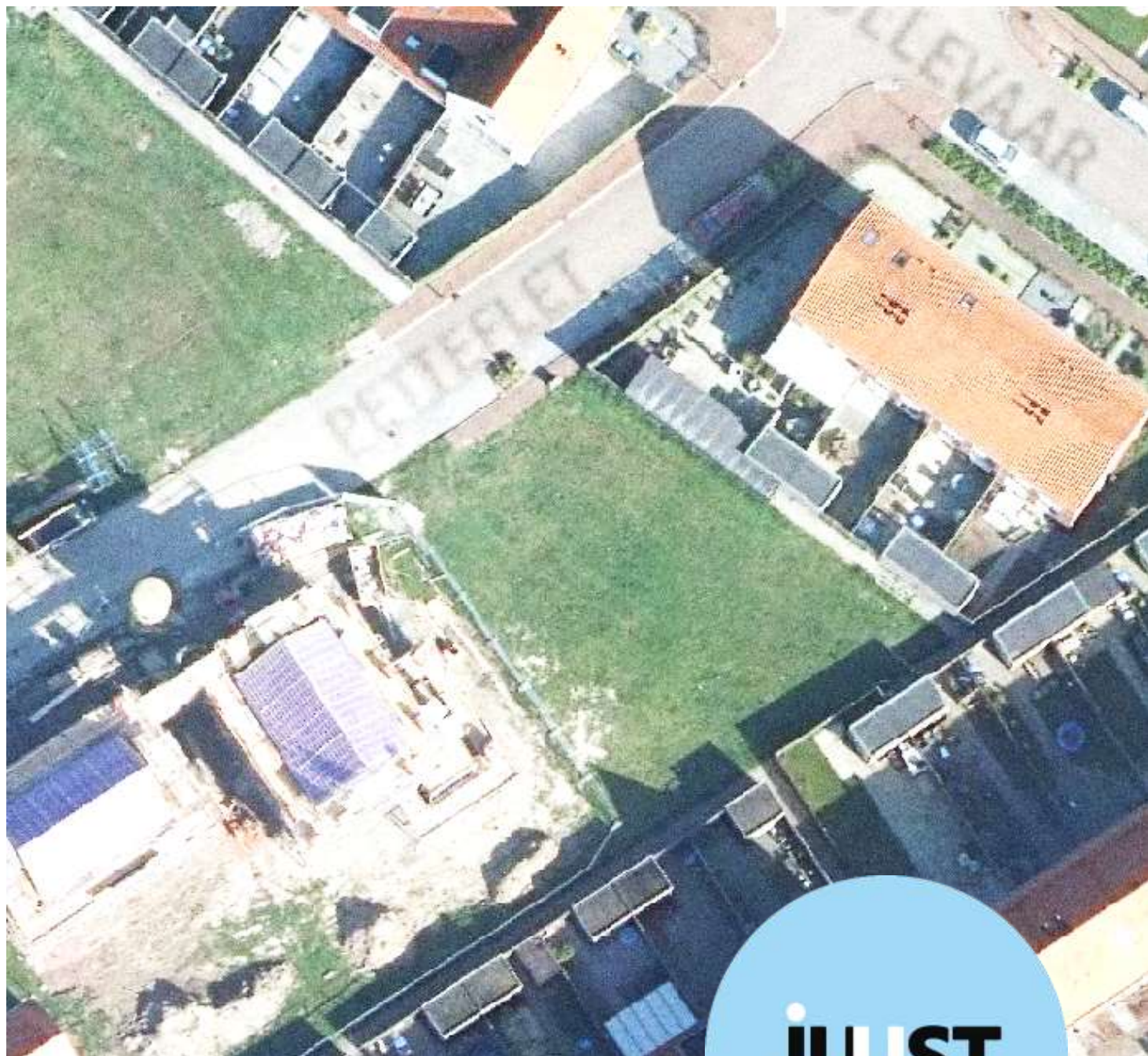




## *Petteflet, Kapelle*

Wijzigingsplan  
Vastgesteld

adviseurs • ingenieurs • openbare ruimte



## Colofon

### Documentgegevens

Titel Wijzigingsplan Petteflet, Kapelle  
Datum 12 juli 2018  
Status Vastgesteld  
IMRO: NL.IMRO.0678.kapbiezWZ006.OW01  
Gemeente: Kapelle

### Opdrachtgever

Naam Atlant Projectmanagement B.V.  
Adresgegevens Stationssingel 18  
4421 BG Kapelle  
Contactpersoon Dhr. P. van der Maas

### Opdrachtnemer

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

Auteur(s) Sylvia den Haan en Janita van Gastel  
Contactgegevens +31(0) 85 902 0222

| Status                 | Datum        |
|------------------------|--------------|
| Ontwerp wijzigingsplan | 22 mei 2018  |
| Vaststelling           | 12 juli 2018 |



## Inhoudsopgave

|                                        |    |
|----------------------------------------|----|
| 01   Inleiding                         | 1  |
| 1.1   Aanleiding                       | 1  |
| 1.2   Plangebied                       | 1  |
| 1.3   Doel                             | 1  |
| 1.4   Leeswijzer                       | 2  |
| 02   Het project                       | 3  |
| 2.1   Beschrijving project             | 3  |
| 2.2   Juridische regeling              | 5  |
| 03   Beleidskader                      | 7  |
| 3.1   Rijksbeleid                      | 7  |
| 3.2   Provinciaal beleid               | 7  |
| 3.3   Regionaal beleid                 | 8  |
| 3.4   Gemeentelijk beleid              | 8  |
| 04   Kwaliteit van de leefomgeving     | 10 |
| 4.1   Inleiding                        | 10 |
| 4.2   Archeologie en cultuurhistorie   | 10 |
| 4.3   Bedrijven en milieuzonering      | 11 |
| 4.4   Bodem                            | 12 |
| 4.5   Externe veiligheid               | 12 |
| 4.6   Geluid                           | 13 |
| 4.7   Kabels en leidingen              | 13 |
| 4.8   Luchtkwaliteit                   | 13 |
| 4.9   Natuur                           | 14 |
| 4.10   Verkeer en parkeren             | 14 |
| 4.11   Water                           | 14 |
| 4.12   Vormvrije m.e.r.-beoordeling    | 15 |
| 4.13   Conclusie                       | 15 |
| 05   Uitvoerbaarheid                   | 16 |
| 5.1   Financiële uitvoerbaarheid       | 16 |
| 5.2   Maatschappelijke uitvoerbaarheid | 16 |



# 01 | Inleiding

## 1.1 | Aanleiding

Aan de zuidkant van Kapelle liggen Zuidhoek fase 1 en 2. Deze wijk is grotendeels gerealiseerd. Enkele percelen moeten nog worden bebouwd. Zo ook aan de Petteflet. Aan de zuidkant van de Petteflet zijn de kavels bestemd voor vrijstaande woningen. Het voornemen was om hier drie vrijstaande woningen te realiseren. Twee van de drie kavels zijn reeds verkocht en bebouwd. Doordat er kleinere kavels verkocht zijn dan in eerste instantie bedacht, blijft er één groot kavel over. Er is gebleken dat er op deze locatie geen vraag is naar een dergelijk grote kavel voor een vrijstaande woning. Wel is er vraag naar twee-onder-één-kapwoningen op deze kavel. In het bestemmingsplan is echter vastgelegd, dat ter plaatse uitsluitend vrijstaande woningen gebouwd mogen worden. In de regels is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om onder andere de bouwaanduiding op percelen te wijzigen in een andere bouwaanduiding. Om de twee-onder-één-kapwoningen mogelijk te maken, is besloten gebruik te maken van deze wijzigingsbevoegdheid. Onderliggend plan betreft het daarvoor opgestelde wijzigingsplan.



Figuur 1 | Ligging bouwvlak ten behoeve van vrijstaande woningen. Ter plaatse van het meest oostelijke, nog onbebouwde, kavel worden de twee-onder-één-kapwoningen mogelijk gemaakt. (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

## 1.2 | Plangebied

Het plangebied betreft de meest oostelijke kavel binnen het in figuur 1 opgenomen vlak, gelegen aan de Petteflet in Kapelle. Omdat de te wijzigen bouwaanduiding 'vrijstaand' enkel op het bouwvlak is gelegen, omvat het plangebied dan ook uitsluitend het bouwvlak op deze kavel.

## 1.3 | Doel

Het doel van dit wijzigingsplan is het mogelijk maken van de bouw van twee twee-onder-één-kapwoningen op een kavel die bestemd is voor een vrijstaande woning.



## 1.4 | Leeswijzer

Dit wijzigingsplan 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 aan de Petteflet in Kapelle. Deze nieuwbouwwijk is grotendeels gerealiseerd. Een aantal percelen aan deze straat moet nog bebouwd worden. Aan de noordzijde van de Petteflet zijn de percelen deels bestemd voor twee-onder-één-kapwoningen en deels voor (nog één) vrijstaande woning. Voor de zuidzijde van de Petteflet geldt de bouwaanduiding 'vrijstaand'. Binnen het bouwvlak zijn reeds twee vrijstaande woningen gerealiseerd. Op onderstaande luchtfoto is het grote, nog te bebouwen, perceel aan de zuidkant van de Petteflet dat het plangebied vormt, zichtbaar.



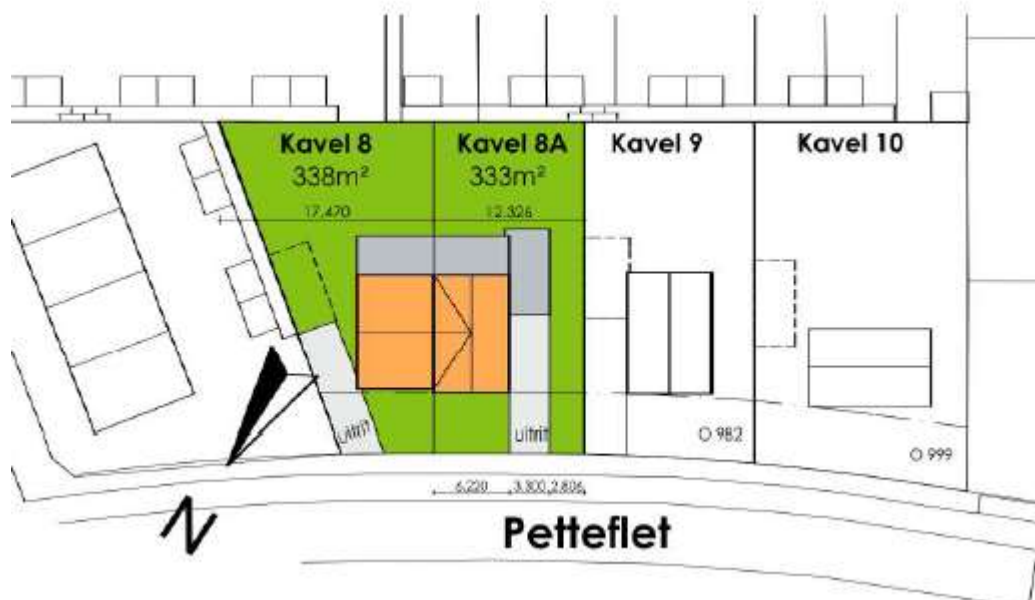
Figuur 2 | Huidige situatie (bron: GeoLoket provincie Zeeland)



Figuur 2 | Gerealiseerde vrijstaande woningen (bron: Atlant Projecten)

### 2.1.2 Toekomstige situatie

De beoogde twee-onder-één-kapwoningen worden gerealiseerd in de stijl van de vrijstaande woningen die recent zijn gebouwd. Daarbij is het bouwplan in overeenstemming bevonden met redelijke eisen van welstand.



Figuur 3 | Toekomstige inrichting (bron: buro SALT.)

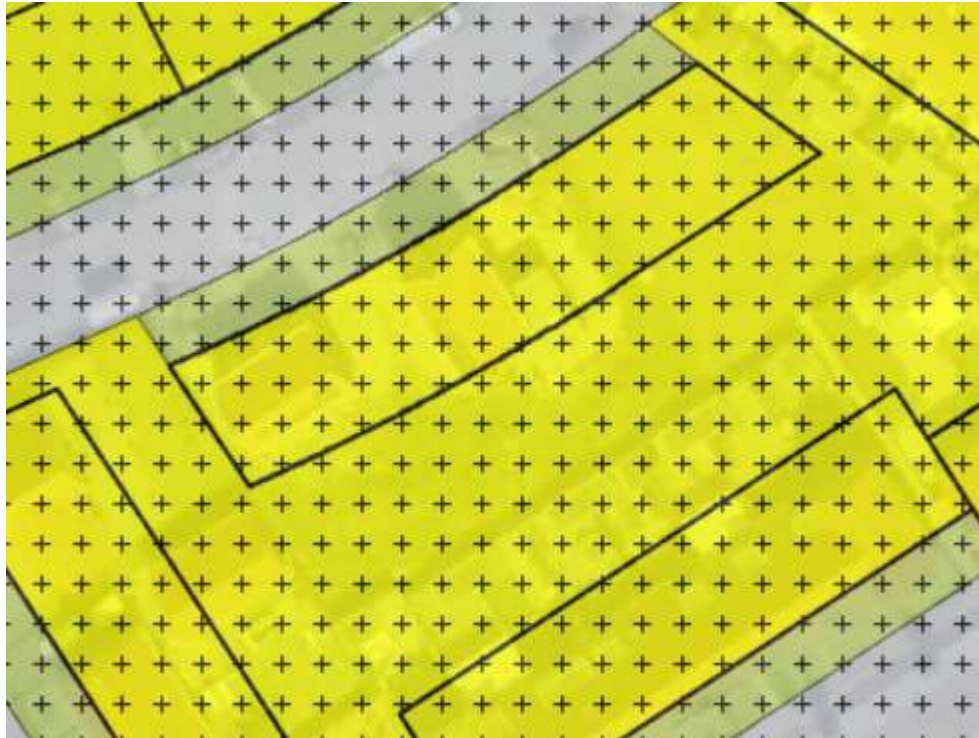


Figuur 5 | Impressie twee-onder-één-kapwoning (bron: buro SALT)

## 2.2 | Juridische regeling

### 2.2.1 Geldend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Kapelle-Biezeling' (zie figuur 6). Dit plan is op 9 februari 2010 door de gemeenteraad vastgesteld. Ter plaatse geldt de bestemming 'Wonen', daarnaast geldt voor het bouwvlak een bouwaanduiding 'vrijstaand'.



Figuur 6 | Uitsnede bestemming 'Kapelle - Biezeling' (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Naast de bestemming 'Wonen' 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.

### 2.2.2 Planuitwerking

De plangrens van dit wijzigingsplan volgt de grens van het bouwvlak ter plaatse van de nog te bebouwen kavel. Om de bouwaanduiding van 'vrijstaand' te wijzigen in 'twee-aaneen' wordt de wijzigingsbevoegdheid uit artikel 17 lid 8 toegepast.

Burgemeester en wethouders kunnen de aanduidingen en bouwaanduidingen binnen de bestemming wijzigen in een bestemming zonder functie- of bouwaanduiding of met een andere functie- of bouwaanduiding, met inachtneming van de volgende regels:

- a. de wijzigingsbevoegdheid wordt toegepast voor zover geen stedenbouwkundige bezwaren bestaan, gelet op de aanwezige functie en woningtypen in de omgeving, tegen verandering van functie- of bouwaanduiding;
  - In de stedenbouwkundige opzet van de Zuidhoek is ter plaatse van de locatie Petteflet in de oorspronkelijke opzet rekening gehouden met een invulling van vrijstaande- of twee-onder-één kapwoningen. Het wijzigen van de bouwaanduiding 'vrijstaand' in 'twee-aaneen' leidt daarom niet tot bezwaren van stedenbouwkundige aard. Zoals eerder opgemerkt liggen aan de overzijde van de Petteflet ook mogelijkheden om twee-onder-één-kapwoningen naast een vrijstaande woning te realiseren. Deze mix zorgt voor een aantrekkelijk en levendig straatbeeld met woningen die passen bij de afmeting van de kavels. De beoogde woningen zijn qua vorm, goot- en nokhoogte en materialisatie afgestemd op de reeds gerealiseerde vrijstaande woningen en hiermee blijft het projectbeeld "familie van elkaar".

- b. wijziging is toegepast indien geen milieuhygiënische belemmeringen zijn;
  - Hiervoor wordt verwezen naar hoofdstuk 4.
- c. wijziging leidt niet tot onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende bestemmingen en functies;
  - Op de vrijstaande kavel had uiteindelijk een woning met vergelijkbare inhoud (1115m<sup>3</sup>) gerealiseerd kunnen/mogen worden zonder dat hiervoor toepassing hoefde te worden gegeven aan de wijzigingsbevoegdheid. Voor de woningen in de omgeving ontstaat vanuit dat opzicht ook geen nadeliger situatie. De wegen/ontsluiting van deze moderne woonwijk staat ook niet in de weg aan de toevoeging van één extra woning. Het parkeren kan op eigen terrein worden ingevuld.
- d. in het wijzigingsplan wordt aandacht besteed aan de gemaakte belangenafweging;
  - De resultaten van de toetsing onder a, b en c leiden niet tot ruimtelijke bezwaren. Evenmin worden belangen van derden geschaad, de percelen blijven aangewend voor het wonen. Verandering van de bouwaanduiding vindt plaats op initiatief van de ontwikkelaar.
- e. indien burgemeester en wethouders toepassing geven aan deze regels moet de procedure worden gevolgd als omschreven in artikel [30](#).
  - Het wijzigingsplan doorloopt, tezamen met de benodigde omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen, de zienswijzenprocedure als bedoeld in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht.

### 2.2.3 Juridische planbeschrijving

#### Regels

Dit plan is geen zelfstandig bestemmingsplan, maar maakt deel uit van het 'moederplan' Kapelle-Biezelingse uit 2010 van de gemeente Kapelle. Met de vaststelling van dit wijzigingsplan worden de regels uit het bestemmingsplan Kapelle-Biezelingse van toepassing verklaard.

#### Verbeelding

De grens van het plangebied is het geldende bouwvlak op de bouwpercelen Petteflet 1 en 3. Aan het bouwvlak is immers de bouwaanduiding verbonden die met dit wijzigingsplan gewijzigd wordt van 'vrijstaand' naar 'twee-aaneen'. De bestemming Wonen die aan het perceel is toegekend wijzigt niet, evenmin als de maximum goothoogte van 6 meter. Nu uit het beschikbare archeologische onderzoek is gebleken dat ter plaatse van het plangebied geen archeologische waarden te verwachten zijn, is de dubbelbestemming Waarde-Archeologie-1 niet meer opgenomen. Dit is in overeenstemming met vergelijkbare situaties in het plan Zuidhoek.



## 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. Door twee-onder-één-kapwoningen te bouwen in plaats van een vrijstaande woning, wordt één extra woning gebouwd. Dit wordt niet aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling. Toetsing aan de ladder van duurzame verstedelijking is daarom niet benodigd.

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 woningbouw-ontwikkelingen toegestaan. Het plangebied is gelegen binnen de begrenzing van het bebouwd gebied van Kapelle. Daarnaast betreft het slechts de toevoeging van één woning, zodat het provinciaal beleid niet aan deze ontwikkeling in de weg staat.

#### Ontwerp Omgevingsplan 2018 en ontwerp Omgevingsverordening 2018

Vanaf 26 april 2018 liggen de nieuwe provinciale beleidskaders zoals die zijn neergelegd in de ontwerpen van het Omgevingsplan 2018 en de Omgevingsverordening 2018 ter inzage.

De provincie Zeeland wenst hierin de Zeeuwse burger en zijn of haar woonwensen centraal te stellen. Het is van provinciaal belang dat de regionale woningmarkten in Zeeland goed functioneren. Gestreefd wordt naar een woningvoorraad die qua omvang, locatie en type is afgestemd op de woonwensen van de Zeeuwse huishoudens. Bij woningbouw staan de ruimtelijke doelen van bundeling en zorgvuldig ruimtegebruik hoog op de agenda. Het beleid is voor ontwikkelingen als hier beoogd dan ook niet gewijzigd, zodat ook het toekomstig provinciaal beleid niet aan de ontwikkeling in de weg staat.

### 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. Het regionaal beleid staat aan de toevoeging van 1 woning als hier beoogd dan ook niet in de weg.

### 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).

#### 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 oorspronkelijke doelstelling van het geldende bestemmingsplan was de realisatie van drie vrijstaande woningen aan deze zijde van de Petteflet op kavels van elk ruim 500 m<sup>2</sup>. Bij de uiteindelijke verkoop van twee van de kavels gaf de koper de doorslag, waardoor beide verkochte kavels kleiner zijn uitgevallen en een kavel van bijna 700 m<sup>2</sup> resteerde. Deze kavel bleek te groot voor de realisatie van één vrijstaande woning, het kwam niet tot verkoop. Omdat de kavel door de geldende bouwbepalingen niet met twee vrijstaande woningen bebouwd kon worden, is de belangstelling onderzocht voor de bouw van twee-onder-éénkapwoningen. Deze bleek dusdanig groot dat voorliggend wijzigingsplan is ontwikkeld.

Het plan om twee-onder-éénkapwoningen te realiseren, en daarmee één woning toe te voegen, is in overeenstemming met het geldend gemeentelijk beleid.

In het gemeentelijk woningbouwprogramma is rekening gehouden met een extra woning aan de Petteflet en dit is vertaald naar het regionale programma als genoemd in paragraaf 3.3.



## 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<br>Erfgoedwet                                  |
| Kwaliteits- /<br>beoordelingscriteria | Voldoen aan het voor de ontwikkeling geldende<br>archeologiebeleid. |

#### Archeologie

Voor het plangebied is in het bestemmingsplan Kapelle-Biezelingse de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie -1' opgenomen. Hiervoor geldt onder meer dat er archeologisch onderzoek gedaan moet worden wanneer het te verstoren grondoppervlak meer dan 100 m<sup>2</sup> bedraagt of het bouwwerk en de fundering op meer dan 30 cm beneden het maaiveld komen te liggen.

In opdracht van de gemeente Kapelle heeft in mei 2005 voor de gehele Zuidhoek inventariserend archeologisch veldonderzoek plaatsgevonden. Het onderzoek is uitgevoerd door Onderzoeks- en adviesbureau Baac bv en heeft geresulteerd in het rapport met het BAAC projectnummer 05.072.

Het doel van dit inventariserend archeologisch veldonderzoek was het toetsen van de archeologische verwachting door een inventarisatie te maken van eventuele archeologische resten en/of vindplaatsen in het onderzoeksgebied. Hiertoe zijn een bureau- en veldonderzoek uitgevoerd.

Op verschillende plaatsen in het onderzoeksgebied zijn tijdens het veldonderzoek op wisselende dieptes ten opzichte van het maaiveld archeologische indicatoren aangetroffen, maar meestal aan het oppervlak. De vondsten dateren uit de periode 900-1450 AD. De nadruk ligt hierbij op de periode 1250-1450 AD. Verwacht werd dat er woonplaatsen uit (gedeeltes) van genoemde perioden in het onderzoeksgebied aanwezig zijn. Voor deze zeven vindplaatsen is een vervolgonderzoek in de vorm van proefsleuven aanbevolen. De begrenzing van de gebieden waarvoor deze aanbeveling geldt is weergegeven in Bijlage 4 van eerder genoemd rapport. Voor het overige deel van het onderzoeksgebied wordt, gezien het ontbreken van archeologische indicatoren of verstoringen, geen vervolgonderzoek aanbevolen.

Het plangebied ligt buiten de gebieden waar archeologisch vervolgonderzoek nodig is geacht, zodat het uitvoeren van een dergelijk onderzoek achterwege is gelaten en tevens is afgezien van het opnemen van een dubbelbestemming Waarde-Archeologie-1 voor het plangebied.

Dit laat onverlet dat de aanwezigheid van archeologische sporen of resten nooit volledig kan worden uitgesloten. Bij bodemverstorende activiteiten dient men alert te zijn op de aanwezigheid van archeologische waarden. Bij het aantreffen van deze waarden dient hiervan melding te worden gemaakt bij de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed op basis van paragraaf 5.4 van de Erfgoedwet.

## Cultuurhistorie

Uit de provinciale cultuurhistorische waardenkaart blijkt voor het plangebied dat dit is gelegen op een zogenaamde kreekrug. Het ontstaan van kreekruggen heeft te maken met differentiële klink (klink = bodemdaling als gevolg van ontwatering). De kreekruggen waren geschikt voor structurele bewoning. Vanaf de 9e en 10e eeuw gebeurde dit, met name op Walcheren en in het westelijk deel van Schouwen. Op de hoger gelegen ruggen werden akkers aangelegd en dorpen gebouwd; het wegenpatroon was eveneens van oudsher aan de kreekruggen gerelateerd. De poelgebieden werden gebruikt als weide en hooiland. Ook de schorren werden gebruikt als weide. Van de oorspronkelijke kreekruggen is door de ontwikkelingen in het gebied niets meer zichtbaar of herkenbaar.

Daarnaast is het plangebied gelegen in de Polder De Breede Watering Bewesten Yerseke, ook wel Westwatering genoemd. De polder is de oudste en grootste polder van Zeeland en vormt het grootste oudlandgebied met de belangrijkste waterkeringen van Zuid-Beveland, waarvan, ondanks herinrichting delen van de historisch-ruimtelijke structuur bewaard zijn gebleven. De polder is geografisch in vier gedeelten verdeeld door de spoorlijn/snelweg (A58) in oost-west richting en het Kanaal door Zuid-Beveland in noord-zuid richting. Het is een voornamelijk agrarische polder met veel boomgaarden. In de polder liggen een aantal gemalen en een aantal kernen, waaronder Goes, 's-Heer Arendskerke, Nisse, Kattendijke, Kloetinge, Kapelle, Hansweert, Wemeldinge en Yerseke. De Poel bij Sinoutskerke, Yerseke Moer en Sluishoek bij Nisse zijn restanten van oudlandgronden met historische verkavelingsstructuren.

De Zuidhoek heeft, voor zover van het oorspronkelijke landschap (zowel de polder als de kreekrug) nog delen bewaard gebleven waren, hieraan een einde gemaakt. De nu voorgestane ontwikkeling heeft hierop geen verdere invloed.

## 4.3 | Bedrijven en milieuzonering

|                                       |                                                                                                                                                                                                                  |
|---------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Kader                                 | Wet Milieubeheer<br>VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering'                                                                                                                                                   |
| Kwaliteits- /<br>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.

Bij de vaststelling van het bestemmingsplan Kapelle-Biezelingen zijn de ontwikkelingen die direct mogelijk worden gemaakt beoordeeld op dit onderdeel. Geconcludeerd is dat bedrijven in de omgeving van deze ontwikkelingen alle op voldoende afstand gesitueerd zijn of ze zijn van een dusdanig beperkte milieucategorie (passen binnen de algemene toelaatbaarheid) dat relevante milieuhinder ter plaatse van de woningen niet zal voorkomen.

De beoogde wijziging van de bouwaanduiding wordt hierdoor dan ook niet belemmerd.

## 4.4 | Bodem

|                                       |                                                                                                                                                                                                     |
|---------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Kader                                 | Wet bodembescherming<br>Besluit bodemkwaliteit                                                                                                                                                      |
| Kwaliteits- /<br>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 in het kader van een aanvraag voor een omgevingsvergunning eisen dat er onderzoek wordt uitgevoerd naar de kwaliteit van de bodem. De gewenste functie bepaalt als het ware de gewenste bodemkwaliteit. Voor alle bestemmingen waar een functiewijziging of herinrichting wordt voorzien, dient ten minste het eerste deel van het verkennend bodemonderzoek, het historisch bodemonderzoek te worden verricht. Met het bestemmingsplan Kapelle-Biezeling is aan het plangebied een bestemming Wonen toegekend, zodat de bodem kennelijk geschikt is geacht voor de beoogde realisatie van een nieuwe woonwijk. De wijziging van de verkaveling, waardoor nu in de praktijk een woning wordt toegevoegd, heeft geen invloed op deze bodemkwaliteit.

## 4.5 | Externe veiligheid

|                                       |                                                                                                                                                                         |
|---------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Kader                                 | Besluit externe veiligheid: inrichtingen, buisleidingen en transport vervoer gevaarlijke stoffen<br>Basisnet Weg, Spoor en Water                                        |
| Kwaliteits- /<br>beoordelingscriteria | Waarborgen van de veiligheid van nieuwe (beperkt) kwetsbare objecten.<br>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.

Ten behoeve van het bestemmingsplan Kapelle-Biezeling is een uitgebreide risicoparagraaf opgesteld en is geconcludeerd dat voor alle risicobronnen binnen en in de directe omgeving van het plangebied wordt voldaan aan de norm voor het PR. Enkel binnen het invloedsgebied voor het GR van de spoorlijn Vlissingen-Roosendaal vinden enkele ontwikkelingen, waaronder de Zuidhoek, plaats. Aangezien het gaat om een marginale aanpassing van het bestaand gebied is een verantwoording van het GR destijds niet noodzakelijk geacht.

De wijziging van de verkaveling, waardoor nu in de praktijk een woning wordt toegevoegd, wordt niet beïnvloed door het aspect externe veiligheid.

## 4.6 | Geluid

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

Geluid kan hinderlijk en schadelijk voor de gezondheid zijn. Zo kunnen hoge geluidsniveaus het gehoor beschadigen. Maar ook verstoring van de slaap kan op de lange duur slecht zijn voor de gezondheid. In Nederland zijn afspraken gemaakt over wat acceptabele geluidsniveaus zijn en wat niet (de geluidsnormen). Bij ruimtelijke plannen kan akoestisch onderzoek nodig zijn om geluidshinder bij geluidsgevoelige objecten (scholen, woningen, etc.) te voorkomen van door het aanhouden van voldoende afstand ten opzichte van geluidsproducenten (industrie, wegverkeer etc.) of het treffen van andere maatregelen. De Wet geluidhinder (Wgh) bevat geluidnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidsniveaus als gevolg van rail- en wegverkeerslawaaï, industrielawaai en luchtvaartlawaaï.

Voor de vaststelling van het moederplan is akoestisch onderzoek uitgevoerd. Hieruit is gebleken dat voor deze ontwikkelingslocatie de geluidsbelasting beneden de grenswaarden blijft. Hierbij is de cumulatie van railverkeer en wegverkeerslawaaï in ogenschouw genomen. Voor deze beoogde toevoeging van één woning is nader onderzoek niet noodzakelijk. Het Bouwbesluit bepaalt daarbij dat de geluidsbelasting in een nieuwe woning langs bestaande wegen een binnenwaarde van ten hoogste 33 dB dient te worden gehaald.

Het woon- en leefklimaat voor de beide woningen wordt dan ook voldoende geacht.

## 4.7 | Kabels en leidingen

|                                    |                                                                                                                                                                                                                                                           |
|------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Kader                              | Structuurvisie buisleidingen (Rijksstructuurvisie)<br>Beleidsadvies Ministerie VROM Risico's bovengrondse hoogspanningsleidingen<br>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. |

Langs de spoorlijn Vlissingen-Roosendaal zijn een 400 AC en een 600 BONNA watertransportleiding gelegen. Deze leidingen liggen buiten het plangebied van dit wijzigingsplan en leveren geen belemmering op voor de vaststelling ervan.

## 4.8 | Luchtkwaliteit

|       |                                                                                                                                                              |
|-------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Kader | Wet milieubeheer, hoofdstuk 5, titel 5.2 (luchtkwaliteitseisen) ook bekend als: Wet luchtkwaliteit<br>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 (NO<sub>2</sub>) en fijn stof (PM<sub>10</sub>) in de buitenlucht.

Als een project tot een toename voor NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub> leidt die lager is dan de NIBM grens van 1,2 µg/m<sup>3</sup> 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.

Nu onderhavig plan slechts één extra woning mogelijk maakt, wordt voldaan aan het vereiste als hiervoor gesteld. Toetsing aan de grenswaarden kan dan ook achterwege blijven.

#### 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.

In onderhavig geval betreft het een bouwrijpe woningbouwkavel, waarop geen beplanting aanwezig is, noch beschermde diersoorten zijn te verwachten.

Nader onderzoek is dan ook niet noodzakelijk, dit aspect vormt geen belemmering van het plan.

#### 4.10 | Verkeer en parkeren

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

Het aantal voertuigbewegingen dat samenhangt met het gebruik van de twee woonkavels zal door de beoogde wijziging niet wezenlijk veranderen. De inrichting en ontsluiting van de woonwijk is bij de totstandkoming in één stedenbouwkundig geheel met de te realiseren woningen ontworpen. Het aantal woningen is niet per straat of bouwvlak gemaximeerd, zodat bij een andere wijzen van verkavelen meer of minder woningen zouden kunnen zijn of worden gerealiseerd. In die zin hebben de extra verkeersbewegingen van de nu beoogde extra woning geen gevolgen voor de verkeersafwikkeling binnen en buiten de wijk.

Parkeren voor de woningen vindt plaats op eigen terrein.

Deze aspecten vormen dan ook geen belemmering voor het onderhavige plan.

#### 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.

De beoogde wijziging van de bouwaanduiding van 'vrijstaand' naar 'twee-aaneen' maakt geen extra verharding mogelijk, het bouwvlak mag immers in de huidige situatie al volledig worden bebouwd. Nieuwe functies worden niet mogelijk gemaakt, in feite zou bij een andere wijze van verkaveling langs de zuidzijde van de Petteflet eenzelfde aantal (maar dan vrijstaande) woningen gerealiseerd kunnen worden. Om die reden behoeft de watertoetstabel van het Waterschap Scheldestromen geen deel uit te maken van dit wijzigingsplan.

#### 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.

In onderhavig geval is geen sprake van een stedelijk ontwikkelingsproject in de zin van het Besluit-mer. Vanwege het gegeven dat de beoogde wijziging van de bouwaanduiding 'vrijstaand' in 'twee-aaneen' met zich meebrengt dat als gevolg van de wijze van verkavelen een woning wordt toegevoegd, maakt niet dat sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject. Immers, de betreffende extra woning bevindt zich in een bestaande, in ontwikkeling zijnde woonwijk, binnen een stedelijke omgeving met veel woningen, ontsluitingswegen en in de nabijheid van het spoor, waarbij de milieugevolgen van het project nauwelijks aanwezig zijn, wordt de aard en de omvang van de voorziene (wijziging van de) stedelijke ontwikkeling als beperkt aangemerkt, zodat géén sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in het Besluit-mer en de daarmee samenhangende besluitvormingsprocedure (en aanmeldingsnotitie) achterwege kan blijven.

#### 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.

Er is een anterieure overeenkomst gesloten met de ontwikkelaar, waardoor het opstellen van een exploitatieplan achterwege kan blijven. Het wijzigingsplan 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 Zeeland en het waterschap Scheldestromen.

#### Ter inzage legging ontwerpbestemmingsplan en ontwerpomgevingsvergunning bouwen

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.

In 2012 heeft de gemeenteraad van Kapelle een coördinatiebesluit genomen, waardoor voor projecten tot maximaal 5 woningen het college van burgemeester en wethouders op basis van dat besluit de omgevingsvergunning voor het bouwen van de betreffende woningen kan coördineren met de planologische wijzigingsprocedure. De zienswijzenprocedure als hiervoor bedoeld, geldt dan ook tevens voor deze ontwerpomgevingsvergunning.

Vaststelling van het wijzigingsplan en het verlenen van de omgevingsvergunning, al dan niet in gewijzigde vorm, gebeurt met inachtneming van de ingediende zienswijzen.

Tijdens de periode van terinzagelegging zijn geen zienswijzen ingekomen. Op 12 juli 2018 is het wijzigingsplan vastgesteld.

## Regels

### 1 Inleidende regels

#### Artikel 1 Begripsbepalingen

##### 1.1 plan

het wijzigingsplan 'Petteflet, Kapelle' met identificatienummer NL.IMRO.0678.kapbiezWZ006.VAST van de gemeente Kapelle.

### 2 Bestemmingsregels

#### Artikel 2 Bestaande regels van toepassing

De [regels](#) van het bestemmingsplan Kapelle-Biezelinghe zijn onverkort van toepassing.

### 3 Overgangs- en slotregels

#### Artikel 3 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het wijzigingsplan 'Petteflet, Kapelle' van de gemeente Kapelle.



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

[juustdaarom.nl](http://juustdaarom.nl)