

# BESTEMMINGSPLAN SPUIWEG KORTGENE Toelichting



<b>Titel:</b>	Bestemmingsplan Spuiweg Kortgene
<b>Gemeente:</b>	Noord-Beveland
<b>Status:</b>	Vastgesteld
<b>IMRO:</b>	NL.IMRO.1695.BPSpuiweg-VA01
<b>Project:</b>	20-249
<b>Datum:</b>	28 november 2024
<b>Opgesteld door:</b>	Van Kerkhoff Maatwerk in RO
<b>In opdracht van:</b>	Gemeente Noord-Beveland en BB Vastgoed
<b>Informatie mede afkomstig van:</b>	Bladgroen, Buro de Brug, Bodex, MaasArend

Aan de figuren 6, 7 en 8 kunnen geen rechten ontleend worden

# INHOUDSOPGAVE

<b>H1. Inleiding</b>	<b>5</b>
1.1 Aanleiding	5
1.2 Plangebied	5
1.3 Vigerende planologische situatie	5
1.4 Opbouw	6
<b>H2. Planbeschrijving</b>	<b>7</b>
<b>H3. Beleidskader</b>	<b>10</b>
3.1 Rijksbeleid	10
3.2 Provinciaal beleid	11
3.3 Regionaal beleid	11
3.4 Gemeentelijk beleid	12
<b>H4. Toetsing</b>	<b>15</b>
4.1 Archeologie	15
4.2 Cultuurhistorie	16
4.3 Bodem	17
4.4 Water	18
4.5 Verkeer en parkeren	20
4.6 Ecologie	21
4.7 Milieuzonering	22
4.8 Verkeerslawaaï	22
4.9 Luchtkwaliteit	23
4.10 Externe veiligheid	23
4.11 M.e.r.-plicht	24
<b>H5. Juridische vormgeving</b>	<b>26</b>
5.1 Plansystematiek	26
5.2 Gehanteerde bestemmingen	27
<b>H6. Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid</b>	<b>28</b>
6.1 Economische uitvoerbaarheid	28
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	28
<b>Bijlagen bij de toelichting</b>	<b>29</b>
Bijlage 1. Archeologisch bureauonderzoek Spuiweg Kortgene	30
Bijlage 2. Advies Archeologisch bureauonderzoek	31
Bijlage 3. Verkennend bodemonderzoek en verkennend onderzoek asbest Spuiweg	32
Bijlage 4. Watertoets	33
Bijlage 5. Aerijsberekening	37
Bijlage 6. Ecologische quickscan Spuiweg te Kortgene	39
Bijlage 7. Habitatgeschiktheidsonderzoek kleine marterachtigen Spuiweg 8	40
Bijlage 8. Antwoordnotitie en Nota van wijzigingen	41



Figuur 1. Ligging plangebied



Figuur 2. Plangebied

# H1. Inleiding

## 1.1 Aanleiding

In 2019 is door Delta Marina een principeverzoek inclusief schetsplan bij de gemeente ingediend. Dit plan omvat het bouwen van vier lage bungalows aan de Spuiweg te Kortgene.

Het plan kent een lange voorgeschiedenis. Op de betreffende locatie Spuiweg 8 stond vroeger een oude landbouwschuur, die door Delta Marina werd gebruikt voor opslag. In 1997 is deze afgebrand. Delta Marina heeft nooit een herbouwplan ingediend bij de gemeente. De schuur viel onder overgangsrecht omdat het perceel een agrarische bestemming had (en nog steeds heeft) zonder bouwvlak.

In 2000 zijn woningen op de Spuikom gebouwd, direct ten noorden van de locatie Spuiweg 8. De Spuikom ligt ruim 2 meter boven de Spuiweg. De bewoners aan de zuidzijde van de Spuikom hebben hierdoor een bijzonder uitzicht over de polder, mede doordat de schuur verdwenen is. In 2015 heeft Delta Marina een poging gedaan om op het betreffende perceel een woonbestemming te leggen. Echter vanwege het ontbreken van een concreet bouwplan heeft dit geen doorgang gevonden. In 2019 heeft Delta Marina een schetsplan ten behoeve van de realisatie van vier woningen gemaakt. Het schetsplan is voorgelegd aan de omwonenden, waarna een principeverzoek is ingediend bij de gemeente.

Het college van Burgemeester en Wethouders van de gemeente heeft op 28 januari 2020 besloten in beginsel mee te willen werken aan de ontwikkeling onder voorbehoud van instemming van de Raad. Op 10 november 2022 is het plan gepresenteerd aan de gemeenteraad en de gemeenteraad heeft op 24 november 2022 aangegeven geen wensen en bedenkingen te hebben. Dat heeft geleid tot een intentieovereenkomst die is ondertekend door gemeente en Delta Marina.

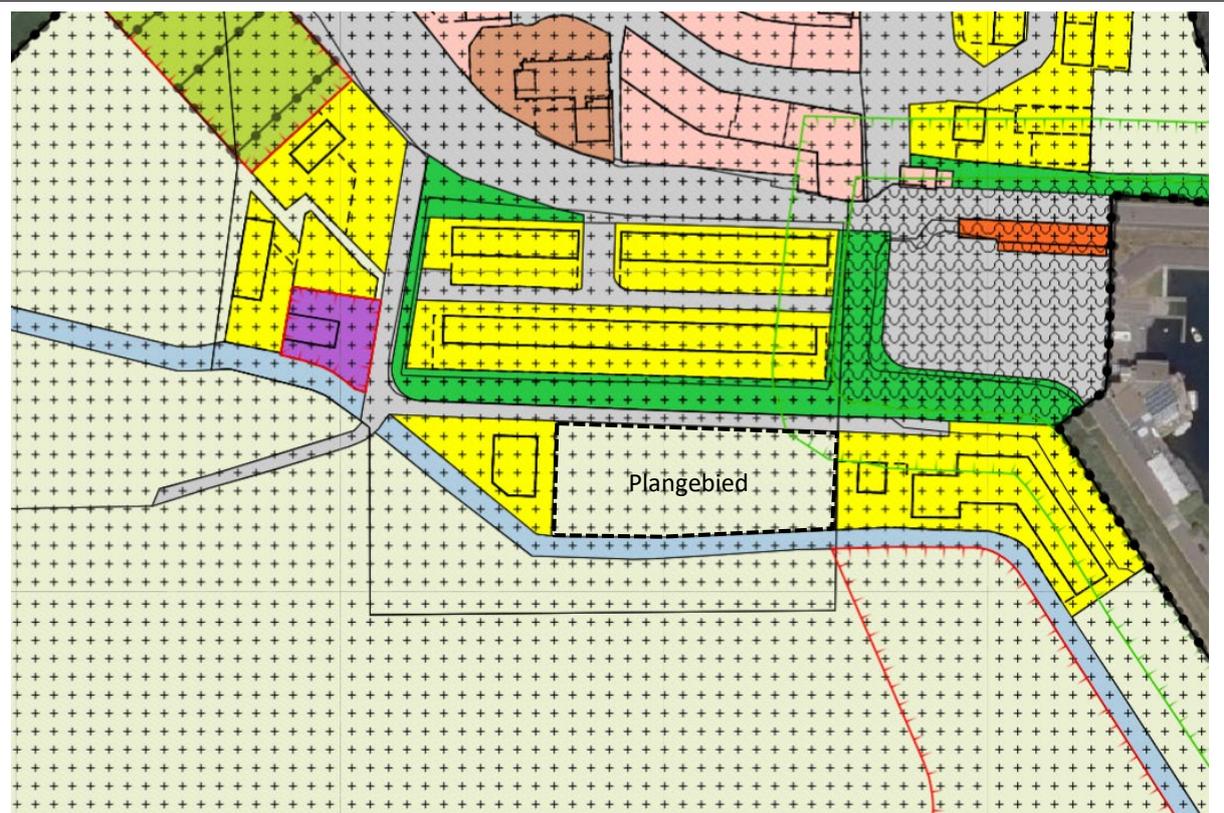
## 1.2 Plangebied

Het plangebied ligt aan de zuidzijde van de kern Kortgene in de gemeente Noord-Beveland. Het plangebied betreft een braakliggend agrarisch perceel aan de zuidzijde van de Spuiweg. Het plangebied betreft één kadastraal perceel (Kortgene, sectie K, perceelnummer 260) met een oppervlakte van circa 3.400 m<sup>2</sup>.

De grenzen van het bestemmingsplangebied worden gevormd door de Spuiweg aan de noordzijde, de woonkavels Spuiweg 6 aan de westzijde en Spuiweg 12 aan de oostzijde en de watergang aan de zuidzijde. Figuur 1 en 2 tonen de ligging en de begrenzing van het plangebied.

## 1.3 Vigerende planologische situatie

Op het plangebied is het bestemmingsplan 'Bebouwde kom Kortgene 2014' van toepassing. Dit bestemmingsplan is vastgesteld op 26 februari 2015. Het plangebied heeft daarin de bestemming 'Agrarisch' met de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 1'. De verbeelding is opgenomen in figuur 3.



Figuur 3. Vigerend bestemmingsplan

#### 1.4 Opbouw

De toelichting bestaat naast dit inleidende hoofdstuk uit vijf hoofdstukken. In hoofdstuk 2 wordt het plan toegelicht. Vervolgens wordt het plan in hoofdstuk 3 getoetst aan het beleid en in hoofdstuk 4 aan alle aspecten van ruimtelijke ordening. In hoofdstuk 5 wordt de wijze waarop het plan juridisch wordt verankerd, weergegeven met een beschrijving van verbeelding en regels. Tenslotte wordt in hoofdstuk 6 de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid aangetoond.

## H2. Planbeschrijving

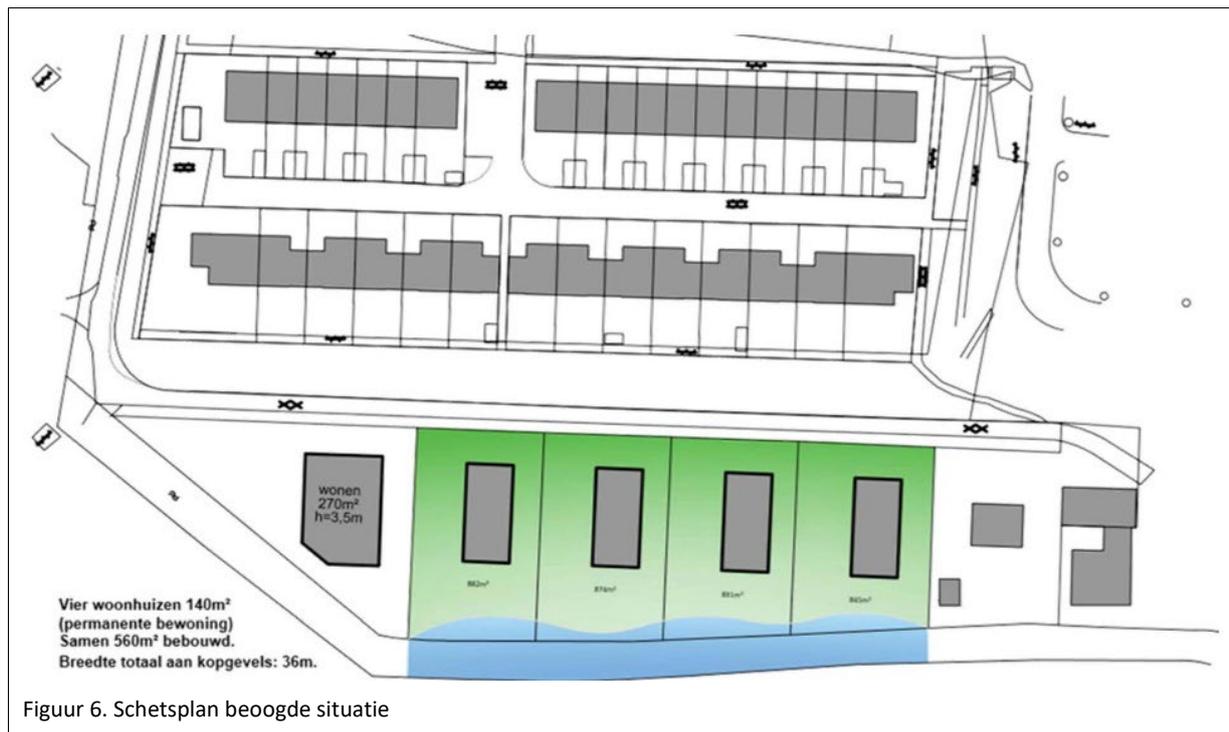
Zoals in de inleiding is omschreven was het perceel voorheen agrarisch in gebruik. Er stond een agrarische bedrijfsloods die in 1997 is afgebrand. De loods is nooit herbouwd. In figuur 4 en 5 is de bestaande situatie (maart 2023) weergegeven. Foto 4 geeft de situatie weer aan richting het westen (Spuiweg 6). Foto 5 betreft een aanzicht richting het oosten. De aanwezige bebouwing aan weerszijden van het plangebied betreft woonbebouwing.



Figuur 4. Foto bestaande situatie Spuiweg (uitzicht op plangebied richting Spuiweg 6)



Figuur 5. Foto bestaande situatie Spuiweg (uitzicht op plangebied richting Spuiweg 12)



Figuur 6. Schetsplan beoogde situatie

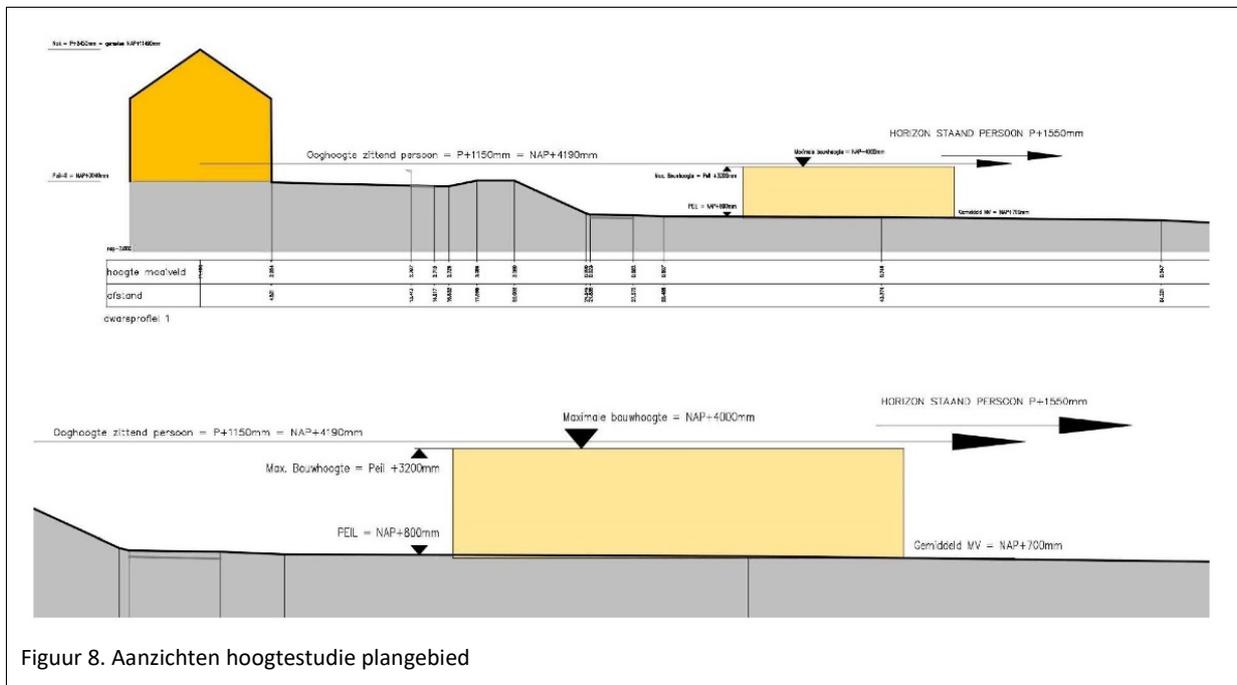
Het schetsplan omvat de bouw van vier woningen aan de Spuiweg te Kortgene (figuur 6). De zuidzijde van het plangebied wordt middels een watergang gescheiden van de achterliggende polder. Het plan wordt aan weerszijden begrensd door woningen. Ook aan de noordzijde van de Spuiweg bevindt zich woningbouw (aan de Spuikom). Het bijzondere aan de projectlocatie is dat het is gelegen op circa NAP + 0,8 meter en dat de woningen aan de Spuikom, achter de dijk, zijn gelegen op circa NAP + 3 meter. De bewoners aan de Spuikom hebben thans een 'vrij' uitzicht over de polder. In het voorliggende ontwerp is hier rekening mee gehouden.

De nieuwe woningen (permanente bewoning) kennen maximaal 1 bouwlaag met een bouwhoogte van 3,2 meter. Hierdoor komt de bovenkant van de woningen op circa NAP + 4 meter. Het kaveloppervlak per woning bedraagt circa 800m<sup>2</sup> en er worden bouwvlakken opgenomen met een oppervlakte van 160 m<sup>2</sup>. Door deze maten gedetailleerd vast te leggen op de verbeelding en de regels ontstaat er een vooraanzicht vanaf de Spuiweg van 40% bebouwd en 60 % onbebouwd. Op deze wijze wordt de openheid tussen de bebouwing gewaarborgd. De hoogte van de nieuwe bebouwing ligt een meter boven het peil van de bestaande bebouwing aan de Spuikom, zodat de ooghoogte van een bewoner van de Spuikom boven dakrand van de nieuwe bebouwing ligt.

In figuur 7 is de beoogde inrichting van het plangebied weergegeven en in figuur 8 is aangegeven op welke wijze de hoogtematen van de nieuwbouw zijn bepaald.



Figuur 7. Beoogde inrichting plangebied



Figuur 8. Aanzichten hoogtestudie plangebied

## H3. Beleidskader

### 3.1 Rijksbeleid

#### Nationale Omgevingsvisie

Per 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) vastgesteld. Hierin zijn de kaders van het nieuwe rijksbeleid opgenomen. Deze Omgevingsvisie vervangt de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012). Met de NOVI presenteert het Rijk een integrale, op samenwerking gerichte aanpak. Een gebiedsgericht afwegingskader en sturende visie in één, waarbinnen gewerkt wordt aan het behoud van een gezond, leefbaar en economische sterk Nederland.

De NOVI kent in ieder geval vier prioriteiten:

1. Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
2. Duurzaam economisch groeipotentieel;
3. Sterke en gezonde steden en regio's;
4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijke gebied.

De beoogde transformatie sluit aan bij de beleidsaspecten van de NOVI op het gebied van 'sterke en gezonde steden'. Zo vindt de verstedelijking geconcentreerd plaats in de regio. De toe te voegen nieuwe woonlocatie wordt zorgvuldig en op ruimte- en mobiliteitsefficiënte wijze ingepast. Het woningaanbod in de regio sluit daarbij aan bij de vraag naar aantallen en typen woningen, woonmilieus en prijsklasse. Zie hiervoor ook de afwegingen onder de koppen 'Ladder voor duurzame verstedelijking' en het 'regionale woningbouwbeleid'.

#### Besluit Algemene Regels Ruimtelijke Ordening

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) stelt het Rijk een aantal regels voor met betrekking tot de inhoud van bestemmingsplannen. Ingezet wordt onder meer op zuinig ruimtegebruik, de bescherming van kwetsbare gebieden en op bescherming van het land tegen overstromingen en wateroverlast. Het kabinet benoemt ruim 30 nationale ruimtelijke belangen en de instrumenten om die uit te voeren. Het plangebied maakt zelf geen deel uit van een gebied dat direct is aangewezen als nationaal ruimtelijk belang. Het rijksbeleid heeft geen directe werking op dit bestemmingsplan. De afweging vindt voor onderhavige planontwikkeling decentraal plaats.

#### Ladder voor duurzame verstedelijking

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening staat een aantal regels met betrekking tot de inhoud van ruimtelijke plannen. Een van de relevante regels daarbij is de zogeheten ladder voor duurzame verstedelijking. Deze ladder wordt ook door de provincie Zeeland gehanteerd. Toepassing van de 'ladder voor duurzame verstedelijking' houdt een antwoord op maximaal vier opeenvolgende rechtsvragen in. De eerste vraag is of er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

Een woning is een stedelijke functie, waarop de ladder in beginsel van toepassing is. Een in een bestemmingsplan voorziene ontwikkeling dient echter voldoende substantieel te zijn om als stedelijke ontwikkeling te kunnen worden aangemerkt. Vaste jurisprudentie (uitspraak: ABRVS 16 september 2015; ECLI:NL:RVS:2015:2921) wijst uit dat plannen met niet meer dan 11 woningen die gelet op hun onderlinge afstand als één woningbouwlocatie kunnen worden aangemerkt, in beginsel niet als een stedelijke ontwikkeling worden aangemerkt.

De beoogde ontwikkeling ziet op de realisatie van vier woningen, die gelet op hun onderlinge afstand als één woningbouwlocatie kunnen worden aangemerkt. De ontwikkeling vindt daarbij plaats binnen bestaand bebouwd gebied. De ladder voor duurzame verstedelijking is niet van toepassing. Een nadere afweging is derhalve niet noodzakelijk.

## 3.2 Provinciaal beleid

### Zeeuwse Omgevingsvisie

De Zeeuwse Omgevingsvisie is een strategische langetermijnvisie voor Zeeland en beschrijft de volle breedte van de leefomgeving en alle andere onderwerpen die van belang zijn voor de toekomst van Zeeland. Er worden vier Zeeuwse Ambities voor 2050 uitgesproken:

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

Over de woningvoorraad beschrijft de provincie dat de nieuwbouw moet passen bij de huidige en toekomstige woningbehoefte. De focus ligt op kwaliteit in woningtypen en locaties en minstens 50% van de nieuwbouw is circulair. Nieuwbouwplannen moeten inspelen op de behoefte aan specifieke woningmarktsegmenten. De behoefte aan nulredenwoningen en beschutte woonzorgvoorzieningen waar zorg ontvangen mogelijk is, neemt fors toe. In dit geval worden nulredenwoningen toegevoegd.

### Omgevingsverordening Zeeland

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

De afwegingszone natuurgebieden uit de provinciale omgevingsverordening is niet van toepassing, omdat het dichtstbijzijnde natuurgebied op meer dan 100 meter afstand ligt. Specifieke regels uit de provinciale omgevingsverordening hebben in de nabijheid van het plangebied alleen betrekking op de bestaande dijk. Deze is aangewezen als bestaande natuur (kruiden- en faunarijk grasland) en als landschapselement. De beoogde ontwikkeling zorgt niet voor wijzigingen aan de bestaande dijk. De ontwikkeling vindt immers plaats aan de overzijde van de weg onderlangs de dijk en de woningen worden ontsloten op die weg.

### Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het initiatief past in het provinciaal beleid.

## 3.3 Regionaal beleid

### Woonvisie De Bevelanden 2019-2023

Regio De Bevelanden heeft in 2019 Regionale Woonvisie vastgesteld, een parapluisie voor verdere uitwerking in lokaal beleid. De missie is gericht op een gezonde woningmarkt op korte, middellange en lange termijn. Om de missie te vertalen naar de korte termijn zijn vijf ambities geformuleerd:

1. De Bevelanden zet in op een duurzame en toekomstbestendige woningvoorraad.  
In de woningvoorraad kan nog veel energie bespaard worden. Door het uitvoeren van energetische maatregelen in bestaande woningen, door het nemen van extra energiebesparende maatregelen in nieuwbouw en door bewustwording en gedragsverandering.
2. De Bevelanden voor iedereen.  
De regio De Bevelanden wil een complete regio zijn, met een passend woningaanbod voor jong en oud, rijk en arm, kleine en grote huishoudens, met en zonder ondersteuning, permanent en tijdelijk. Dit is niet alleen vanuit sociaal oogpunt belangrijk, maar ook vanuit economisch

perspectief: een evenwichtige bevolkingsopbouw en beroepsbevolking is een belangrijke vestigingsvoorwaarde voor bedrijven.

3. De Bevelanden zet alleen in op nieuwbouw die echt iets toevoegt.  
De Bevelanden streeft naar evenwicht in vraag en aanbod op de woningmarkt. De verwachte huishoudensgroei is de belangrijkste onderlegger voor het regionale woningbouwprogramma. Tot 2035 wordt groei van het aantal huishoudens verwacht. Het realiseren van het bouwprogramma, met behoud van bestaande kwaliteiten en de regionale identiteit, is een belangrijke regionale opgave voor de komende periode.
4. De Bevelanden benut het bestaande.  
De Bevelanden streeft naar een toekomstbestendige woningvoorraad. Dit betekent continu investeren in onderhoud, aanpasbaarheid en verduurzaming van de bestaande woningvoorraad. Naast de focus op vastgoed zal er ook aandacht moeten zijn voor de aanpak van sociale problematiek en de kwaliteit van de openbare ruimte. Steeds vaker wordt vernieuwing geïnitieerd door burgers. De regio wil deze nieuwe vorm van burgerparticipatie bij vernieuwing van wijken en buurten stimuleren.
5. De Bevelanden zorgt.  
Regio De Bevelanden wil een zorgzame regio zijn, waar vraag en aanbod naar wonen met zorg in balans zijn, ook voor de meest kwetsbare groepen. Ook wil de regio meer dynamiek op de woningmarkt creëren door senioren met een (latente) verhuiscwens te coachen en senioren meer bewust te maken van de toekomstmogelijkheden in hun huidige woonsituatie. Tot slot ziet de regio kansen voor innovatieve vormen van wonen met zorg.

In de Woonvisie is een uitvoeringsagenda opgenomen (met prioritering), het te voeren beleid en in te zetten instrumenten om aan de agenda te kunnen voldoen. De doorlooptijd van de visie is 5 jaar met een doorkijk naar 10 jaar. Jaarlijks wordt gemonitord of aanpassing van de visie noodzakelijk is als gevolg van nieuwe inzichten en ontwikkelingen in de woningmarkt.

Grofweg kent de regio drie woonmilieus: landelijk, dorps en stedelijk wonen. Mensen kunnen (blijven) wonen waar ze willen wonen, maar dat dit tegelijkertijd niet het draagvlak voor voorzieningen ondermijnt. In kleinere kernen zoals Kortgene (landelijk wonen) is de regio terughoudender met nieuwbouw. Voor kwalitatief goede initiatieven staan de regio open, maar alleen bij een aantoonbare behoefte en binnen de bebouwde kom. In deze dorpen wordt er vooral door herstructurering en renovatie voor gezorgd dat het mooie woondorpen blijven, waar het ruim en rustig wonen is.

#### Conclusie

In dit geval gaat het om een kleinschalige en bijzondere woonlocatie binnen de bebouwde kom.

### **3.4 Gemeentelijk beleid**

#### Toekomstvisie Noord-Beveland 2030

Op 4 juli 2020 heeft de gemeenteraad van Noord-Beveland de toekomstvisie vastgesteld. De Toekomstvisie laat de gedroomde toekomst van Noord-Beveland zien. Het droomscenario voor Noord-Beveland: De gemeenschappen maken door creatieve initiatieven Noord-Beveland tot een bruisend en vitaal eiland. Om het droomscenario te verwezenlijken zijn vier concrete ambities geformuleerd. Als deze in 2030 tot stand zijn gebracht, is daarmee ook het droomscenario voor Noord-Beveland in grote lijnen verwezenlijkt.

1. Vitale kernen in een vitale gemeente;
2. Bruisende en bedrijvige gemeente;
3. Open en klimaatneutraal eiland;
4. Regie over eigen eiland.

Op de voorliggende ontwikkeling is de eerste ambitie van toepassing. Door de beoogde ontwikkeling wordt geïnvesteerd in een goede leefomgeving. Er is aan de Spuiweg naar een passende invulling gezocht op een reeds jarenlang braakliggend terrein. Voorafgaand aan het indienen van het initiatief bij de gemeente is het plan voorgelegd aan de direct omwonenden.

#### Omgevingsvisie Noord-Beveland 2030

De Omgevingsvisie Noord-Beveland 2030 is op 16 december 2021 vastgesteld. De omgevingsvisie bevat het strategisch beleid en de gemeentelijke ambities voor het behoud, de ontwikkeling en versterking van (onderdelen) van de fysieke leefomgeving op Noord-Beveland. Het gemeentelijke ruimtelijk beleid voor de zes kernen, waaronder Kortgene, is in z'n algemeenheid gericht op:

- Het behoud van de huidige woonfunctie en het daarbij behorende niveau van voorzieningen;
- Het in stand houden en daar waar nodig structureel verbeteren van de kwaliteit van de fysieke leefomgeving;
- Het in stand houden en versterken van de stedenbouwkundige c.q. ruimtelijke structuur.

Voor het behoud van de woonfunctie wordt verwezen naar het woonbeleid, zoals verwoord in de gezamenlijke woonvisie van regio De Bevelanden (zie hiervoor).

Het ontwikkelperspectief voor Kortgene is gericht op de verbinding van de kern met het water (Veerse Meer). Het perspectief voor het gebied ten zuiden van de "Spuikom" is er nog steeds op gericht om de verbinding de kern en het Veerse Meer te versterken. Voor het gebied wordt een invulling met extensieve woningbouw voorgestaan, in de vorm van enkele landhuizen in combinatie met de aanleg van 6,5 hectare bos in combinatie met landschapontwikkeling. Hierbij dienen de aanwezige natuur- en landschappelijke kwaliteiten ook vanuit het oogpunt van de biodiversiteit te worden gehandhaafd c.q. verder ontwikkeld te worden. Daarnaast dient het gebied slechts beperkt toegankelijk te zijn voor gemotoriseerd verkeer en dient de automobiliteit in het gebied zeer gering te zijn. Om het gebied openbaar toegankelijk te maken zal een wandel-, fiets- en ruiterspadenstelsel deel uitmaken van de inrichting van het gebied. Bij de inrichting van het gebied dient te worden voldaan aan de vereisten van het waterschap ten aanzien van de opvang, afvoer en berging van oppervlaktewater. Het ontwikkelen van een waterberging in dit gebied behoort tot de mogelijkheden.

In aansluiting op de gemeentelijke Omgevingsvisie zijn de volgende afspraken gemaakt over de ontwikkeling:

- a. De ontwikkeling dient energieneutraal te zijn;
- b. Bij nieuwbouw geeft de initiatiefnemer aan welke klimaatadaptieve mogelijkheden zijn onderzocht en worden toegepast, rekening houdend met de directe woonomgeving. Hierbij worden de initiatieven beoordeeld aan de hand van de gemeentelijke Handreiking kernen en ruimtelijke kwaliteit die voor de betreffende kern geldt;
- c. Nieuwe initiatieven worden beoordeeld aan de hand van de vijf ambities zoals opgenomen in de "regionale woonvisie van De Bevelanden";
- d. Bij elk initiatief wordt beoordeeld hoe dit zich verhoudt tot de basiskwaliteiten, zoals benoemd in de Omgevingsvisie;
- e. Een initiatief moet een aantoonbare toegevoegde maatschappelijke waarde hebben. Hierbij wordt gedacht aan een investering in de openbare ruimte, mobiliteit en infrastructuur, klimaatadaptatiemaatregelen, natuurinclusief bouwen, cultuurhistorie, fiets- of voetgangersverbindingen en/of parkeergelegenheid op de planlocatie en/of in de directe omgeving van de planlocatie.

Aan deze afspraken wordt als volgt tegemoet gekomen:

- a. Aan de bouwer wordt de verplichting opgelegd een energieneutrale woning te ontwerpen. Dat betekent een gasloze woning, voorzien van individuele warmtepompen, en met voldoende elektriciteitsopwekking om gemiddeld over een jaar in de eigen behoefte te voorzien;
- b. De woningen worden voorzien van een groen dak, waarmee de waterafvoer vertraagd wordt. Het hemelwater op woning en perceel wordt vertraagd afgevoerd naar de secundaire watergang. In samenspraak met het waterschap wordt hetzij de watergang verbreed, hetzij wordt op eigen terrein een voorberging gerealiseerd.
- c. Met het initiatief worden vier duurzame en toekomstbestendige woningen (gelijkvloers) toegevoegd die in nauwe participatie met de omgeving tot stand zijn gekomen op een ruimtelijk gezien logische locatie in het stedelijk gebied.
- d. Met het initiatief wordt het stedelijk gebied van Kortgene afgehecht en worden woningen toegevoegd aan een kern met een te handhaven voorzieningenniveau.
- e. Aantoonbare maatschappelijke meerwaarde wordt bereikt door het realiseren van energieneutrale woningen, het realiseren van een natuurvriendelijke oever bij de zuidelijke watergang in combinatie met hemelwaterberging (klimaatadaptatie) en het realiseren van nestelvoorzieningen in de bebouwing voor onder meer de Huismus (natuurinclusief bouwen).

Het ontwikkelen van vier woningen met doorzichten naar de polder zonder nieuwe infrastructuur past in de visie.

#### Woningbouwmonitor, versie 2022 (gemeente Noord-Beveland)

In de woningbouwmonitor zijn diverse woningbouwprojecten in Noord-Beveland opgenomen, waaronder de realisatie van vier woningen aan de Spuiweg te Kortgene. Het voorliggende initiatief is derhalve passend in de regionale woningbouwplanning.

#### Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het initiatief past in het gemeentelijk beleid.

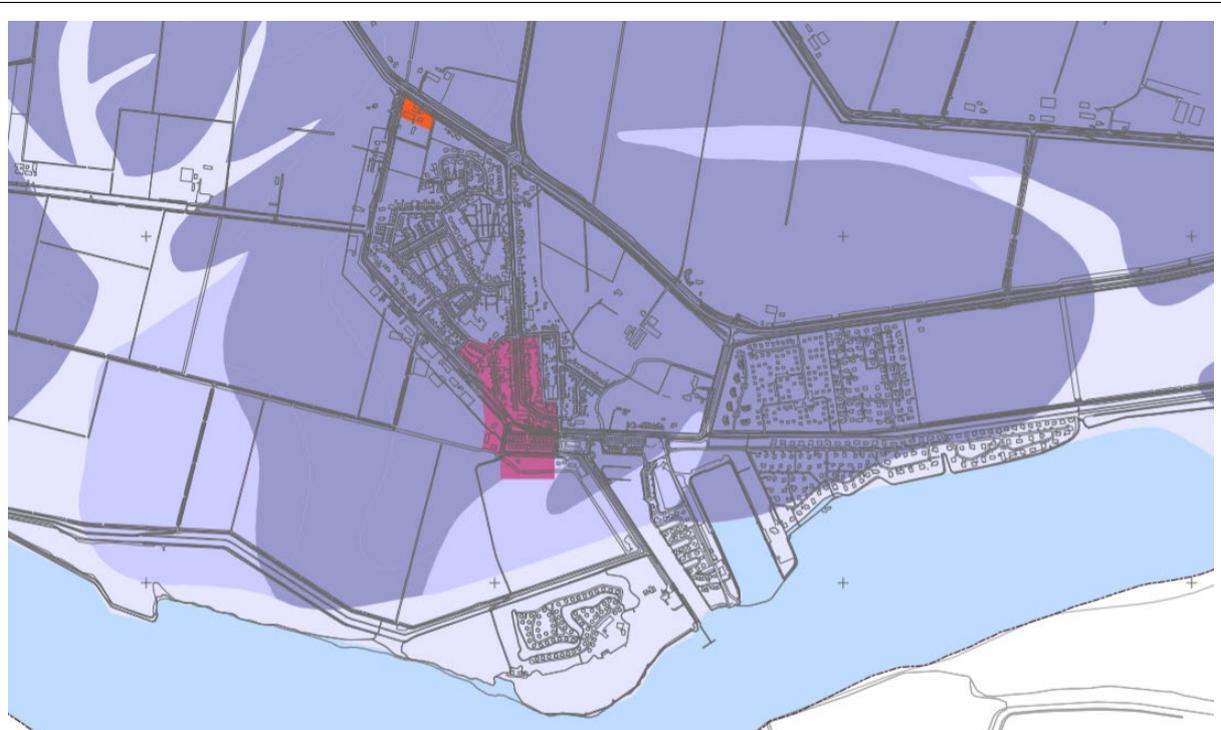
## H4. Toetsing

### 4.1 Archeologie

#### Beleid

Op grond van de Erfgoedwet mag de gemeente haar eigen beleidsinhoudelijke en financiële afwegingen maken. Voorwaarde is dat het selectie- en vrijstellingsbeleid archeologisch-inhoudelijk is onderbouwd en bestuurlijk is vastgesteld. Daarenboven dient op grond van Bro art. 3.1.6 sub 2a de toelichting (van het bestemmingsplan) een beschrijving van de wijze waarop met de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden' te bevatten.

De gemeenteraad van Noord-Beveland heeft in 2012 de Beleidsnota Archeologie vastgesteld met daarin een archeologische beleidskaart (figuur 9). Deze is vertaald in het bestemmingsplan 'Bebouwde kom Kortgene 2014'.



Figuur 9. Uitsnede archeologische beleidskaart (2012)

#### De archeologische waarde van het plangebied

Op de archeologische beleidskaart is vrijwel heel Kortgene gecategoriseerd met een hoge archeologische verwachting. Daarbij is de kern ook aangemerkt als gewaardeerde dorpskern. Het plangebied maakt hier deel van uit. De maximale vrijstelling in diepte bedraagt ter plaatse van het plangebied 40 centimeter onder maaiveld en de maximale vrijstelling in oppervlakte 50m<sup>2</sup>. Deze maatvoering is ook vastgelegd in de dubbelbestemming Waarde Archeologie 1 in het bestemmingsplan 'Bebouwde kom Kortgene 2014'.

De beoogde ontwikkeling ziet op het uitvoeren van grond- en of bouwwerkzaamheden. De gronden zullen dan ook worden geroerd door de voorliggende bestemmingsplanwijziging. Een archeologisch onderzoek is derhalve noodzakelijk.

## Onderzoek

Er is een archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd. Uit dit onderzoek zijn afhankelijk van de te gebruiken funderingsmethode twee adviezen aangereikt:

1. De fundering van de nieuwbouw wordt niet dieper aangelegd dan 80 cm -mv en niet onderheid. De archeologie wordt op 1 m -mv verwacht, waarbij een buffer van 20 cm in acht dient te worden genomen. Indien de ingreep niet dieper zal reiken dan 80 cm -mv, is een archeologisch vervolgonderzoek niet noodzakelijk. De voorgenomen ingreep kan in dat geval worden vrijgesteld m.b.t. archeologie.
2. De fundering van de nieuwbouw wordt dieper aangelegd dan 80 cm -mv en/of onderheid. Aangezien uit de boringen van RAAP uit 2003 blijkt dat op ca. 1 m -mv een potentieel archeologisch waardevolle laag aanwezig is, zal de kenniswinst van een aanvullend booronderzoek gering zijn. In dit geval wordt geadviseerd een Inventariserend Veldonderzoek – Proefsleuven uit te voeren. Het vervolgonderzoek dient conform KNA 4.1 protocol 4003 te worden uitgevoerd door een gecertificeerd(e) bedrijf of instelling.

Het volledige onderzoek is opgenomen in bijlage 1. Het advies van het bevoegd gezag is opgenomen in bijlage 2.

## Conclusie

Afhankelijk van de funderingsmethode van de nieuwbouw zal één van beide adviezen uit het archeologisch onderzoek opgevolgd worden. Omdat op dit moment niet bekend is welke funderingsmethode gebruikt gaat worden zal de dubbelbestemming Waarde Archeologie 1, die nu op het plangebied rust, worden overgenomen. Bij toetsing van de vergunning zal worden gekeken of aanvullend onderzoek noodzakelijk zal zijn. Door het opnemen van de dubbelbestemming is de archeologische waarde voldoende gewaarborgd.

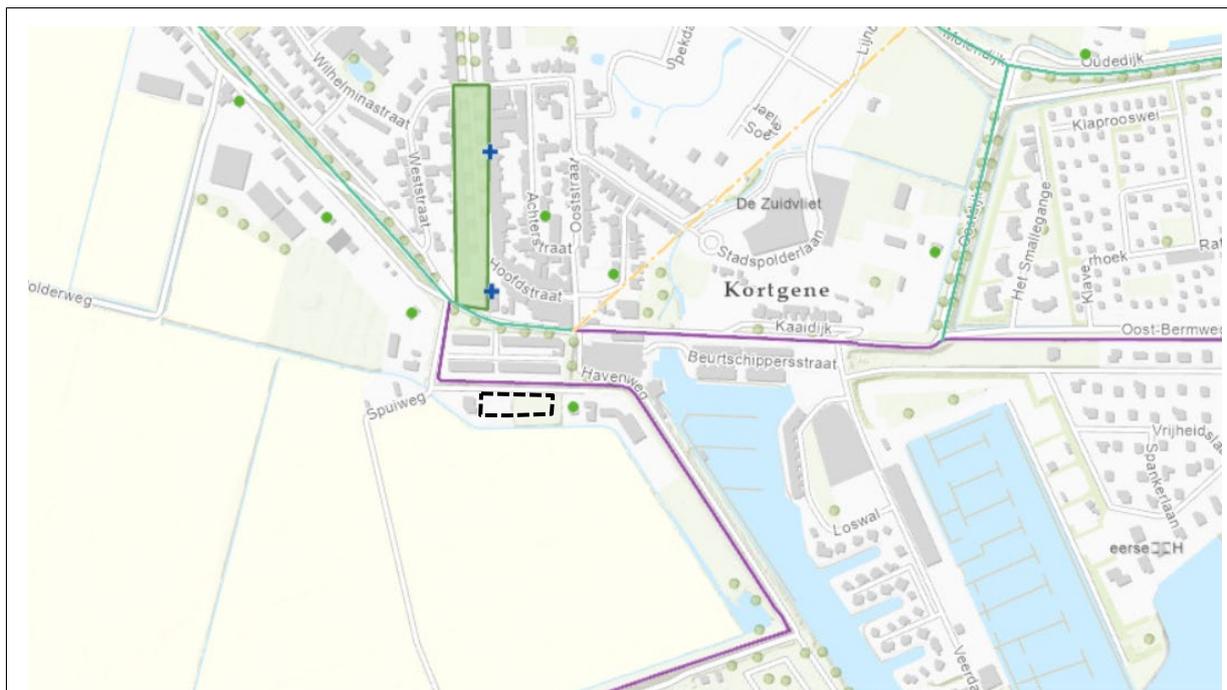
## **4.2 Cultuurhistorie**

### Beleid

Vanaf 1 januari 2012 dient cultuurhistorie meegewogen te worden tijdens nieuwe ontwikkelingen. Belangrijke doelen waren en zijn het stimuleren en ondersteunen van gebiedsgericht werken, het belang van cultuurhistorie laten meewegen in de ruimtelijke ordening, het formuleren van een visie op erfgoed en het verminderen van de administratieve lastendruk. In 2016 zijn bestaande wetten en regelingen gebundeld in de Erfgoedwet. Daarin staan regels om belangrijk cultureel erfgoed beter te beschermen en te behouden.

De bescherming is gestoeld op drie pijlers:

- Pijler 1: Cultuurhistorische belangen meewegen in ruimtelijke ordening. Hierbij vindt een verschuiving plaats van objectgerichte bescherming naar een gebiedsgerichte aanpak. De omgeving van het monument gaat een belangrijker rol spelen.
- Pijler 2: Krachtiger en eenvoudiger regelgeving. Minder, kortere en eenvoudiger procedures, afstand tussen expert en leek kleiner, meer vrijheid en keuzemogelijkheden voor monumenteneigenaren.
- Pijler 3: Bevorderen van herbestemmingen. Het toekennen van een andere bestemming kan bijdragen aan het behoud van historische gebouwen en terreinen.



Figuur 10: Uitsnede cultuurhistorische waardenkaart (Provincie Zeeland, 2021)

#### De cultuurhistorische waarde van het plangebied

Om inzicht te krijgen in de aanwezige cultuurhistorische waarden binnen een plangebied heeft de provincie de Cultuurhistorische Hoofdstructuur (CHS) opgesteld. Uit de CHS kunnen de volgende cultuurhistorische relevante aanwijzingen worden gehaald (figuur 10):

- De noordelijk gelegen dijken van haven en spui kom zijn aangemerkt als lijnelement in het landschap. Het dijklichaam wordt als gevolg van de beoogde ontwikkeling niet aangepast. De aanleg van de woningen heeft geen invloed op de betekenis van de dijken als lijnelementen in het landschap.
- De opstallen aan de Spuiweg 12 zijn als historisch waardevolle boerderij geïnventariseerd. Er is echter geen te beschermen cultuurhistorische waarde aan de boerderij toegekend.

#### Conclusie

De dijken blijven als lijnelementen intact. De naastgelegen opstallen aan de Spuiweg 12 kennen geen beschermde cultuurhistorische waarde. Los daarvan worden de opstallen aan de Spuiweg 12 ook niet direct geraakt door het initiatief. Cultuurhistorie vormt geen belemmering voor onderhavig bestemmingsplan.

### **4.3 Bodem**

#### Beleid

Bij het opstellen van een bestemmingsplan dient te worden bepaald of de aanwezige bodemkwaliteit past bij de het toekomstige gebruik van die bodem en of deze optimaal op elkaar kunnen worden afgestemd. Uitgangspunten van het gemeentelijk bodemkwaliteitsbeleid zijn dat de bodem duurzaam geschikt moet zijn voor de beoogde functie en dat de bodemkwaliteit zeker niet mag verslechteren. Ook verontreinigingen in stabiele eindsituaties worden niet vanzelfsprekend geaccepteerd. Bij functie-wijzigingen wordt daarom getoetst of de bodemkwaliteit voldoende is voor de nieuwe functie. De oppervlakte van het plangebied en de conclusie van een vooronderzoek

(historisch onderzoek) zijn bepalend voor het uitvoeren van eventueel veld- en laboratoriumonderzoek.

#### De bodemkwaliteit van het plangebied

In 2020-2021 is een onderzoek uitgevoerd, waarbij de bodem is onderzocht op het voorkomen van verontreinigingen, PFAS en asbest. Uit het onderzoek zijn in de bovengrond lichte verhogingen met PAK, lood en PCB en in de ondergrond lichte verhogingen met kobalt, nikkel en molybdeen zijn aangetoond. In het grondwater zijn verhoogde concentraties van de onderzochte stoffen aangetroffen. PFAS is niet verhoogd ten opzichte van de achtergrondwaarden. Er is geen asbestverdacht materiaal op het maaiveld aangetroffen en er zijn geen verhoogde asbestgehalten in de grondmonsters aangetoond.

De in het bodemonderzoek aangetoond overschrijdingen van de achtergrondwaarde zijn dermate licht dat deze wat betreft volksgezondheid en functionaliteit van de bodem geen gevolgen zullen hebben. Het instellen van vervolgmaatregelen wordt niet noodzakelijk geacht.

Het volledige onderzoek is opgenomen in bijlage 3.

#### Conclusie

Er zijn vanuit bodem geen belemmeringen met betrekking tot de voorgenomen herontwikkeling.

## **4.4 Water**

#### Waterbeleid

Het streven naar een veilig, gezond en duurzaam waterbeheer staat landelijk in de belangstelling. Het landelijk waterbeleid is beschreven in het Nationaal Waterplan. Dit plan richt zich op bescherming tegen overstromingen, voldoende en schoon zoet water en diverse vormen van gebruik van water.

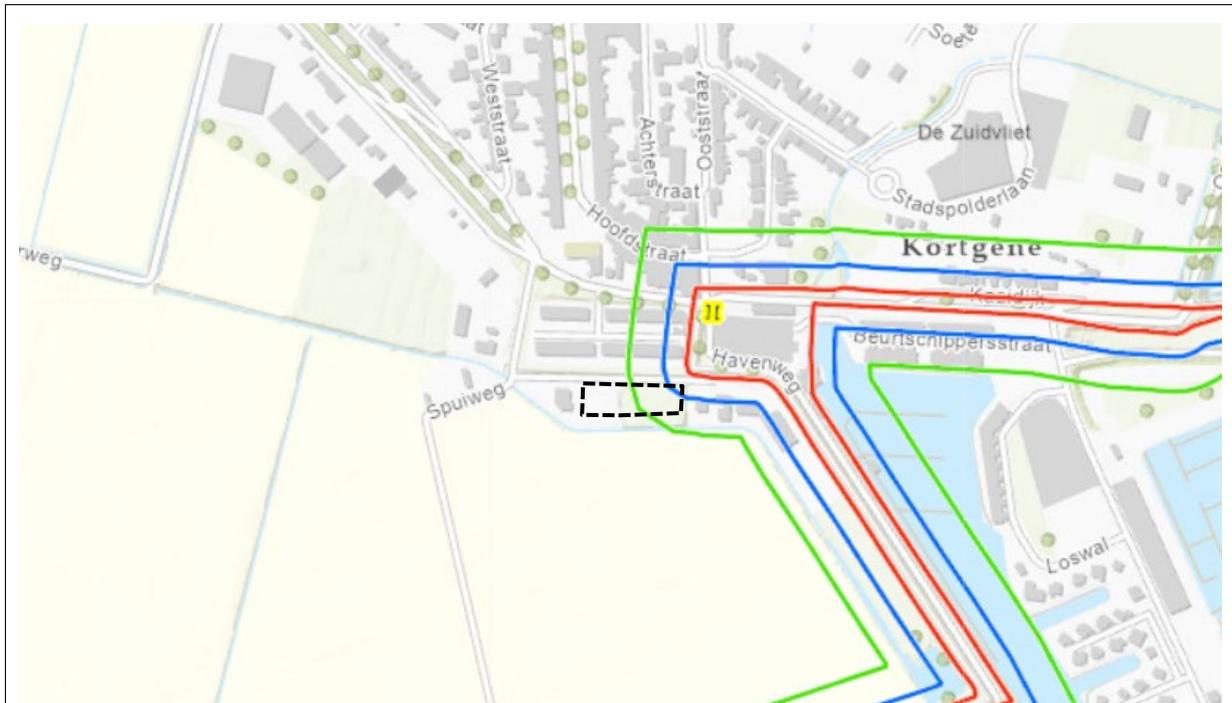
Waterschap Scheldestromen is de waterbeheerder voor het plangebied. Ten aanzien van (her)ontwikkelingen voert het waterschap het beleid 'waterneutraal bouwen'. Elke ontwikkeling dient in, of in de directe nabijheid van de ontwikkelingslocatie voldoende waterbergingscapaciteit te realiseren. Hierbij moet er voldoende bergingscapaciteit zijn om een situatie met een herhalingstijd van 100 jaar te kunnen verwerken. Als uitgangspunt wordt hierbij een 10 dagen durende bui met een totale neerslag van 147 mm gehanteerd. Bij een afvoer naar het regionale watersysteem volgens de afvoernorm van het waterschap maximaal 10 mm/24 uur dient er een bergingscapaciteit van 75 mm op het afvoerend oppervlak te worden gerealiseerd. Het watervlak zelf telt hierbij ook mee als afvoerend oppervlak.

Ten aanzien van de waterkwaliteit is het beleid van het waterschap er op gericht om schoon water zoveel mogelijk in het gebied te houden en niet via de riolering naar een afvalwaterzuivering af te voeren. De beslisboom voor afkoppelen geeft aan hoe met het afkoppelen van verhard oppervlak van de riolering moet worden omgegaan. Hierbij dient eerst afgewogen te worden of het regenwater hergebruikt kan worden, zo niet dan dient infiltratie overwogen te worden.

#### Waterkering

Langs het Veerse Meer ligt een primaire waterkering (figuur 11) met een kernzone (rood), beschermingszone A (blauw) en beschermingszone B (groen). De blauwe en groene zones liggen voor een deel in het bestemmingsplangebied. Ter plaatse van de beschermingszone (blauw) van de waterkering zal er geen bebouwing plaatsvinden. Deze zone wordt met een gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone-dijk' op de verbeelding en in de regels opgenomen. Daarmee wordt het belang van

de waterkering veilig gesteld. Voor het bouwen in de beschermingszone B, zowel binnen als buiten de contouren, volstaat een melding.



Figuur 11. Uitsnede kaart legger waterkeringen (Waterschap Scheldestromen, 2021)

### Waterberging

Het plangebied grenst aan een secundaire watergang van waterschap Scheldestromen. Om deze watergang is een obstakelvrije zone van 7 meter op de legger van het waterschap vastgelegd. Uit figuur 12 blijkt dat de bebouwing niet in deze zone komt.



Figuur 12. Uitsnede kaart legger oppervlaktewater met plan (Waterschap Scheldestromen, 2021)

Ten opzichte van de huidige situatie neemt de bebouwing en verharding toe. De toename van de bebouwing is gemaximeerd op 160 m<sup>2</sup> per kavel ofwel 640 m<sup>2</sup> in totaal. Qua verharding is het logisch te veronderstellen dat er per kavel een oprit met ruimte voor het parkeren van twee auto's en een terras aan de zuidwestzijde van de woning komt. Er is gerekend met 115 m<sup>2</sup> per kavel ofwel 460 m<sup>2</sup> in totaal. De toename van bebouwing en verharding bedraagt derhalve 1.100 m<sup>2</sup>. De benodigde bergingscapaciteit voor die toename bedraagt 82,5 m<sup>3</sup> water. Uit het bodemonderzoek blijkt dat het grondwater circa 80 centimeter onder maaiveld staat. Voorgesteld wordt om over de lengte van de vier percelen aan de zuidzijde (circa 90 meter) een natuurvriendelijke oever of andere overgang naar de watergang te realiseren van voldoende inhoud. De exacte uitvoering wordt in samenspraak met het waterschap bepaald. Het waterschap heeft aangegeven dat voor aanpassingen aan het oppervlaktewater of een akkoordverklaring voor éézijdig onderhoud een watervergunning nodig is. Op grond van de definitieve inrichting wordt nagegaan of een watervergunning noodzakelijk is; als dat het geval is wordt de watervergunning parallel aan de omgevingsvergunning voor het bouwen aangevraagd. Daarmee wordt voorzien in voldoende waterberging.

#### Waterkwaliteit

Al het hemelwater dat op het perceel valt wordt net als in de huidige situatie op het perceel opgevangen. De daken en de verharding bevatten geen uitlogende materialen. De afvoer van vuilwater wordt aangesloten op de gemeentelijke riolering, net als de naastgelegen percelen.

#### Conclusie

In bijlage 4 is de watertoetstabel ingevuld en is het wateradvies toegevoegd, een verplicht onderdeel van de procedure.

### **4.5 Verkeer en parkeren**

Een goede ontsluiting en voldoende parkeerfaciliteiten zijn belangrijk voor een goed functionerende ontwikkeling. In deze paragraaf wordt aandacht besteed aan de gevolgen van het plan op de verkeerssituatie en de wijze waarop voldoende parkeergelegenheid in het plan is gewaarborgd.

Op basis van de CROW-publicatie 744 'Parkeerkcijfers 2024' zijn de kencijfers voor verkeersgeneratie en parkeren bepaald. Er is uitgegaan van de stedelijkheidsgraad 'niet stedelijk' en de gebiedstype 'rest bebouwde kom'. Voor een vrijstaande koopwoning bedraagt, uitgaande van een gemiddeld kencijfer, de verkeersgeneratie 8,2 motorvoertuigbewegingen per etmaal per woning en de parkeerbehoefte 2,3 parkeerplaatsen per woning.

De ontsluiting van en naar het plangebied vindt plaats via de Spuiweg. Deze ontsluitingsweg betreft een doodlopende weg en wordt op dit moment reeds door meerdere woningen gebruikt. De weg wordt verbreed tot tenminste 3,50 meter en voorzien van vier nieuwe opritten. De realisatie van vier woningen brengt conform bovenstaand kental 32,8 motorvoertuigbewegingen per etmaal met zich mee. Deze bewegingen kunnen eenvoudig afgewikkeld worden op de Spuiweg.

Het kaveloppervlak per woning bedraagt circa 800 m<sup>2</sup>. Per kavel wordt een oprit naar de woning gerealiseerd, waar eenvoudig twee of drie auto's kunnen worden gestald. De ruimte op eigen terrein is derhalve groot genoeg om in de noodzakelijke behoefte te voorzien.

#### Conclusie

Verkeer en parkeren is op voorhand afdoende georganiseerd en vormt geen belemmering voor de planvorming.

## 4.6 Ecologie

### Natura 2000

Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied ligt ten zuiden van het plangebied en betreft het Veerse Meer. Het Veerse Meer is op circa 600 meter afstand van het plangebied gelegen. Gezien de afstand van het natuurgebied tot het plangebied en de beperkte impact van de ontwikkeling in bestaand bebouwd gebied kan gesteld worden dat de beoogde ontwikkeling geen directe invloed heeft op het genoemde natuurgebied.

Wel dient er gekeken worden naar de externe werking door stikstofdepositie (door de lucht) omdat er sprake is van een bouwplan voor vier woningen en er sprake is van een gering aantal extra autoverkeersbewegingen. In bijlage 5 is een stikstofberekening opgenomen, voorzien van een toelichting met de uitgangspunten voor de berekening. Uit de berekening blijkt dat er geen rekenresultaten zijn hoger dan 0,00 mol/ha/jr op overlaste habitats in Natura 2000-gebieden.

### NatuurNetwerk Zeeland

De dichtstbijzijnde delen van het NatuurNetwerk Zeeland (bestaande natuur) zijn:

- de binnendijken rondom Kortgene met als huidig beheertype 'kruiden- en faunarijk grasland'. De dijk die direct ten noorden van het plangebied tussen de Spuiweg en de Spuikom ligt, maakt deel uit van deze 'binnendijken'. De vier woningen worden ontwikkeld buiten het Natuurnetwerk en de ontsluiting van de woningen vindt plaats op de bestaande aan de voet van de dijk gelegen Spuiweg. Daarmee blijft de dijk met het kruiden- en faunarijk grasland intact.
- de Paardekreek, oeverland langs het Veerse Meer met als huidig beheertype 'droog bos met productie' en met als ambitie 'rivier- en moeraslandschap'. Het gebied ligt op circa 400 meter afstand ten zuiden van het plangebied. Op die afstand kunnen vier woningen geen verstoring opleveren.

Effecten op het Natuur Netwerk kunnen worden uitgesloten.

### Flora en fauna

Het plangebied betreft al jarenlang een braakliggend terrein zonder opstallen die nog gesloopt moeten worden en zonder opgaande beplanting. In het recente verleden is er een depot geweest van grond dat begin 2021 is verwijderd. Vervolgens heeft het grootste deel van het perceel gedurende langere tijd onder water gestaan (figuur 13).



Figuur 13. Plangebied gedurende lange tijd onder water (Bodex, april 2021)

Vanaf 2022 ligt het gebied braak. In mei 2023 is een quick scan flora en fauna uitgevoerd. De resultaten van de quick scan zijn opgenomen in bijlage 6. Hieruit blijkt dat voor vrijwel alle beschermde dier- en plantensoorten geldt dat er geen belemmeringen zijn voor de uitvoering van de werkzaamheden. Er is alleen een nader onderzoek naar kleine marterachtigen noodzakelijk. Uit dit nader onderzoek, dat is opgenomen in bijlage 7, blijkt dat gezien de geringe omvang en kwaliteit van het projectgebied als foerageergebied, het ontbreken van vaste rust- en verblijfplaatsen en de aanwezigheid van kwalitatief hoogwaardig leefgebied in de directe omgeving, negatieve effecten op de gunstige staat van instandhouding van kleine marterachtigen zijn uitgesloten.

#### Conclusie

Ecologie vormt geen belemmering voor het bestemmingsplan. Er zijn geen belemmeringen voor de ruimtelijke ontwikkeling vanuit natuurbescherming. Een vergunning voor de flora- en fauna-activiteit is niet nodig.

### **4.7 Milieuzonering**

Door afstand te houden tussen bedrijvigheid en gevoelige bestemmingen kan de milieuhinder ten gevolge van bedrijfsactiviteiten zo laag mogelijk gehouden worden. Milieuzonering wordt veelal afgewogen met behulp van de uitgave Bedrijven en milieuzonering. Aan elke bedrijfsactiviteit is een minimaal aan te houden afstand gekoppeld.

In en nabij het plangebied zijn geen milieuhinderlijke bedrijven en/of voorzieningen aanwezig waarvan de milieuzonering tot over het plangebied reikt. Verder worden in het plangebied geen milieuhinderlijke bedrijven en/of voorzieningen beoogd. Derhalve vormt milieuhinder geen belemmering.

#### Conclusie

Milieuzonering vormt geen belemmering voor de planvorming.

### **4.8 Verkeerslawaaï**

Een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, waarbij sprake is van de realisatie van een geluidgevoelig object dient te worden getoetst aan de Wet geluidhinder. In deze wet wordt aangegeven hoe voor een gebied waar een ruimtelijke ontwikkeling plaatsvindt dient te worden omgegaan met geluidhinder als gevolg van wegverkeer, industrie en spoorwegen.

Ter plaatse is geen sprake van industrie- danwel spoorweglawaaï. Wegverkeerslawaaï hoeft volgens de Wet geluidhinder (Wgh) niet onderzocht te worden voor woonerven en wegen waar een maximumsnelheid van 30 km/u geldt. Op alle wegen rondom het plangebied geldt een regime van 30 km/u. Op een deel van de Torendijk (op een afstand van ruim 600 meter) en van de Oostdijk (op een afstand van ruim 500 meter) geldt een maximumsnelheid van 60 km/uur. Het plangebied ligt ruim buiten de geluidzone van deze wegen. Een akoestisch onderzoek is niet nodig.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet wel de geluidsbelasting vanwege 30 km/uur wegen worden beoordeeld. Het plangebied wordt ontsloten door de Spuiweg. Deze weg kent echter enkel bestemmingsverkeer voor twee woningen en de vier nieuwe woningen. De verkeersintensiteit is dermate laag dat er sprake is van een aanvaardbaar verblijfsklimaat.

#### Conclusie

Geluid vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling

#### 4.9 Luchtkwaliteit

Elke ruimtelijke ontwikkeling dient te voldoen aan de luchtkwaliteitseisen die in de Wet luchtkwaliteit (titel 5.2 uit de Wet Milieubeheer) zijn opgenomen voor luchtverontreinigende stoffen in de buitenlucht. Met name de stoffen stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) en fijn stof (PM<sub>10</sub>) worden beleidsmatig relevant geacht. Eventueel onderzoek beperkt zich dan ook veelal tot deze twee stoffen.

Het bestemmingsplan kan worden vastgesteld indien aannemelijk kan worden gemaakt dat:

- door de vaststelling (van het bestemmingsplan), al dan niet in combinatie met maatregelen, de luchtkwaliteit niet in betekenende mate verslechtert (maximaal 1,2 µg/m<sup>3</sup>), ofwel dat;
- de luchtkwaliteit door de vaststelling (van het bestemmingsplan), al dan niet in combinatie met de maatregelen, per saldo verbetert of tenminste gelijk blijft, ofwel dat;
- bij een beperkte verslechtering van de luchtkwaliteit vanwege de vaststelling (van het bestemmingsplan), de luchtkwaliteit in een gebied rondom het plangebied per saldo verbetert, ofwel dat;
- er geen grenswaarden worden overschreden. In het Besluit en de Regeling 'Niet in betekenende mate bijdragen' (NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. Hierin is bepaald dat de concentratiebijdragen voor NO<sub>2</sub> en fijn stof (PM<sub>10</sub>) als NIBM mogen worden beschouwd wanneer deze jaargemiddeld maximaal 1,2 µg/m<sup>3</sup> bedragen.

#### Conclusie

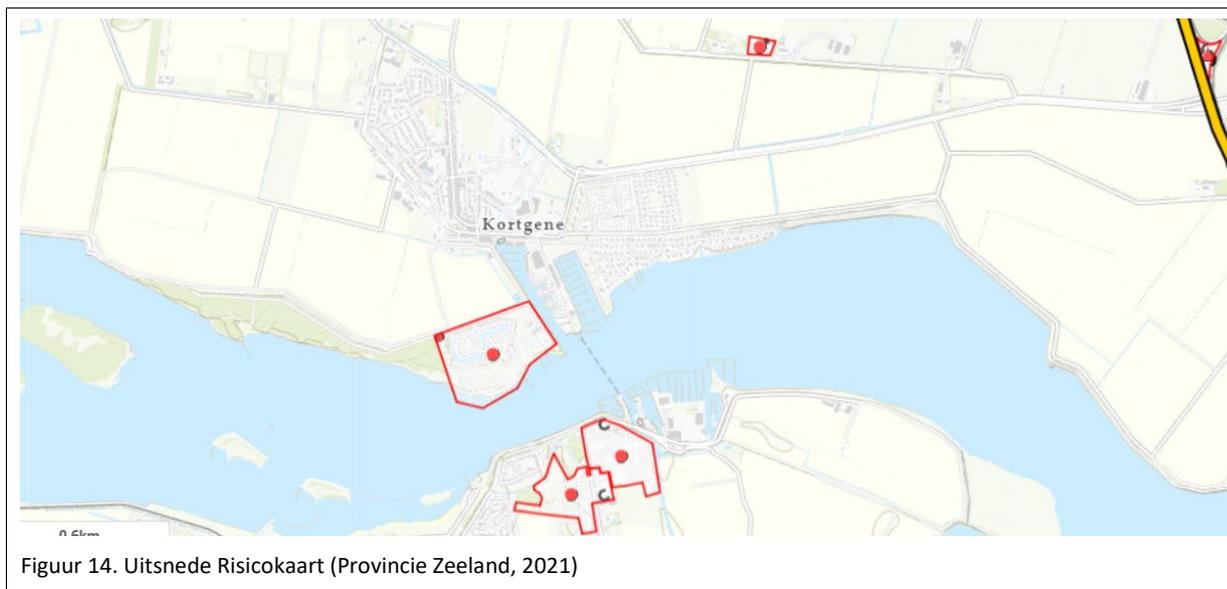
De bijdrage van het plan is uitsluitend afkomstig van verkeer van en naar de nieuwe woningen. Gelet op de beperkte omvang van het plan ligt de bijdrage ver onder de genoemde concentratiebijdragen en is derhalve sprake van een NIBM-project. Luchtkwaliteitsonderzoek is derhalve niet noodzakelijk.

#### 4.10 Externe veiligheid

Externe veiligheid betreft de beheersing van de risico's en richt zich op het gebruik, de opslag en het transport van gevaarlijke stoffen. Voor bedrijven is het Besluit externe veiligheid inrichtingen van belang. Voor transport is de Wet vervoer gevaarlijke stoffen van belang, samen met het Besluit Externe Veiligheid Transportroutes (Bevt) en de Regeling Basisnet. Hierin is het basisnet van hoofd(vaar/spoor) wegen vastgelegd waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd. Daarnaast is het Besluit externe veiligheid buisleidingen van toepassing op onder andere aardgastransportleidingen.

Bij het opstellen van ruimtelijke plannen gelden bovenstaande kaders om veiligheidsafstanden tussen risicobronnen en personen of (beperkt) kwetsbare objecten te bepalen en daarmee het veiligheidsrisico zo laag mogelijk te houden. De te hanteren afstanden worden gebaseerd op het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR is de kans dat een persoon, die zich continu onbeschermd op een zekere afstand van de risicovolle activiteit bevindt, komt te overlijden als gevolg van die activiteit. De wettelijke norm voor het plaatsgebonden risico bedraagt 10<sup>-6</sup>. Het groepsrisico (GR) geeft de kans per jaar dat een groep mensen van een zekere omvang (10, 100 of 1.000 mensen) binnen het invloedsgebied tegelijk slachtoffer wordt van een ongeval. Hiermee is het een maat voor de maatschappelijke ontwrichting in het geval dat er zich een ramp voordoet. Het groepsrisico wordt weergegeven in een curve waarin het aantal personen is afgezet tegen de kans per jaar op (gelijktijdig) overlijden. Ten aanzien van het groepsrisico bestaat er voor gemeenten een verantwoordingsplicht.

Kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten staan gedefinieerd in Bevi artikel 1. Woningen vallen daaronder.



De Risicokaart van Zeeland (figuur 14) geeft aan dat binnen het plangebied geen risicovolle bedrijven aanwezig zijn die de externe veiligheid beperken. In de directe omgeving van het plangebied zijn de volgende risicobronnen aanwezig:

1. Camping en Villapark Paardenkreek staat op de risicokaart aangemerkt als inrichting die gevaarlijke stoffen opslaat. De inrichting heeft verschillende propaantanks, waarvan het invloedsgebied over het plangebied ligt. De mogelijke toename van het aantal mensen binnen het plangebied is als gevolg van het nieuwe bestemmingsplan zeer beperkt, zodat er geen effect op het groepsrisico is.
2. Er is een routeringsweg vervoer gevaarlijke stoffen binnen de gemeente, maar deze ligt op 2600 meter, waardoor de mogelijke effecten van incidentscenario's geen invloed hebben op het plangebied.
3. Het Veerse Meer is aangewezen als groene route van het vervoer van gevaarlijke stoffen over het water in het van kracht zijnde Basisnet. Dat betekent dat er in beperkte mate gevaarlijke stoffen worden vervoerd, maar dat het plaatsgebonden risico niet over de oevers heen gaat en dat er geen groepsrisicoverantwoording nodig is.

#### Conclusie

Externe veiligheid vormt geen belemmering voor de planvorming.

#### **4.11 M.e.r.-plicht**

Op grond van de Wet milieubeheer is het verplicht ten aanzien van plannen, gevallen, activiteiten en besluiten die (mogelijk) grote gevolgen kunnen hebben voor het milieu, een procedure voor milieueffectrapportage (m.e.r.) te doorlopen. De m.e.r. is bedoeld om milieubelangen meer expliciet af te wegen bij het opstellen van plannen en het uitvoeren van projecten.

Sinds 7 juli 2017 zijn gemeenten verplicht om een expliciet besluit te nemen over het al dan niet opstellen van een milieueffectrapport (MER). In een vormvrije m.e.r.-beoordeling moet de gemeente beoordelen of een milieueffectrapport moet worden opgesteld. Achterliggende gedachte hierbij is dat ook kleine projecten het milieu relatief zwaar kunnen belasten en ook bij kleine projecten van geval tot geval moet worden beoordeeld of een m.e.r.-procedure nodig is. Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee conclusies leiden:

1. belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten: er is geen milieueffectrapportage noodzakelijk;

2. belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet een milieueffect-rapportage worden opgesteld.

Een vormvrije m.e.r.-beoordelingsplicht geldt voor activiteiten die worden genoemd in het Besluit m.e.r. bijlage D. Voor deze activiteiten bepaalt het bevoegd gezag of een milieueffectrapport gemaakt moet worden. Een plan is kaderstellend voor een toekomstig m.e.r.-(beoordelings)plichtig besluit indien er sprake is van een overschrijding van de grenswaarden uit de C- of D-lijst van het Besluit m.e.r. In onderhavige situatie is er sprake van woningbouw. Dit valt onder D11.2 “de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen”. Bij een dergelijke activiteit is er sprake van een m.e.r.-beoordelingsplichtig besluit indien de activiteit betrekking heeft op:

1. een oppervlakte van 100 hectare of meer;
2. een aaneengesloten gebied en 2.000 woningen of meer omvat;
3. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m<sup>2</sup> of meer.

In onderhavige situatie is er sprake van het toevoegen van 4 permanente woningen. Het project blijft daarmee ruimschoots onder de gestelde grenswaarde. De aard en omvang van het project en de ligging in bestaand stedelijk gebied, maakt dat de ontwikkeling niet aangemerkt wordt als een stedelijk ontwikkelingsproject. Geconcludeerd kan worden dat het plan derhalve niet kaderstellend is voor een m.e.r.-(beoordelings)plichtig besluit. Mede op basis van de bevindingen in hoofdstuk 4 van deze toelichting kan verder worden geconcludeerd dat er geen 'belangrijke nadelige milieugevolgen' te verwachten zijn en dat het daarom niet noodzakelijk is een m.e.r.-beoordeling uit te voeren.

## H5. Juridische vormgeving

### 5.1 Plansystematiek

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het daarbij behorende Besluit ruimtelijke ordening (Bro) vormen het wettelijk kader voor het bestemmingsplan. Nieuwe ruimtelijke plannen moeten digitaal, uitwisselbaar en vergelijkbaar zijn. Tevens worden deze plannen en verordeningen digitaal beschikbaar gesteld voor burgers, bedrijven en medeoverheden. In het Bro is verankerd dat een vergelijkbaar ruimtelijk plan is opgebouwd volgens de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP 2012). Het voorliggende bestemmingsplan is opgebouwd en vormgegeven conform de bindende afspraken van de SVBP 2012.

Op de verbeelding is aangegeven welke bestemming geldt voor de betreffende gronden en waar bebouwing is toegestaan. Door middel van hoofdletters wordt de bestemming aangeduid. Op het renvooi wordt de betekenis aangegeven van de bestemmingen en de aanduidingen. Tevens wordt in een onderhoek op de analoge verbeelding de naam van het bestemmingsplan aangegeven, de datum van terinzagelegging, vaststelling en (eventueel) van de uitspraak van de Afdeling bestuursrecht-spraak van de Raad van State. Ook is het identificatienummer van het bestemmingsplan en het kaartblad aangegeven. De analoge verbeelding bestaat uit 1 kaartblad en renvooi op een schaal van 1:1.000.

Overeenkomstig SVBP2012 kent de indeling in hoofdstukken waarin de regels zijn opgenomen de volgende vaste volgorde:

- In hoofdstuk 1 (inleidende regels) worden in de regels gehanteerde begrippen, voor zover nodig, gedefinieerd, en wordt de wijze van meten bepaald.
- In hoofdstuk 2 (bestemmingsregels) worden alfabetisch de regels gegeven waarmee de bestemmingen die op de verbeelding voorkomen nader worden omschreven.
- Hoofdstuk 3 (algemene regels) bevat een aantal regels die voor alle bestemmingen gelden, zoals een anti-dubbeltelregel, een procedureregel, dan wel regels die voor de nodige flexibiliteit kunnen zorgen, zoals algemene afwijkingsregel of wijzigingsbevoegdheden.
- Hoofdstuk 4 (overgangs- en slotregels) ten slotte geeft overgangsrecht voor bestaand gebruik en bestaande bebouwing en de titel van het plan.

Een bestemmingsartikel (Hoofdstuk 2, Bestemmingsregels) wordt als volgt opgebouwd:

- bestemmingsomschrijving;
- bouwregels (onderverdeeld in toelaatbaarheid van bouwwerken en bouwhoogte, oppervlakte en inhoud);
- afwijken van de bouwregels;
- specifieke gebruiksregels;
- afwijken van de gebruiksregels;
- omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;
- wijzigingsbevoegdheden.

Een bestemmingsartikel hoeft niet alle elementen te bevatten. Dit is afhankelijk van de aard van de bestemming. Alle bestemmingen bevatten wel een bestemmingsomschrijving en bouwregels.

## 5.2 Gehanteerde bestemmingen

### Inleidende regels (hoofdstuk 1)

Hoofdstuk 1 bestaat uit begripsbepalingen en de wijze van meten. Voor de begripsbepalingen is waar mogelijk gebruik gemaakt van de standaardbepalingen uit de SVBP2012. In dit artikel worden de begrippen gedefinieerd die van het 'normale' spraakgebruik afwijken of een specifiek juridische betekenis hebben. Bij de toetsing aan het bestemmingsplan zal moeten worden uitgegaan van de in dit artikel aan de betreffende begrippen toegekende betekenis.

### Hoofdbestemmingen (hoofdstuk 2)

In het plangebied zijn twee hoofdbestemmingen gebruikt, te weten Wonen en Tuin. De bestemming Wonen is gebaseerd op in de gemeente Noord-Beveland gangbare bestemming, maar is in dit geval uitsluitend gebruikt voor de locatie van de woning en de zone tussen de woning en de weg. Om te voorkomen dat de doorzichten tussen de woningen, die vanaf de dijk een zicht geven op het open landschap, vergunningvrij worden bebouwd met bijgebouwen, is de rest van het plangebied voorzien van de bestemming Tuin. In de bestemmingsbepaling is expliciet opgenomen dat *“artikel 22.36 van het Omgevingsplan gemeente Noord-Beveland (vergunningvrij bouwen) niet van toepassing is op deze gronden”*. Deze bestemming wordt normaliter niet gebruikt in de gemeente Noord-Beveland, waar de gronden of erven bij woningen voorzien worden van de bestemming Wonen. De combinatie van het gebruik van de bestemming Tuin met de uitsluiting van de mogelijkheid van vergunningvrij bouwen garandeert het gewenste doorzicht tussen de woningen op het open landschap. Binnen de bestemming Tuin mogen wel terrassen worden aangelegd en groen worden aangeplant. Daarbij is het niet de bedoeling en gelet op het gebiedstype niet logisch om hoogopgaand groen te planten; privaatrechtelijk wordt daartoe bepaald dat doorzichten vanaf de dijk naar de polder tussen de woningen door in stand gehouden moeten worden.

### Dubbelbestemmingen (hoofdstuk 2)

In het gehele plangebied is op grond van het archeologiebeleid de dubbelbestemming ‘Waarde-Archeologie 1’ waarin de bescherming van archeologische waarden wordt verzekerd, opgenomen.

### Algemene regels (hoofdstuk 3)

In dit hoofdstuk zijn algemene regels opgenomen. Artikel 5 bevat een algemene regeling waarmee kan worden voorkomen dat er in feite meer wordt gebouwd dan het bestemmingsplan beoogt, bijvoorbeeld in geval (onderdelen van) percelen van eigenaar wisselen. Deze bepaling is conform artikel 3.2.4 van het Bro in het bestemmingsplan opgenomen. De artikelen 6 tot en met 10 bieden duidelijkheid over de bestaande maten en het gebruik, alsmede de ruimte voor afwijking en wijziging.

### Overgangs- en slotbepalingen (hoofdstuk 4)

In dit hoofdstuk is het overgangsrecht ten aanzien van het gebruik en het bouwen in strijd met het bestemmingsplan geregeld. In lid 1 van artikel 11 is de in artikel 3.2.1 Bro voorgeschreven bepaling omtrent het overgangsrecht voor bouwwerken opgenomen. In lid 2 is de in artikel 3.2.2 Bro voorgeschreven bepaling omtrent het overgangsrecht voor gebruik opgenomen. Lid 3 geeft het bevoegd gezag de mogelijkheid om, in geval van onbillijkheid, het overgangsrecht buiten toepassing te laten. Artikel 12 geeft ten slotte aan dat dit bestemmingsplan kan worden aangehaald als ‘Spuiweg Kortgene’.

## H6. Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid

### 6.1 Economische uitvoerbaarheid

Wanneer met een juridisch-planologisch plan een bouwplan, zoals gedefinieerd in artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening, mogelijk wordt gemaakt, dient conform artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening een exploitatieplan te worden opgesteld. Deze eis geldt niet indien het kostenverhaal anderszins is verzekerd.

Het kostenverhaal wordt vastgelegd in een anterieure overeenkomst. Daartoe is reeds een intentieovereenkomst gesloten tussen gemeente en initiatiefnemer. Derhalve is het opstellen van een exploitatieplan niet noodzakelijk.

De initiatiefnemer gebruikt eigen middelen om het bouwplan te financieren. In de anterieure overeenkomst wordt eveneens het risico van planschade bij de initiatiefnemer neergelegd. Derhalve is de economische uitvoerbaarheid in voldoende mate verzekerd. Het voorliggend bestemmingsplan is dan ook financieel haalbaar.

### 6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Op basis van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is het bestemmingsplan in vooroverleg gezonden naar de provincie Zeeland, Waterschap Scheldestromen en de Veiligheidsregio.

De provincie Zeeland heeft in haar reactie verzocht om de woningbouwlocatie daadwerkelijk in de planmonitor op te nemen en na te gaan in hoeverre het bureauonderzoek archeologie voldoende de keuze om de bovenste 80 centimeter vrij te geven onderbouwt. Aan beide verzoeken is voldaan.

Het waterschap heeft haar wateradvies afgegeven. Dit is opgenomen in bijlage 3 en de opmerkingen zijn verwerkt.

Het ontwerpbestemmingsplan “Spuiweg Kortgene” heeft met ingang van 18 december 2023 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Er zijn 6 zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn beantwoord in een antwoordnotitie die als bijlage 8 bij de toelichting van dit bestemmingsplan is gevoegd.