebied ligt binnen het beheersgebied van het Waterschap Scheldestromen. Zij zijn verantwoordelijk voor het waterkwantiteits- en waterkwaliteitsbeheer. Bij het tot stand komen van dit plan wordt overleg gevoerd met de waterbeheerder over deze waterparagraaf. Eventuele opmerkingen van de waterbeheerder worden meegenomen in de totstandkoming van de definitieve versie.

Watertoets

De watertoets is het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. Het uitvoeren van een watertoets betreft de waterbeheerders actief bij ruimtelijke besluitvormingsprocessen en geeft water een duidelijke plek binnen de ruimtelijke ordening. Het beheer van het water-

systeem is in handen van het Waterschap Scheldestromen. In onderstaande tabel wordt aangegeven welke invloed de voorgenomen ontwikkeling heeft op de diverse wateraspecten. Deze aspecten zijn reeds met het waterschap besproken en akkoord bevonden.

Thema en water(beheer)doelstelling	Uitwerking
Veiligheid waterkeringen Waarborgen van het veiligheidsniveau en rekening houden met de daarvoor benodigde ruimte.	De ontwikkeling ligt niet binnen de keurzone van primaire of regionale waterkeringen. Omdat het bouwen van gebouwen buiten deze zones op grond van de Keur van het waterschap zonder meer is toegestaan, treedt geen strijdigheid met de beleidsregels van het waterschap op.
Voorkomen overlast door oppervlaktewater 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.	De verharding neemt in de nieuwe situatie toe. Daarnaast wordt de bestaande greppel gedempt. In dat kader dient in relatie tot de ontwikkeling 150 m ³ water te worden gecompenseerd. Deze compensatie wordt getroffen in het aanleggen van water ter plaatse van de parkeervakken binnen het projectgebied alsmede daarbuiten. Buiten het projectgebied zal de afname van waterberging worden gecompenseerd binnen hetzelfde peilgebied.
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.	Het huishoudelijk afvalwater van het projectgebied wordt aangesloten op de omliggende buitenriolering via een gescheiden systeem voor vuil- en schoonwater. Ook de HWA-aansluitingen worden aangesloten op de gemeentelijke waterriolering.
Grondwaterkwantiteit en verdroging Voorkomen en tegengaan van grondwateroverlast en -tekort. Rekening houdend met de gevolgen van klimaatverandering. Beschermen van infiltratiegebieden en –mogelijkheden.	Er wordt geen grondwater onttrokken. Regenwater kan worden afgevoerd naar omliggende oppervlaktewateren. De beoogde ontwikkeling is niet nadelig voor de watervoorziening. De ontwikkeling heeft derhalve geen negatieve gevolgen voor de waterkwaliteit. De beoogde bebouwing leidt niet tot het onttrekken van grondwater of het infiltreren van grondwater met als doel het later weer op te pompen. Verdroging is dan ook niet aan de orde.
Grondwaterkwaliteit Behoud of realisatie van een goede grondwaterkwaliteit. Denk aan grondwaterbeschermingsgebieden.	Door het gebruik van duurzame niet uitlogende bouwmaterialen heeft het plan geen nadelige gevolgen voor de oppervlaktewaterkwaliteit. Het plan veroorzaakt geen nadelige gevolgen voor of door het oppervlaktewatersysteem of grondwaterbeschermingsgebieden in de omgeving.
Oppervlaktewaterkwaliteit Behoud of realisatie van goede oppervlaktewaterkwaliteit. Vergroten van de veerkracht van het watersysteem. Toepassing van de trits schoonhouden, scheiden, zuiveren.	Er wordt niet gebouwd in een infiltratiegebied of natuurgebied. De beoogde ontwikkeling heeft derhalve geen nadelige gevolgen voor de waterkwaliteit. Door het gebruik van duurzame niet uitlogende bouwmaterialen wordt voorkomen dat het te infiltreren hemelwater de bodem en het grondwater verontreinigt. Ingrepen voortkomend uit dit plan tasten geen bodemlagen aan als gevolg waarvan het grondwatersysteem verandert.
Volksgezondheid Minimaliseren risico watergerelateerde ziekten en plagen. Voorkomen van verdrinkingsgevaar/-risico's via o.a. de daarvoor benodigde ruimte.	Er is zowel in de bestaande als in de toekomstige situatie geen sprake van open water. Het aspect is derhalve niet relevant. Er worden geen watergerelateerde consequenties voor de volksgezondheid verwacht.
Bodemdaling Voorkomen van maatregelen die (extra) maaivelds dalingen in zettinggevoelige gebieden kunnen veroorzaken.	Het peilregiem van het projectgebied is afgestemd op bebouwd gebied. Er is geen sprake van een peilverlaging en/of bodemdaling. Derhalve is deze problematiek niet aan de orde. Er wordt geen grondwater onttrokken en hemelwater wordt zoveel als mogelijk naar het omliggende oppervlaktewater teruggevoerd. Bodemdaling wordt dan ook niet verwacht.

Natte natuur Ontwikkeling/bescherming van een rijke gevarieerde en natuurlijk karakteristieke aquatische natuur.	Het projectgebied grenst niet aan natte natuurgebieden. Derhalve zijn er geen bijzondere maatregelen te treffen of beperkingen te verwachten.
Onderhoud oppervlaktewater Oppervlaktewater moet adequaat onderhouden worden. Rekening houden met obstakelvrije onderhoudsstroken vrij van bebouwing en opgaande (hout)beplanting.	Er liggen geen waterlopen binnen het projectgebied en er worden geen nieuwe waterlopen voorzien. Derhalve is het aspect onderhoud van de waterlopen niet aan de orde.

Andere belangen waterbeheer

Relatie met eigendom waterbeheerder Ruimtelijke ontwikkelingen mogen de werking van objecten (terreinen, milieuzo- nering) van de waterbeheerder niet belem- meren.	n.v.t.
Wegen in beheer bij het waterschap	In het projectgebied en in de directe omgeving zijn geen waterschapswegen gelegen. De bestaande wegen onder- vinden voorts geen wijzigingen waardoor de goede bereik- baarheid en/of veiligheid in het gedrang komt.

4.6.3 CONCLUSIE

Geconcludeerd wordt dat het plan voldoet aan het beleid en de normstelling ten aanzien van water. Het aspect water staat de voorgenomen ontwikkeling niet in de weg. De beoogde ontwikkeling heeft geen negatieve gevolgen voor het waterhuishoudkundige systeem in het projectge-
bied.

4.7 Flora en fauna

4.7.1 WETTELIJK KADER

De Nederlandse natuurbescherming kent twee aspecten, te weten gebieds- en soortbescher-
ming. Hieronder worden beide aspecten nader toegelicht.

Gebiedsbescherming

Eén van de belangrijkste kaders voor gebiedsbescherming wordt sinds 1 januari 2017 gevormd door de Wet natuurbescherming. Deze wet regelt de bescherming van gebieden die als Natura 2000-gebied zijn aangewezen. Wanneer in of in de directe nabijheid van een dergelijk gebied een activiteit plaatsvindt die leidt tot nadelige gevolgen voor het natuurgebied, dan dient hier-
voor een vergunning te worden aangevraagd.

Daarnaast bestaan gebieden die deel uitmaken van het Natuurnetwerk Nederland (voorheen Ecologische Hoofdstructuur). Deze gebieden worden beschermd via het ruimtelijk ordenings-
recht (Barro en/of provinciale structuurvisies). Het NNN is in Zeeland uitgewerkt in het Natuur
Netwerk Zeeland (NNZ). Voor dit soort gebieden geldt het 'nee, tenzij' principe, wat inhoudt dat
binnen deze gebieden in beginsel geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen mogen plaatsvinden.

Soortbescherming

Ook het aspect 'soortbescherming' vindt sinds 1 januari 2017 zijn wettelijk kader in de Wetna-
tuurbescherming. Deze wet beschermt de in deze wet aangemerkte soorten planten en dieren,
ongeacht waar die zich bevinden. Om de instandhouding van de beschermde soorten te waar-
borgen, moeten negatieve effecten op de instandhouding worden voorkomen. Hiertoe zijn in de
wet verschillende verbodsbepalingen geformuleerd en zijn de soorten onderverdeeld in twee
groepen:

- Strikt beschermde soorten, volgend uit de Vogel- en Habitatrichtlijn;
- Alle overige beschermde soorten, waaronder die uit de Rode Lijst.

De provincie kan ontheffing verlenen van de verboden voor overige soorten.

In de provincie Zeeland geldt voor ruimtelijke inrichting of ontwikkeling van gebieden en bestendig beheer en onderhoud een vrijstelling voor een groot deel van de "overig" beschermde soorten. Dit betreffen de meest algemene soorten amfibieën en zoogdieren. Voor de Europees beschermde soorten (Vogel- en Habitatrichtlijn) is er geen beleidsruimte en is de bescherming onveranderd.

4.7.2 ONDERZOEK

Quickscan flora en fauna

Door Econsultancy is op 16 oktober 2023 een quickscan Dorpsweg te Ritthem uitgevoerd. In de onderstaande tekst is een samenvatting van de rapportage weergegeven. In *Bijlage 4* is het gehele onderzoek opgenomen.

Soortenbescherming

Op basis van de quickscan is een nader onderzoek niet vereist. Wel wordt geadviseerd vleermuisvriendelijke verlichting tijdens de realisatie- en gebruiksfase te hanteren. Daardoor wordt strooisellicht en hiermee verstoring van deze lichtgevoelige soortgroep voorkomen en zal de functionaliteit van het gebied behouden blijven tijdens en na de voorgenomen ingrepen.

Voor de te verwachten algemene zoogdieren en amfibieën geldt dat de werkzaamheden mogelijk verstoring kunnen werken. Als gevolg van graafwerkzaamheden kunnen dieren verwond of gedood worden en holen kunnen worden verwijderd. Dit houdt een overtreding van artikel 3.10 van de Wet natuurbescherming in. Voor de te verwachten soorten geldt, op grond van het provinciale soortenbeleid, bij ruimtelijke ontwikkelingen echter een vrijstelling, waardoor geen ontheffing hoeft te worden aangevraagd. Dit houdt in dat er volgens normaal gebruik zorgvuldig gewerkt moet worden, waarbij indien mogelijk verstoring van fauna wordt voorkomen. Het actief doden van dieren is altijd verboden.

Gebiedsbescherming/stikstofdepositie

NNZ

De locatie maakt geen deel uit van het Natuurnetwerk. De locatie ligt ook niet in de nabijheid van een gebied, behorend tot het Natuurnetwerk Zeeland. Het meest nabijgelegen gebied bevindt zich op 430 meter afstand ten oosten van de locatie. Gezien de afstand en de zeer lokale invloed van de maatregelen, kan worden gesteld dat de voorgenomen ontwikkeling geen invloed heeft op het functioneren van het NNZ, omdat wezenlijke kenmerken niet worden aangetast of veranderd.

Natura 2000

De locatie is niet gelegen binnen de grenzen, of in de directe nabijheid van een gebied dat aangewezen is als Natura 2000. Het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied, de 'Westerschelde & Saeftinghe', bevindt zich op circa 500 meter afstand ten oosten van de locatie. Gezien de afstand van de locatie ten opzichte van het Natura 2000-gebied en de lokale aard van de geplande maatregelen, kan ervan uit worden gegaan dat deze geen directe invloed hebben op het Natura 2000-gebied. Bij ontwikkelingen nabij Natura 2000-gebieden dient er echter ook gekeken te worden naar externe effecten. Met behulp van de Aeries Calculator, welke als *Bijlage 5* aan deze onderbouwing is gehecht, is er berekend wat de stikstofdepositie van de beoogde toekomstige situatie is, zowel in de aanleg- als gebruiksfase. Uit het resultaat van de berekening blijkt dat zowel in de aanleg- als gebruiksfase sprake is van een stikstofdepositie groter dan 0,00 mol/ha/jaar. Indien er een netto toename boven 0,00 mol N/ha/jaar wordt vastgesteld, is een nadere ecologische beoordeling vereist. Daarom is een ecologische beoordeling (*Bijlage 6*) uitgevoerd. In dit onderzoek zijn de gevolgen voor stikstofgevoelige habitats in relatie tot de instandhoudingsdoelen van de Natura 2000-gebieden uitgebreid onderzocht en beoordeeld.

Ecologische voortoets

De voorgenomen ontwikkeling veroorzaakt een toename van stikstofdepositie van tijdelijk maximaal 0,07 mol N/ha/jaar in de aanlegfase en maximaal 0,01 mol N/ha/jaar in de gebruiksfase op stikstofgevoelige natuur binnen het Natura 2000-gebied Westerschelde & Saeftinghe. Voor de habitattypen en/of leefgebieden van kwalificerende soorten waarvoor geldt dat de KDW wordt overschreden, is onderzocht of de berekende toename van stikstofdepositie kan leiden tot een

in ecologische zin aantoonbare aantasting van de kwaliteit of oppervlakteverlies van het stikstofgevoelige areaal. Op basis van een gebiedsspecifieke analyse kan worden geconcludeerd dat de kans uiterst gering tot afwezig is dat de berekende toenames aan stikstofdepositie ten gevolge van de voorgenomen ontwikkeling zullen leiden tot ecologische effecten.

Daarnaast is cumulatie van de reeds vergunde projecten bij de beoordeling betrokken. De cumulatie van reeds vergunde projecten laat een stijging zien van het tijdelijke effect. Deze stijging is echter dermate gering dat deze wegvalt binnen de natuurlijke meteorologische variatie (10% rondom de huidige gemiddelde achtergronddepositie). Bovendien is er permanent sprake van een daling van de maximale cumulatieve bijdrage, waardoor in de toekomst verbetering optreedt ten aanzien van de hoeveelheid stikstofdepositie. Significante gevolgen van de geringe toename aan stikstofdepositie door het project op de instandhoudingsdoelstellingen worden daarom ook in cumulatief verband uitgesloten.

Omdat effecten zijn uitgesloten is het uitvoeren van een passende beoordeling niet noodzakelijk en is geen vervolgonderzoek en/of een vergunningsplicht aan de orde.

4.7.3 CONCLUSIE

Geconcludeerd kan worden dat het beschermingsregime van de Wet natuurbescherming geen belemmering vormt voor de beoogde ontwikkeling. Verder is het uitvoeren van een passende beoordeling en een vergunningplicht aan de orde, daar significante effecten voor stikstofgevoelige habitats zijn uitgesloten. Bij de werkzaamheden zal te allen tijde de zorgplicht in acht worden genomen

4.8 Externe veiligheid

4.8.1 WETTELIJK KADER

De doelstelling van het externe veiligheidsbeleid is het realiseren van een veilige woon- en leefomgeving voor het beheersen van risico's van activiteiten met gevaarlijke stoffen (zoals het gebruik, de opslag, de productie en het transport). Het beleid is erop gericht te voorkomen dat er dichtbij gevoelige bestemmingen activiteiten met gevaarlijke stoffen plaatsvinden. Nieuwe (ruimtelijke) ontwikkelingen in de nabijheid van risicobronnen dienen te worden getoetst aan het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi). Twee begrippen staan in dit beleidsveld van de externe veiligheid centraal: het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR).

Plaatsgebonden risico (PR)

Het PR is omschreven als de kans dat een persoon die gedurende een heel jaar onafgebroken en onbeschermd op een bepaalde plaats verblijft, ten gevolge van een ongewoon voorval met een gevaarlijke stof komt te overlijden.

In het relevante beleid- en wetgevingskader geldt het PR met de risicocontour van de kans één op een miljoen per jaar (kans 10^{-6} per jaar) als grenswaarde voor kwetsbare objecten. Vanwege de definiëring als grenswaarde kan hiervan niet worden afgeweken. Voor beperkt kwetsbare objecten werkt deze norm slechts als een richtwaarde. Van een richtwaarde kan na een uitgebreide motivering eventueel worden afgeweken. Voor beperkt kwetsbare objecten geldt de kans van één op de honderdduizend per jaar (kans 10^{-5} per jaar) als grenswaarde.

Kwetsbare objecten zijn gebouwen of verblijfsterreinen waar zich kwetsbare en/of grote groepen personen (kunnen) bevinden. Beperkt kwetsbare objecten zijn gebouwen of verblijfsterreinen waar dat doorgaans niet het geval is. Ook belangrijke infrastructuur, zoals een belangrijke verbindingsweg, kan als beperkt kwetsbaar object worden aangemerkt. Een limitatieve opsomming van (beperkt) kwetsbare objecten, wordt in de wetgeving niet gegeven. Het bevoegd gezag heeft daarom een zekere mate van beoordelingsvrijheid over wat zij in een specifieke situatie als kwetsbaar object beschouwt.

Groepsrisico (GR)

Het GR is de cumulatieve kans dat een groep personen van 10, 100 en 1.000 personen tegelijk komt te overlijden als gevolg van een ongevoel voorval met gevaarlijke stoffen. Het GR is niet genormeerd. Hiervoor geldt enkel een oriënterende waarde waarboven een afweging gemaakt moet worden over de aanvaardbaarheid van de risico's.

Het GR wordt enkel bepaald voor het invloedsgebied van een risicobron. Het invloedsgebied is het gebied waarin personen worden meegeteld voor de berekening van het GR. Veelal wordt hiervoor het gebied gebruikt dat is gelegen binnen de 10^{-8} -contour van het PR (het gebied dat wordt getroffen door een ongeval met een kans van één op honderd miljoen per jaar). Aangezien sommige ongevalsscenario's ook bij (nog) kleinere ongevalkansen tot dodelijke slachtoffers kunnen leiden, wordt in die gevallen het gebied gebruikt waarbinnen nog 1% van de aanwezige personen kan komen te overlijden (de zogenaamde 1%letaliteitsgrens).

Wet Basisnet en het Besluit externe veiligheid transportroutes

Per 1 april 2015 zijn de Wet Basisnet en het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) in werking getreden. In de wet is het Basisnet juridisch verankerd. Het Basisnet is een landelijk aangewezen netwerk voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. Hiermee wordt voor de lange termijn (2020, met uitloop naar 2040) beoogt om duidelijkheid te bieden over het maximale aantal transporten en de daarbij behorende maximale omvang van de risico's die dat transport mag veroorzaken.

Het Bevt vormt het toetsingskader voor ruimtelijke plannen voor het vervoer over de weg, het spoor en het water. Op basis van het Bevt gelden de volgende normen:

- De contour van het PR met een kans van 10^{-6} per jaar geldt als grenswaarde voor kwetsbare objecten en als richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten. De ligging ervan is te vinden in de bijlagen bij de Regeling Basisnet;
- Het groepsrisico dient berekend te worden voor de realisatie van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen binnen een afstand van 200 meter van route die is aangewezen in het Bevt. Daarbij geldt dat het groepsrisico berekend en (uitgebreid) verantwoord moet worden indien:
 - het groepsrisico hoger is dan 0,1 keer de oriëntatiewaarde;
 - het groepsrisico met meer dan 10% toeneemt; of
 - de oriëntatiewaarde wordt overschreden.
- Bij het mogelijk maken van nieuwe (beperkt) kwetsbare objecten in het plasbrandaandachtsgebied (PAG) moet gemotiveerd worden waarom deze objecten toelaatbaar zijn, gelet op de mogelijke gevolgen van een ongeval met brandbare vloeistoffen.

Besluit externe veiligheid buisleidingen en de Regeling externe veiligheid buisleidingen

Op het transport van gevaarlijke stoffen door buisleiding is per 1 januari 2011 het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) van toepassing. Het Bevb bestaat uit twee delen. Het eerste deel bevat algemene voorschriften waaraan een exploitant van een buisleiding dient te voldoen. Het tweede deel bevat de instructieregels die bij het opstellen van een bestemmingsplan in acht moeten worden genomen. De contour van het PR met een kans van 10^{-6} per jaar geldt op grond van het Bevb als grenswaarde voor kwetsbare objecten en als richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten. Het GR moet op grond van het Bevb worden bepaald voor ruimtelijke ontwikkelingen die zijn gelegen in het invloedsgebied van de betreffende buisleiding.

De Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb) bevat een technische uitwerking van het Bevb. In artikel 2 van de Revb zijn onder andere aardgastransportleidingen met een diameter van 50 mm of meer en een werkdruk van 16 bar of meer aangewezen als leidingen waarop het Bevb van toepassing is.

4.8.2 ONDERZOEK

Uit de provinciale risicokaart blijkt dat het projectgebied ligt:

- Binnen het invloedsgebied van Verbrugge Zeeland Terminals;
- Binnen het invloedsgebied van Kloosterboer Vlissingen VOF;
- Binnen het invloedsgebied van de kerncentrale Borssele;
- Binnen het Invloedsgebied van de Westerschelde.

Verder is het projectgebied niet gelegen binnen het invloedsgebied binnen de veiligheidsafstanden van andere stationaire risicobronnen en (buis)leidingen.

Ook worden er binnen het projectgebied geen nieuwe risicobronnen gerealiseerd.

Wel is het projectgebied binnen het invloedsgebied (effectgebied) van een aantal inrichtingen en de Westerschelde gesitueerd. Hierover kan het navolgende worden gesteld.

Verbrugge Zeeland Terminals

Op het perceel Engelandweg 1 gelegen op het zeehaven- en industrieterrein Sloe is de inrichting Verbrugge Zeeland Terminals gevestigd (logistieke dienstverlening). De inrichting is gericht op laad-, los- en overslagactiviteiten ten behoeve van zeeschepen. Het projectgebied ligt binnen het invloedsgebied van Verbrugge Zeeland Terminals, wat reikt tot 7.937 meter. Echter, voor deze inrichting heeft te gelden dat deze afstand berekend is voor de *worst case* (meest giftige stof, maximale hoeveelheid aanwezig en het weertype F1,5). Aangenomen kan worden dat mogelijke wijzigingen in de rand van het invloedsgebied (op een grotere afstand dan 1.500 meter) geen noemenswaardige veranderingen in het groepsrisico veroorzaken.

Kloosterboer Vlissingen VOF

Op het zeehaven- en industrieterrein Sloe is de inrichting Kloosterboer Vlissingen VOF gelegen. Dit is een bedrijf dat voorziet in opslag en transport van temperatuur gecontroleerde voedselproducten. Het invloedsgebied van deze inrichting strekt zich uit tot 6.500 meter. Daarmee ligt het projectgebied binnen het invloedsgebied. Echter, voor deze inrichting geldt een zelfde redevatatie als voor Verbrugge Zeeland Terminals; er treden door de beoogde ontwikkeling geen noemenswaardige veranderingen in het groepsrisico op.

Kerncentrale Borssele

Voor de kerncentrale van Borssele zijn veiligheidsmaatregelen getroffen, mocht zich onverhoopt een ongeval voordoen. Het gebied om de plaats van het ongeval is in drie zones ingedeeld; elke zone heeft een eigen maatregel. Dit betekent bijvoorbeeld voor de kerncentrale in Borssele: evacuatie tot op 5 kilometer van de kerncentrale, slikken van jodiumtabletten tot op 10 kilometer en schuilen tot op 20 kilometer. Omdat de afstand van het projectgebied tot de kerncentrale meer dan 5 maar minder dan 10 kilometer bedraagt, is het projectgebied gelegen binnen de zone waarin aan specifieke doelgroepen wordt geadviseerd jodiumtabletten te slikken, mocht zich onverhoopt een ongeval voordoen (<https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/straling/jodiumtabletten>). De kerncentrale vormt geen belemmering voor de onderhavige ontwikkeling.

Westerschelde

Over de vaarverbinding Westerschelde vindt vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. De PR 10-6 contour valt binnen de begrenzing van de vaarweg. Conform de 'Actualisatiestudie 2011 risico's transport gevaarlijke stoffen Westerschelde en prognoses 2015-2030', uitgevoerd door Det Norske Veritas (DNV), is bepaald dat het toxisch invloedsgebied van de Westerschelde 2.887 meter is. De locatie valt daarmee binnen het invloedsgebied van de Westerschelde. De groepsrisicocontour ligt op 200 meter vanaf het hart van de vaarweg. Het projectgebied ligt buiten deze zone. De inschattingen van het extern risico van transport van gevaarlijke stoffen (dit zijn: toxische en brandbare stoffen) over de Westerschelde wijzen uit dat zowel in de referentieperiode 2004-2008 en de prognosejaren 2015 en 2030 het groepsrisicocurve de oriënterende waarde niet overschrijdt. Aannemelijk is dat door de ontwikkeling het groepsrisico niet met meer dan 10% zal toenemen. Wel is een beperkte verantwoording van het groepsrisico vereist, daar het aantal bewoners in het gebied zal toenemen.

Beknorte verantwoording groepsrisico

Ter motivering van de groepsrisicoverantwoording wordt in het onderstaande ingegaan op de voorbereiding op de bestrijding van een ramp of zwaar ongeval en de middelen om de gevolgen van een ongeval met gevaarlijke stoffen te beperken.

Groepsrisico

Het plangebied valt binnen de laatste 2.500 meter van het invloedsgebied. Deze afstand is echter berekend voor het meest ongunstige scenario voor de omgeving (meest giftige stof, maximale hoeveelheid aanwezig en het weertype F1,5). Aangenomen kan worden dat mogelijke wijzigingen in de rand van het invloedsgebied (op een grotere afstand dan 1.500 meter) geen noemenswaardige veranderingen in het groepsrisico veroorzaken. In de Nota van Toelichting bij de Beleidsvisie Externe Veiligheid wordt aangesloten bij het beleid van de provincie Zeeland. Hierin staat beschreven dat de populatie op grote afstand van de bron nauwelijks invloed heeft op de grootte van het groepsrisico. Het bevoegd gezag wordt geadviseerd om de Veiligheidsregio Zeeland in de gelegenheid te stellen advies uit te brengen over hulpverlening en zelfredzaamheid indien er sprake is van invloedsgebieden van risicobronnen die op een grotere afstand dan 1.500 meter aanwezig zijn én er binnen het plangebied nieuwe of bestaande objecten of functies van meer dan 250 personen bevinden.

Zelfredzaamheid

Zelfredzaamheid van personen bij rampen en zware ongevallen heeft betrekking op de mogelijkheid van personen zichzelf en anderen in veiligheid te brengen. De mate van zelfredzaamheid van een persoon hangt af van zijn eigen fysieke en psychische mogelijkheden en daarnaast van de omgeving.

Een goede ontsluiting, beperking van hoogbouw, de ligging van kwetsbare objecten ten opzichte van de bron en aanvullende maatregelen aan gebouwen kan eraan bijdragen dat de effecten van de ramp beperkt blijven. Het maatgevende scenario bij een eventuele ramp betreft het vrijkomen van een toxische gaswolk. Om het aantal slachtoffers bij een dergelijk scenario te minimaliseren, is het van belang dat aanwezige personen kunnen schuilen in bebouwing, waarvan ramen, deuren en ventilatie zijn gesloten/uitgeschakeld. Aangezien het beoogde bouwplan voorziet in woningbouw, wordt op grond van het Bouwbesluit voldoende aandacht geschonken aan de luchtdichtheid. Elke woning beschikt daarnaast minimaal over ventilatieroosters die handmatig te sluiten zijn. Mogelijk dat mechanische ventilatie wordt toegepast; in dat geval zal het een variant betreffen die met één druk op de knop uit te schakelen is. Bij ongevallen met toxische stoffen is het van belang, dat de alarmering snel verloopt en dat de bevolking snel wordt gewaarschuwd met het advies ramen, deuren en ventilatieopeningen te sluiten. Daarbij is het tevens van belang dat de brandweer snel ter plaatse van het ongeval is om een inschatting te maken van de situatie. Daarnaast wordt verwacht dat de bewoners van deze reguliere woningen mobiel genoeg zijn om te kunnen vluchten of schuilen en daardoor zelfredzaam zijn.

Bestrijdbaarheid

Bij een ongeval met toxische stoffen kunnen de hulpdiensten, afhankelijk van de stofintensiteit en het groeiscenario, optreden door de gaswolk neer te slaan of te verdunnen/op te nemen met water. Hiertoe dienen voldoende bluswatervoorzieningen nabij de risicobron aanwezig te zijn. De bestrijdbaarheid is verder afhankelijk van de inzetbaarheid van hulpverleningsdiensten in hoeverre zij in staat zijn hun taken goed uit te kunnen voeren om daarmee verdere escalatie van een incident te voorkomen. Hierbij kan gedacht worden aan het voldoende/adequaat aanwezig zijn van aanvalswegen en bluswatervoorzieningen, maar ook de brandweezorgnorm wordt hieronder geschaard. Ten aanzien van de aspecten bereikbaarheid en bluswatervoorziening hanteert de regionale brandweer de richtlijnen zoals beschreven in de NVBR publicatie "Handleiding bluswatervoorziening en bereikbaarheid". Uit deze handreiking volgt welke breedte de ontsluiting van een projectgebied dient te bedragen en op welke afstand de woningen ten opzichte van de bluswatervoorzieningen moeten zijn gesitueerd. Verder dient het projectgebied goed bereikbaar te zijn voor de hulpverleningsdiensten via twee van elkaar onafhankelijke aanvalswegen. Het plangebied wordt aan de zuidoostzijde ontsloten via de Dorpsweg. In noordelijke richting wordt de Dorpsweg via de Rammekensweg op de N662 ontsloten en is daarmee in geval van werkzaamheden of calamiteiten voor de hulpverleningsdiensten goed bereikbaar.

4.8.3 CONCLUSIE

Op grond van bovenstaande beschouwing wordt geconcludeerd dat geen van de risicobronnen leidt tot belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling. Hoewel vanuit planologisch per-

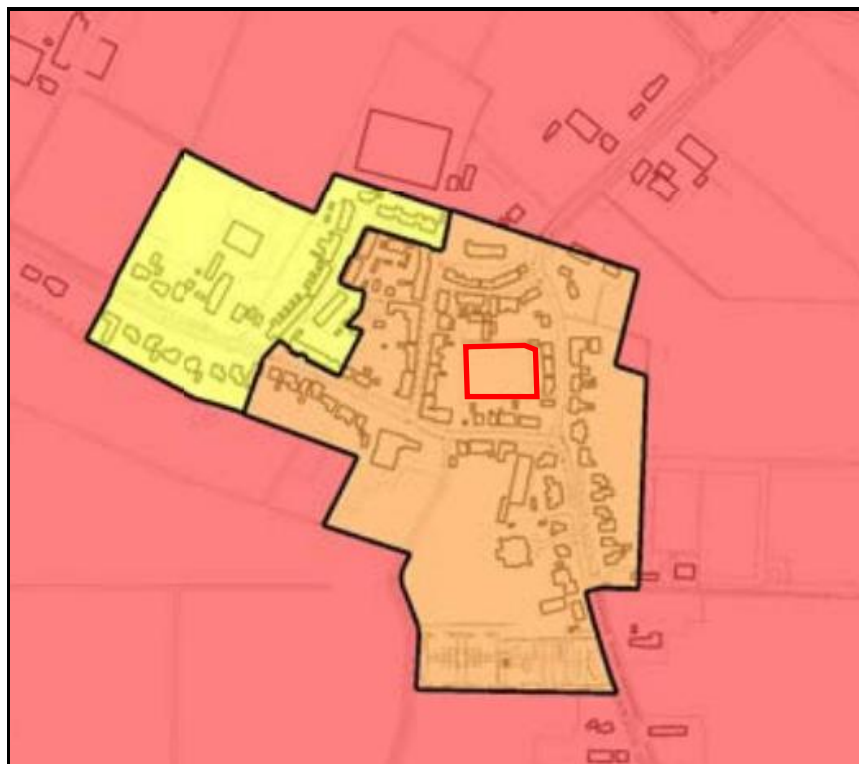
spectief geen beperkingen aanwezig zijn, wordt geadviseerd om – naast het treffen van bouwkundige maatregelen – in te zetten op goede voorlichting en instructie om toekomstige bewoners voor te bereiden op een eventuele ramp. Zo worden de bewoners geïnformeerd op het handelen bij een toxische wolk vanaf de Westerschelde middels de infographic van de Veiligheidsregio Zeeland. Tot slot zal de ontwikkeling aan de Veiligheidsregio ter beoordeling worden voorgelegd.

4.9 Ontploffbare oorlogsresten

4.9.1 WETTELIJK KADER

De gemeente Vlissingen is in de Tweede Wereldoorlog zwaar gebombardeerd. Hiervan zijn ook in de huidige tijd nog sporen te vinden. Eén van die sporen is de mogelijke aanwezigheid van niet gesprongen conventionele explosieven (CE). In het kader hiervan heeft de gemeente Vlissingen een beleidskaart opgesteld. Op deze kaart staat aangegeven of het betreffende gebied een verhoogde kans heeft op de aanwezigheid van dergelijke explosieven. Op basis van deze beleidskaart blijkt dat het projectgebied een verdachte locatie is.

4.9.2 ONDERZOEK



	Verdacht gebied
	Vrijgegeven of niet verdacht gebied
	Vóór-oorlogs bebouwd onderzoeksgebied
	Na-oorlogs bebouwd onderzoeksgebied
	Niet onderzocht

Figuur 8: Beleidskaart niet-gesprongen conventionele explosieven. Rode contour betreft indicatief projectgebied. Bron: gemeente Vlissingen.

Op basis van de beleidskaart wordt het projectgebied aangeduid als 'vóór-oorlogs bebouwd onderzoeksgebied (oranje)'. Het betreft een gebied met een verhoogde kans op het voorkomen van CE. Dit betekent dat er bij grondverzet van meer dan 100 m³ en bij heiwerkzaamheden per project wordt bekeken of, en zo ja, welke maatregelen er moeten worden getroffen.

Ter plaatse van het projectgebied is een onderzoek gedaan door Expload Explosieven Adviseurs (zie *Bijlage 7*). In dit onderzoek is vastgesteld dat op basis van het geraadpleegde bronnenmateriaal en analyse er in relatie tot de uitgevoerde luchtaanvallen en bombardementen een aantoonbaar verhoogde kans aanwezig is op explosieven. Dit betekent dat het onderzoeksgebied aangemerkt moet worden als verdacht. Om te voorkomen dat eventueel blindgangers worden geraakt, dienen voorafgaand aan grondroerende werkzaamheden deze te worden opgespoord en verwijderd. Hierbij wordt aangenomen dat deze zich op 2 meter onder het maaiveld kunnen bevinden. Dit daar vliegtuigbommen die dieper terechtkwamen dan 2 meter, naar alle waarschijnlijkheid wel zijn opgemerkt maar mogelijk niet geruimd zijn vanwege de hoge grondwaterstand in het gebied.

4.9.3 CONCLUSIE

Nu de kans op het aantreffen van ontplofbare oorlogsresten niet (volledig) kan worden uitgesloten, dienen eventuele blindgangers voorafgaand aan de grondroerende werkzaamheden te worden opgespoord en verwijderd. Met in achtneming hiervan, levert het aspect ontplofbare oorlogsresten geen belemmering voor de realisatie van het bouwplan op.

4.10 Luchtkwaliteit

4.10.1 WETTELIJK KADER

Het onderzoek naar luchtkwaliteit wordt uitgevoerd op grond van hoofdstuk 5, titel 5.2 'Luchtkwaliteitseisen' van de Wet milieubeheer. De titel 5.2 'Luchtkwaliteitseisen' is beter bekend als de Wet luchtkwaliteit.

De kern van de Wet luchtkwaliteit is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Het NSL is een bundeling maatregelen op regionaal, nationaal en internationaal niveau die de luchtkwaliteit verbeteren en waarin alle ruimtelijke ontwikkelingen/projecten zijn opgenomen die de luchtkwaliteit in belangrijke mate verslechteren.

Het doel van de NSL is om overal in Nederland te voldoen aan de Europese normen voor de luchtverontreinigende stoffen. Voor wegverkeer zijn stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof (PM₁₀) de belangrijkste stoffen. De in de Wet luchtkwaliteit gestelde norm voor NO₂ en PM₁₀ jaargemiddelde grenswaarde is voor beide stoffen 40 µg/m³. Daarnaast mag de PM₁₀ 24 uurgemiddelde grenswaarde van 50 µg/m³ maximaal 35 keer per jaar worden overschreden. Met het van kracht worden van het NSL zijn de tijdstippen waarop moet worden voldaan aan de jaargemiddelde grenswaarden NO₂ en PM₁₀ vastgesteld op 11 juni 2011 voor PM₁₀ en 1 januari 2015 voor NO₂. Naast de introductie van het NSL is het begrip 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen een belangrijk onderdeel van de Wet luchtkwaliteit. Een project draagt NIBM bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit als de NO₂ en PM₁₀ jaargemiddelde concentraties niet meer toenemen dan 1,2 µg/m³. In dat geval is de ontwikkeling als NIBM te beschouwen. Een ruimtelijke ontwikkeling vindt volgens de Wet luchtkwaliteit doorgang als tenminste aan een van de volgende voorwaarden is voldaan:

- De ontwikkeling is opgenomen in het NSL;
- De ontwikkeling aangemerkt wordt als een NIBM-project;
- De gestelde grenswaarden in bijlage 2 van de Wet luchtkwaliteit niet worden overschreden;
- Projectsaldering kan worden toegepast.

Voor zover de ruimtelijke ontwikkeling is opgenomen in het NSL of de ontwikkeling kan worden aangemerkt als NIBM-project, is toetsing aan de normen van de Wet luchtkwaliteit niet nodig.

4.10.2 ONDERZOEK

In de 'Regeling niet in betekenende mate bijdrage (luchtkwaliteitseisen)' (Regeling NIBM) zijn voor verschillende functiecategorieën cijfermatige kwantificaties opgenomen, waarbij een ontwikkeling als een NIBM-project kan worden beschouwd. Deze categorieën betreffen landbouw-inrichtingen, spoorwegemplacements, kantoorlocaties, woningbouwlocaties en een combinatie van woningbouw en kantoren.

In de Regeling NIBM is aangegeven dat een woningbouwlocatie tot maximaal 1.500 woningen aan één ontsluitingsweg is aan te merken als een ontwikkeling die NIBM bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

In voorliggend plan worden er maximaal zeven grondgebonden woningen toegevoegd. Op basis van deze getallen kan gesteld worden dat het project niet in betekenende mate (NIBM) bijdraagt. Het uitvoeren van een luchtkwaliteitsonderzoek is daarom niet noodzakelijk.

4.10.3 CONCLUSIE

De voorgestane ontwikkeling is aan te merken als een project dat niet in betekende mate bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Toetsing aan de grenswaarden van de Wet luchtkwaliteit is dan ook niet nodig. Geconcludeerd kan worden dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering oplevert voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.11 Overige kabels en leidingen

Het verrichten van werkzaamheden in de nabijheid van hoogspanningsmasten en -kabels en dergelijke, kan gevaar met zich meebrengen. Om dit gevaar zoveel mogelijk te beperken moet de leidingbeheerder aangeven onder welke voorwaarden de werkzaamheden veilig plaats kunnen vinden. In en nabij de projectlocatie zijn geen planologisch relevante kabels en leidingen aanwezig. Dit aspect levert dan ook geen belemmeringen op voor de realisatie van het bouwplan.

4.12 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

4.12.1 WETTELIJK KADER

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 m.e.r. moet worden opgesteld.

In onderdeel D is de activiteit 'De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterrein' opgenomen met een drempelwaarde van een oppervlakte van 100 hectare of meer of een aaneengesloten gebied met 2000 of meer woningen. De nieuwbouw ten behoeve van zeven grondgebonden woningen met bijbehorende (parkeer)voorzieningen is aan te merken als een stedelijk ontwikkelingsproject. Met de bouw wordt ruim onder de drempelwaarde gebleven. Voor onderhavig project is een vormvrije m.e.r.-beoordeling opgesteld. De aanmeldingsnotitie is als *Bijlage 8* bijgevoegd.

4.12.2 ONDERZOEK

Gelet op het inzicht in de potentiële effecten (op basis van de beschikbare gegevens) en de mate en omvang waarin deze zich voordoen, blijkt dat de voorgenomen ontwikkeling van de nieuwbouw niet leidt tot belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. Er is geen sprake van significant negatieve effecten. Het opstellen van een milieueffectrapportage (m.e.r.) is daardoor niet noodzakelijk.

4.12.3 CONCLUSIE

Milieu en andere sectorale aspecten ten aanzien van de beoogde nieuwbouw op onderhavige percelen zijn onderzocht en vormen geen belemmering voor de ontwikkeling. Planologische medewerking aan het initiatief ligt dan ook in de rede.

5 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

5.1 Economische uitvoerbaarheid

In de Wro is in afdeling 6.4 de regelgeving rondom grondexploitatie opgenomen. Centrale doelstelling van deze afdeling is om in de situatie van particuliere grondexploitatie te komen tot een verbetering van het gemeentelijk kostenverhaal en de versterking van de gemeentelijke regie bij locatieontwikkeling. In artikel 6.12 van de Wro is bepaald dat de gemeenteraad een exploitatieplan vaststelt voor gronden waarop een bouwplan is voorgenomen. In artikel 6.2.1 Bro is vastgelegd wat onder een bouwplan wordt verstaan. De bouw van een of meerdere hoofdgebouwen is in het betreffende artikel van het Bro opgenomen.

Een exploitatieplan dient tegelijkertijd met een omgevingsvergunning te worden vastgesteld. In de Wro is tevens opgenomen dat kan worden afgeweken van de verplichting tot het opstellen van een exploitatieplan, indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluit begrepen gronden anderszins verzekerd is. Dit is het geval indien de gemeente en de initiatiefnemer en/of de ontwikkelende partij een privaatrechtelijke overeenkomst hebben gesloten over de verdeling van kosten bij de grondexploitatie. Bij de vaststelling van een omgevingsvergunning moet een expliciet besluit worden genomen dat het niet noodzakelijk is om een exploitatieplan vast te stellen.

De beoogde ontwikkeling op de locatie is een particulier initiatief. De gronden ter plaatse van de ontwikkelingslocatie zijn in bezit van de initiatiefnemer. Bij onderhavige ontwikkeling is een anterieure overeenkomst gesloten tussen de gemeente en de initiatiefnemer ofwel de ontwikkelende partij waarin onder meer het kostenverhaal is geregeld, waardoor het niet noodzakelijk is een exploitatieplan op te stellen.

Overeenkomstig artikel 3.1.6 f van het Besluit ruimtelijke ordening is het plan economisch uitvoerbaarheid gebleken.

6 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

6.1 Participatieproces

In 2021 is door initiatiefnemer drie keer een inloopavond belegd, waarvan één digitaal in verband met coronamaatregelen. Op basis van de input van de eerste inloopavond, gehouden op 14 oktober 2021, waaraan de dorpsraad heeft deelgenomen, heeft initiatiefnemer de ontwikkeling uitgewerkt in drie stedenbouwkundige varianten. Tijdens deze periode heeft initiatiefnemer ook individuele gesprekken met direct belanghebbenden gevoerd. Aansluitend zijn de drie varianten op 8 februari 2022 tijdens een tweede inloopavond aan alle directe belanghebbenden en geïnteresseerden voorgelegd en besproken. De feedback op de drie studies die op die avond is gegeven, zoals het positioneren van de nieuwbouw op iets grotere afstand van de perceelgrenzen van de bestaande woningen en niet mogelijk maken van dakkapellen aan de achterzijde van de woningen, is grotendeels in de verdere uitwerking van het plan meegenomen. Op 12 april 2022 is het uitgewerkte plan getoond en nader toegelicht. Tijdens deze avond bleek dat het grootste gedeelte van de directe belanghebbenden zich kon vinden in de aangepaste stedenbouwkundige opzet en het bouwplan. Een beknopt verslag van deze drie bijeenkomsten is als *Bijlage 9* aan deze onderbouwing gehecht. Tot slot is op 14 november 2023 het definitieve plan tijdens een informatieavond, waar ook de gemeente heeft deelgenomen, gepresenteerd. Op deze avond is in het kort aandacht besteed aan het participatieve proces zoals dat doorlopen is en zijn de aspecten die in de planvorming zijn meegenomen, zoals de gewenste mix aan woningtypen, voldoende parkeergelegenheid en situering van de ontsluiting, concreet benoemd. Ook zijn impressies van de nieuwbouw getoond en is de procedure die voor het project zal worden doorlopen (kort) toegelicht. Daarna werd de mogelijkheid geboden vragen te stellen. Het verslag van deze bijeenkomst is als *Bijlage 10* aan deze onderbouwing gehecht.

Conclusie

Gedurende de planvorming heeft een zorgvuldig participatieproces plaatsgevonden. Dit heeft geleid tot een aantal aanpassingen, waarmee het draagvlak voor het initiatief is vergroot.

6.2 Vooroverleg

In artikel 3.10 Wabo is bepaald dat op de voorbereiding van een omgevingsvergunning, zoals bedoeld in artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 3, afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht (Awb) van toepassing is. Er wordt vooroverleg, als bedoeld in artikel 3.1.1. Bro, gevoerd. Van de vooroverlegpartners is geen reactie of zienswijze ontvangen.

6.3 Zienswijzen

Het ontwerp is conform afdeling 3.4 Awb 6 weken voor eenieder ter inzage gelegd. Tijdens deze periode zijn 10 zienswijzen ingediend. De reacties op de zienswijzen zijn in een antwoordnotitie als bijlage bij deze onderbouwing gevoegd. De zienswijzen hebben niet tot aanpassing van het project geleid (*Bijlage 11*).

7 CONCLUSIE

Alle belangen integraal afwegend, kan worden geconcludeerd dat er geen sprake is van ruimtelijke belemmeringen die de beoogde ontwikkeling in de weg staan. Realisatie van het plan tot oprichting van zeven grondgebonden woningen aan de Dorpsweg te Ritthem, voldoet op basis van deze ruimtelijke onderbouwing aan een 'goede ruimtelijke ordening'. Uit de voorgaande paragrafen blijkt voorts dat het voorgenomen plan maatschappelijk en economisch uitvoerbaar is.

De voorgenomen ontwikkeling kan dus worden gerealiseerd.