

Kapelle

partiële herziening bestemmingsplan Wemeldinge  
Chezeeweg 4

## Locatie: perceel Chezeeweg 4 te Wemeldinge



Opdrachtgever: Dhr. J.L. Verhulst Herdershoeffe 10 4424 DB Wemeldinge	Adviseur: Butijn Bouw Advies Kerkweg 29 4414 AA Waarde	Identificatiecode: NL.IMRO.0678.WemeldingeHZ002-OW01 Planstatus: vastgesteld Datum: december 2015
--	---	--



# Toelichting

# Inhoudsopgave

1. Inleiding	
1.1.    Aanleiding en doel	5
1.2.    Begrenzing plangebied	5
1.3.    Leeswijzer	5
2. Plangebied	
2.1.    Historie plangebied	6
2.2.    Geldende bestemmingsregeling	7
3. Beleidskaders	
3.1.    Rijksbeleid	9
3.2.    Provinciaal beleid	10
3.3.    Regionaal en gemeentelijk beleid	11
4. Ontwikkeling en inrichting	
4.1.    Stedenbouwkundige aspecten	13
4.2.    Beeldkwaliteit	14
4.3.    Verkeer	14
4.4.    Conclusie	14
5. Sectorale toetsen	
5.1.    Bodem	15
5.2.    Archeologie	18
5.3.    Water	21
5.4.    Ecologie	23
5.5.    Luchtkwaliteit	25
5.6.    Wegverkeerslawaaï	26
5.7.    Milieuzonering	26
5.8.    Externe veiligheid	27
5.9.    Leidingen	30
5.10.    Financiële haalbaarheid	30
6. Bestemmingsregeling	
6.1.    Planvorm	31
6.2.    Toelichting op de bestemmingen	31
7. Maatschappelijke verantwoording	
7.1.    Inspraakprocedure	32
7.2.    Vaststelling	32

## Bijlagen

- Reactie waterschap
- Bodemonderzoeksrapport
- Archeologische onderzoeksrapport

# 1. Inleiding

## 1.1. Aanleiding en doel

Aan de Chezeeweg 4 te Wemeldinge is een perceel gelegen, kadastraal bekend C 2949, welke onbebouwd is.

De initiatiefnemer, eigenaar van het betreffend stuk grond, is voornemens om de mogelijkheid te realiseren voor de bouw van een nieuwe woning op dit perceel. Dit is echter in strijd met het geldend bestemmingsplan.

Omdat beoogd initiatief in strijd is met het vigerend bestemmingsplan kan er door de gemeente alleen medewerking verleend worden door middel van een nieuw of herzien bestemmingsplan hiervoor op te stellen of een omgevingsvergunning hiervoor te verlenen.

Het college wenst medewerking te verlenen aan een partiële herziening van het bestemmingsplan voor deze planlocatie.

## 1.2. Begrenzing plangebied

De begrenzing van het plangebied is op onderstaande luchtfoto 01 aangegeven door middel van een geel vlak met rood kader.



Luchtfoto 01 (bron: Google Maps)

## 1.3. Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt kort ingegaan op de historie van het plangebied. Waarna verder ingegaan wordt op de huidige functies en het gebruik in de directe omgeving en het plangebied zelf. Ook wordt ingegaan op de vigerende bestemmingsregeling van het plangebied. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op de verschillende beleidkaders die relevant zijn voor het plangebied. In hoofdstuk 4 wordt verder de stedenbouwkundige opzet van het plangebied nader toegelicht. In hoofdstuk 5 komen de milieu- en duurzaamheidsaspecten aan de orde die van belang zijn voor het plangebied en tevens wordt ingegaan op de financiële haalbaarheid van het plan. In hoofdstuk 6 wordt de juridische vormgeving van het plan toegelicht. In hoofdstuk 7 komen de resultaten van de inspraak aan de orde.

## 2. Plangebied

### 2.1. Historie plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Chezeeweg 4. Op het punt waar deze straat een kromming vormt en waar twee andere wegen op de Chezeeweg uitkomen is de planlocatie gelegen.

Het perceel is in het verleden bebouwd geweest. Deze bebouwing bestond uit een agrarische schuur met pannendak gesitueerd op het achterste deel van het perceel. Deze schuur is begin jaren 90 ingestort en daaropvolgend gesloopt. Sindsdien is het perceel braakliggend. Doordat het verder ongebruikt en onafgeschermd gebleven is werd het regelmatig gebruikt om hierop bouw en sloopafval te dumpen, vermoedelijk door particulieren.



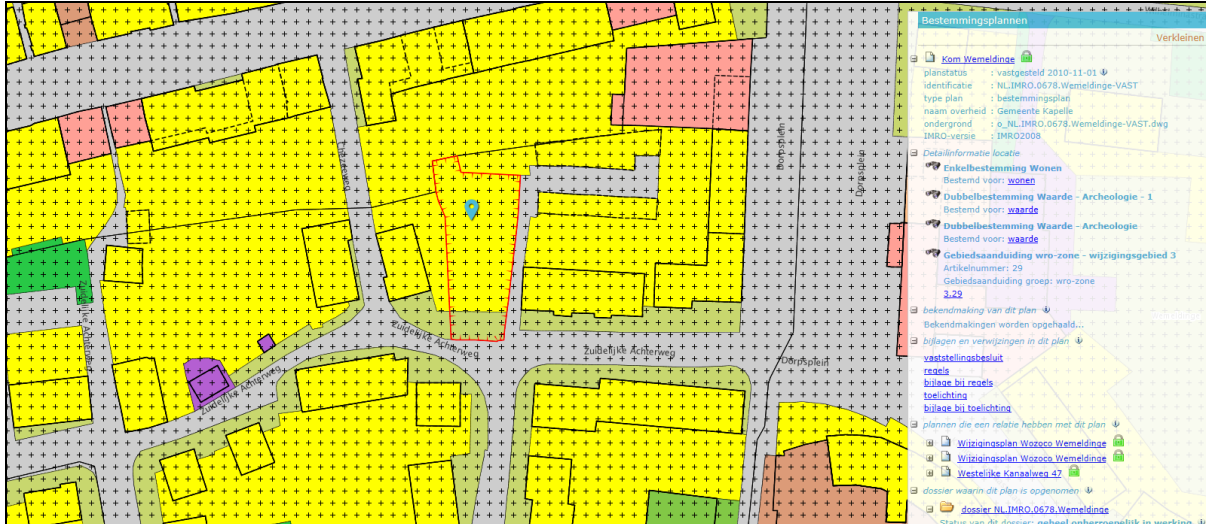
1959



1970

## 2.2. Geldende bestemmingsregeling

Het plangebied is gelegen binnen het bestemmingsplan "Kom Wemeldinge". Dit bestemmingsplan is op 1 november 2011 vastgesteld. Op de gronden rust de bestemming "Wonen" en "Tuin". Hieronder is een fragment van de bestemmingsplankaart opgenomen.



Figuur 01, fragment bestemmingsplankaart "Kom Wemeldinge", bron: ruimtelijkeplannen.nl

Op betreffend perceel is in het geldend bestemmingsplan geen bouwvlak voor een woning opgenomen. Wel is er voor het perceel een wijzigingsbevoegdheid in het geldend bestemmingsplan opgenomen (wijzigingsgebied 3). Zie onderstaand artikel 29.3.3.

### 29.3.3 Wijzigingsgebied 3 (Zuidelijke Achterweg)

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemmingen Wonen, met de aanduiding Wro-zone - wijzigingsgebied 3, wijzigen in de bestemming Wonen met een bouwvlak, Wonen met de aanduiding 'garage', Groen en Verkeer, met inachtneming van het volgende:

- a. er is ten hoogste één woning toegestaan;
- b. de woningen worden vrijstaand gebouwd;
- c. de woningen worden georiënteerd op de Zuidelijke Achterweg;
- d. de breedte van een nieuw woonperceel bedraagt ten minste 15 meter;
- e. de goothoogte bedraagt ten hoogste 4 meter;
- f. wijziging is uitsluitend mogelijk wanneer de bodemkwaliteit ter plaatse geschikt is voor de beoogde functie;
- g. de economische uitvoerbaarheid moet gewaarborgd zijn;
- h. voldaan moet zijn aan de vereisten inzake de Flora- en faunawet, Wet geluidhinder, Wet luchtkwaliteit en archeologie;
- i. wijziging leidt niet tot onevenredige gevolgen voor het waterbeheer, alvorens de wijziging toe te staan vragen burgemeester en wethouders schriftelijk advies van de waterbeheerder;
- j. in het wijzigingsplan moet aandacht worden besteed aan de gemaakte belangenafweging.



*Toetsing:*

Bij toetsing aan de voorwaarden van voornoemd artikel blijkt dat het planinitiatief niet voldoet aan lid d. De kavelbreedte aan de voorzijde bedraagt op de voorgevelrooilijn niet de minimaal gestelde maat van 15 meter maar is ca. 11,5 meter. Derhalve kan er geen gebruik gemaakt worden van deze wijzigingsbevoegdheid en is er voor gekozen om een partiële herziening van het bestemmingsplan door te voeren.

*Motivatie:*

De motivatie om aan het planinitiatief mee te werken ligt in het feit dat er met een aangepast stedenbouwkundig plan, inhoudende een kleinere woning en de situering op het perceel (onder andere door de voorgevelrooilijn verder naar achteren te verleggen), toch sprake is van een stedenbouwkundig aanvaardbare invulling van de planlocatie.

## 3. Beleidskaders

### 3.1. Rijksbeleid

*Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR), 2012*

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) in werking getreden. De aanleiding voor het opstellen van deze structuurvisie is gelegen in het feit dat er nieuwe politieke accenten zijn gelegd door veranderende omstandigheden, zoals de economische crisis, klimaatverandering en toenemende regionale verschillen. Dit laatste onder andere omdat groei, stagnatie en krimp gelijktijdig plaatsvinden. Deze structuurvisie geeft een integraal kader voor het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. In de visie worden ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur sterker dan voorheen met elkaar verbonden. De structuurvisie vervangt alle voorgaande rijksnota's ten aanzien van ruimte en mobiliteit (waaronder de Nota Ruimte), behalve de Structuurvisie Nationaal Waterplan.

De hoofdlijn van de SVIR is dat het Rijk op het gebied van de ruimtelijke ordening terugtreedt en dat gemeenten en provincies op dit taakveld een meer prominente rol krijgen. In het SVIR staat centraal dat alleen nog een taak voor het Rijk is weggelegd wanneer sprake is van:

- een onderwerp dat nationale baten en / of lasten heeft en de doorzettingsmacht van gemeenten overstijgt (bv. mainports);
- een onderwerp waarvoor internationale verplichtingen zijn aangegaan (bv. werelderfgoederen);
- een onderwerp dat (provincie-) of landsgrens overschrijdend is, of een hoog afwentelingsrisico kent of reeds in beheer bij het rijk is (bv. infrastructuur).

Het Rijk heeft 13 onderwerpen benoemd waar het, aan de hand van de bovenstaande criteria, een taak voor zichzelf ziet weggelegd. Door het nemen van verantwoordelijkheid ten aanzien van deze onderwerpen stelt het Rijk zich voor de middellange termijn (2028) en lange termijn (2040) tot doel Nederland concurrerend, veilig en leefbaar te houden. De onderwerpen die een nationaal belang betreffen, zijn het realiseren van een internationaal bereikbaar vestigingsklimaat, ruimte bieden voor het hoofdnetwerk van (duurzame) energievoorziening en het vervoer van stoffen via buisleidingen en een efficiënt gebruik van de ondergrond. Daarnaast zijn ook het creëren van een robuust hoofdnetwerk van weg, spoor- en vaarwegen, het beter benutten en in stand houden van het bestaande mobiliteitssysteem met bijbehorende hoofdinfrastructuur, het verbeteren van de milieukwaliteit, ruimte voor waterveiligheid en klimaatbestendige ontwikkeling, ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationaal unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten, ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten en ruimte voor militaire terreinen en activiteiten van nationaal belang. Tenslotte vindt het Rijk zorgvuldige afwegingen en transparante besluitvorming bij ruimtelijke plannen belangrijk.

De onderhavige ontwikkeling raakt geen van deze onderwerpen.

Het beleid van het Rijk wordt geëffectueerd door het Besluit en ministeriële regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Barro en Rarro).

*Besluit en ministeriële regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Barro, Rarro), 2011*

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening, eerste tranche (Barro) is vastgesteld op 22 augustus 2011 en is op 30 december 2011 in werking getreden. Het Barro vloeit voort uit de ontwerp Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). Het kabinet heeft in de genoemde SVIR vastgesteld dat voor een beperkt aantal onderwerpen de bevoegdheid om algemene regels te stellen moet worden ingezet. Het gaat daarbij om het beschermen van de nationale belangen.

Deze algemene regels, vastgelegd in het Barro, werken zoveel mogelijk direct door op het niveau van de lokale besluitvorming. Slechts daar waar een directe doorwerking niet mogelijk is, is gekozen voor indirecte doorwerking via provinciaal medebewind.

In het wetsvoorstel tot wijziging van de Wro (Spoedwet Wro; TK 32 821) wordt, naar aanleiding van het Raad van State-advies over het Barro, eerste tranche, de wettelijke grondslag voor het provinciaal

medebewind en ontheffingen verbeterd. Naar aanleiding van het advies van de Raad van State voorziet het Barro thans ook in een bij dit besluit behorende ministeriële regeling (Barro). In deze regeling is de begrenzing opgenomen van de gebieden uit een aantal titels uit het Barro waarvoor een reservering of een vrijwaring geldt. De aanduiding van deze gebieden is opgenomen in het Barro.

#### *Conclusie*

Ten aanzien van het onderhavige plangebied zijn er geen regels uit het Barro van toepassing, aangezien er bij de onderhavige ontwikkeling geen nationale belangen zijn gemoeid.

### **3.2. Provinciaal beleid**

#### Omgevingsplan Zeeland

Op 28 september 2012 hebben Provinciale Staten een nieuw omgevingsplan vastgesteld. Het Omgevingsplan Zeeland 2012 – 2018 (OPZ) is met bijbehorende regels, die zijn opgenomen in de verordening ruimte provincie Zeeland, van kracht.

In het nieuwe omgevingsbeleid wordt een nieuwe taakverdeling tussen Rijk, Provincie Zeeland, waterschap en gemeenten geïntroduceerd. In die nieuwe taakverdeling liggen meer taken en verantwoordelijkheden bij de gemeenten en beperkt de Provincie zich tot de kerntaken. Daarbij geeft de Provincie kaders aan en maken de gemeenten afspraken over hoe die kaders in de eigen regio worden ingevuld. Onderwerpen opgenomen in de nieuwe Verordening Ruimte en voor onze provincie van groot belang, zijn bijvoorbeeld woningbouw, bedrijventerreinen, windmolens, natuurgebieden en intensieve veehouderij.

Voor beoogd initiatief is vooral relevant dat gestreefd wordt naar:

- Een goed woonklimaat en een goed werkende woningmarkt in steden, dorpen en op het platteland en met voldoende omvang, kwaliteit en differentiatie van de woningvoorraad. Ruimtelijk staan bundeling en zorgvuldig ruimtegebruik voorop.
- Het inzetten op bundeling en zorgvuldig ruimtegebruik (de duurzaamheidladder). Deze sluit naadloos aan bij het rijksbeleid. Voor het bevorderen van zorgvuldig ruimtegebruik is in het rijksbeleid de 'ladder' voor duurzame verstedelijking opgenomen. Deze wordt verankerd in het Besluit ruimtelijke ordening en is ook van provinciaal belang. De duurzaamheidladder is een procesvereiste en houdt in dat bij vaststelling van een ruimtelijk plan wordt gemotiveerd hoe een zorgvuldige afweging is gemaakt over het ruimtegebruik. Deze werkt met de volgende stappen die in de onderbouwing moeten terugkomen (sterk verkorte weergave):
  1. De ontwikkeling voorziet in een regionale, intergemeentelijke vraag;
  2. Realisatie vindt plaats binnen het bestaand bebouwd gebied in de regio, tenzij dat niet mogelijk is;
  3. De locatie is of wordt multimodaal ontsloten.

#### Grens bestaand bebouwd gebied:

Voor iedere kern is een grens van het bestaand bebouwd gebied vastgesteld. Woningbouwplannen gelegen binnen deze grens worden beschouwd als inbreiding- of herstructureringsplannen. De grenzen worden door het college van Gedeputeerde Staten vastgesteld. Ook voor Wemeldinge zijn die grenzen vastgesteld. Beoogde locatie valt binnen voornoemde grenzen.

#### Verordening Ruimte Provincie Zeeland (2012)

Een aantal onderdelen uit het Omgevingsplan is geregeld in de Verordening Ruimte Provincie Zeeland (hierna VRPZ). Van gemeenten wordt een bijdrage verwacht aan de uitvoering van de beleidsdoelen. Verder streeft de provincie naar realisering van beleidsdoelen met de inzet van andere instrumenten. Daartoe wordt verwezen naar de inhoud van het Omgevingsplan.

#### Cultuurhistorische kwaliteit

In het kader van de ruimtelijke kwaliteit is cultuurhistorie één van de omgevingskwaliteiten en van groot belang voor het duurzaam in stand houden van de identiteit en herkenbaarheid van de dagelijkse leefomgeving.

Om cultuurhistorie een belangrijke rol te laten spelen bij ruimtelijke ontwikkelingen is het nodig voldoende informatie hierover te hebben. Hiervoor heeft de provincie een instrument ontwikkeld, namelijk de Cultuurhistorische Hoofdstructuur (CHS). De Cultuurhistorische Hoofdstructuur (CHS) zet karakteristieke landschappelijke kenmerken letterlijk 'op de kaart'. Het bevordert de beleving van het landschap door aan te geven waar cultuurhistorische waardevolle aspecten van het landschap binnen en buiten de bebouwde kom gevonden kunnen worden

De CHS biedt een geordend overzicht van de voornaamste, nog aanwezige, (inter)nationale, regionale en bovenlokale cultuurhistorische kenmerken en waarden in Zeeland. Hiervoor zijn (steden)bouwkundige, archeologische en historisch geografische elementen en structuren op een eenduidige wijze gewaardeerd en in kaart gebracht. De kaart is te raadplegen via de website van de provincie.

Voor wat betreft het aspect Archeologie wordt verwezen naar paragraaf 5.2

#### *Toetsing:*

De planlocatie is gesitueerd binnen de grenzen van het bestaand bebouwd gebied.

De planlocatie is niet gelegen in de nabijheid van (agrarische) bedrijven.

In de directe omgeving van de planlocatie zijn verder geen cultuurhistorisch waardevolle objecten of gebieden aanwezig.

In de woningmarktafspraken (punt 1 van de duurzaamheidsladder) is rekening gehouden met een beperkt aantal individuele woningen in de kern Wemeldinge (post diversen). Hierbinnen wordt deze ene woning toegevoegd. Aan de andere twee punten van de duurzaamheidsladder wordt sowieso voldaan.

In de Verordening Ruimte zijn verder geen zaken opgenomen van direct belang voor beoogde planlocatie in de bebouwde kom van Wemeldinge.

#### Conclusie:

Geconcludeerd kan worden dat het beoogd initiatief in overeenstemming is met het provinciaal beleid.

### **3.3. Gemeentelijk beleid**

Door de gemeente zijn er in de loop van de tijd verschillende beleidsstukken en programma's vastgesteld. De belangrijkste die van toepassing zijn op betreffende planwijziging zijn:

- Agenda Wonen in De Bevelanden 2020
- Woonvisie (2008)
- Bestemmingsplannen

Hierin komen vele zaken aan de orde die van belang zijn voor een goed woonklimaat maar ook ingaan op een evenredige verdeling van het woningbouwprogramma.

#### Agenda Wonen in De Bevelanden 2020

##### Regionale woningmarktafspraken

De 'Agenda Wonen in De Bevelanden 2020' is vastgesteld door de gemeenteraden van de 5 deelnemende gemeenten: Borsele, Goes, Kapelle, Noord-Beveland en Reimerswaal. De agenda vormt de basis voor gezamenlijke aanpak van de woningmarkt.

#### *Kwaliteit*

De kwaliteit van de bestaande woningvoorraad staat onder druk. Dit komt onder andere door financieel-economische en demografische veranderingen. De economische- en kredietcrisis hebben gezorgd voor strengere hypotheekisen, woningwaardedaling en stagnatie in bouw en verkoop van nieuwe woningen. Demografische veranderingen hebben zeker op lange termijn grote invloed op een verandering in de leeftijdsopbouw van de bevolking en samenstelling van de huishoudens. Dit komt door de vergrijzing, ontgroening en verdunning van de inwoners en huishoudens. Deze veranderingen hebben invloed op de leefbaarheid in dorpen en wijken.

### *Regionaal*

Niet alleen in de gemeente Kapelle is dit proces gaande maar ook in de omliggende gemeenten in de regio De Bevelanden doen deze ontwikkelingen zich voor. Aangezien er relaties bestaan tussen de lokale woningmarkten in de regio zijn er gezamenlijk afspraken gemaakt over hoe de toekomstige woningvoorraad er uit moet gaan zien en hoe dit aangepakt gaat worden. De provincie Zeeland vraagt dat ook van de regio.

### *Verkenning woningmarkt*

Belangrijke input voor de regionale woningmarktafspraken is de regionale woningmarktverkenning van eind 2012. Dit marktonderzoek geeft een beeld van de toekomstige bewoners van de regio en de behoefte aan woningen die daaraan gekoppeld is. Daarnaast zijn er gesprekken gevoerd met belangenorganisaties van gebruikers, bouwers, verkopers en ontwikkelaars van woningen.

### *Agenda Wonen*

Het resultaat is de vastgestelde Agenda Wonen in De Bevelanden 2020 die op 27 september 2013 is aangeboden aan de provincie. De gemaakte afspraken vormen de basis voor gezamenlijke aanpak van de woningmarkt. De aanpak van de (met name particuliere) bestaande woningvoorraad is een belangrijk speerpunt in het beleid.

### *Kaders*

De woningmarktafspraken bieden de kaders voor ontwikkelingen in de woningvoorraad. Voor gemeente Kapelle houdt dit in dat de afspraken worden ingezet om te sturen op nieuwbouw van de juiste typen woningen op de juiste locaties, zodat er een meerwaarde aan de bestaande woningvoorraad wordt toegevoegd. Daarnaast wordt in de regio gewerkt aan projecten om de verbetering van de particuliere woningvoorraad te stimuleren en te kunnen anticiperen op de scheiding van wonen en zorg.

### Woonvisie (2008)

De Woonvisie gaat uit van vergrijzing en individualisering van het toenemend aantal huishoudens, dat leidt tot een daling van de gemiddelde woningbezetting. Hierdoor zijn in de toekomst extra zorgwoningen of levensloopbestendige woningen nodig.

### Bestemmingsplan:

Zie hiervoor par. 2.2.

### Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het beoogd initiatief wel past binnen het gemeentelijk beleid maar niet binnen het bestemmingsplan.

## 4. Ontwikkeling en inrichting

### 4.1. Stedenbouwkundige aspecten

De beoogde locatie is gelegen in de bebouwde kom van Wemeldinge.

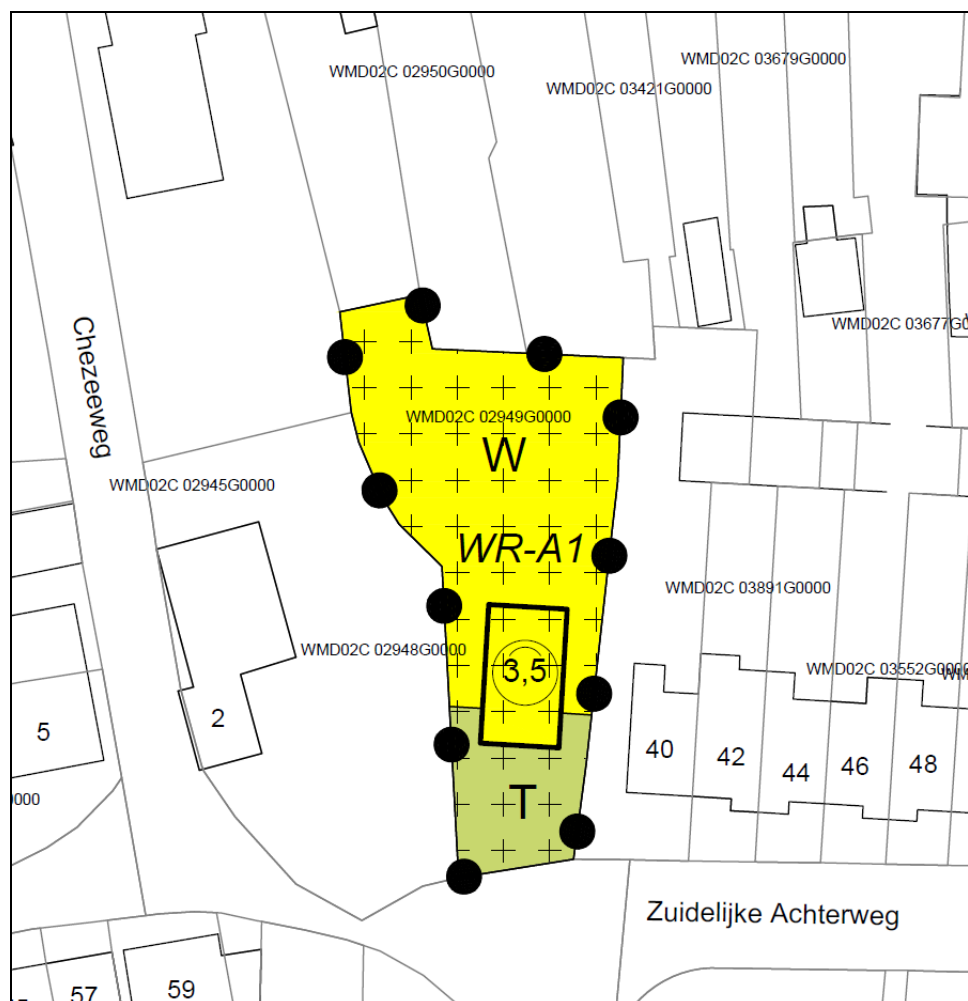
De planlocatie bestaat uit een onbebouwd perceel waar in het verleden een loods op heeft gestaan en enkele jaren geleden is gesloopt.

De beoogde planlocatie beslaat een oppervlak van ca. 735 m<sup>2</sup>.

De nieuwe voorgevelrooilijn is gesitueerd op ca. 3,5 achter de bestaande voorgevelrooilijn van de naast gelegen rij woningen en ca. 14,5 meter uit de as van de weg. Hierdoor ontstaat een verspringende lijn van de voorgevels evenwijdig met de weg.

De maximaal toelaatbare hoogtes zijn afgestemd op de toelaatbare hoogte bij de buurpanden in relatie tot de beperkte breedte van het perceel, te weten 3,5 meter voor de goothoogte en 7,5 meter voor de maximale bouwhoogte. Hiermee ontstaat er een overgang tussen Chezeeweg 2 en Zuidelijke Achterweg 40-50.

Voor de afstand van vrijstaande hoofdgebouwen tot de zijdelingse perceelsgrenzen wordt doorgaans een maat aangehouden van 3 meter. In onderhavig geval zou dit inhouden dat er geen vrijstaande woning te realiseren is. Derhalve is voor deze locatie een afstand aangehouden van minimaal 2,5 meter. Tevens is het bouwvlak enkele meters naar achteren verplaatst om reden dat het perceel spievormig is en meer naar achter breder uitloopt. Op deze wijze is er een minimale frontbreedte van 7 meter te realiseren wat een gangbare topgevelbreedte is voor een kleinschalige vrijstaande woning.



Figuur 02, voorstel nieuw bouwblokje, bron: Bragis

#### **4.2. Beeldkwaliteit**

Op de locatie is een vrijstaande woning beoogd. Vrijstaand houdt in dat het hoofdgebouw minimaal 2,5 meter uit de perceelsgrens gesitueerd is. Verder is er zoveel mogelijk afstemming met de buurpercelen gezocht wat maatvoering betreft. Het toetsingskader voor het ontwerp van de nieuwe woning is het vigerend welstandsbeleid.

#### **4.3. Verkeer**

Naast of achter de woning is ruimte voor het realiseren van een garage. Doordat de voorgevelrooilijn op een redelijk afstand gelegen is ten opzichte van de straat ontstaat er voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein en is het niet nodig om rekening te houden met parkeergelegenheid op de straat.

#### **4.4. Conclusie**

De toevoeging van een woning op deze locatie wordt gezien als een inbreiding in de bebouwde kom. De uitstraling van de nieuwe woning zal mede bepalend zijn voor de ruimtelijke kwaliteit van deze omgeving. Derhalve vormt dit geen belemmering voor de uitvoering/voortgang van het planinitiatief.

## 5. Sectorale Toetsen

### 5.1. Bodem

Het beleid van de provincie Zeeland gaat uit van het principe dat de bodem geschikt dient te zijn voor de beoogde functie. De gewenste functie bepaalt als het ware de gewenste bodemkwaliteit. Voor alle bestemmingen waar een functiewijziging of herinrichting wordt voorzien, dient tenminste het eerste deel van het verkennend bodemonderzoek (historisch onderzoek) te worden verricht. Indien op grond van historische informatie blijkt dat in het verleden activiteiten hebben plaatsgevonden met een verhoogd risico op bodemverontreiniging, dan dient een volledig verkennend bodemonderzoek te worden uitgevoerd. Op basis van geconstateerde belemmeringen uit dit onderzoek, kan vervolgens worden nagegaan welke maatregelen moeten worden genomen om die belemmeringen weg te nemen (functiegericht saneren).

Tevens is wettelijk bepaald dat een vergunningplichtig bouwwerk niet mag worden gebouwd op een zodanig verontreinigd terrein dat schade of gevaar is te verwachten voor de gezondheid van de gebruikers of voor het milieu.

Door Mitec is een verkennend en aanvullend bodemonderzoek uitgevoerd. Hieronder zijn de samenvatting en conclusie overgenomen uit de rapportages:

Verkennend onderzoek:

#### **SAMENVATTING**

In opdracht van LinMar Trade te Wemeldinge heeft Mitec Advies B.V. in november 2014 een 1<sup>e</sup> fase nader bodemonderzoek uitgevoerd ter plaatse van een deel van de locatie Zuidelijke Achterweg ong., kadastraal perceel C 2949 te Wemeldinge.

Doel van het 1<sup>e</sup> fase nader bodemonderzoek is het verkrijgen van een beter inzicht van de bij een eerder uitgevoerd verkennend bodemonderzoek (Laboratorium Zeeuws-Vlaanderen B.V., mei 2014, projectnummer 14A0496), in de bovengrond aangetroffen bodemverontreiniging met lood boven de tussenwaarde en zink boven de interventiewaarde (grondmengmonster 02, boringen 5, 6 en 7, bodemlaag van 0-50 cm-mv).

Op basis van de verkregen informatie van de opdrachtgever is de hypothese gesteld dat ter plaatse van de onderzoekslocatie eventueel een bodemverontreiniging is te verwachten. De onderzoekslocatie is derhalve aangemerkt als een verdachte locatie.

Het veldwerk is uitgevoerd in november 2014. Bij de uitgevoerde grondboringen zijn zintuiglijk afwijkingen waargenomen. Deze zintuiglijke afwijkingen staan weergegeven in hoofdstuk 3, paragraaf 3.2 van onderhavige rapportage.

Uit het laboratoriumonderzoek blijkt dat in monster 1 van de bovengrond (boring 5/105, bodemlaag van 0-50 cm-mv) voor de onderzochte parameters koper, kwik, lood, zink, PAKtotaal (10VROM) en som PCB een overschrijding van de achtergrondwaarde is aangetroffen.

Uit het laboratoriumonderzoek blijkt dat in mengmonster 2 van de bovengrond (boring 6/106, bodemlaag van 0-10 en 15-50 cm-mv) voor de onderzochte parameters kwik, lood en zink een overschrijding van de achtergrondwaarde is aangetroffen.

Uit het laboratoriumonderzoek blijkt dat in monster 3 van de bovengrond (boring 7/107, bodemlaag van 0-50 cm-mv) voor de onderzochte parameters koper, nikkel en zink een overschrijding van de interventiewaarde is aangetroffen. Tevens is voor de onderzochte parameter lood een overschrijding van de tussenwaarde aangetoond. Ook is voor de onderzochte parameters kobalt, kwik, molybdeen, PAKtotaal (10VROM) en som PCB een overschrijding van de achtergrondwaarde aangetroffen.



Uit het laboratoriumonderzoek blijkt dat in monster 4 van de ondergrond (boring 7/107, bodemlaag van 50-100 cm-mv) voor de onderzochte parameters kwik en lood een overschrijding van de achtergrondwaarde is aangetroffen.

Gezien de verkregen resultaten van het onderzoek dient de gestelde hypothese "verdachte locatie" voor de onderzoekslocatie te worden gehandhaafd.

Op basis van het historisch onderzoek, de zintuiglijke beoordeling van de grondmonsters en de resultaten van het chemisch-analytisch onderzoek kan geconcludeerd worden dat er eventueel risico's voor de volksgezondheid en het milieu aanwezig zijn met betrekking tot de huidige en voorgenomen activiteiten op de onderzoekslocatie.

De verkregen resultaten geven aanleiding tot het uitvoeren van een nader bodemonderzoek conform de NTA 5755. Dit om de aangetroffen bodemverontreiniging in de bovengrond (boring 7/107, bodemlaag van 0-50 cm-mv) met de parameters koper, nikkel en zink boven de interventiewaarde verder horizontaal af te bakenen. Dit tot aan de perceelsgrens. De in de bovengrond aangetroffen bodemverontreiniging met de parameters koper, nikkel, en zink boven de interventiewaarde is verticaal wel al afgebakend.

Dit onderzoek kan niet gebruikt worden voor afvoer van grond, welke afkomstig is van de onderzoekslocatie. Hiervoor dienen de toepassingseisen van het Besluit bodemkwaliteit in acht genomen te worden.

## Aanvullend onderzoek:

### 5.1 Conclusies

Uit het laboratoriumonderzoek blijkt dat in het separate grondmonster 1 van de meest verdachte bodemlaag (boring 201, bodemlaag van 0-50 cm-mv) voor de onderzochte parameters kwik, lood en zink een overschrijding van de achtergrondwaarde is aangetoond.

Uit het laboratoriumonderzoek blijkt dat in het separate grondmonster 2 van de meest verdachte bodemlaag (boring 202, bodemlaag van 0-50 cm-mv) voor de onderzochte parameter lood een overschrijding van de interventiewaarde is aangetoond. Tevens is voor de onderzochte parameter zink een overschrijding van de tussenwaarde aangetroffen. Ook is voor de onderzochte parameters cadmium, koper en kwik een overschrijding van de achtergrondwaarde aangetoond.

Uit het laboratoriumonderzoek blijkt dat in het separate grondmonster 3 van de meest verdachte bodemlaag (boring 203, bodemlaag van 0-50 cm-mv) voor de onderzochte parameters kwik, lood en zink een overschrijding van de achtergrondwaarde is aangetoond.

Uit het laboratoriumonderzoek blijkt dat in het separate grondmonster 4 van de meest verdachte bodemlaag (boring 204, bodemlaag van 0-50 cm-mv) voor de onderzochte parameter zink een overschrijding van de tussenwaarde is aangetoond. Tevens is voor de onderzochte parameters cadmium, koper, kwik, lood en nikkel een overschrijding van de achtergrondwaarde aangetroffen.

Uit het laboratoriumonderzoek blijkt dat in het separate grondmonster 5 van de ondergrond (boring 202, bodemlaag van 50-100 cm-mv) voor de onderzochte parameters kwik, lood en zink een overschrijding van de achtergrondwaarde is aangetoond.

Op basis van de verkregen resultaten van het 1<sup>e</sup> en 2<sup>e</sup> fase nader bodemonderzoek kan worden vastgesteld dat de aangetroffen bodemverontreiniging in de grond met diverse zware metalen boven de interventiewaarde zowel horizontaal als verticaal in zijn geheel is ingekaderd.

Het maximale verontreinigingstraject in de grond met de kritische parameters koper, lood, nikkel en zink boven de interventiewaarde is vastgesteld op 50 cm (boringen 107 en 202, bodemlaag van 0 tot 50 cm-mv). De interventiewaardecontour (sterk verontreinigd) is vastgesteld op circa 22.28m<sup>2</sup>. Op basis van de contour en het maximale verontreinigingstraject boven de interventiewaarde is de maximale omvang van de verontreiniging boven de interventiewaarde met de kritische parameters koper, lood, nikkel en zink in de grond vastgesteld op circa 11.14m<sup>3</sup>.

Gezien de omvang van de aangetroffen grondverontreiniging met de kritische parameters koper, lood, nikkel en zink boven de interventiewaarde (< 25 m<sup>3</sup> bodemvolume) kan conform de Wet bodembescherming (Wbb) vastgesteld worden dat er op de onderzoekslocatie **geen** sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging. Dit betekent dat op de onderzoekslocatie volgens de Wet bodembescherming geen meldingsplicht richting het bevoegd gezag bestaat. Er is derhalve geen saneringnoodzaak aanwezig.

Het gaat hier om een kleine, plaatselijke verontreinigingsspot die hoogstwaarschijnlijk te relateren is aan de aangetroffen bijmenging met puin in de betreffende boringen en bijbehorende bodemlagen.

Er zijn op een deel van de onderzoekslocatie enige risico's voor de volksgezondheid en het milieu aanwezig met betrekking tot de huidige en voorgenomen activiteiten op de onderzoekslocatie.

Als er in de toekomst in de interventiewaardecontour grondroering gaat plaatsvinden dan moet dit onder saneringscondities worden uitgevoerd. Dit conform de CROW, publicatie 132 (werken in of met verontreinigde grond en verontreinigd (grond)water). Ook dient men dan rekening te houden met het vrijkomen van boven interventiewaarde verontreinigde grond.

De gemeente Kapelle is in deze bevoegd gezag.

Dit onderzoek kan niet gebruikt worden voor afvoer van grond, welke afkomstig is van de onderzoekslocatie. Hiervoor dienen de toepassingseisen van het Besluit bodemkwaliteit in acht genomen te worden.

#### Asbestonderzoek in de bodem:

Bij het uitvoeren van het verkennend bodemonderzoek is asbesthoudend materiaal aangetroffen.

In verband hiermee, en de toekomstige ontwikkeling van de locatie, wordt een inzicht gevraagd in de aanwezigheid van asbest in de bodem.

Door Wematec Bodem Adviseurs B.V. is derhalve een nader onderzoek uitgevoerd naar asbest in de bodem.

Hieronder is de samenvatting overgenomen uit de rapportage:

#### **SAMENVATTING**

*In opdracht van LinMar Trade is door Wematec Bodem Adviseurs B.V. in november 2014 een nader onderzoek asbest in bodem uitgevoerd ter plaatse van het perceel aan de Chezeeweg ong. te Wemeldinge.*

*Doel van het onderzoek is het verkrijgen van inzicht in de aanwezigheid van asbest in de bodem.*

*Het veldwerk is uitgevoerd in november 2014. Bij de veldinspectie zijn geen asbestverdachte materialen aangetroffen.*

*Tijdens het graven van de proefsleuven is in sleuf SI01 t/m SI04 geen asbest waargenomen. In sleuf 05 is wel asbest aangetroffen in het traject van 0-50 cm-mv. In het traject daaronder, van 50-100 cm-mv, is geen asbest aangetroffen. De berekende gewogen concentratie van sleuf SI05 (0-50 cm-mv), overschrijdt de restconcentratienorm van 100 mg/kg d.s. gewogen.*

*Aangezien in het 'worst-case' monster van sleuf 05 geen asbest is aangetroffen in de fijne fractie (<16 mm) boven de restconcentratienorm, alsmede zintuiglijk geen asbesthoudend materiaal is waargenomen in de grove fractie van sleuf 01 t/m 04 kan worden gesteld dat in de sterk baksteenhoudende laag van de overige sleuven geen asbest voorkomt boven de restconcentratienorm van 100 mg/kg d.s.*

*Geadviseerd wordt de sterk baksteenhoudende laag ter plaatse van sleuf 05 te ontgraven en af te voeren naar een erkend verwerker.*

*Geadviseerd wordt de amovering van de aangetroffen asbestverontreiniging in bodem uit te laten uitvoeren door erkende bodemintermediairs. Deze werkzaamheden dienen voorafgaand aan de uitvoering te worden gemeld aan het bevoegd gezag.*

*Geadviseerd wordt een plan van aanpak of BUS-melding op te stellen waarin de uitgangspunten voor de amovering van de asbesthoudende sterk baksteenhoudende laag wordt verwoord.*

*Geadviseerd wordt onderhavige rapportage voor te leggen aan het betreffende erkende bedrijf, welke de werkzaamheden gaat uitvoeren en de ontvanger van het materiaal.*

#### Sanering:

Naar aanleiding van het bovengenoemde onderzoeken heeft er op 18 juni 2015 een sanering van zowel de met asbest vervuilde grond als de met zware metalen vervuilde grond plaatsgevonden. Tevens is een depot van niet toepasbare grond afgevoerd. Voor de rapportage wordt verwezen naar de bijlage.

#### Conclusie:

Uit de resultaten van het bodemonderzoek en de saneringen blijkt dat er geen bijkomende risico's voor de volksgezondheid en het milieu te verwachten zijn met betrekking tot het voorgenomen initiatief.

## **5.2. Archeologie**

In 1992 is het Verdrag van Valetta (Malta) door de landen van de EU, waaronder Nederland, ondertekend. Dit verdrag verplicht de Europese overheden tot het beschermen van archeologisch erfgoed. Hierbij wordt als uitgangspunt gehanteerd dat archeologische waarden in principe in situ (in de bodem) bewaard zullen moeten blijven. Dat wil zeggen dat er naar gestreefd moet worden om de waarde te laten zitten waar het zit. Indien dit niet mogelijk blijkt, bijvoorbeeld bij bouwplannen, dan moeten de waarden worden opgegraven en ex situ (elders) worden bewaard.

Op 20 december 2011 heeft de gemeenteraad van Kapelle de 'beleidsnota archeologie gemeente Kapelle' vastgesteld. De aanleiding van deze beleidsnota is de invoering van de Wet op de archeologische monumentenzorg (opgenomen in de Monumentenwet 1988).

Op basis van deze wet moet de gemeente bij de vaststelling van bestemmingsplannen rekening houden met bekende en te verwachten archeologische waarden. In de praktijk betekent dit dat voor bodemversturende activiteiten, zoals bouwen of slopen, in sommige gevallen er archeologisch onderzoek moet worden uitgevoerd. Op grond van Artikel 41a van de Monumentenwet kan de gemeenteraad afwijkende oppervlakten vaststellen voor de plicht tot het doen van archeologisch onderzoek bij bodemversturende activiteiten. Met de vaststelling van de beleidsnota geeft de gemeenteraad invulling aan deze bevoegdheid. Deze beleidsnota werkt door in de gemeentelijke bestemmingsplannen en bij het verlenen van omgevingsvergunningen.

Voor uitvoering van beoogd initiatief is door Artefact een archeologisch onderzoek uitgevoerd.

Hieronder is de conclusie en het advies overgenomen uit de rapportage:

#### **4.1 Conclusie**

Op basis van de beschikbare aardwetenschappelijke, archeologische en historische gegevens werd in het bureauonderzoek een gespecificeerd archeologisch verwachtingsmodel opgesteld. Geologisch gezien worden diepreikende geulafzettingen van het Laagpakket van Walcheren verwacht. Het plangebied is gesitueerd binnen de oude dorpskern van Wemeldinge. Voor deze dorpskern geldt een hoge verwachting op het aantreffen van archeologische waarden vanaf de Late Middeleeuwen.

Onderzoek in de nabije omgeving van het plangebied hebben deze hoge verwachting reeds bevestigd. Projectie van het plangebied op de oude kaarten geven bebouwing weer vanaf de 18<sup>e</sup> eeuw. Oudere bewoningssporen kunnen echter niet worden uitgesloten. Op de kaarten uit de 19<sup>e</sup> eeuw wordt geen bebouwing meer weergegeven binnen het plangebied, maar wel opnieuw aan het begin van de 20<sup>ste</sup> eeuw. Deze agrarische schuur is gesloopt op het einde van de 20<sup>ste</sup> eeuw. De mate van de verstoring ten gevolge van de sloopwerkzaamheden is onbekend. Op basis van informatie verkregen van de eigenaar van het terrein heeft de sloop geen verstoringen veroorzaakt. Binnen het plangebied geldt geen verwachting op het aantreffen van vindplaatsen die dateren voor de Middeleeuwen. Er geldt echter een hoge verwachting op het aantreffen van archeologische vindplaatsen uit de Late Middeleeuwen en Nieuwe Tijd.

Tijdens het Inventariserend Veldonderzoek door middel van verkennende boringen werd het opgestelde verwachtingsmodel middels 5 boringen (tot maximaal 2,50 meter beneden maaiveld) getoetst. Daarbij is rekening gehouden met de kabels en leidingen, de proefsleuven ten behoeve van asbestonderzoek en de locatie van de recente bebouwing.

Binnen het plangebied werd de top van het Laagpakket van Walcheren vastgesteld op een minimale diepte van 1,55 meter beneden maaiveld (0,75 meter –NAP). Deze top wordt bedekt door minstens drie cultuurlagen daterend vanaf de Late Middeleeuwen tot en met de Nieuwe Tijd. Deze cultuurlagen zijn vastgesteld vanaf het maaiveld tot maximaal 1,75 meter beneden maaiveld (0,98 meter –NAP). Eén boring is gestuit op een ondoordringbare puinlaag of metselwerk op 0,15 meter beneden maaiveld (0,61 meter +NAP). Binnen het plangebied zijn geen diepgaande verstoringen vastgesteld.

De resultaten van het booronderzoek bevestigen het opgestelde gespecificeerde archeologische verwachtingsmodel. De hoge verwachtingswaarde op het aantreffen van archeologische waarden uit de Late Middeleeuwen en de Nieuwe Tijd, zoals toegekend op basis van het bureauonderzoek, kan worden gehandhaafd.

Archeologische waarden uit de Nieuwe Tijd kunnen worden aangetroffen direct onder de verstoorde bovenlaag. In boring 2 werd vanaf minimaal 0,15 meter beneden maaiveld (0,61 meter +NAP) ondoordringbaar puin getroffen maar de aard hiervan is niet duidelijk. Archeologische waarden uit de Late Middeleeuwen kunnen op een dieper niveau worden aangetroffen, wellicht vanaf circa 0,80 meter beneden maaiveld (0,04 meter –NAP).

## 4.2 Advies

In het verwachtingsmodel en bovenstaande conclusie wordt het hoge archeologische potentieel van de omgeving waarbinnen het plangebied is gesitueerd duidelijk onderstreept. Daarnaast bevestigt het (geolandschappelijke) veldonderzoek de hoge verwachting op de mogelijke aanwezigheid van archeologische vindplaatsen uit de Late Middeleeuwen tot en met de Nieuwe Tijd binnen het plangebied

De aanleiding tot het onderzoek is het voornemen van de opdrachtgever om het perceel in te richten ten behoeve van woningbouw. Hiertoe is een bestemmingsplanwijziging vereist. Dit betekent dat gedetailleerde bouwplannen en exacte verstoringsdieptes nog niet bekend zijn.

Op basis van de resultaten van voorliggend onderzoek wordt aanbevolen geen graafwerkzaamheden uit te voeren die dieper reiken dan 0,50 meter beneden maaiveld. Dit kan bijvoorbeeld door planaanpassing middels ophoging. Indien planaanpassing niet mogelijk is, en binnen het plangebied toch graafwerkzaamheden worden uitgevoerd die dieper reiken dan 0,50 meter beneden het huidige maaiveld, wordt archeologisch vervolgonderzoek noodzakelijk geacht.

Conform de AMZ-cyclus (Archeologische MonumentenZorg) dient vervolgonderzoek te bestaan uit een Inventariserend Veldonderzoek door middel van Proefsleuven om de aanwezigheid, aard en de waarde van eventuele vindplaatsen verder te bepalen. Hiertoe dient een Programma van Eisen te worden opgesteld dat ter beoordeling en goedkeuring dient voorgelegd aan de bevoegde overheid.

De aard van het vervolgonderzoek is echter afhankelijk van de aard en omvang van de toekomstige planvorming en daarmee gepaard gaande bodemingrepen. Mogelijk kan het meer zinvol zijn om een Archeologische Begeleiding tijdens de civiele graafwerkzaamheden uit te voeren. De noodzaak tot, en de aard en omvang van, eventueel vervolgonderzoek zal worden bepaald door de bevoegde overheid.

We merken op dat in boring 2 op 0,15 meter beneden maaiveld werd gestuit op ondoordringbaar puin. De verstoorde bovenlaag is in de overige boringen echter dikker. Bovendien is de kans groot dat het aangeboorde puin, mede gezien de erg ondiepe ligging, kan gerelateerd worden aan subrecent gebruik van het perceel. Het terrein is in de vorige twee decennia immers veelvuldig als stortplaats van bouwafval gebruikt. Bovendien zullen eventuele sporen of vindplaatsen zich pas op een dieper niveau, onder de huidige doorwerkte bovengrond, goed manifesteren. Oudere vindplaatsen, denk daarbij aan de 18<sup>de</sup> eeuwse bebouwing of eventuele laatmiddeleeuwse vindplaatsen zullen, mede door de aanzienlijke dikte van de ophooglagen, pas op een dieper niveau manifesteren. Om deze reden werd in het advies 0,50 meter aangehouden als maximale vrijstellingsgrens.

### Uitvoering:

Het advies van Artefact is verwerkt in de regels door de reeds bestaande dubbelbestemming waarde-archeologie te continueren.

### Conclusie:

Uit de resultaten van het archeologisch onderzoek blijkt dat er archeologische waarden in de bodem kunnen worden aangetroffen. Derhalve kan de conclusie gesteld worden dat de hoge archeologische verwachtingswaarde die voor deze locatie in het geldend bestemmingsplan is opgenomen gehandhaafd blijft.

### 5.3. Water

#### Waterhuishouding

Met ingang van 14 februari 2001 moet voor alle nieuwe plannen en ruimtelijke besluiten een watertoets worden uitgevoerd. Op genoemde datum is namelijk de "Startovereenkomst Waterbeleid 21<sup>e</sup> eeuw" getekend tussen rijk, de provincies, de unie van waterschappen en de Vereniging van Nederlandse Gemeenten. Tevens is per 1 november 2003 door wijziging van de Bro een watertoets in ruimtelijke plannen verplicht geworden.

De watertoets omvat het vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten, geconcretiseerd in termen van vasthouden, bergen en afvoeren van water. Belangrijk is de vraag of het project consequenties heeft voor de waterhuishouding in het (plan)gebied.

#### Grootte van het plan:

Op dit moment is er op het perceel geen verharding aanwezig.

Na realisatie van de nieuwe woning zal het verhard oppervlak circa 150 m<sup>2</sup> gaan bedragen.

Hierdoor is er extra waterberging noodzakelijk van:  $150 \times 0,075 = 11,25 \text{ m}^3$ .

Deze waterberging zal gerealiseerd worden achter op het terrein in de vorm van een verdiept gedeelte in de tuin (vijver) van circa 15 m<sup>2</sup>, grenzend aan de achterste perceelsgrens. Gelet op het feit dat hiervoor ontgravingen zullen moeten plaatsvinden, dieper dan 50 cm, zal het graven hiervan onder archeologische begeleiding plaats dienen te vinden.

#### Waterkeringen:

Niet van toepassing om reden dat er geen sprake is van een waterkeringbelang.

#### Waterschapswegen:

Niet van toepassing om reden dat de locatie gelegen is binnen de bebouwde kom.

#### Waterbeheer (incl. grondwater):

##### Waterbeheer:

De provincie Zeeland streeft samen met de waterschappen naar duurzame 'watersystemen' in Zeeland. Eén van de middelen hiervoor zijn de (provinciale) waterkansencarten. De kaarten geven aan waar functies vanuit het watersysteem/beheer optimaal bediend kunnen worden (kleine risico's voor wateroverlast en vochttekort) en het waterbeheer in beginsel tegen de laagste kosten kan worden uitgevoerd.

De planlocatie is gelegen op zandgrond, weinig zettinggevoelig, met zeer geringe belvorming en goede infiltratiemogelijkheden. In dit gebied zijn geen grondwaterproblemen bekend. De planlocatie is niet gelegen in een kwetsbaar/beschermingsgebied.

##### *Oppervlaktewater*

De hemelwaterriolering van de daken en verhardingen zullen gescheiden aangelegd worden tot aan de voorste erfgrans waarna ze aangesloten worden op de gemeentelijke riolering.

##### *Grondwater*

Betreffend gebied is niet gelegen in een kwetsbaar gebied. Er zijn geen grondwaterproblemen bekend op en rond deze planlocatie

##### *Riolering*

De riolering zal gescheiden aangelegd worden; de vuilwaterriolering zal vanaf de erfgrans van gemeentewege aangesloten worden op de in de straat aanwezige riolering. Schoon regenwater zal lozen op de aan te leggen vijver, waarbij het water geïnfilteerd wordt in de bodem via/langs de randen van de vijver.

### *Waterkwaliteit*

Realisering van betreffend plan geeft, mede gelet op de geringe ingreep in het plangebied, geen consequenties voor de grond- en oppervlaktewaterkwaliteit.

### Duurzaamheid

Bij het kiezen van de materialen wordt in overweging genomen om materialen toe te passen die geen nadelige gevolgen hebben voor het milieu (niet "uitlogende" materialen).

### Waterschapsadvies:

Op 25 maart 2015 heeft het waterschap haar advies uitgebracht. De door het waterschap gemaakte opmerkingen zijn verwerkt in deze waterparagraaf.

### Conclusie:

Realisering van het initiatief geeft geen consequenties voor de waterhuishouding in de (directe) omgeving van de planlocatie.

<u>THEMA</u>	<u>WATERDOELSTELLING</u>	<u>UITWERKING</u>
Veiligheid/waterkering	Waarborgen veiligheidsniveau en daarvoor benodigde ruimte.	<i>De bouwlocatie is niet gesitueerd nabij een waterkering.</i>
Wateroverlast (vanuit oppervlaktewater)	Bij de bouw wordt voldoende hoog gebouwd om instroming van oppervlaktewater in maatgevende situatie(s) te voorkomen. Het plan biedt voldoende ruimte voor vasthouden / bergen / afvoeren van water.	<i>Het totaal verhard oppervlak zal met 150 m<sup>2</sup> toenemen. Daardoor is er extra waterberging van 11,25 m<sup>3</sup> nodig, dit wordt gerealiseerd door een vijver aan te leggen met een oppervlakte van circa 15 m<sup>2</sup>.</i>
Riolering/RWZI (incl. water op straat/overlast)	Optimale werking van de zuiveringen/RWZI's en van de (gemeentelijke) rioleringen. Afkoppelen van (schone) verharde oppervlakken in verband met de reductie van hydraulische belasting van de RWZI, het transportsysteem en het beperken van overstorten.	<i>Er wordt een gescheiden stelsel aangelegd, waarbij de hemelwaterafvoeren van daken, opritten, en terrassen zullen lozen op de vijver, waarbij het water via de randen van de vijver kan infiltreren in de bodem. De vuilwaterriolering zal aangesloten worden op de gemeentelijke vuilwater riolering in de straat. (Tevens zal onderzocht worden of de mogelijk bestaande riolering op het perceel gebruikt kan worden om de vuilwaterleidingen op aan te sluiten.)</i>
Watervoorziening/aanvoer	Het voorzien van de bestaande functie van (grond- en/of oppervlakte)water van de juiste kwaliteit water en de juiste hoeveelheid op het juiste moment. Het tegengaan van nadelige effecten van veranderingen in ruimtegebruik op de behoefte aan water.	<i>De watervoorziening is niet in het geding.</i>
Volksgesondheid (water gerelateerd)	Minimaliseren risico watergerelateerde ziekten en plagen. Voorkomen van verdrinkingsgevaar/-risico's via o.a. de daarvoor benodigde ruimte.	<i>Er zijn geen overstorten die uitkomen op het oppervlaktewater in het plangebied.</i>
Bodemdaling	Voorkomen van maatregelen die (extra) maaiveld dalingen met name in zettinggevoelige gebieden kunnen veroorzaken.	<i>De polderpeilen worden niet aangepast. Bodemdaling zal niet optreden.</i>
Grondwateroverlast	Tegengaan/verhelpen van grondwateroverlast.	<i>Grondwateroverlast is niet aanwezig.</i>
Oppervlaktewaterkwaliteit	Behoud/realisatie van een goede oppervlaktewaterkwaliteit voor mens en natuur.	<i>Er zijn geen nadelige gevolgen voor de waterkwaliteit.</i>

Grondwaterkwaliteit	Behoud/realisatie van een goede grondwaterkwaliteit voor mens en natuur.	<i>Er wordt niet gebouwd in een grondwaterbeschermingsgebied. Er worden bouwmaterialen gebruikt die geen nadelige gevolgen hebben voor het milieu (niet "uitlogende" materialen)</i>
Verdroging	Bescherming karakteristieke grondwaterafhankelijke ecologische waarden; m.n. van belang in/rond natuurgebieden	<i>Verdroging is niet aan de orde.</i>
Natte natuur	Ontwikkeling/bescherming van een rijke gevarieerde en natuurlijk karakteristieke aquatische natuur.	<i>Het plangebied grenst niet aan natte natuurgebieden. Er zijn daarom geen bijzondere maatregelen te treffen.</i>
Onderhoud(mogelijkheden) waterlopen	Oppervlaktewater moet adequaat onderhouden kunnen worden.	<i>Niet van toepassing</i>
Waterschapswegen	Goede verkeersdoorstroming/veiligheid op wegen in beheer van het waterschap.	<i>Niet van toepassing</i>

Tabel waterparagraaf

## 5.4. Ecologie

### Flora- en Faunawet

Op 1 april 2002 is de Flora- en Faunawet in werking getreden. Doel van deze wet is de bescherming van dier- en plantensoorten in hun natuurlijke leefgebied. In de Flora- en Faunawet is het soortenbeschermingsdeel van de Habitatrichtlijn en de Vogelrichtlijn geïmplementeerd. Tegelijkertijd wordt met deze wet voldaan aan Europese en andere internationale verplichtingen inzake soortenbescherming, zoals de Vogelrichtlijn, de Habitatrichtlijn en het Verdrag van Bern.

De doelstelling van de Flora- en Faunawet is de bescherming en het behoud van de gunstige staat van instandhouding van in het wild levende planten- en diersoorten. Het uitgangspunt van de wet is 'nee, tenzij'. Dit betekent dat activiteiten met een schadelijk effect op beschermde soorten in principe verboden zijn. Daarnaast erkent de wet dat ook dieren die geen direct nut opleveren voor de mens van onvervangbare waarde zijn (erkenning van de intrinsieke waarde). Van het verbod op schadelijke handelingen ('nee') kan onder voorwaarden ('tenzij') worden afgeweken, met een ontheffing of vrijstelling. Het verlenen hiervan is de bevoegdheid van de minister of, in geval van beheer en schadebestrijding, van Gedeputeerde Staten.

In de Flora- en Faunawet is een zorgplicht opgenomen. De zorgplicht geldt altijd en voor alle planten en dieren, of ze nu beschermd zijn of niet, en in het geval dat ze beschermd zijn ook als er ontheffing of vrijstelling is verleend. De zorgplicht betekent niet dat er geen dieren mogen worden gedood, maar wel dat dit, indien noodzakelijk, op zodanige wijze gebeurt dat het lijden zo beperkt mogelijk is.

### De Natuurbeschermingswet

De Natuurbeschermingswet 1998 moest de bescherming van natuurgebieden, zoals vastgelegd in de Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn, in nationale wetgeving vastleggen. Gebleken is evenwel dat omzetting van Europese regels in deze wet onvoldoende was. Zo is in de op 1 oktober 2005 in werking getreden nieuwe Natuurbeschermingswet het initiatief van de Europese Unie "Natura 2000" (netwerk van beschermde natuurgebieden) verankerd.

### Beschrijving projectlocatie:

De projectlocatie bestaat uit een onbebouwd voormalig bedrijfsperceel. De bedrijfsloods is in het recente verleden gesloopt. De locatie is na de diverse grondroeringen, onderzoeken en bodemsanering nu als een bouwrijp perceel ingericht. Er is nagenoeg geen begroeiing aanwezig.

### Effecten op beschermde plant- en diersoorten

Beoogde locatie valt niet in een aangewezen Natura 2000-gebied en is ook niet in de directe nabijheid daarvan gelegen. Gebiedsbescherming is derhalve niet aan de orde.



Geschikte biotopen, met name vochtige structuren als sloten of poelen voor strikt beschermde amfibieën, vissen of reptielen ontbreken.

Het is mogelijk dat er een enkel individu (in landfase) van de beschermde soorten die algemeen voorkomen op de locatie kan worden aangetroffen, zoals bruine kikker (*Rana temporaria*), kleine watersalamander (*Triturus vulgaris*) of gewone pad (*Bufo bufo*). De genoemde soorten worden echter niet bedreigd in hun voorkomen en staan vermeld in tabel 1 van de toelichting tabellen soorten Flora- en faunawet. Hiervoor geldt een vrijstelling op de Flora- en faunawet bij ruimtelijke ontwikkelingen (AMvB artikel 75, tabel 1). Aan deze vrijstelling zijn verder geen eisen verbonden.

In de bomen en struiken in de directe omgeving zullen zeker enkele algemene vogels, zoals huismus of merel, tot broeden komen. Het is verboden broedende vogels te verstoren. Bij verwijdering van deze structuren (indien van toepassing), dient hiermee in de kap- en rooiwerkzaamheden rekening te worden gehouden (broedseizoen globaal tussen 15 maart en 15 juli. Bron: [www.vogelbescherming.nl](http://www.vogelbescherming.nl)). Streng beschermde vogels zoals roofvogels, uilen of spechten kunnen voorkomen maar gelet op de ligging van het perceel in een bewoond gebied, zullen deze vogels zich er niet nestelen.

Het is mogelijk dat er een enkel zoogdier van een beschermde soort op de locatie kan worden aangetroffen, zoals egel (*Erinaceus europaeus*), bunzing (*Mustela putorius*), mol (*Talpa europea*), veldmuis (*Microtus arvalis*) en spitsmuizen. Deze soorten zijn weliswaar beschermd middels de Flora- en faunawet, maar worden aangeduid als algemene soorten (AMvB artikel 75, tabel 1), waarvoor in het kader van ruimtelijke ontwikkelingen geen ontheffing meer hoeft te worden aangevraagd.

Foeragerende vleermuizen rondom het plangebied zijn niet ongewoon. In de omgeving zullen vooral algemene soorten zoals gewone- en ruige dwergvleermuis (*Pipistrellus nathusii* en *Pipistrellus pipistrellus*) en laatvlieger (*Eptesicus serotinus*) voorkomen. Deze dieren zijn cultuurvolgers en maken vaak gebruik van lijnvormige groen- en bebouwingstructuren en straatverlichting.

Overwinterende vleermuizen worden voornamelijk gevonden in mergelgroeven, kelders, oude forten, bunkers en bruggen. Allemaal locaties met een hoge luchtvochtigheid, constante lage temperatuur en ontbreken van tocht. Op het perceel zijn geen gebouwen of bouwwerken aanwezig die zouden kunnen voldoen aan deze condities.

Het plangebied zelf is niet van belang voor de instandhouding van lokale populaties van een beschermde soort, onder andere omdat er geen vaste verblijfslocaties, zoals winterkolonies of kraamkamers, aanwezig zijn op de locatie.

Het voorkomen van de soorten in de nabije omgeving wordt door uitvoering van beoogd planinitiatief niet in gevaar gebracht.





Foto's van de planlocatie

### Zorgvuldig handelen

Het realiseren van de bouw kan worden voorbereid buiten de broedtijd (15 maart - 15 juli). Als voor die tijd wordt begonnen, kan worden doorgewerkt. Er hoeft geen ontheffing te worden gevraagd van regels van de Flora- en faunawet als met het broeden van de vogels wordt rekening gehouden.

### Conclusie:

Gelet op bovenstaande kan geconcludeerd worden dat de geringe ingreep geen nadelige consequentie geeft voor de bestaande flora en fauna.

## **5.5. Luchtkwaliteit**

Op 15 november 2007 (Stb. 2007, 434) is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden en vervangt dit het Besluit luchtkwaliteit 2005. De aanleiding daartoe is de maatschappelijke discussie die ontstond als gevolg van de directe koppeling tussen ruimtelijke ordeningsprojecten en luchtkwaliteit. De directe koppeling had tot gevolg dat veel geplande (en als noodzakelijk of gewenst ervaren) projecten geen doorgang konden vinden in overschrijdingsgebieden.

In de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekende mate bijdragen' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. Voor de periode tussen het in werking treden van de 'Wet luchtkwaliteit' en het verlenen van derogatie door de EU was het begrip 'niet in betekende mate' gedefinieerd als 1% van de grenswaarde voor NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub>. Na verlening van derogatie en de inwerkingtreding van het NSL per 1 augustus 2009 is de definitie van NIBM verschoven naar 3% van de grenswaarde. In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Ook als het bevoegd gezag op een andere wijze, bijvoorbeeld door berekeningen, aannemelijk kan maken dat het geplande project NIBM bijdraagt, kan toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit achterwege blijven.

Voor kleinere ruimtelijke en verkeersplannen die effect kunnen hebben op de luchtkwaliteit heeft VROM in samenwerking met InfoMil een specifieke rekentool ontwikkeld. Daarmee kan op een eenvoudige en snelle manier worden bepaald of een plan niet in betekende mate bijdraagt (NIBM) aan luchtverontreiniging.

Het grote voordeel van deze NIBM rekentool is dat slechts een beperkt aantal invoergegevens nodig is. Alleen het extra aantal voertuigbewegingen en het aandeel vrachtverkeer worden ingevoerd. Voor de overige invoergegevens is in de tool uitgegaan van worst-case. Met beperkte invoergegevens kan dus worden vastgesteld of een plan NIBM is. De onderzoekslasten voor een gemeente kunnen daardoor bij kleinere plannen zeer beperkt blijven.

Hieronder zijn de invoergegevens en uitkomst weergegeven.

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

Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigen (weekdaggemiddelde)		5
Aandeel vrachtverkeer		1%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO <sub>2</sub> in µg/m <sup>3</sup>	0,01
	PM <sub>10</sub> in µg/m <sup>3</sup>	0,00
Grens voor "Niet In Betekende Mate" in µg/m <sup>3</sup>		1,2
<b>Conclusie</b>		
<b>De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekende mate; geen nader onderzoek nodig</b>		

Conclusie:

De Wet luchtkwaliteit staat de uitvoering van het initiatief niet in de weg. Het plan bestaat uit het mogelijk maken van de bouw van één nieuwe woning (met garage). Daardoor zal dit initiatief in niet betekende mate bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit en voldoet derhalve uit het oogpunt van luchtkwaliteit aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening.

## 5.6. Wegverkeerslawaai

Ingevolge artikel 74 van de Wet geluidhinder (Wgh) zijn in principe alle wegen gezoneerd. Uitgezonderd op deze regel zijn wegen waarvoor een maximum snelheid van 30 km/uur geldt. De wegen in en om het plangebied vallen binnen de 30 km zone. Als een geluidszone geheel of gedeeltelijk binnen het plangebied valt, moet bij de voorbereiding van een bestemmingsplan onderbouwd worden of de aanwezige geluidsbelasting van het autoverkeer op de nieuwe gevel onder de genormeerde waarden blijft. Het voorgaande is echter voor de planlocatie niet van toepassing.

Conclusie:

Geconcludeerd kan worden dat het aanwezige wegverkeerslawaai geen belemmering oplevert voor de realisering van beoogd initiatief.

## 5.7. Milieuzonering

Beoogde locatie is gelegen binnen de bebouwde kom van Wemeldinge in een omgeving bestaande uit een concentratie van meerdere woningen. In de directe omgeving van de planlocatie zijn geen (agrarische) bedrijven gevestigd.

Het perceel is gelegen naast een pad wat toegang verleend aan enkele achtererven waar garages zijn gesitueerd. Deze garages zijn alleen voor privédoeleinden bestemd. Verder is er in de directe omgeving geen bedrijf gevestigd waarvoor een aan te houden richtafstand geldt.

Conclusie:

Geconcludeerd kan worden dat er geen bedrijven in de omgeving zijn gelegen die milieuhinder zullen veroorzaken op de planlocatie en dat de nieuwe woonbestemming niet beperkend zal werken voor bedrijven in de (wijdere)omgeving.

## 5.8. Externe Veiligheid

### Wet en regelgeving

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege handelingen met gevaarlijke stoffen. De handelingen kunnen zowel betrekking hebben op het gebruik, de opslag en de productie, als op het transport van gevaarlijke stoffen. Uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), de richtlijnen voor vervoer gevaarlijke stoffen en het Besluit externe veiligheid buisleidingen vloeit de verplichting voort om in ruimtelijke plannen in te gaan op de risico's in het plangebied ten gevolge van handelingen met gevaarlijke stoffen. De risico's dienen te worden beoordeeld op 2 maatstaven, te weten het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

### *Plaatsgebonden risico*

Het plaatsgebonden risico beschrijft de kans per jaar dat een onbeschermd individu komt te overlijden door een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in risicocontouren rondom de risicobron (bedrijf, weg, spoorlijn, buisleiding etc.), waarbij de 10<sup>-6</sup> contour (kans van 1 op 1 miljoen op overlijden) de maatgevende grenswaarde is.

### *Groepsrisico*

Het groepsrisico beschrijft de kans dat een groep van 10 of meer personen gelijktijdig komt te overlijden ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico geeft een indicatie van de maatschappelijke ontwrichting in geval van een ramp. Het groepsrisico wordt uitgedrukt in een grafiek, waarin de kans op overlijden van een bepaalde groep (bijvoorbeeld 10, 100 of 1000 personen) wordt afgezet tegen de kans daarop. Voor het groepsrisico geldt de oriëntatiewaarde als *ijkpunt* in de verantwoording (géén norm).

Voor elke verandering van het groepsrisico (af- of toename) in het invloedsgebied moet verantwoording worden afgelegd, over de wijze waarop de toelaatbaarheid van deze verandering in de besluitvorming is betrokken. Samen met de hoogte van het groepsrisico moeten andere kwalitatieve aspecten worden meegewogen in de beoordeling van het groepsrisico. Onder deze aspecten vallen zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid. Onderdeel van deze verantwoording is overleg met (advies vragen aan) de regionale brandweer.

### *(Beperkt) kwetsbare objecten*

Er moet getoetst worden aan het Bevi, de richtlijnen voor vervoer gevaarlijke stoffen en het Besluit externe veiligheid buisleidingen wanneer bij een ontwikkeling (beperkt) kwetsbare objecten worden toegestaan. (Beperkt) kwetsbare objecten zijn o.a. woningen, scholen, ziekenhuizen, hotels, restaurants.

De beoogde woning in het plangebied betreft derhalve een kwetsbaar object.

### *Risicovolle activiteiten*

In het kader van het plan moet bekeken worden of er in of in de nabijheid van het plan sprake is van risicovolle activiteiten (zoals Bevi-bedrijven, BRZO-bedrijven en transportroutes) of dat risicovolle activiteiten worden toegestaan.

## 21597 - Camping Linda

### Kaartje



[Klik hier voor een grotere kaart](#)

Type Overig Propaan

#### Specifieke informatie installatie

Categorie installatie	Propaan of ander vloeibaar gemaakt brandbaar gas
Volgnummer	1
Naam van de installatie	Propaan
Soort installatie	bovengrondse tank
Hoeveelheid stoffen in het reservoir [l]	5000

#### Risicoafstanden

Bepaling plaatsgebonden risico (PR)	GENERIEK
Risicoafstand (PR 10-6) [m]	20



Risicokaart **risicokaart**

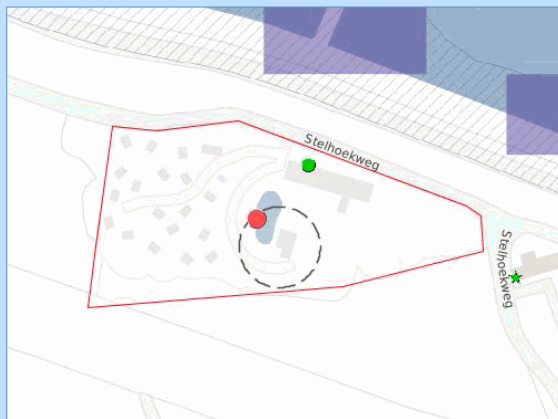
Landelijk

Rapportbeschrijving: 22517 - Recreatiebedrijf De Stelhoewe

07052101/09 PBp

## 22517 - Recreatiebedrijf De Stelhoewe

### Kaartje



[Klik hier voor een grotere kaart](#)

Type Overig Propaan

#### Specifieke informatie installatie

Categorie installatie	Propaan of ander vloeibaar gemaakt brandbaar gas
Volgnummer	1
Naam van de installatie	Propaan 13 m3
Soort installatie	bovengrondse tank
Hoeveelheid stoffen in het reservoir [l]	13000

#### Risicoafstanden

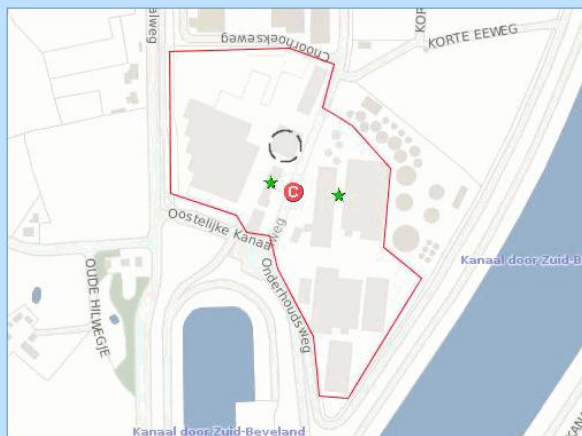
Bepaling plaatsgebonden risico (PR)	GENERIEK
Risicoafstand (PR 10-6) [m]	25

#### Groepsrisico

Groepsrisico overschrijding	N
-----------------------------	---

**11755 - C.Z.A.V.**

**Kaartje**



**11755 - C.Z.A.V.**

**Type Opslag (Categorie C)**

**Specifieke informatie bij het type**

Gem. hoev. gevaarlijke stoffen [kg]	2000000
Richtlijn	PGS15
Opslag in containers	N
Gasflessen, -partonen of spuitbussen	N
Opslag ADR klass 4	N
Opslag ADR klass 5.2	N

**Specifieke informatie installatie**

Volgnummer	1
Type installatie	OPSLAG_BINNEN
Naam van de installatie	Opslag bestrijdingsmiddelen
Oppervlakte opslagplaats [m²]	300 - 400
Beschermingsniveau	1 - Hoog
Worden zeer giftige stoffen of preparaten meer dan 100 keer per jaar in de open lucht gelost en geladen?	N
Molecuulformule bekend	N

**Risicoafstanden**

Bepaling plaatsgebonden risico (PR)	GENERIEK
Risicoafstand (PR 10-6) [m]	20

**Groepsrisico**

Groepsrisico overschrijding	N
Afstand tot grens invloedsgebied verantwoording groepsrisico [m]	90

**Type Overig**

**Specifieke informatie installatie**

Categorie installatie	Brandbare vloeistoffen
Volgnummer	1
Naam van de installatie	Tank 4
Soort installatie	bovengronds
Hoeveelheid stoffen in het reservoir [l]	1000000

**Risicoafstanden**

Bepaling plaatsgebonden risico (PR)	SPECIFIEK
Risicoafstand (PR 10-6) [m]	0

**Specifieke informatie installatie**

Categorie installatie	Brandbare vloeistoffen
Volgnummer	2
Naam van de installatie	Tank 1
Soort installatie	bovengronds
Hoeveelheid stoffen in het reservoir [l]	500000

**Risicoafstanden**

Bepaling plaatsgebonden risico (PR)	SPECIFIEK
Risicoafstand (PR 10-6) [m]	0

**11755 - C.Z.A.V.**

**Type Overig**

**Specifieke informatie installatie**

Categorie installatie	Zeer licht ontvlambare vloeistoffen
Volgnummer	1
Naam van de installatie	Tank 2
Soort installatie	bovengronds
Hoeveelheid stoffen in het reservoir [l]	250000

**Risicoafstanden**

Bepaling plaatsgebonden risico (PR)	GENERIEK
Risicoafstand (PR 10-6) [m]	0

**Specifieke informatie installatie**

Categorie installatie	Zeer licht ontvlambare vloeistoffen
Volgnummer	2
Naam van de installatie	Tank 3
Soort installatie	bovengronds
Hoeveelheid stoffen in het reservoir [l]	350000

**Risicoafstanden**

Bepaling plaatsgebonden risico (PR)	GENERIEK
Risicoafstand (PR 10-6) [m]	0

**Inrichtingen**

Volgens de risicokaart worden er binnen een straal van 1 km geen risicovolle activiteiten uitgevoerd die van invloed kunnen zijn op de woon- en leefomgeving van de planlocatie.

Conclusie:

In de directe nabijheid van de planlocatie zijn geen bedrijven gevestigd die vallen onder het BEVI. De propaantanks op de twee campings liggen op ruim 1 km van de planlocatie. De CZAV is een BEVI-bedrijf, echter ook dit bedrijf ligt op ruim 1 km vanaf de planlocatie.

Het aspect externe veiligheid vormt derhalve geen belemmering voor het voorgestane initiatief.

## **5.9. Leidingen**

Op grond van de Wet informatie-uitwisseling ondergrondse netten (WION) zijn er plichten voor grondroerders, netbeheerders en opdrachtgevers vastgelegd met het oog op de voorkoming/vermindering van graafschades. Dit houdt voor initiatiefnemer in dat voorafgaande aan mechanische grondroeringen er KLIC -meldingen gedaan dient te worden.

Uit de gegevens die ontvangen zijn van KPN en DELTA Netwerkgroep (DNWG) blijkt dat er op de kavel zelf geen leidingen aanwezig zijn, echter wel dicht bij de erfgrans.

Voordat met de bouw begonnen wordt zal er derhalve een KLIC-melding gedaan worden om alle leidingen te traceren.

Conclusie:

Het aspect leidingen vormt derhalve geen belemmering voor de realisering van beoogd initiatief.

## **5.10. Financiële haalbaarheid**

De financiële uitvoerbaarheid van het plan is aangetoond. Voor het plan is een overeenkomst gesloten tussen de gemeente en de initiatiefnemer. Hierdoor is het vaststellen van een exploitatieplan niet verplicht.

Conclusie:

Gelet op de inhoud van de overeenkomst is realisering van het project met betrekking tot de financiële aspecten voldoende gewaarborgd.

## 6. Bestemmingsregeling

### 6.1. Planvorm

De onderhavige herziening van het bestemmingsplan betreft een gedetailleerd bestemmingsplan. Dit betekent dat de gronden in dit plan nauw omschreven bebouwing- en gebruiksmogelijkheden zijn toegekend. Alle nieuwe ruimtelijke plannen moeten op grond van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), die op 1 juli 2008 zijn ingegaan, digitaal worden vervaardigd. De volledige verplichting van digitalisering en standaardisering van de bestemmingsplannen is op 1 januari 2010 ingegaan.

De voorliggende herziening betreft een partiële herziening van het op 1 november 2010 vastgestelde bestemmingsplan "Kom Wemeldinge" en dat geheel op de nieuwe eisen is toegespitst.

### 6.2. Toelichting op de bestemmingen

De toekomstige bestemming wordt aangemerkt als Wonen en Tuin.

Zowel voor de bestemming "Wonen" als "Tuin" zijn de bestaande regels die gelden voor het bestemmingsplan "Kom Wemeldinge" onverminderd van kracht. Voor de verdere toelichting op deze bestemmingen wordt verwezen naar het bestemmingsplan "Kom Wemeldinge".



## 7. Maatschappelijke verantwoording

### 7.1. Inspraakprocedure

Op grond van het bepaalde in artikel 3.8, lid 1, van de Wet op de ruimtelijke ordening (Wro) in samenhang met afdeling 3:12 van de Algemene Wet Bestuursrecht heeft de partiële herziening, bestemmingsplan Wemeldinge Chezeeweg 4, van 1 oktober 2015 tot en met 11 november 2015 ter inzage gelegen.

Hierop zijn geen zienswijzen ingediend.

De opmerkingen die ontvangen zijn met betrekking tot de in de grond aanwezige kabels en leidingen zijn aangevuld onder paragraaf 5.9.

### 7.2. Vaststelling

Op 8 december 2015 heeft de gemeenteraad het onderhavig bestemmingsplan vastgesteld.

## Bijlagen

- Reactie waterschap
- Bodemonderzoeksrapporten
- Archeologisch onderzoeksrapport