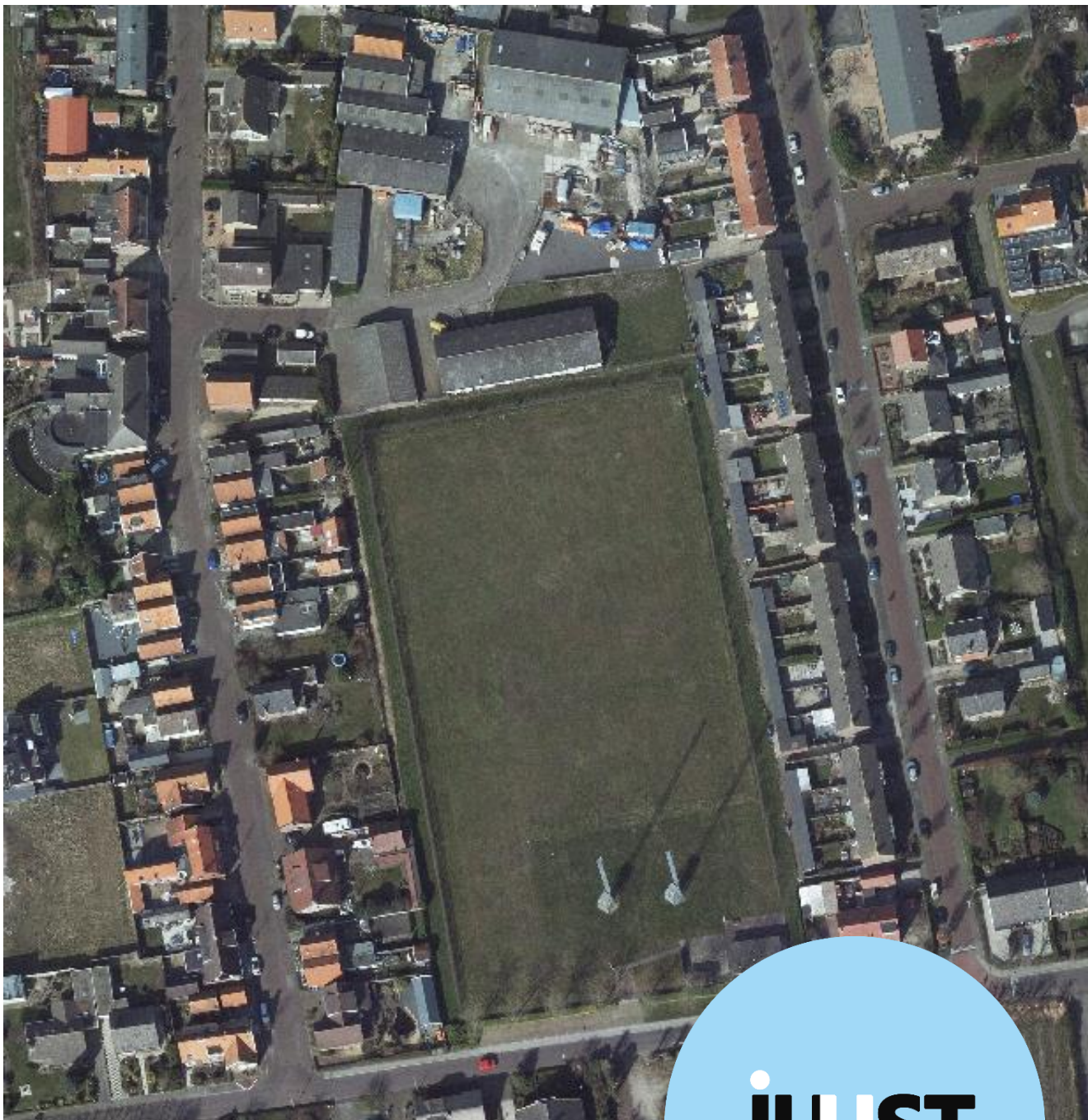




JUUST
daarom!

Koningin Maximahof, Wemeldinge

*Uitwerkings-/wijzigingsplan
Ontwerp*

adviseurs • ingenieurs • openbare ruimte

Colofon

Documentgegevens

Titel Koningin Maximahof, Wemeldinge
Datum 17 april 2018
Status vastgesteld
IMRO: NL.IMRO.0678.WemeldingeUW001.VAST
Gemeente: Kapelle

Opdrachtnemer

Naam Juust B.V.
Adresgegevens Goessestraatweg 19
4421 AD Kapelle

Auteur(s) Janita van Gastel en Floris Bin
Contactgegevens +31(0) 85 902 0222

Status	Datum
Ontwerp uitwerkings- / wijzigingsplan	26 januari 2018
Vaststelling	17 april 2018

Inhoudsopgave

01 Inleiding	1
1.1 Aanleiding	1
1.2 Plangebied	2
1.3 Doel	2
1.4 Leeswijzer	2
02 Het project	3
2.1 Beschrijving project	3
2.2 Juridische regeling	5
03 Beleidskader	9
3.1 Rijksbeleid	9
3.2 Provinciaal beleid	9
3.3 Regionaal beleid	10
3.4 Gemeentelijk beleid	10
04 Kwaliteit van de leefomgeving	12
4.1 Inleiding	12
4.2 Archeologie en cultuurhistorie	12
4.3 Bedrijven en milieuzonering	14
4.4 Bodem	14
4.5 Externe veiligheid	15
4.6 Geluid	16
4.7 Kabels en leidingen	17
4.8 Luchtkwaliteit	17
4.9 Natuur	19
4.10 Verkeer en parkeren	19
4.11 Water	20
4.12 Vormvrije m.e.r.-beoordeling	22
4.13 Conclusie	22
05 Uitvoerbaarheid	23
5.1 Financiële uitvoerbaarheid	23
5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	23

Bijlagen

1. Archeologisch Bureauonderzoek en Inventariserend Veldonderzoek (ARTEFACT!, 18 december 2017)
2. Verkennend bodemonderzoek sportveld Bonzijweg 17c Wemeldinge (Wematech Bodem Adviseurs B.V., 16 september 2015)
3. Verkennend bodemonderzoek Oranjeboomstraat 4e Wemeldinge (Wematech Bodem Adviseurs B.V., 16 september 2015)
4. Verkennend bodemonderzoek Oranjeboomstraat 4a Wemelding (Wematech Bodem Adviseurs B.V., 21 september 2015)
5. Verkennend bodemonderzoek terrein Oranjeboomstraat 4a Wemeldinge (Wematech Bodem Adviseurs B.V., 14 april 2016)
6. Nader bodemonderzoek 'oliespot ondergrondse olietank' Oranjeboomstraat 4a Wemelding (Wematech Bodem Adviseurs B.V., 14 december 2015)
7. Verkennend bodemonderzoek binnenterrein Oranjeboomstraat ong. Wemeldinge (Wematech Bodem Adviseurs, 25 april 2016)
8. Verkennend bodemonderzoek 'deel openbare weg' Oranjeboomstraat ong. Wemelding (Wematech Bodem Adviseurs B.V. 30 mei 2015)
9. Verkennend bodemonderzoek Oranjeboomstraat 4c Wemeldinge (Wematech Bodem Adviseurs B.V., 7 maart 2017)
10. Nader onderzoek asbest in puin en indicatief onderzoek gronddepot Oranjeboomstraat 4c Wemeldinge (Wematech Bodem Adviseurs, 24 april 2017)
11. Waterhuishoudkundig plan (NXXS, 8 februari 2018)

12. Nota zienswijzen

01 | Inleiding

1.1 | Aanleiding

Halverwege de Bonzijweg te Wemeldinge ligt circa 1,2 hectare grasveld waar voorheen de korfbalvelden van Korfbalvereniging Wemeldinge waren gevestigd. Voor dit grasveld en een aantal percelen ten noorden hiervan, waar een aantal bedrijven waren gevestigd, is in het bestemmingsplan 'Kom Wemeldinge' een uit te werken woonbestemming opgenomen ten behoeve van de bouw van maximaal 50 woningen. De Zeeuwse Projectbouwmij Fraanje BV (ZPF), heeft het voornemen op deze percelen woningen te bouwen. Ten behoeve van het uitwerken van de woonbestemming, dient er een uitwerkingsplan te worden opgesteld. Dit plan voorziet in het uitwerkingsplan waarin getoetst wordt aan de voorwaarden uit de uit te werken woonbestemming en waarin getoetst wordt aan de kwaliteit van de leefomgeving.

De huidige parkeerplaatsen aan de zuidkant van het plangebied zijn niet opgenomen in de uit te werken woonbestemming. Het is wel wenselijk dit deel mee te nemen bij de uitwerking van het plan. In het bestemmingsplan 'Kom Wemeldinge' is in artikel 31.1 een algemene wijzigingsbevoegdheid opgenomen die het mogelijk maakt om bestemmingsgrenzen te overschrijden voor zover zulks van belang is voor een technisch en/of esthetisch betere realisering van de bestemmingen of bouwwerken. Daarmee vormt dit uitwerkingsplan tevens het wijzigingsplan voor het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid. Omdat de wijzigingsbevoegdheid ziet op een wijziging van ondergeschikte aard, wordt in het vervolg van dit plan uitsluitende gesproken over uitwerkingsplan.



Figuur 1 | Ligging plangebied (bron: Geoloket Zeeland, bewerking Juust BV)

1.2 | Plangebied

Het plangebied ligt in het zuiden van het dorp Wemeldinge. Het betreft de percelen kadastraal bekend, Wemeldinge, sectie C, nummers 3372 (grasveld), 3371, 3425, 3126, 2776, 3639, 3125, 3222 en 3950 (zie figuur 2). Aan de noordzijde wordt het plangebied begrensd door de percelen aan de Prinses Beatrixweg, aan de oostkant door de percelen aan de Molenstraat, aan de zuidkant door de Bonzijweg en aan de westkant door de percelen gelegen aan de Oranjeboomstraat. Het totale plangebied is circa 1,75 hectare groot.



Figuur 2 | Ligging plangebied (blauw) (bron: Geoinfo.scheldestromen.nl, bewerking Juust BV)

1.3 | Doel

Het doel van dit uitwerkingsplan is het onderhavige plan planologisch in te passen door de in artikel 23 van het bestemmingsplan 'Kom Wemeldinge' uit te werken woonbestemming nader uit te werken.

Het vaststellen van dit uitwerkingsplan vormt de basis om met één of meer omgevingsvergunningen de uitvoering van het plan mogelijk te maken.

1.4 | Leeswijzer

Dit uitwerkingsplan bestaat uit een toelichting, regels en een verbeelding. Deze toelichting bestaat naast dit inleidende hoofdstuk uit zes hoofdstukken. In hoofdstuk 2 wordt het initiatief toegelicht met de daarbij horende juridische regeling. Hoofdstuk 3 beschrijft het geldende beleidskader. Vervolgens worden in hoofdstuk 4 de verschillende milieuaspecten beoordeeld. Tot slot wordt in hoofdstuk 5 de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid beschreven.

02 | Het project

2.1 | Beschrijving project

2.1.1 Huidige situatie

Het plangebied ligt in Wemeldinge, een woonkern met circa 3.000 inwoners. Het is een toeristisch dorp met een ruim aanbod aan voorzieningen zoals basisscholen en meerdere detailhandelsvestigingen. Daarnaast heeft Wemeldinge een jachthaven en ten zuidoosten van het dorp een bedrijventerrein met een ontsluiting via het kanaal door Zuid-Beveland naar de Oosterschelde.

Op dit moment bestaat het zuidelijke deel van het plangebied uit een sportveld. Het sportveld werd gebruikt door de korfbalvereniging. Deze is inmiddels verhuisd naar Kapelle. Momenteel worden de grasvelden nog gebruikt door de boogschuttersvereniging uit Wemeldinge, waar ook de aanwezige masten voor bedoeld zijn. Het noordelijke deel bestaat uit meerdere bedrijfsgebouwen. Aan de noordwestkant van het plangebied zijn diverse garageboxen aanwezig. Deze blijven behouden. Omdat de garageboxen binnen de grens van de uit te werken bestemming zijn gelegen, zijn deze in dit uitwerkingsplan meegenomen.



Figuur 3 | Huidige situatie (bron: slagboomenpeeters.com)

2.1.2 Toekomstige situatie

ZPF BV (Zeeuwse Projectbouwmij Fraanje BV) uit Lewedorp heeft het voornemen om in het gebied maximaal 50 woningen te bouwen (zie figuur 4). In de stedenbouwkundige inrichting is uitgegaan van de realisatie van verschillende woningtypologieën, bestaande uit vrijstaande woningen, twee-onder-één-kapwoningen,

rijwoningen en gelijkvloerse woningen. Het plan zal in twee fasen uitgevoerd worden. In figuur 5 is de scheidingslijn van de fasen opgenomen.



Figuur 4 | Toekomstige inrichting (bron: Aannemingsbedrijf Fraanje B.V.)

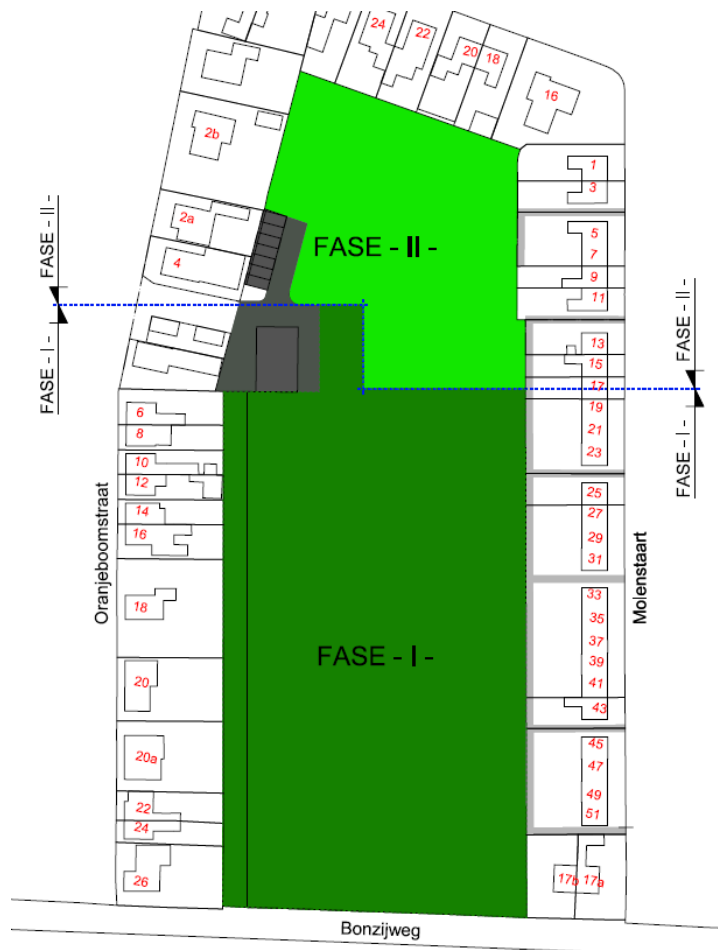
De woningen worden gesitueerd met de voorgevel naar de binnenzijde van het plangebied, met uitzondering van de woningen aan de Bonzijweg. Deze zullen op de Bonzijweg georiënteerd worden. In de openbare ruimte is ruimte voor groen en haaks- en langsparkeren. In totaal zal er circa 1.436 m² groen ingepast worden in het plangebied. Tussen de bestaande woningen gelegen aan de Oranjeboomstraat en de nieuwe woningen wordt een strook groen aangeplant als buffer. Het gebied wordt ontsloten via de Oranjeboomstraat en de Bonzijweg, waarbij de ontsluiting op de Bonzijweg de hoofdontsluiting vormt.

Veilige en gezonde leefomgeving

De gemeente Kapelle wil met nieuwe ruimtelijke plannen voorsorteren op de nieuwe Omgevingswet die naar verwachting in 2021 in werking zal treden. Eén van de doelen van de omgevingswet is het bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde leefomgeving. Ieder nieuw plan moet een bijdrage leveren om dit te bereiken. Ook in dit plan is daar rekening mee gehouden. Zo is er gezorgd voor een aantrekkelijke groene buitenruimte die mensen uitnodigt om door de Koningin Maximahof heen te lopen, wat zorgt voor meer

beweging (extra mogelijkheden voor ommetjes door de wijk). Andere aspecten die te maken hebben met een veilige en gezonde leefomgeving worden uitgebreid behandeld in hoofdstuk 4.

De woningen die in het plangebied gerealiseerd zullen worden, zijn onder andere levensloopbestendige woningen. Hiermee wordt ingespeeld op de huidige en toekomstige behoeftes van de bewoners. Zij kunnen langer in hun woning blijven wonen. Zeker gezien de nabije ligging van het plangebied bij het Wozoco Beatrixhof en Dorpscentrum De Wemel. De bewoners kunnen daarmee op relatief korte afstand gebruik maken van allerlei zorgvoorzieningen.



Figuur 5 | Fasering plangebied (bron: Aannemingsbedrijf Fraanje B.V.)

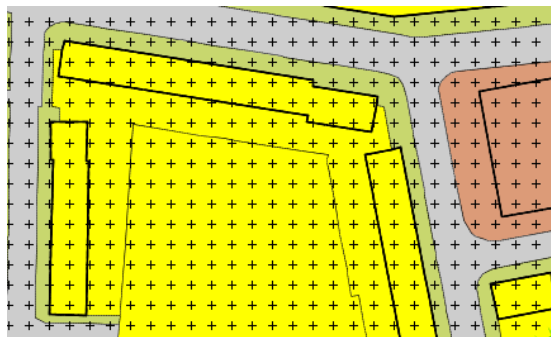
2.2 | Juridische regeling

2.2.1 Geldend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Kom Wemeldinge' (zie figuur 6). Dit plan is op 11 januari 2010 vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Kapelle. De bestemming 'Wonen- Uit te Werken' is opgenomen om op een later moment het gebied in te vullen met een passend plan. Hiervoor zijn uitwerkingsregels opgenomen. Onder iedere uitwerkingsregel is schuingedrukt aangegeven op welke wijze hieraan toepassing wordt gegeven in onderhavig plan:

1. er zijn ten hoogste 50 woningen toegestaan;
In het voorlopig stedenbouwkundig plan wordt voornamelijk uitgegaan van de bouw van 44 woningen. Er worden niet meer dan 50 woningen gerealiseerd. Aan de voorwaarde wordt voldaan.

2. de woningen mogen vrijstaand, geschakeld en twee-aaneen en aaneen worden gebouwd, met uitzondering van woningen aan de Bonzijweg waar uitsluitend vrijstaande en twee-aaneen gesloten woningen zijn toegestaan;
In het onderhavige plan is een mix van typen woningen mogelijk, waarbij maximaal 8 vrijstaande woningen gerealiseerd mogen worden. De exacte verdeling is nog niet bekend. Dit is mede afhankelijk van de behoefte. Op de verbeelding is ter plaatse van de percelen aan de Bonzijweg een aanduiding 'vrijstaand' en 'twee-aaneen' opgenomen. Ter plaatse zijn uitsluitend vrijstaande en twee-onder-één-kapwoningen toegestaan. Hiermee wordt voldaan aan de voorwaarde.
3. het bebouwingspatroon aan de Bonzijweg moet aansluiten bij het bebouwingspatroon in de omgeving;
Het bebouwingspatroon aan de Bonzijweg bestaat hoofdzakelijk uit vrijstaande woningen. In het plan zijn ter plaatse van de percelen aan de Bonzijweg aanduidingen opgenomen die uitsluitend de bouw van vrijstaande en twee-aaneengebouwde woningen mogelijk maken. Hiermee wordt aangesloten op het bestaande bebouwingspatroon aan de Bonzijweg. Aan deze voorwaarde wordt voldaan.
4. de goothoogte aan de Bonzijweg bedraagt ten hoogste 4,5 meter;
In onderhavig plan is een maximale goothoogte van 4,5 meter toegestaan aan de Bonzijweg. Hiermee wordt voldaan aan de voorwaarde. Voor de overige bouwstroken geldt een maximale goothoogte van 6 meter.
5. de bouwhoogte van woningen bedraagt ten hoogste 2 lagen met kap;
Het maximum aantal bouwlagen bedraagt twee bouwlagen met een kap. Er geldt een maximale goothoogte van 6 meter. Binnen deze hoogte kunnen (conform Bouwbesluit) maximaal twee bouwlagen worden gerealiseerd. De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 5 meter boven deze goothoogte. De gelijkvloerse woningen hebben één bouwlaag met een plat dak. Aan deze voorwaarden wordt voldaan.
6. gestreefd wordt naar een centrale groene ruimte in het binnengebied met een oppervlakte van tenminste 1.000 m²;
In het voorlopig stedenbouwkundig plan is in het binnengebied ruim 1.400 m² groen ingepast. Ten behoeve van de flexibiliteit is het openbare binnengebied bestemd als 'Verkeer'. In deze bestemming is opgenomen, dat de oppervlakte aan groenvoorzieningen minimaal 1.000 m² dient te bedragen.
7. de bij de woningen behorende parkeervoorzieningen moeten binnen het plangebied worden gesitueerd;
In totaal zullen voldoende parkeerplaatsen in het plangebied worden ingepast, zowel in de openbare ruimte als op eigen terrein (zie paragraaf 4.10), om aan de parkeernorm uit de ASVV van het CROW te voldoen.
8. ontsluiting van het gemotoriseerd verkeer dient via de Bonzijweg en de Oranjeboomstraat plaats te vinden, waarbij het accent voor de (centrale) ontsluiting aan de Bonzijweg ligt;
De nieuwe infrastructuur is aangesloten op de Bonzijweg en de Oranjeboomstraat. In het ontwerp is er rekening mee gehouden dat het accent op de aansluiting op de Bonzijweg ligt. Aan deze voorwaarde wordt voldaan.
9. in het uitwerkingsplan wordt aandacht besteed aan de gemaakte belangenafweging;
In hoofdstuk 4 van dit uitwerkingsplan zijn de diverse milieuaspecten afgewogen en waar nodig zijn onderzoeken uitgevoerd. Zoals ook in hoofdstuk 4 is te lezen, wordt ten aanzien van alle aspecten voldaan aan de geldende wetten en normen. Daarmee is er sprake van een goed woon- en leefklimaat in het plangebied. Tevens is in het kader van de belangenafweging een informatiebijeenkomst georganiseerd voor omwonenden. Tijdens deze bijeenkomst hebben omwonenden de gelegenheid gekregen om te reageren op het plan en vragen te stellen.
10. voor de vaststelling van het uitwerkingsplan dienen vooraf door de gemeenteraad welstandscriteria te worden opgesteld op basis van de welstandsnota.
Voor het plangebied is een beeldkwaliteitsplan opgesteld waaraan getoetst wordt in het kader van welstand. Het beeldkwaliteitsplan is als bijlage bij de regels toegevoegd.



Figuur 6 | Uitsnede bestemming 'Kom Wemeldinge' (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Naast de bestemming 'Wonen-Uit Te Werken' is de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie-1' opgenomen. Deze bestemming is bedoeld om archeologische waarden in de grond veilig te stellen wanneer er werkzaamheden in de grond plaatsvinden. Paragraaf 4.2 gaat hier verder op in.

Ook is de gebiedsaanduiding 'Vrijwaringszone – molenbiotoop' opgenomen. Deze bestemming is opgenomen om de werking van de molens Aeolus en De Hoop veilig te stellen. Door hoogtebeperkingen in de regels op te nemen kan de wind zonder belemmering de molen bereiken. In paragraaf 4.2 wordt hier verder op ingegaan.

2.2.2 Planuitwerking

De plangrens van dit uitwerkingsplan volgt de grens van de uit te werken woonbestemming. Een klein deel aan de zuidzijde van het plangebied, ter plaatse van de bestaande parkeervakken, ligt net buiten dit uitwerkingsgebied. Dit stukje grond heeft de bestemming 'Verkeer'. Om dit stuk grond bij het plangebied te betrekken, kan gebruik gemaakt worden van de wijzigingsbevoegdheid opgenomen in artikel 31.1 van het bestemmingsplan 'Kom Wemeldinge':

'Burgemeester en wethouders kunnen de in het plan opgenomen bestemmingen wijzigen ten behoeve van overschrijding van bestemmingsgrenzen, voor zover zulks van belang is voor een technisch en / of esthetisch betere realisering van bestemmingen of bouwwerken dan wel voor zover dit noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein. De overschrijdingen mogen echter ten hoogste 3 m bedragen en het bestemmingsvlak mag met ten hoogste 10% worden vergroot. Indien burgemeester en wethouders toepassing geven aan deze bepaling moet de procedure worden gevolgd als omschreven in artikel 32.'

De te overschrijden bestemming heeft een breedte van 2,5 meter en de vergroting van het bestemmingsvlak ligt onder de 10%. Het is van esthetisch belang de grenzen te overschrijden. Door de overschrijding kan het plangebied gelijk met de Bonzijweg lopen en ontstaat er geen loze ruimte tussen het plangebied en de Bonzijweg. Toepassing geven aan de wijzigingsbevoegdheid ligt daarom in de rede.

Ter plaatse van het plangebied wordt voor de woningen de bestemming 'Wonen' opgenomen en ter plaatse van het openbare gebied de bestemming 'Verkeer'. Binnen deze bestemming is tevens de aanleg van groen

mogelijk. Ten behoeve van de flexibiliteit van het plan en de mogelijkheid om functies, zoals parkeren en groen uit te wisselen is dit ondergebracht in één bestemming 'Verkeer'. Ter plaatse van de groenbuffer tussen de woningen aan de Oranjeboomstraat en de nieuwe woningen aan de Koningin Maximahof wordt de bestemming 'Groen' opgenomen.

2.2.3 Juridische planbeschrijving

Regels

Dit plan is geen zelfstandig bestemmingsplan, maar maakt deel uit van het 'moederplan' Kom Wemeldinge van de gemeente Kapelle. Met de vaststelling van dit uitwerkingsplan worden de regels uit het bestemmingsplan 'Kom Wemeldinge' van toepassing verklaard. Ten behoeve van het minimaal aan te leggen groen wordt aan de regels van de bestemming 'Verkeer' een extra gebruiksregel toegevoegd. Deze gebruiksregel geeft aan dat er minimaal 1.000 m² aan groen in de bestemming 'Verkeer' ingepast moet worden.

Verbeelding

De grens van het plangebied is de grens van de uitwerkingsbevoegdheid inclusief het stukje grond met de bestemming verkeer aan de zuidkant van het plangebied. In de bestemming Wonen zijn lange bouwvlakken opgenomen waarbinnen de woningen gebouwd kunnen worden. Binnen deze bouwvlakken is een maatvoeringsaanduiding opgenomen voor de maximale goothoogte.

03 | Beleidskader

3.1 | Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur & Ruimte

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur & Ruimte vastgesteld (SVIR). Het Rijk streeft naar een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland. Hiernaar wordt gestreefd middels een krachtige aanpak die gaat voor een excellent internationaal vestigingsklimaat, ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen scherp prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt.

Belangrijk thema in deze structuurvisie is de ladder voor duurzame verstedelijking. De ladder voor duurzame verstedelijking is ingericht voor een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten waardoor de ruimte in stedelijke gebieden optimaal benut wordt. Op 1 juli 2017 is de ladder gewijzigd. 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.

In welke gevallen er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling is niet concreet vastgelegd. De jurisprudentie geeft op het gebied van woningbouw wel een constante lijn aan. Bouwplannen met minder dan 12 woningen zijn geen stedelijke ontwikkeling. In het voorlopige stedenbouwkundige plan wordt uitgegaan van de realisatie van 44 woningen, in het uitwerkingsplan worden conform de uitwerkingsregels maximaal 50 woningen mogelijk gemaakt. In het regionale woningbouwprogramma is de woningbouwlocatie Bonzijweg met 50 woningen opgenomen. In het woningbouwprogramma is rekening gehouden met toekomstige behoefte en plancapaciteit van de gemeente Kapelle en de gemeenten in de regio. Hiermee is de behoefte aan de woningen aangetoond. Het plangebied ligt in de kern Wemeldinge, ingeklemd tussen bestaande woningbouw. Het plangebied ligt binnen de begrenzing van het bebouwd gebied conform de provinciale verordening. Hiermee voldoet de ontwikkeling aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

Voor het overige zijn geen regels opgenomen die specifiek op deze situatie van toepassing zijn. Het project is lokaal en kleinschalig. Het rijksbeleid verzet zich niet tegen de ontwikkeling.

3.2 | Provinciaal beleid

Omgevingsplan Zeeland 2012-2018 (inclusief herziening)

Op 28 september 2012 heeft het college van Gedeputeerde Staten het Omgevingsplan 2012-2018 vastgesteld. Dit Omgevingsplan is deels herzien op 11 maart 2016. Het Omgevingsplan geeft de provinciale visie en provinciale belangen op Zeeland weer, waar de Provincie Zeeland een (groot) belang aan hecht. Ingezet wordt op ruimte voor economische ontwikkeling, een gezonde en veilige woonomgeving en goede kwaliteit van bodem, water, natuur en landschap.

De provincie zet in het omgevingsplan in op een goed woonklimaat en een goed werkende woningmarkt in steden, dorpen en op het platteland met voldoende omvang, kwaliteit en differentiatie van de woningvoorraad. Hierin staan ruimtelijke bundeling en zorgvuldig ruimtegebruik voorop. In het onderhavige plan is sprake van een inbreiding in bestaand bebouwd gebied. Deze ontwikkeling kan gekwalificeerd worden als zorgvuldig ruimtegebruik waarin aandacht is voor een goed woonklimaat met kwaliteit en differentiatie in de woningtypologie.

Verordening ruimte provincie Zeeland

Het Omgevingsplan gaat uit van samenwerking tussen de provincie, andere overheden en maatschappelijke organisaties, maar een aantal uitgangspunten uit het plan vindt de provincie van zo'n groot belang dat ze worden opgenomen in een verordening die bindend is voor gemeenten. Hierin zijn onder andere regels voor uitbreiding van bedrijventerreinen en woonwijken, bescherming van natuurgebieden en regionale waterkeringen opgenomen.

Ook in de verordening komt de ladder voor duurzame verstedelijking terug. In de Verordening Ruimte is een kaart opgenomen met begrenzing van bebouwd gebied. Binnen deze gebieden zijn woningbouwontwikkelingen toegestaan. Het plangebied is gelegen binnen de begrenzing van het bebouwd gebied van Wemeldinge. Daarnaast is de ontwikkeling van 50 woningen opgenomen in het regionale woningbouwprogramma. Hiermee past de ontwikkeling binnen de regels van de Verordening ruimte van de provincie Zeeland.

3.3 | Regionaal beleid

Agenda Wonen in De Bevelanden 2025

De 'Agenda Wonen in De Bevelanden 2025' is vastgesteld door de gemeenteraden van de vijf deelnemende gemeenten: Borsele, Goes, Kapelle, Noord-Beveland en Reimerswaal. De agenda vormt de basis voor gezamenlijke aanpak van de woningmarkt. In de agenda zijn de volgende woondoelen geformuleerd:

- voldoende, passend woningaanbod, voor eigen inwoners en vestigers van buiten;
- begeleiden verwachte krimp op lange termijn;
- benutten bestaand bebouwd gebied voor woningbouw;
- behoud van huidig profiel van dorpen, kernen, plaatsen;
- totale portefeuillestrategie voor de regio De Bevelanden, inclusief nieuwbouw, verversing en verbetering;
- regionale prestatieafspraken met woningcorporaties;
- stimuleren van investeringen door particulieren, marktpartijen en financiële instellingen.

Het in evenwicht brengen van de capaciteit met de vraag op de lange termijn, is nadrukkelijk een vraagstuk dat regionaal opgepakt moet worden. De Bevelanden werkt met een gezamenlijke woningbouwmonitor. Vanaf 2010 is de plancapaciteit al in stappen teruggebracht van gemiddeld bijna 500 woningen per jaar naar 320 woningen per jaar voor de komende periode.

De vijf gemeenten gaan uit van een regionaal plafond voor netto toevoeging van woningen voor de periode 2015 tot 2025. Dit is 130% van de huishoudensgroei op basis van de Provinciale bevolkingsprognose van 2015 en bedraagt 3.340 woningen. Ten aanzien van het woonmilieu (centrum)dorps bedraagt de woningbehoefte op basis van de huishoudensprognose 1.503 – 1.670 woningen. Het woningbouwprogramma gaat uit van de realisatie van 1.418 woningen in het (centrum) dorps woonmilieu. Dit is dus lager dan de verwachte behoefte.

In het woningbouwprogramma is de locatie Bonzijweg/Oranjeboomstraat apart opgenomen met de mogelijkheid om 50 woningen te bouwen. Er worden in totaal maximaal 50 woningen gebouwd, deze ontwikkeling past dus binnen de woningmarktafspraken van de Bevelanden.

3.4 | Gemeentelijk beleid

Structuurvisie 2012-2030

Op 26 maart 2013 is door de gemeenteraad van de gemeente Kapelle de Structuurvisie 2012-2030 vastgesteld. De Structuurvisie bevat de gemeentelijke visie op de ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente met als hoofddoel behoud en verdere ontwikkeling van een aantrekkelijke gemeente Kapelle. De gemeentelijke ambities zijn gericht op:

- behoud en versterking van de (in de visie benoemde) kernkwaliteiten;
- ruimte voor kwaliteit (het juiste initiatief op de juiste plaats).

In de structuurvisie zet de gemeente in op het benutten van inbreidingslocaties, waarvan het plangebied deel uitmaakt (Oranjeboomstraat/Bonzijweg).

Woonvisie gemeente Kapelle 2017+

In mei 2017 heeft de gemeente Kapelle een nieuwe woonvisie vastgesteld. In deze woonvisie benoemd de gemeente Kapelle belangrijke kansen en uitdagingen die zij zien voor de Kapelse woningmarkt en ambities en koers op lange termijn. De woonvisie sluit aan bij de ambities zoals neergelegd in de Structuurvisie: behouden en versterken van wat Kapelle definieert, namelijk een aantrekkelijke woon- en leefomgeving. De uitvoeringsagenda bevat de prioriteitenstelling, te voeren beleid en instrumenten die de gemeente voorstelt voor de komende vijf jaar en een doorkijk naar tien jaar.

De gemeente Kapelle ziet op de korte termijn vooral een opgave voor grondgebonden nieuwbouwwoningen in de goedkope en middeldure koop voor gezinnen en levensloopbestendige grondgebonden en nultredenwoningen voor ouderen. De gemeente wil bij nieuwbouw de maximale toegevoegde waarde voor woningmarkt en Kapelle versterken, completeren en kernen afronden. Het onderhavige plan zet in de op de goedkope en de middeldure woningmarkt. Daarnaast zijn er nultreden woningen opgenomen. Door deze mix ligt het plan in lijn met de visie van de gemeente.

04 | Kwaliteit van de leefomgeving

4.1 | Inleiding

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

4.2 | Archeologie en cultuurhistorie

Kader	Verdrag van Valletta Erfgoedwet
Kwaliteits-/ beoordelingscriteria	Voldoen aan het voor de ontwikkeling geldende archeologiebeleid.

Archeologie

In het bestemmingsplan 'Kom Wemeldinge' is ter plaatse van het plangebied een dubbelbestemming archeologie opgenomen. Ter plaatse dient archeologisch onderzoek plaats te vinden als de grondwerkzaamheden dieper reiken dan 30 centimeter beneden het maaiveld of het grondoppervlak meer bedraagt dan 100 m². Hiervan is in onderhavig plan sprake.

Door ARTEFACT! is een archeologisch bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek door middel van verkennende boringen uitgevoerd. Hieronder vindt een korte beschrijving plaats van de resultaten van het onderzoek. Het volledige rapport is als bijlage 1 bij deze toelichting gevoegd.

Op basis van de beschikbare aardwetenschappelijke, archeologische en historische gegevens is in het archeologisch bureauonderzoek een gespecificeerd archeologisch verwachtingsmodel opgesteld. Daarin gold uitsluitend in het zuidoostelijk deel van het plangebied nog een verwachting voor het aantreffen van vindplaatsen uit het Neolithicum. In het overige deel van het plangebied zijn oudere geulafzettingen geheel weggeërodeerd door de getijdenkreek. Voor de Voor de Vroege en Late Middeleeuwen gold, gelet op de positie op de brede getijdëinversierug (kreekrug) tussen Wemeldinge en Kapelle en de daarmee samenhangende gunstige bebouwingscondities, een hoge verwachting. Tijdens het inventariserend veldonderzoek is het opgestelde verwachtingsmodel middels 13 verkennende boringen verspreid binnen het plangebied getoetst. Op basis van de resultaten is het verwachtingsmodel bevestigd en bijgesteld. De lage verwachting die gold voor het Neolithicum op het Laagpakket van Wormer en de verwachtingen die golden voor de Bronstijd t/m de Romeinse Tijd op en in het Hollandveen Laagpakket, komt te vervallen. Het booronderzoek heeft aangetoond dat deze afzettingen binnen het plangebied nergens meer aanwezig zijn door de sterke erosieve werking van de voormalige getijdenkreek. De hoge verwachting die op het niveau van het Laagpakket van Walcheren gold voor vindplaatsen uit de Middeleeuwen, kan worden bijgesteld naar laag. Voor de Nieuwe Tijd blijft de lage verwachting onveranderd.

In het verwachtingsmodel en bovenstaande conclusie is het archeologische potentieel van het plangebied beschreven. Uit het met het booronderzoek bijgestelde verwachtingsmodel blijkt dat binnen het plangebied alleen nog een lage verwachting geldt op het aantreffen van vindplaatsen. Op basis van de resultaten van

het bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek wordt de kans klein geacht dat binnen het plangebied archeologische vindplaatsen aanwezig zijn en verstoord kunnen raken bij graafwerkzaamheden voor de inrichting van het plangebied. Archeologische vervolgonderzoek wordt daarom niet noodzakelijk geacht.

Het is mogelijk dat tijdens de uitvoeringsfase archeologische sporen aan het licht komen. Voor dit soort vondsten geldt een wettelijke meldingsplicht op grond van artikel 5.10 van de Erfgoedwet (2016).

Cultuurhistorie

Op een korte afstand van het plangebied staan twee monumentale windmolens. Voor deze twee molens zijn in het geldende bestemmingsplan molenbiotopen opgenomen. Een molenbiotop geeft hoogtebeperkingen voor nieuwe woningen, om de goede werking van de molen veilig te stellen.

In het geldende bestemmingsplan zijn de volgende regels ten aanzien van de molenbiotop opgenomen:

'binnen een afstand van 100 tot 400 m tot het middelpunt van de molen wordt geen bebouwing opgericht met een hoogte die meer bedraagt dan 1/30 van de afstand van het bouwwerk tot het middelpunt van de molen, gerekend vanaf de onderste punt van de verticaal staande wiek.'

In de berekening hieronder is de maximale toegestane hoogte van de nieuwe woningen aan de zijde van de Oranjeboomstraat en de Molenstraat berekend voor beide molens. Hierbij is ervan uitgegaan dat de woningen op een hoogte van 1,10 meter + NAP worden gebouwd.

Molen de Hoop

De onderste punt van de verticaal staande wiek heeft een hoogte van 6,20 meter + NAP. Ten opzichte van de nieuwe woningen is dit een hoogte van 5,1 meter. De afstand van het middelpunt van de molen tot de woningen aan de Molenstraat is 207 meter. Dit betekent dat de woningen een maximale hoogte mogen hebben van 12 meter ($207/30 = 6,9 + 5,1 = 12$). De afstand van het middelpunt van de molen tot de woningen aan de Oranjeboomstraat is 242 meter. Dit betekent dat de woningen een maximale hoogte mogen hebben van 13,17 meter ($242/30 = 8,07 + 5,1 = 13,17$).

Molen Aeolus

De onderste punt van de verticaal staande wiek heeft een hoogte van 10 meter + NAP. Ten opzichte van de nieuwe woningen is dit een hoogte van 8,9 meter. De afstand van het middelpunt van de molen tot de woningen aan de Molenstraat is 112 meter. Dit betekent dat de woningen een maximale hoogte mogen hebben van 12,63 meter ($112/30 = 3,73 + 8,9 = 12,63$). De afstand van de het middelpunt van de molen tot de woningen aan de Oranjeboomstraat is 156 meter. Dit betekent dat de woningen een maximale hoogte mogen hebben van 14,10 meter ($156/30 = 5,2 + 8,9 = 14,10$).

De nieuwe woningen hebben een maximale hoogte van 10 meter. Daarom vormt dit aspect geen belemmering voor het onderhavige plan. Over de oostelijk gelegen woningen heeft overleg plaatsgevonden met de molenaars. Met de maximale bouwhoogte van 10 meter kan een volwaardige woning gerealiseerd, maar wordt ook rekening gehouden met de molenbiotop.

4.3 | Bedrijven en milieuzonering

Kader	Wet Milieubeheer VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering'
Kwaliteits-/beoordelingscriteria	Voldoen aan wettelijke milieueisen (onderzoek en maatregelen) indien er sprake is van een milieuhinderlijke en/of milieugevoelige functie. Het in acht nemen van de richtafstanden tussen woningen en bedrijven.

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

Op het perceel Bonzijweg 12 ligt een agrarisch bouwvlak met een fruitteelt bedrijf. De VNG brochure 'Bedrijven en Milieuzonering' hanteert hiervoor een richtafstand van 50 meter voor het gebiedstype 'rustige woonwijk'. De afstand van het betreffende bedrijf tot het dichtstbij gelegen bouwvlak is circa 70 meter. Dit bedrijf ligt dus op voldoende afstand volgens de richtlijnen. Verder liggen er geen relevante bedrijven in de omgeving. Dit aspect vormt geen belemmering voor het voorgenomen plan.

Op het perceel tussen Bonzijweg 12 en 14 is op een afstand van circa 20 meter een boomgaard aanwezig. Aan de zijde van de Bonzijweg is rond deze boomgaard een windsingel aanwezig. Voor een boomgaard geldt een richtafstand van 30 meter, uitgaande van akkerbouw en fruitteelt. Op ongeveer 20 meter afstand zijn reeds woningen gelegen (aan de Molenstraat). Daarmee zijn op ongeveer dezelfde afstand reeds gevoelige functies aanwezig en vormt de realisatie van de nieuwe woningen geen belemmering voor de bedrijfsuitvoering. Daarnaast wordt voor boomgaarden doorgaans rekening gehouden met een spuitzone van 50 meter. Door Wageningen UR is een onderzoek uitgevoerd en een rapport opgesteld ten aanzien van spuitzones: 'Driftblootstelling van omstanders en omwonenden door boomgaard bespuitingen' (maart 2015, rapport 609). Hierin is onderzocht wat de werking is van een windhaag ten aanzien van driftblootstelling. Indien een windhaag aanwezig is er op een afstand van 20 meter van de laatste bomenrij geen overschrijding van de huidblootstelling voor captan (bestrijdingsmiddel). Aan de afstand van 20 meter wordt voldaan. Ten aanzien van de boomgaard zijn voor de realisatie van de woningen geen belemmeringen.

In de zuidoosthoek van het plangebied is een gasdrukregelstation aanwezig van DNWG. Hiervoor dient een afstand van minimaal 6 meter tot woningen aangehouden te worden. Bij de ontwikkeling van de woningen wordt met deze afstand rekening gehouden. Het bouwvlak van de woningen is op een afstand van 6 meter gelegen van het gasdrukregelstation.

4.4 | Bodem

Kader	Wet bodembescherming Besluit bodemkwaliteit
Kwaliteits-/beoordelingscriteria	De milieuhygiënische bodemkwaliteit moet duurzaam geschikt zijn voor het toekomstige bodemgebruik ('functie') en de bodemkwaliteit mag niet verslechteren als gevolg van de voorgenomen activiteit.

Om het risico uit te sluiten, dat mensen gezondheidsproblemen krijgen als gevolg van een langdurig verblijf op verontreinigde grond, kan de gemeente in het kader van een aanvraag voor een omgevingsvergunning eisen dat er onderzoek wordt uitgevoerd naar de kwaliteit van de bodem.

In het plangebied zijn meerdere bodemonderzoeken uitgevoerd.

Sportveld

Door Wematech Bodem Adviseurs B.V. is ter plaatse van het sportveld bodemonderzoek verricht (zie bijlage 12, rapportage 16 september 2015). Uit dit onderzoek kan geconcludeerd worden, dat ter plaatse van het sportveld de bodem licht verontreinigd is ter plaatse van de aangetroffen stookplaats. De overige grond en ondergrond zijn niet verontreinigd. Ook het grondwater is niet verontreinigd. De lichte verontreiniging ter plaatse van de stookplaats is dermate gering dat dit geen belemmering vormt voor het voorgenomen plan.

Bedrijfsterrein Oranjeboomstraat

Ter plaatse van de bedrijfsloodsen aan de noordkant van het plangebied is bodemonderzoek gedaan door Wematech Bodem Adviseurs B.V. (zie bijlage 2 t/m 10). Uit dit onderzoek kan geconcludeerd worden dat de bodem en het grondwater op de meeste plekken licht verontreinigd is. Ter plaatse van de boring bij de afgeschuimde olietank is een sterke verontreiniging gevonden. In het rapport wordt geadviseerd ter plaatse van deze olietank een beperkt nader onderzoek te doen. Daarnaast is er aan de oostkant van het terrein asbest gevonden. Geadviseerd wordt hier een nader onderzoek voor uit te voeren. Met uitzondering van de verontreiniging bij de olietank en het verdachte puin, is de lichte verontreiniging van de grond en het grondwater van het bedrijfsterrein geen belemmering voor het voorgenomen plan.

Uit het nader onderzoek naar de verontreiniging ter plaatse van de olietank (zie bijlage 6) blijkt, dat de bodem met een oppervlakte van maximaal 20 m², op een diepte vanaf 50 cm-mv tot plaatselijk 120 cm-mv, sterk verontreinigd is. Er wordt geadviseerd de bodem ter plaatse te saneren. De kopende en verkopende partij zijn overeengekomen dat de grond schoon wordt overgedragen. Dit is in een privaatrechtelijke overeenkomst vastgelegd.

Uit het nadere onderzoek naar asbest in de bodem is gebleken, dat er op basis van zintuigelijke waarnemingen geen asbestverdacht materiaal is aangetroffen (zie bijlage 10). Ook bij het graven van de proefsleuven is zintuigelijk geen asbestverdacht materiaal aangetroffen. Het uitvoeren van nader onderzoek is niet nodig. De bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor het voorgenomen plan.

4.5 | Externe veiligheid

Kader	Besluit externe veiligheid: inrichtingen, buisleidingen en transport vervoer gevaarlijke stoffen Basisnet Weg, Spoor en Water
Kwaliteits-/beoordelingscriteria	Waarborgen van de veiligheid van nieuwe (beperkt) kwetsbare objecten. Voldoen aan de veiligheidsnormen indien sprake is van risicovolle functies en/of activiteiten.

De doelstelling van het externe veiligheidsbeleid is het realiseren van een veilige woon- en leefomgeving door het beheersen van risico's van activiteiten met gevaarlijke stoffen (zoals het gebruik, de opslag, de productie als het transport). Het beleid is erop gericht te voorkomen dat er dichtbij gevoelige bestemmingen activiteiten met gevaarlijke stoffen plaatsvinden. Nieuwe (ruimtelijke) ontwikkelingen in de nabijheid van risicobronnen dienen te worden getoetst aan de genoemde regelgeving.

Kanaal door Zuid-Beveland

Het plangebied ligt op een afstand van circa 1 kilometer van het kanaal door Zuid-Beveland. Dit kanaal is een verbinding tussen de Oosterschelde en de Westerschelde en behoort tot het Basisnet water voor binnenvaartroutes. De contour voor het plaatsgebonden risico ligt op de grens van het kanaal en ligt daarom voldoende ver verwijderd van het plangebied. Het plangebied ligt wel in de invloedssfeer van het kanaal, maar heeft geen effect hierop. Dit aspect vormt daarom geen belemmering voor het voorgenomen plan.

Aan de Oostelijke Kanaalweg 5 staat een bedrijfspand van de Coöperatieve Zeeuwse Aan- en verkoop Vereniging (CZAV) (zie figuur 7). De CZAV heeft opslagen voor bestrijdingsmiddelen voor de agrarische sector en tanks met brandbare vloeistoffen en zeer licht ontvlambare vloeistoffen. Het plangebied ligt op een afstand van circa 400 meter van de CZAV. De risicoafstand van het bedrijf (PR-10⁻⁶ contour) is 20 meter. De afstand tot de grens invloedsgebied verantwoording groepsrisico is 90 meter. Beide contouren liggen dus voldoende ver verwijderd van het plangebied.



Kader	Wet geluidhinder
Kwaliteits-/beoordelingscriteria	Voldoen aan wettelijke grenswaarden en het beleid indien sprake is van nieuwe geluidproducerende en/of geluidgevoelige functies.

16

Een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd als een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling een geluidgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidszone van een bestaande geluidsbron of indien het plan een nieuwe geluidsbron mogelijk maakt.

Het plangebied ligt aan de Bonzijweg. Hier geldt een snelheidsregime van 30 km/uur. Voor een dergelijke weg geldt volgens de Wet geluidhinder geen zone waarbinnen akoestisch onderzoek nodig is. Wel moet in het kader van een goede ruimtelijke ordening een goed woon- en leefklimaat gegarandeerd worden. De Bonzijweg is geen doorgaande weg en maakt geen deel uit van de hoofd infrastructuur van het dorp. Bezoekers rijden Wemeldinge binnen via de Wemeldingse Zandweg, Westelijke Kanaalweg of de Steldijk. Via deze wegen zijn ook het centrum en de jachthaven te bereiken, de Bonzijweg wordt daarom weinig gebruikt door bezoekers. Doordat de Bonzijweg aan de rand van het dorp ligt en hier geen voorzieningen gevestigd zijn, wordt deze weg ook niet veel gebruikt door bewoners wanneer ze zich verplaatsen binnen het dorp.

In het kader van het bestemmingsplan 'Kom Wemeldinge' is destijds een akoestisch onderzoek uitgevoerd voor de diverse ontwikkellocaties. Hierin is de locatie Bonzijweg meegenomen. Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat de 48 dB-contour (voorkeursgrenswaarde) als gevolg van het wegverkeer op de Bonzijweg op 9 meter vanaf de wegas is gelegen. De afstand van de wegas tot de plangrens bedraagt 5 meter. De bouwvlakken van de woningen aan de Bonzijweg zijn op een minimale afstand van 4 meter van de plangrens gesitueerd. Hiermee wordt op de gevels van de woningen in het plangebied voldaan aan de voorkeursgrenswaarde.

De verkeersintensiteit aan de Bonzijweg is dermate laag dat een goed woon- en leefklimaat voor de nieuwe woningen aan de Bonzijweg kan worden gegarandeerd nu voldaan wordt aan de voorwaarden zoals die destijds uit het akoestisch onderzoek voortvloeiden. Het uitvoeren van een nieuw onderzoek wordt niet opportuun geacht.

In het plangebied zelf wordt een erftoegangsweg aangelegd. Deze weg zal vooral gebruikt worden door bestemmingsverkeer, waardoor zowel de intensiteit als de snelheid laag zullen liggen. De aanwezigheid van deze erftoegangsweg heeft dan ook geen invloed op het woon- en leefklimaat.

4.7 | Kabels en leidingen

Kader	Structuurvisie buisleidingen (Rijksstructuurvisie) Beleidsadvies Ministerie VROM Risico's bovengrondse hoogspanningsleidingen Belangen van planologisch relevante en niet-relevante kabels en leidingen
Kwaliteits-/ beoordelingscriteria	Waarborgen van belangen van in en/of in de directe omgeving aanwezige planologisch relevante leidingen en hoogspanningsverbindingen. In verband met de uitvoerbaarheid is ook de beoordeling van niet planologisch relevante kabels en leidingen gewenst.

Naast het plangebied, aan de zijde van de Bonzijweg liggen kabels en leidingen. Deze zijn echter niet planologisch relevant. Dit aspect vormt geen belemmering voor het onderhavige plan.

4.8 | Luchtkwaliteit

Kader	Wet milieubeheer, hoofdstuk 5, titel 5.2 (luchtkwaliteitseisen) ook bekend als: Wet luchtkwaliteit' Amvb en ministeriële regeling 'Niet in betekende mate'
-------	--

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

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

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

Verkeersgeneratie

Op basis van de CROW-publicatie 317 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' is een inschatting gemaakt van de verkeersgeneratie. Uitgegaan is van de realisatie van 50 woningen. In het schema hieronder is een aanname gemaakt voor de verdeling van de woningtypen n (zie figuur 8). In de berekening is uitgegaan van gebiedstype weinig stedelijk in rest bebouwde kom.

Woningtype	Aantal woningen	Gemiddelde verkeersgeneratie per woning	TOTAAL
Vrijstaand, koop	8	8,6	68,8
Twee-onder-één-kapwoningen, koop	20	8,1	162
Tussen/hoek, koop	22	7,8	171,6
TOTAAL			402,4

Figuur 8 | Berekening verkeersgeneratie

In de NIBM tool in figuur 9 is te zien dat het onderhavige plan met 402,4 extra voertuigbewegingen niet in betekenende mate bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

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

Jaar van planrealisatie		2018
Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		402,4
Aandeel vrachtverkeer		0,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,30
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,07
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig		

Figuur 9 | NIBM tool

4.9 | Natuur

Kader	Wet natuurbescherming
Kwaliteits- / beoordelingscriteria	Beoordelen of de ontwikkeling effecten kan hebben op beschermde soorten of gebieden (binnen en buiten het plangebied). Voorkomen van aantasten, verontrusten en/of verstoren van beschermde dier- en plantsoorten, hun nesten, holen en andere voortplantings- of vaste rust- en verblijfsplaatsen.

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

Soortenbescherming

Het grootste deel van het gebied bestaat uit grasveld (voormalig sportveld). Doordat het grasveld gemaaid wordt, hebben zich hier geen beschermde flora en fauna kunnen vestigen. De te slopen gebouwen aan de noordkant van het plangebied zijn dichte gebouwen zonder kieren of gaten waar zich vleermuizen in zouden kunnen vestigen.

Gebiedsbescherming

Op een afstand van circa 800 meter ligt het Natura2000-gebied 'Oosterschelde' en op een afstand van circa 1200 meter ligt het Natura2000-gebied 'Yerseke en Kapelse Moer'. Door de grote afstand van de Natura2000-gebieden tot aan het plangebied en de aanwezigheid van tussengelegen barrières als dijken, bomen en bebouwing die mogelijke versturende effecten dempen, heeft het onderhavige plan hier geen invloed op.

4.10 | Verkeer en parkeren

Kader	Wegenverkeerswet CROW
Kwaliteits- / beoordelingscriteria	Voldoen aan de parkeernormen. Motiveren verkeersaantrekkende werking.

Verkeersgeneratie

Op basis van de CROW-publicatie 317 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' is een inschatting gemaakt van de verkeersgeneratie. Er worden in totaal maximaal 50 woningen gebouwd. In het schema hieronder is de verdeling van de woningtypen opgenomen. Er is uitgegaan van weinig stedelijk in rest bebouwde kom.

Woningtype	Aantal woningen	Gemiddelde verkeersgeneratie per woning	TOTAAL
Vrijstaand, koop	8	8,6	68,8
Twee-onder-één-kapwoningen, koop	20	8,1	162
Tussen/hoek, koop	22	7,8	171,6
TOTAAL			402,4

Figuur 5 | Berekening verkeersgeneratie

In totaal genereert het onderhavige plan 402,4 voertuigbewegingen per weekdaggemiddelde. De omliggende infrastructuur heeft genoeg capaciteit om deze extra verkeersbewegingen af te wikkelen. Dit aspect vormt geen belemmering voor het voorgenomen plan.

Parkeren

Op basis van de CROW- publicatie 317 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' is een inschatting gemaakt van de benodigde parkeerplaatsen. In deze berekening zijn de dezelfde uitgangspunten gebruikt als bij de berekening voor verkeersgeneratie met de kanttekening dat de geplande vier woningen aan de Bonzijweg niet meer worden gerekend. Deze krijgen de ontsluiting via de Bonzijweg waar ook voldoende ruimte zal zijn voor parkeren.

Woningtype	Aantal woningen	Parkeerkencijfers (aantal parkeerplaatsen per woning)			TOTAAL	
		minimaal	maximaal	aandeel bezoekers	minimaal	gemiddeld
Vrijstaand, koop	4	1,9	2,7	0,3	7,6	9,2
Twee-onder-één-kapwoning, koop	20	1,8	2,6	0,3	36	44
Tussen/hoek, koop	22	1,6	2,4	0,3	35,2	44
				TOTAAL	78,8	97,2

Figuur 6 | Berekening aantal parkeerplaatsen

Volgens de berekening in figuur 9 zijn er minimaal 79 en gemiddeld 107 parkeerplaatsen benodigd. Bij de vrijstaande woningen, de twee-onder-een kap woningen, de hoekwoningen met voldoende perceelsruimte en bij de patiowoningen kan één parkeerplaats op eigen terrein worden gerealiseerd. Uitgaande van het voorlopig stedenbouwkundig plan, kunnen er 30 parkeerplaatsen op eigen terrein worden gerealiseerd. In de openbare ruimte dienen dan nog 49 parkeerplaatsen te worden aangelegd. In het voorlopig stedenbouwkundig plan is hiermee rekening gehouden.

4.11 | Water

Per 1 november 2003 is door een wijziging van het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro) een watertoets in ruimtelijke plannen verplicht geworden. Beschreven moet worden op welke wijze in het plangebied met water en watergerelateerde aspecten wordt omgegaan. Voorkomen moet worden dat ontwikkelingen in het ruimtegebruik ongewenste effecten hebben op de waterhuishouding. Een goede afstemming tussen beiden is derhalve noodzakelijk om problemen, zoals bijvoorbeeld wateroverlast, slechte waterkwaliteit, verdroging, etc., te voorkomen.

Thema en water(beheer)doelstelling	Uitwerking
Veiligheid waterkeringen Waarborgen van het veiligheidsniveau en rekening houden met de daarvoor benodigde ruimte.	Het plan ligt niet in de nabijheid van een waterkering.
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.	In de huidige situatie is een verhard oppervlak aanwezig van 5700 m ² (dakoppervlak en dichte bodemverharding). In de toekomstige situatie bedraagt het verhard oppervlak 7500 m ² . Het verharde oppervlak zal dus toenemen met 1800 m ² . Dit resulteert in een bergingsopgave van 135 m ³ (0,18 x 750).

		huidige situatie	na realisatie	
	dakoppervlak	1732	3691	1
	dichte bodemverharding	3968	3809	2
	doorlatende bodemverharding	0	0	3
	wateroppervlak	0	0	4
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 afvalwater wordt gescheiden naar het gemeentelijk riool afgevoerd. Voor het plangebied is een waterhuishoudkundig plan opgesteld. Dit plan is als bijlage 11 bij deze toelichting gevoegd. In het waterhuishoudkundig plan wordt ingegaan op de afvoer van vuilwater, de berging van hemelwater en de afvoer van hemelwater. In het kader van de watertoets en de navolgende punten, dient dit plan betrokken te worden.		
Thema en water(beheer)doelstelling		Uitwerking		
Grondwaterkwantiteit en verdroging Voorkomen en tegengaan van grondwateroverlast en -tekort. Rekening houdend met de gevolgen van klimaatverandering. Beschermen van infiltratiegebieden en -mogelijkheden.		In het plangebied wordt geen schoonwaterriool aangelegd. Het regenwater wordt zoveel mogelijk gebufferd in het groen. Het overige regenwater wordt afgevoerd naar andere bufferlocaties in Wemeldinge of afgevoerd via de Bonzijweg.		
Grondwaterkwaliteit Behoud of realisatie van een goede grondwater- kwaliteit. Denk aan grondwaterbeschermingsgebieden.		Het voorgenomen plan heeft geen invloed op de grondwaterkwaliteit.		
Oppervlaktewaterkwaliteit Behoud of realisatie van goede oppervlaktewater- kwaliteit. Vergroten van de veerkracht van het watersysteem. Toepassing van de trits schoonhouden, scheiden, zuiveren.		De oppervlaktewaterkwaliteit zal niet achteruit gaan.		
Volksgezondheid Minimaliseren risico watergerelateerde ziekten en plagen. Voorkomen van verdrinkingsgevaar/-risico's via o.a. de daarvoor benodigde ruimte.		Het plan heeft geen invloed op de volksgezondheid.		
Bodemdaling Voorkomen van maatregelen die (extra) maaiveldsdalingen in zettinggevoelige gebieden kunnen veroorzaken.		In het voorgenomen plan is geen sprake van bodemdaling.		
Natte natuur Ontwikkeling/bescherming van een rijke gevarieerde en natuurlijk karakteristieke aquatische natuur.		Niet van toepassing.		
Onderhoud oppervlaktewater Oppervlaktewater moet adequaat onderhouden worden. Rekening houden met obstakelvrije onderhoudsstroken vrij van bebouwing en opgaande (hout)beplanting.		Er is geen oppervlaktewater in de buurt.		
Andere belangen waterbeheer				

Relatie met eigendom waterbeheerder Ruimtelijke ontwikkelingen mogen de werking van objecten (terreinen, milieuzonering) van de waterbeheerder niet belemmeren.	Er liggen geen objecten van de waterbeheerder in de buurt.
Scheepvaart en/of wegbeheer Goede bereikbaarheid en in stand houden van veilige vaarwegen en wegen in beheer en onderhoud bij Rijkswaterstaat, de provincie en/of het waterschap.	Niet van toepassing.

4.12 | Vormvrije m.e.r.-beoordeling

In onderdeel D van de bijlage van het Besluit m.e.r. zijn diverse activiteiten opgenomen waarvoor een m.e.r.-beoordelingsplicht geldt. Hierbij moet beoordeeld worden of er sprake is van (mogelijke) belangrijke nadelige milieugevolgen. Als deze niet uitgesloten kunnen worden, geldt een m.e.r.-plicht. In onderdeel D is per activiteit de drempelwaarde benoemd. Als een activiteit voorkomt in onderdeel D en boven de drempelwaarde komt, geldt voor het te nemen besluit een m.e.r.-beoordelingsplicht. Indien er activiteiten plaatsvinden die in onderdeel D zijn opgenomen, maar onder de drempelwaarde blijven, dient er nagegaan te worden of het project grote milieugevolgen heeft. Deze toets (vormvrije m.e.r.-beoordeling) 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 college dient voor de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan een besluit te nemen of er een MER moet worden opgesteld. De grondslag hiervoor is de vormvrije m.e.r.-beoordeling.

In bijlage D van het Besluit m.e.r. is onder 11.2 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 en 2.000 of meer woningen. Dit bestemmingsplan maakt de bouw van maximaal 50 woningen mogelijk. Daarmee bevat het bestemmingsplan de activiteit van de aanleg van een stedelijk ontwikkelingsproject, maar wordt ruim onder de drempelwaarde gebleven. Om die reden is er een vormvrije m.e.r.-beoordeling uitgevoerd. Hieruit is gebleken, dat er geen significante negatieve effecten te verwachten zijn en het opstellen van een milieueffectrapportage daardoor niet noodzakelijk is.

4.13 | Conclusie

Milieu- en andere sectorale aspecten ten aanzien van de functiewijziging op onderhavig perceel zijn onderzocht en vormen geen belemmering voor de ontwikkeling. Planologische medewerking aan het initiatief ligt dan ook in de rede.

05 | Uitvoerbaarheid

5.1 | Financiële uitvoerbaarheid

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

Met de initiatiefnemer van het onderhavige plan is een anterieure overeenkomst gesloten. Eventuele planschade wordt op de initiatiefnemer verhaald, er zijn daarom geen kosten voor de gemeente Kapelle. Het uitwerkingsplan wordt financieel uitvoerbaar geacht.

5.2 | Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Vooroverleg

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

Ter inzage legging ontwerpbestemmingsplan

Gelet op het bepaalde in artikel 3.8 Wro jo afdeling 3.4 Awb wordt een ontwerpbestemmingsplan, na voorafgaande bekendmaking, gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegd. Een ieder is dan in de gelegenheid zijn of haar zienswijze mondeling of schriftelijk kenbaar te maken bij het college. Vaststelling van het bestemmingsplan, al dan niet in gewijzigde vorm, gebeurt met inachtneming van de ingediende zienswijzen.

Bijlagen

1. Archeologie
2. Verkennend bodemonderzoek sportveld Bonzijweg 17c Wemeldinge (Wematech Bodem Adviseurs B.V., 16 september 2015)
3. Verkennend bodemonderzoek Oranjeboomstraat 4e Wemeldinge (Wematech Bodem Adviseurs B.V., 16 september 2015)
4. Verkennend bodemonderzoek Oranjeboomstraat 4a Wemelding (Wematech Bodem Adviseurs B.V., 21 september 2015)
5. Verkennend bodemonderzoek terrein Oranjeboomstraat 4a Wemeldinge (Wematech Bodem Adviseurs B.V., 14 april 2016)
6. Nader bodemonderzoek 'oliespot ondergrondse olietank' Oranjeboomstraat 4a Wemelding (Wematech Bodem Adviseurs B.V., 14 december 2015)
7. Verkennend bodemonderzoek binnenterrein Oranjeboomstraat ong. Wemeldinge (Wematech Bodem Adviseurs, 25 april 2016)
8. Verkennend bodemonderzoek 'deel openbare weg' Oranjeboomstraat ong. Wemelding (Wematech Bodem Adviseurs B.V. 30 mei 2015)
9. Verkennend bodemonderzoek Oranjeboomstraat 4c Wemeldinge (Wematech Bodem Adviseurs B.V., 7 maart 2017)
10. Nader onderzoek asbest in puin en indicatief onderzoek gronddepot Oranjeboomstraat 4c Wemelding (Wematech Bodem Adviseurs, 24 april 2017)
11. Waterhuishoudkundig plan (NXXS, 20 december 2017)



Goessestraatweg 19, 4421 AD, Kapelle
+31 (0) 85-9020222 • info@juustdaarom.nl

juustdaarom.nl