



wijzigingsplan

Stadspolder Kortgene 3e wijziging

Noord-Beveland

RHO ADVISEURS



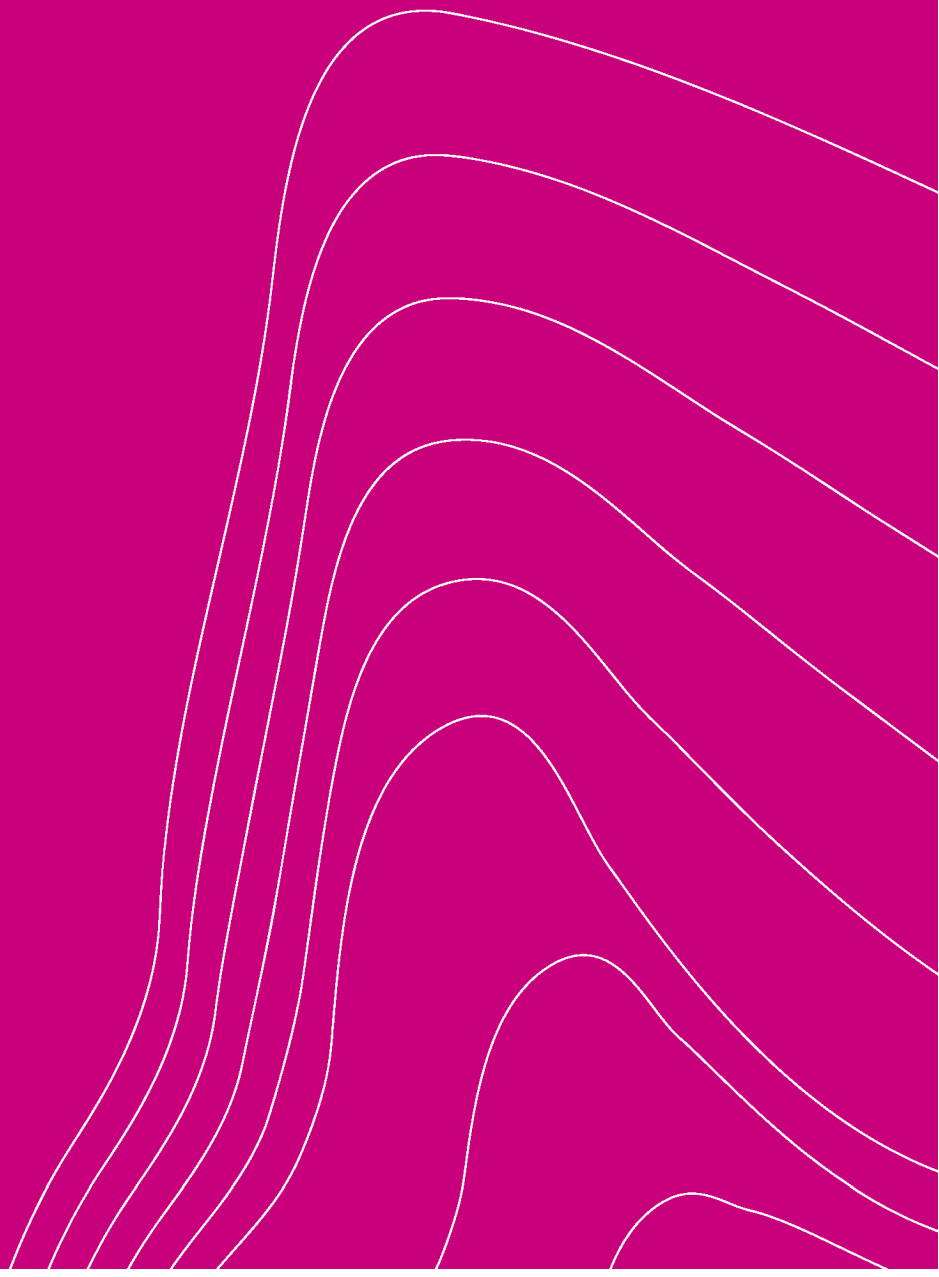
RHO ADVISEURS

DATUM 28-06-2021
IMRO IDN NL.IMRO.1695.WPStadspolder2021-VA01

PROJECT Stadspolder Kortgene 3e wijziging
PROJECTLEIDER J.A. van Broekhoven

OPDRACHTGEVER Gemeente Noord-Beveland
PROJECTNUMMER 20210063

AUTEUR
STATUS vastgesteld



© RHO ADVISEURS BV

Niets uit dit drukwerk mag door anderen dan de opdrachtgever worden veeelvoudigd en/ of openbaar gemaakt door middel van druk, fotokopie, microfilm of op welke andere wijze dan ook zonder voorafgaande toestemming van Rho Adviseurs bv, behoudens voorzover dit drukwerk wettelijk een openbaar karakter heeft gekregen. Dit drukwerk mag zonder genoemde toestemming niet worden gebruikt voor enig ander doel dan waarvoor het is vervaardigd.



Inhoudsopgave

Toelichting		5
Hoofdstuk 1	Inleiding	6
1.1	Aanleiding en doel	6
1.2	Relatie bestemmingsplan en wijzigingplan	6
1.3	Ligging plangebied	6
1.4	Leeswijzer	7
Hoofdstuk 2	Beschrijving wijzigingen	9
2.1	Inleiding	9
2.2	Algemeen	9
2.3	Toetsing aan de wijzigingsbevoegdheid	9
Hoofdstuk 3	Toetsing aan beleidskaders en milieuaspecten	10
3.1	Beleidskaders	10
3.2	Milieutechnische aspecten	13
Hoofdstuk 4	Juridische planbeschrijving	15
4.1	Algemeen	15
4.2	Toelichting verbeelding	15
4.3	Toelichting regels	15
Hoofdstuk 5	Uitvoerbaarheid	16
5.1	Economische uitvoerbaarheid	16
5.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	16
Bijlagen toelichting		17
Bijlage 1	Woningbouwmonitor 2021 Noord-Beveland	19
Bijlage 2	Memo stikstofberekening	21
Regels		38
Hoofdstuk 1	Inleidende regels	39
Artikel 1	Inleidende regel	39
Artikel 2	Begrippen	40



Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	41
Artikel 3	Woongebied	41
Hoofdstuk 3	Algemene regels	42
Artikel 4	Anti-dubbelregel	42
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	43
Artikel 5	Overgangsrecht	43
Artikel 6	Slotregel	44



Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

In 2013 is het bestemmingsplan Stadspolder Kortgene vastgesteld. In 2016 en in 2020 zijn vervolgens het wijzigingsplan Stadspolder Kortgene en Stadspolder 2^e wijziging vastgesteld, hierin zijn het maximum aantal woningen, de verdeling hiervan en het bouwvlak ten behoeve van het multifunctioneel centrum gewijzigd.

In het bestemmingsplan Stadspolder Kortgene zijn enkele wijzigingsbevoegdheden opgenomen. Voorliggend wijzigingsplan geeft uitvoering aan één van deze bevoegdheden. Namelijk wijzigingsbevoegdheid 11.7 waarin staat dat burgemeester en wethouders het maximaal aantal woningen in de bestemmingen Woongebied kunnen wijzigingen op voorwaarde dat dit in overeenstemming is met de op dat moment actuele provinciale woningbouwafspraken.

1.2 Relatie bestemmingsplan en wijzigingsplan

Met dit plan wijzigen gedeeltelijk de juridisch-planologische kaders zoals vastgelegd in het bestemmingsplan Stadspolder Kortgene. De planregels is aangepast voor het aantal toegestane woningen binnen de bestemming Woongebied. Voor het overige geldt dat de regeling zoals vastgelegd op de verbeelding en in de planregels van het bestemmingsplan Stadspolder Kortgene (dient in samenhang met het wijzigingsplan Stadspolder Kortgene en Stadspolder Kortgene 2^e wijziging te worden gelezen) van kracht blijft. Om na te gaan welke regeling geldt, zal dit wijzigingsplan steeds in samenhang met het voorgenoemde bestemmingsplan moeten worden gelezen.

De toelichting van dit wijzigingsplan is beknopt, omdat de toegestane mogelijkheden zoals opgenomen binnen de wijzigingsbevoegdheden reeds zijn getoetst aan de geldende beleidskaders en de relevante milieuaspecten ten tijde van het opstellen van het bestemmingsplan Stadspolder Kortgene.

1.3 Ligging plangebied

Het plangebied omvat het volledige plangebied van het bestemmingsplan Stadspolder Kortgene. Het plangebied wordt begrensd door de Kaaidijk in het zuiden, de Oostdijk in het oosten en de Molendijk in het noorden. In figuur 1.1 is de ligging van het plangebied weergegeven.




Figuur 1.1 Locatie plangebied ten oosten van de kern van Kortgene (bron: Google Maps)

1.4 Leeswijzer

Deze toelichting heeft de volgende opzet:

- In hoofdstuk 2 wordt nader ingegaan op de beschrijving van de wijzigingen en de toetsing aan de wijzigingsbevoegdheden;
- Hoofdstuk 3 omvat een korte toets aan de beleidskaders en milieutechnische aspecten;

- 
- Hoofdstuk 4 omvat de juridische planbeschrijving;
 - Hoofdstuk 5 gaat in op de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van dit wijzigingsplan.



Hoofdstuk 2 Beschrijving wijzigingen

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk worden de wijzigingen ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan beschreven.

2.2 Algemeen

De behoefte aan de woningbouwontwikkeling is in het geldende bestemmingsplan onderbouwd op basis van de toen beschikbare bevolkingsprognoses en een haalbaarheidsstudie van de woningcorporatie. Binnen de bestemming Woongebied zijn woningen voorzien. In de planregels van deze bestemming zijn in eerste instantie 20 woningen toegestaan. In het wijzigingsplan Stadspolder Kortgene, 2e wijziging zijn binnen deze bestemming 57 woningen mogelijk gemaakt.

Omdat een verdere bevolkingsgroei voorzien blijft, worden er extra woningen toegevoegd aan de ontwikkeling. Binnen de bestemming Woongebied betreft dit 66 extra woningen. De woningen dienen te allen tijde opgericht te worden binnen het geldende bouwvlak.

2.3 Toetsing aan de wijzigingsbevoegdheid

Binnen de bestemming Woongebied (artikel 11.7) is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om het aantal woningen te veranderen. Het toepassen van deze wijzigingsbevoegdheid is uitsluitend toegestaan indien de wijziging in overeenstemming is met de actuele woningbouwafspraken. Toetsing aan deze woningbouwafspraken is opgenomen in paragraaf 3.1.1.

Hoofdstuk 3 Toetsing aan beleidskaders en milieuaspecten

3.1 Beleidskaders

In het kader van dit wijzigingsplan vindt geen uitgebreide toetsing plaats aan de geldende beleidskaders op rijks-, provinciaal en gemeentelijk niveau. De ontwikkelingsmogelijkheden zoals opgenomen in de diverse wijzigingsbevoegdheden zijn getoetst aan de geldende beleidskaders bij opstelling van het bestemmingsplan Stadspolder Kortgene.

3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening en de ladder voor duurzame verstedelijking

Het wijzigen van het maximaal toelaatbaar aantal woningen binnen de bestemming Woongebied kan alleen wanneer dit in overeenstemming is met de actuele woningbouwafspraken. Dit is een vereiste vanuit de opgenomen wijzigingsbevoegdheid, maar ook vanuit de ladder voor duurzame verstedelijking (Bro). Zorgvuldig ruimtegebruik is in beide gevallen het uitgangspunt. Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening in de vorm van een optimale benutting van de ruimte in verstedelijkte gebieden. De ontwikkeling moet voorzien in een actuele behoefte, bij voorkeur gerealiseerd binnen het bestaand stedelijk gebied van de regio door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins. Wanneer dit niet mogelijk is moet worden gemotiveerd waarom dit niet mogelijk is.

In het Besluit ruimtelijke ordening (verder: Bro) is geregeld dat voor stedelijke ontwikkelingen - waaronder het bouwen van woningen - een onderbouwing in het bestemmingsplan noodzakelijk is (artikel 3.1.6. van het Bro). De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling (zoals woningbouw) mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling. Indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied moet ook worden gemotiveerd waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Toetsing

In het moederplan uit 2013 is begonnen met het mogelijk maken van 40 woningen. Daarna is gelet op de woningbehoefte via de eerste twee wijzigingsplannen het aantal woningen al opgehoogd naar 77 (20 binnen de bestemming Gemengd en 57 binnen de bestemming Woongebied). Met deze derde wijziging wordt het aantal binnen de bestemming Woongebied verhoogd van 57 naar 123. Met deze planologische wijziging worden dus 66 woningen extra mogelijk gemaakt.

Uit jurisprudentie blijkt dat het realiseren van 12 woningen of meer wordt gezien als stedelijke ontwikkeling. Dat betekent dat moet worden getoetst zoals hiervoor beschreven. De locatie heeft al een woonbestemming en is daarmee onderdeel van het bestaand stedelijk gebied.

Beschrijving behoefte

De gemeente Noord-Beveland maakt onderdeel uit van de woonregio De Bevelanden.

De woningbouwopgave in de Bevelanden is afgestemd in de 'Woningmarktafspraken De Bevelanden 2020-2030 (mei 2020)'. In de Woonvisie De Bevelanden 2019-2023 is de visie op het wonen in de regio beschreven. Deze

visie is in de woningmarktafspraken vertaald naar uitgangspunten. De voor de behoefte relevante uitgangspunten zijn hierna beschreven.

Algemeen

- Niet méér bouwen dan de behoefte
- Uitsluitend producten die echt iets toevoegen; goede producten op goede plekken
- Lokaal maatwerk, aansluiten bij DNA van de plek
- Flexibiliteit in de plannen
- Onderling bespreken en afstemmen aan de voorkant

Ruimtelijk

- Hoge dichtheid in de kernen, lage in het landschap. De kwaliteit van de woonomgeving is mede bepalend voor de beleving en de leefbaarheid van de inwoners. Hiervoor zet de regio de kleine kernen (waaronder Kortgene) niet op slot.
- In principe binnen de kernen, bij voorzieningen: Uitbreiden is mogelijk indien inbreiden niet wenselijk of mogelijk is en er wel aantoonbaar behoefte is. In dit geval is sprake van inbreiden binnen de nieuwe woonwijk.
- Inzetten op “mooie woondorpen”: In de kleinere landelijke kernen staat de regio open voor kwalitatief goede initiatieven bij een aantoonbare behoefte en binnen de bebouwde kom. Het initiatief ligt binnen de bebouwde kom.

Programmatisch

- Duurzaam, extra energiebesparende maatregelen
- Levensloop- en toekomstbestendig
- Aandacht voor groen en water
- Omvang voorraad sociale huurwoningen gelijk
- Extra middenhuurwoningen
- Meer hoogwaardige grondgebonden nultreden en semipermanente woningen

De regio hanteert de bandbreedte tussen twee bevolkings-/huishoudensprognoses van de Provincie Zeeland en Primos. Voor de periode 2020-2030 betekent dit een groei van 2.000 tot maximaal 3.300 huishoudens op De Bevelanden. De optelsom van alle harde en zachte plannen inclusief vervangende woningen, paste in mei 2020 binnen de bovengrens van de prognoses.

In Noord-Beveland was in mei 2020 harde plancapaciteit voor 276 woningen en zachte plancapaciteit voor 217 woningen (bron: woningmarktafspraken 2020-2030).

	Hard	Zacht	Wens	Sloop	Totaal
Borsele	464	55	104	-141	482
Goes	1132	503	325	-595	1365
Kapelle	221	15	205	-	441
Noord-Beveland	276	217	0	-	493
Reimerswaal	285	140	179	-195	409
Totaal	2378	930	813	-931	3190

Figuur 3.1 Nieuwbouw- en herstructureringsprogramma De Bevelanden per gemeente in de periode 2020-2030

(Bron: Woningmarktafspraken De Bevelanden 2020-2030)

Voorwaarde van de provincie is, dat plannen moeten passen in de regionale woningmarktafspraken. Dat zijn de Woningmarktafspraken De Bevelanden 2020-2030. Een exacte planning van aantallen per bouwlocatie is niet meer nodig. Er mag worden geschoven binnen de gemeentelijke planningslijst.

Het gaat er uiteindelijk om dat de daadwerkelijke productie niet boven de 493 woningen komt in de periode 2020-2030.

De actuele gemeentelijke planningslijst is de Woningbouwmonitor 2021, die is opgenomen in bijlage 1 van dit wijzigingsplan. In 2020 zijn 101 woningen gerealiseerd. Dat betekent dat er in de periode tot 2030 nog 392 woningen kunnen worden toegevoegd op basis van de huidige regionale afspraken.

Rekening houdend met 30% planuitval, zouden er 509 woningen gepland moeten worden om de uiteindelijke opgave tijdig te kunnen realiseren. Hierbij is nog geen rekening gehouden met sloop. Op dit moment zijn nog 430 woningen gepland in deze periode. Stadspolder Kortgene is in de planning opgenomen met een toevoeging van 36 woningen in de periode 2021-2023. Met dit bestemmingsplan worden 66 woningen extra mogelijk gemaakt.

Conclusie

Op De Bevelanden is behoefte aan het toevoegen van 493 woningen in de periode 2020-2030. Hiervan zijn in 2020 101 woningen toegevoegd. Er is nog ruimte om 392 woningen toe te voegen. De bestaande harde plancapaciteit is hiervoor ontoereikend. Het toevoegen van 66 woningen aan de harde plancapaciteit past binnen de actuele regionale woningbouwafspraken.

De ontwikkeling voldoet daarmee aan de ladder van duurzame verstedelijking.

3.1.2 Zeeuwse Woonagenda

De Zeeuwse Woonagenda is een nieuwe manier van samenwerken tussen de Zeeuwse gemeenten en de Provincie Zeeland. In de Woonagenda worden de belangrijkste uitdagingen op woongebied voor de provincie beschreven. Deze uitdagingen gaan over het voorbereiden van woningen op de toekomst.

Uit het Kwalitatief Woononderzoek Zeeland (KWOZ, Stec Groep, 2019) volgen een aantal belangrijke conclusies over de woonopgaven in Zeeland:

- Huishoudensgroei op korte termijn met balans en krimp op middellange termijn, met grote verschillen tussen en binnen regio's. Tot 2040 komen er in totaal nog circa 11.550 huishoudens bij in Zeeland.
- Een majeure demografische transitie. De huishoudensgroei zit primair in de 65- en 80-plushuishoudens. Alleen op Tholen en de Bevelanden groeit de groep gezinnen de komende jaren nog.
- Een grote kwalitatieve verschuiving in de woningvraag. Er ontstaat een overschot in het reguliere grondgebonden segment en juist een sterke behoefte aan nultredenwoningen. Een deel van de oudere huishoudens willen - mits er passend aanbod is - doorstromen naar een nultredenwoning en de groep die interesse heeft in de vrijkomende reguliere grondgebonden woning wordt (in veel regio's) kleiner.
- Dit heeft gevolgen voor de bestaande voorraad. Een deel kan worden aangepast om beter aan te sluiten bij de toekomstige behoefte. Dit is echter niet overal mogelijk en wenselijk. Woningen waar op termijn naar verwachting overschotten van ontstaan (type, soort en prijsklasse) én die relatief minder courant zin (lage

energieprestatie, minder aantrekkelijke buurt, etc.), zijn het meest risicovol: de minst presterende woningen binnen deze voorraad hebben het hoogste risico op leegstand en achteruitgang.

- De woningmarktopgaven liggen dus voornamelijk in de bestaande voorraad. Daarbij geldt dat niets doen meer geld kost dan het aanpakken van de bestaande voorraad.
- Naast de opgaven voor 'regulier wonen' is vanuit het KWOZ behoefte te zien aan woonproducten voor specifieke doelgroepen. Het gaat bijvoorbeeld om passende woonvormen voor de groeiende groep (al dan niet zorgbehoevende) ouderen, studenten en arbeidsmigranten.

Vanuit deze onderzoeksresultaten is verkend welke opgaven het meest urgent zijn en waarbij samenwerking op Zeeuws niveau de meeste toegevoegde waarde heeft. Samengevat gaat het om de volgende belangrijkste opgaven:

- Toekomstbestendig maken van de bestaande woningvoorraad
- Nieuwbouw met focus op kwaliteit in woningtypen en locaties
- Inspelen op de behoefte aan specifieke segmenten op woningmarkt

Toetsing

In de regio Bevelanden is nog behoefte aan gezinswoningen, daarnaast aan levensloop bestendige/ nul-treden woningen. Onderliggend wijzigingsplan maakt een toename aan woningen mogelijk, waarbij het woningtype vrij is.


3.2 Milieutechnische aspecten

In het kader van dit wijzigingsplan vindt geen toetsing plaats aan de relevante milieuaspecten. De ontwikkelingsmogelijkheden zijn reeds grotendeels getoetst aan de relevante milieuaspecten bij opstelling van het bestemmingsplan Stadspolder Kortgene. Hierna wordt voor de aspecten ecologie (stikstof), water, verkeer en parkeren getoetst of bij uitbreiding van het aantal woningen voldaan wordt aan de relevante wetgeving.

3.2.1 Stikstof

Met de uitspraak van de Raad van State is het Programma Aanpak Stikstof komen te vervallen. Ieder plan en project zal daarom moeten aantonen dat er geen sprake is van negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen voor de kwalificerende soorten en habitattypen uit de dichtstbijzijnde stikstofgevoelige delen van Natura 2000-gebieden. Om te bepalen wat de stikstofdepositie van de ontwikkeling is wordt gekeken naar de huidige vergunde situatie en de situatie die mogelijk wordt gemaakt. Momenteel zijn 57 woningen mogelijk. Met dit wijzigingsplan worden daar 66 woningen aan toegevoegd. Voor de realisatie van de 66 extra vrijstaande woningen dient te worden onderzocht of er sprake is van stikstof depositie op stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden. De woningen worden gasloos gerealiseerd, er is dan ook geen sprake van stikstofemissie door het stoken van gas. De realisatie van de woningen leidt wel tot een toename van verkeer die zou kunnen leiden tot een toename van stikstofdepositie in Natura 2000-gebieden in de omgeving. Ook de aanlegfase zou kunnen leiden tot een toename van stikstofdepositie in deze gebieden. Er is een AERIUS berekening uitgevoerd voor zowel de aanleg als de gebruiksfase van de ontwikkeling om dit te onderzoeken.

Uit de berekeningen in AERIUS Calculator (bijlage 2) blijkt dat er geen rekenresultaten zijn hoger dan 0,00 mol/ha/j. De ontwikkeling leidt daarmee niet tot negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen voor de kwalificerende soorten en typen uit Natura 2000-gebieden. Gezien bovenstaande conclusies staat de Wet



natuurbescherming en het beleid van de provincie, de uitvoering van het plan niet in de weg. De uitkomsten van de berekening dienen 5 jaar te worden bewaard, zodat bij controle kan worden aangetoond dat dit aspect is onderzocht.

3.2.2 Water

Voor het aspect water zijn vrijwel alle aspecten reeds in het bestemmingsplan Stadspolder getoetst en onveranderd gebleven. Door de toename van 66 woningen zal het verhard oppervlak binnen het plangebied toenemen ten opzichte van de huidige situatie. In het bestemmingsplan Stadspolder Kortgene is in de toelichting beschreven dat gelet op de substantiële toename van het verhard oppervlak een waterberging van 1.620 m³ ofwel 2.000 m² in het plan wordt opgenomen. Deze waterberging is destijds bepaald voor de gehele ontwikkeling van de wijk Stadspolder in fasen (op basis van 130 woningen) en voorziet daarmee ook in de waterberging voor de verhardingstoename door de toename van 66 woningen waardoor het totaal aantal woningen op 123 komt en onder de 130 woningen blijft binnen het plan Stadspolder.

3.2.3 Verkeer en parkeren

Verkeersgeneratie

Op basis van de kencijfers van het CROW is de verkeersgeneratie voor 66 extra vrijstaande woningen bepaald op 515 mvt/etmaal (66 x 7,8 mvt/etmaal). Dit wordt afgewikkeld op de Molendijk/Oudedijk ten noorden van het plangebied. Het aandeel van het extra verkeer op deze doorgaande weg is laag. Er is voldoende ruimte op deze weg om het verkeer op te vangen. Het verkeer gaat op in het heersende verkeer op de N256 aan de oostzijde van Kortgene en op de N255 ten noorden van Kortgene.

Parkeren

In het geldende bestemmingsplan Stadspolder Kortgene is Artikel 20 lid 3 bepaald dat elke woning in principe parkeergelegenheid (p,p,) op het eigen bouwperceel overeenkomstig de minimale norm volgens de CROW/ASVV, publicatie 317 2012, of daaropvolgende uitgaven, biedt met dien verstande dat deze norm inclusief 0,3 p.p. voor bezoekers is en bij de parkeerbalans een onderscheid wordt gemaakt tussen het theoretische en berekenings-aantal. Hierdoor is ook geborgd dat bij nieuwe woningen voldoende parkeergelegenheid is voorzien.



Hoofdstuk 4 Juridische planbeschrijving

4.1 Algemeen

Dit wijzigingsplan bestaat uit een verbeelding, planregels en een toelichting. De verbeelding en de planregels vormen tezamen het juridisch bindende gedeelte van het wijzigingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. Om na te gaan welke regeling geldt, zal dit wijzigingsplan steeds in samenhang met het bestemmingsplan Stadspolder Kortgene moeten worden gelezen. Dit omdat voor de niet-gewijzigde onderdelen de regeling zoals vastgelegd in dit bestemmingsplan van kracht blijft.

4.2 Toelichting verbeelding

De verbeelding behorend bij dit wijzigingsplan betreft slechts een plancontour met daarop het plangebied aangegeven waarop dit wijzigingsplan van toepassing is.

4.3 Toelichting regels

Binnen de bestemming Woondoeleinden dient tevens een enkele regel gewijzigd te worden om het maximaal toelaatbaar aantal woningen te wijzigen. De volgende artikelen uit het bestemmingsplan Stadspolder Kortgene zijn op het plangebied van toepassing:

- Hoofdstuk 1: Inleidende regels;
- Hoofdstuk 2: Artikel 11 Woongebied, Artikel 13 Leiding - Riool, Artikel 14 Waarde - Archeologie - 4, Artikel 16 Waarde - Archeologie - 8, Artikel 17 Waarde - Archeologie - 9;
- Hoofdstuk 3: Algemene regels;
- Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels.



Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid

5.1 Economische uitvoerbaarheid

Voorliggend wijzigingsplan omvat geen ontwikkelingen waarbij voor de gemeente kostenverhaal aan de orde is. Een exploitatieplan is derhalve niet noodzakelijk. Het plan wordt economisch uitvoerbaar geacht.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

5.2.1 Vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bor

Op grond van artikel 3.1.1. van het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro) dient bij de voorbereiding van een wijzigingsplan overleg plaats te vinden met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

Ter voldoening aan het bepaal de in artikel 3.8 lid 1, sub b, van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) juncto artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is het ontwerpbestemmingsplan toegezonden aan de Provincie Zeeland, Waterschap Scheldestromen en de Veiligheidsregio Zeeland. De Provincie Zeeland, Waterschap Scheldestromen en de Veiligheidsregio Zeeland hebben meegedeeld dat het bestemmingsplan geen aanleiding geeft voor opmerkingen, en zijn akkoord gegaan.

5.2.2 Zienswijzen

Het ontwerp van het wijzigingsplan is met ingang van 2 december 2021 voor een periode van 6 weken, dus tot en met 2 januari 2022, ter inzage gelegd. Een ieder had de mogelijkheid om gedurende de periode van terinzagelegging van het ontwerpplan zienswijzen kenbaar te maken. Van deze mogelijkheid is geen gebruik gemaakt.



Bijlagen toelichting





Bijlage 1 Woningbouwmonitor 2021 Noord-Beveland



Bijlage 2 Memo stikstofberekening

RHO ADVISEURS - MEMO

DATUM 9 november 2021
KENMERK 20210063_0001
VAN M. Enthoven
AAN Gemeente Noord-Beveland

PROJECT Stadspolder Kortgene 3^e wijziging
OPDRACHTGEVER Gemeente Noord-Beveland

STIKSTOFBEREKENING

1. INLEIDING

Het plangebied omvat het volledige plangebied voor het bestemmingsplan Stadspolder Kortgene. In het zuiden wordt dit begrensd door de Kaaidijk, de Oostdijk in het oosten en de Molendijk in het noorden. De gemeente heeft het voornemen om aan de hand van een wijzigingsplan het maximum aantal toegestane woningen te verhogen van 57 naar 123. Het gaat dan om een toename van 66 woningen ten aanzien van de huidige vergunde situatie. Gezien de mogelijke vermesting- en of verzuring van Natura 2000, als gevolg van de extra gebruikers, is een berekening benodigd voor de gebruiksfase. Daarnaast is een berekening van de aanlegfase gedaan.

De ligging van de locatie ten opzichte van Natura 2000-gebieden is weergegeven in figuur 1. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is het Veerse Meer en ligt op circa 800 meter. Dit gebied is niet aangeduid als stikstofgevoelig in AERIUS Calculator. Het dichtstbijzijnde stikstofgevoelige gebied betreft de Oosterschelde en ligt op circa 3,9 kilometer. Met AERIUS Calculator is een berekening uitgevoerd om de gevolgen voor de stikstofdepositie binnen Natura 2000 in beeld te brengen en te toetsen of de eventuele toename past binnen de eisen die gelden op grond van de Wet natuurbescherming. De berekeningsresultaten zijn als bijlage toegevoegd aan deze memo.



Figuur 1 Ligging plangebied t.o.v. Natura 2000

2. UITGANGSPUNTEN BEREKENING GEBRUIKSFASE

Belangrijk voor het bepalen of het aspect stikstof een belemmering vormt voor een ontwikkeling is de lange termijn uitstoot van een plan of project. Dus de stikstofdepositie als gevolg van het in gebruik nemen van de nieuwe functie.

De nieuwe woningen zullen gasloos zijn en kennen derhalve geen gebouwemissies. De verkeersbewegingen als gevolg van de nieuwe gebruikers zullen echter wel leiden tot extra stikstofemissie. In totaliteit is er sprake van een verkeersgeneratie van 515 mvt/etmaal op een gemiddelde weekdag, daarbij gaat het om licht verkeer. Dit is gebaseerd op de CROW-norm voor 66 vrijstaande woningen ($7,8 \times 66 = 515$). Voor de verkeersafwikkeling is uitgegaan dat deze evenredig in beide richtingen verloopt via de Molendijk. Het verkeer gaat op in het heersende verkeersbeeld op de N256 aan de oostzijde van Kortgene en op de N255 ten noorden van Kortgene.

3. UITGANGSPUNTEN BEREKENING AANLEGFASE

Om een beeld te krijgen van de stikstofdepositie gedurende de aanlegfase wordt de hoogste tijdelijke emissie gedurende 12 maanden berekend. Voor de bouwtijd is worst-case uitgegaan dat alle werkzaamheden voor de 66 woningen binnen een jaar worden verricht. Gezien het vroege projectstadium en de onnauwkeurigheid op langere afstanden van het rekenmodel SRM-2 is een inschatting van de stikstofdepositie voor de werkzaamheden gemaakt op basis van de invoer van een bouwvlak (rekenmodel OPS) waarbij gerekend is met 3 kg NO_x/woning. Daarmee wordt verdeeld over een jaar 180 kg NO_x uitgestoten. Dit is als vlakbron voor het gehele plangebied ingevoerd.

4. RESULTATEN EN CONCLUSIE

Uit de rekenresultaten blijkt voor zowel de gebruiksfase sprake van een depositie van 0,01 mol/ha/j op het stikstofgevoelige habitat H1330B (Schorren en zilte graslanden (binnendijs)) in het Natura 2000-gebied Oosterschelde. De achtergronddepositie op het betreffende hexagoon is echter ruim onder de kritische depositie waarde. Met de toename van 0,01 mol/ha/j is geen risico op significante effecten. In de aanlegfase geen sprake van stikstofdeposities op natuurgebieden hoger dan 0,00 mol/ha/jaar. Derhalve vormt het aspect stikstof binnen de Wet natuurbescherming geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling. De uitkomsten van de AERIUS-berekeningen dienen 5 jaar te worden bewaard, zodat bij controle aangetoond kan worden dat dit aspect onderzocht is. |

Bijlage 1 Berekening gebruiksfase

Dit document bevat rekenresultaten van AERIUS Calculator. Het betreft de hoogst berekende stikstofbijdragen per stikstofgevoelig Natura 2000-gebied, op basis van rekenpunten die overlappen met habitattypen en/of leefgebieden die aangewezen zijn in het kader van de Wet natuurbescherming, gekoppeld aan een aangewezen soort, of nog onbekend maar mogelijk wel relevant.

De berekening op basis van stikstofemissies gaat uit van de componenten ammoniak (NH₃) en/of stikstofoxide (NO_x).

Wilt u verder rekenen of gegevens wijzigen? Importeer de pdf dan in Calculator. Voor meer toelichting verwijzen wij u naar de website www.aerius.nl.

Berekening Situatie 1

- ▶ Kenmerken
- ▶ Samenvatting emissies
- ▶ Depositieresultaten
- ▶ Gedetailleerde emissiegegevens

Verdere toelichting over deze PDF kunt u vinden in een bijbehorende leeswijzer. Deze leeswijzer en overige documentatie is te raadplegen via:
<https://www.aerius.nl/handleidingen-en-leeswijzers>.

AERIUS CALCULATOR

Contact

Rechtspersoon	Inrichtingslocatie
Gemeente Noord-Beveland	Stadspolder Kortgene, 4484 Ck Kortgene

Activiteit

Omschrijving	AERIUS kenmerk	
Stadspolder Kortgene	SqUe6ERVXLn2	
Datum berekening	Rekenjaar	Rekenconfiguratie
09 november 2021, 09:50	2023	Berekend voor natuurgebieden

Totale emissie

	Situatie 1
NOx	134,78 kg/j
NH ₃	15,26 kg/j

Resultaten

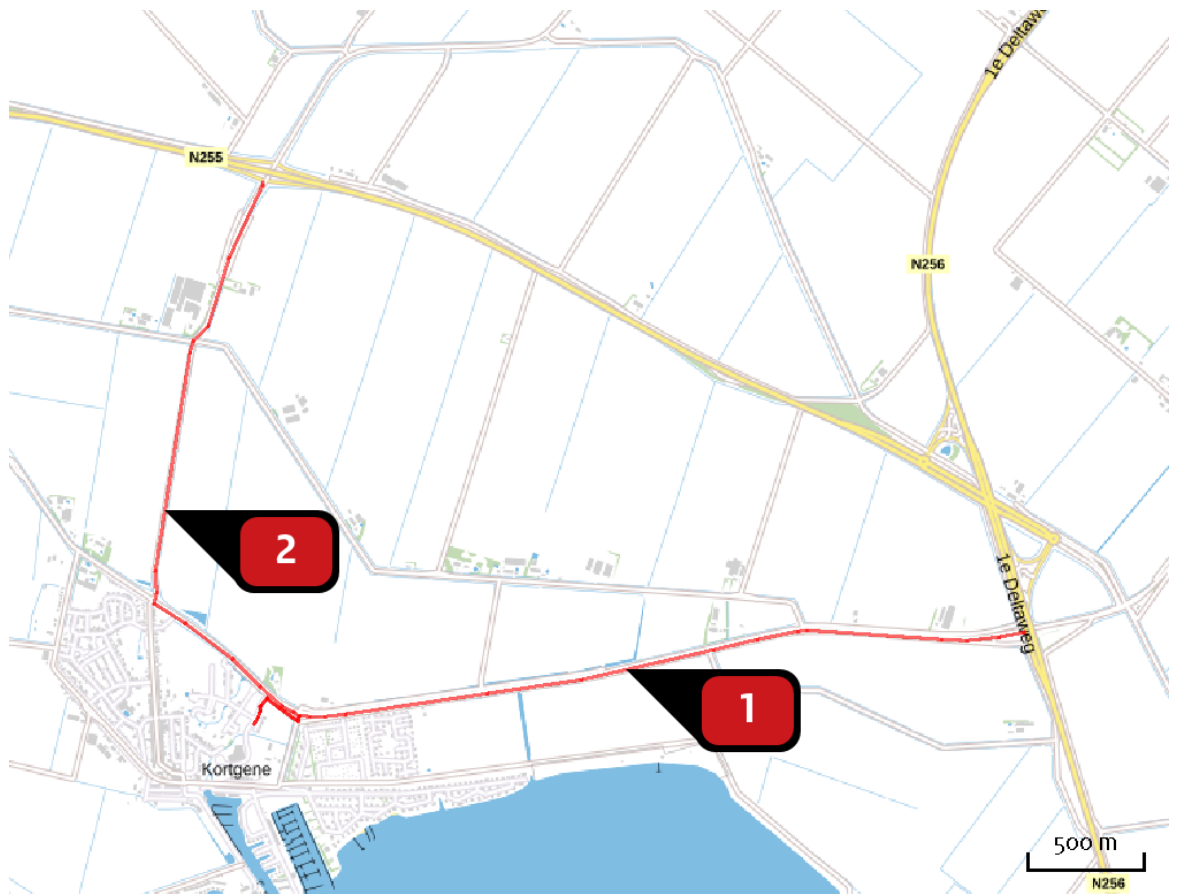
Hectare met
hoogste bijdrage
(mol/ha/j)

Natuurgebied	Bijdrage
Oosterschelde	0,01

Toelichting

Ontwikkeling woonwijk Stadspolder. Ten aanzien van de huidige vergunde situatie worden er 66 extra woningen mogelijk gemaakt. Dit betreft de berekening voor de gebruiksfase.

Locatie
Situatie 1



Emissie
Situatie 1

Bron Sector		Emissie NH ₃	Emissie NO _x
1	Bron 1 Wegverkeer Buitenwegen	8,20 kg/j	72,41 kg/j
2	Bron 2 Wegverkeer Buitenwegen	7,06 kg/j	62,37 kg/j

Resultaten
stikstof
gevoelige
Natura 2000
gebieden
(mol/ha/j)

Natuurgebied	Hoogste bijdrage	Bijdrage op (bijna) overbelaste hexagonen*
Oosterschelde	0,01	-

* Als de hoogste depositietoename plaatsvindt op een hexagoon waar géén sprake is van een (naderende) stikstofoverbelasting, dan is de hoogste toename op een hexagoon met wel een (naderende) stikstofoverbelasting in deze kolom weergegeven.

Resultaten
per
habitatype
(mol/ha/j)

voor de 10
stikstofgevoelige
Natura 2000-
gebieden met het
hoogste resultaat

Oosterschelde

Habitatype	Hoogste bijdrage	Bijdrage op (bijna) overbelaste hexagonen*
H1330B Schorren en zilte graslanden (binnendijks)	0,01	-

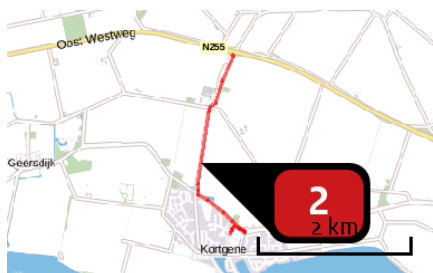
* Als de hoogste depositietoename plaatsvindt op een hexagoon waar géén sprake is van een (naderende) stikstofoverbelasting, dan is de hoogste toename op een hexagoon met wel een (naderende) stikstofoverbelasting in deze kolom weergegeven.

Emissie
(per bron)
Situatie 1



Naam **Bron 1**
 Locatie (X,Y) **47093, 397933**
 NOx **72,41 kg/j**
 NH3 **8,20 kg/j**

Soort	Voertuig	Aantal voertuigen	Stof	Emissie
Standaard	Licht verkeer	258,0 / etmaal	NOx NH3	72,41 kg/j 8,20 kg/j



Naam **Bron 2**
 Locatie (X,Y) **45106, 398617**
 NOx **62,37 kg/j**
 NH3 **7,06 kg/j**

Soort	Voertuig	Aantal voertuigen	Stof	Emissie
Standaard	Licht verkeer	258,0 / etmaal	NOx NH3	62,37 kg/j 7,06 kg/j

Disclaimer

Hoewel verstrekte gegevens kunnen dienen ter onderbouwing van een vergunningaanvraag, kunnen er geen rechten aan worden ontleend. De eigenaar van AERIUS aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de inhoud van de door de gebruiker aangeboden informatie. Bovenstaande gegevens zijn enkel bruikbaar tot er een nieuwe versie van AERIUS beschikbaar is. AERIUS is een geregistreerd handelsmerk in Europa. Alle rechten die niet expliciet worden verleend, zijn voorbehouden.

Rekenbasis

Deze berekening is tot stand gekomen op basis van:

AERIUS versie 2020_20210525_2040287d5b

Database versie 2020_20210713_c09c249ebe

Voor meer informatie over de gebruikte methodiek en data zie:

<https://www.aerius.nl/nl/factsheets/release/aerius-calculator-2020>

Bijlage 2 Berekening aanlegfase

Dit document bevat rekenresultaten van AERIUS Calculator. Het betreft de hoogst berekende stikstofbijdragen per stikstofgevoelig Natura 2000-gebied, op basis van rekenpunten die overlappen met habitattypen en/of leefgebieden die aangewezen zijn in het kader van de Wet natuurbescherming, gekoppeld aan een aangewezen soort, of nog onbekend maar mogelijk wel relevant.

De berekening op basis van stikstofemissies gaat uit van de componenten ammoniak (NH₃) en/of stikstofoxide (NO_x).

Wilt u verder rekenen of gegevens wijzigen? Importeer de pdf dan in Calculator. Voor meer toelichting verwijzen wij u naar de website www.aerius.nl.

Berekening Situatie 1

- ▶ Kenmerken
- ▶ Samenvatting emissies
- ▶ Depositieresultaten
- ▶ Gedetailleerde emissiegegevens

Verdere toelichting over deze PDF kunt u vinden in een bijbehorende leeswijzer. Deze leeswijzer en overige documentatie is te raadplegen via:
<https://www.aerius.nl/handleidingen-en-leeswijzers>.

AERIUS CALCULATOR

Contact

Rechtspersoon	Inrichtingslocatie
Gemeente Noord-Beveland	Stadspolder Kortgene, 4484 Ck Kortgene

Activiteit

Omschrijving	AERIUS kenmerk
Stadspolder Kortgene	RxdfSZkqWBdd

Datum berekening	Rekenjaar	Rekenconfiguratie
08 april 2021, 16:32	2022	Berekend voor natuurgebieden

Totale emissie

Situatie 1	
NOx	180,00 kg/j
NH ₃	-

Resultaten

Hectare met
hoogste bijdrage
(mol/ha/j)

Natuurgebied
Uw berekening heeft geen depositieresultaten opgeleverd boven 0,00 mol/ha/jr.

Toelichting

Ontwikkeling woonwijk Stadspolder. Ten aanzien van de huidige vergunde situatie worden er 60 extra woningen mogelijk gemaakt. Dit betreft de berekening voor de aanlegfase.

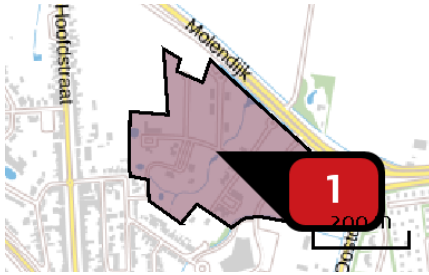
Locatie
Situatie 1



Emissie
Situatie 1

Bron Sector	Emissie NH ₃	Emissie NO _x
1  Totale emissie 60 woningen Mobilele werktuigen Bouw en Industrie	-	180,00 kg/j

Emissie
(per bron)
Situatie 1



Naam
Locatie (X,Y)
NOx

Totale emissie 60 woningen
45370, 397780
180,00 kg/j

Voertuig	Omschrijving	Uitstoot hoogte (m)	Spreiding (m)	Warmte inhoud (MW)	Stof	Emissie
AFW	-	5,0	4,0	0,0	NOx	180,00 kg/j

Disclaimer

Hoewel verstrekte gegevens kunnen dienen ter onderbouwing van een vergunningaanvraag, kunnen er geen rechten aan worden ontleend. De eigenaar van AERIUS aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de inhoud van de door de gebruiker aangeboden informatie. Bovenstaande gegevens zijn enkel bruikbaar tot er een nieuwe versie van AERIUS beschikbaar is. AERIUS is een geregistreerd handelsmerk in Europa. Alle rechten die niet expliciet worden verleend, zijn voorbehouden.

Rekenbasis

Deze berekening is tot stand gekomen op basis van:

AERIUS [versie 2020_20210209_2f032ce1a2](#)

Database [versie 2020_20210209_2f032ce1a2](#)

Voor meer informatie over de gebruikte methodiek en data zie:

<https://www.aerius.nl/nl/factsheets/release/aerius-calculator-2020>



Regels



Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Inleidende regel

Het bepaalde in:

Artikel 1 Begrippen;

Artikel 2 Wijze van meten;

Artikel 3 Agrarisch;

Artikel 4 Bedrijf;

Artikel 5 Gemengd;

Artikel 6 Groen;

Artikel 7 Recreatie;

Artikel 8 Verkeer;

Artikel 9 Water;

Artikel 10 Wonen;

Artikel 11 Woongebied;

Artikel 12 Leiding - Gas;

Artikel 13 Leiding - Riool;

Artikel 14 Waarde - Archeologie - 4;

Artikel 15 Waarde - Archeologie - 5;

Artikel 16 Waarde - Archeologie - 8;

Artikel 17 Waarde - Archeologie - 9;

Artikel 18 Waterstaat - Waterkering;

Artikel 20 Algemene gebruiksregels;

Artikel 21 Algemene aanduidingsregels;

Artikel 22 Algemene afwijkingsregels;

Artikel 23 Algemene wijzigingsregels;

van het bestemmingsplan Stadspolder Kortgene en het daarmee in samenhang zijnde wijzigingsplan Stadspolder Kortgene en Stadspolder Kortgene 2e wijziging van de gemeente Noord-Beveland, blijft onverkort van toepassing op dit wijzigingsplan voor zover niet anders bepaald onder Hoofdstuk 2 .



Artikel 2 Begrippen

2.1 Plan

Het wijzigingsplan Stadspolder Kortgene 3e wijziging met identificatienummer NL.IMRO.1695.WPStadspolder2021-VA01 van de gemeente Noord-Beveland.



Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Woongebied

1. Het bepaalde in artikel 11 Woongebied van het bestemmingsplan Stadspolder Kortgene en het daarmee in samenhang zijnde wijzigingsplan Stadspolder Kortgene en Stadspolder Kortgene 2e wijziging en blijft onverkort van toepassing op dit plan, tenzij hierna anders is bepaald.
2. Voor de toepassing van dit plan worden de planregels als volgt gewijzigd:
 - a. Het bepaalde in lid 4.2 onder sub a van het wijzigingsplan Stadspolder Kortgene wordt als volgt gewijzigd: "er mogen maximaal 123 woningen worden gerealiseerd"



Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 4 Anti-dubbelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 5 Overgangsrecht


5.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a. Voor bouwwerken luidt het overgangsrecht als volgt: een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:
1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 2. na het tenietgaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is tenietgegaan;
- b. het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van dit lid onder a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in dit lid onder a met maximaal 10%;
- c. dit lid onder a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

5.2 Overgangsrecht gebruik

Voor gebruik luidt het overgangsrecht als volgt:

- a. het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet;
- b. het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in dit lid onder a, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind;
- c. indien het gebruik, bedoeld in dit lid onder a, na het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten;
- d. dit lid onder a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

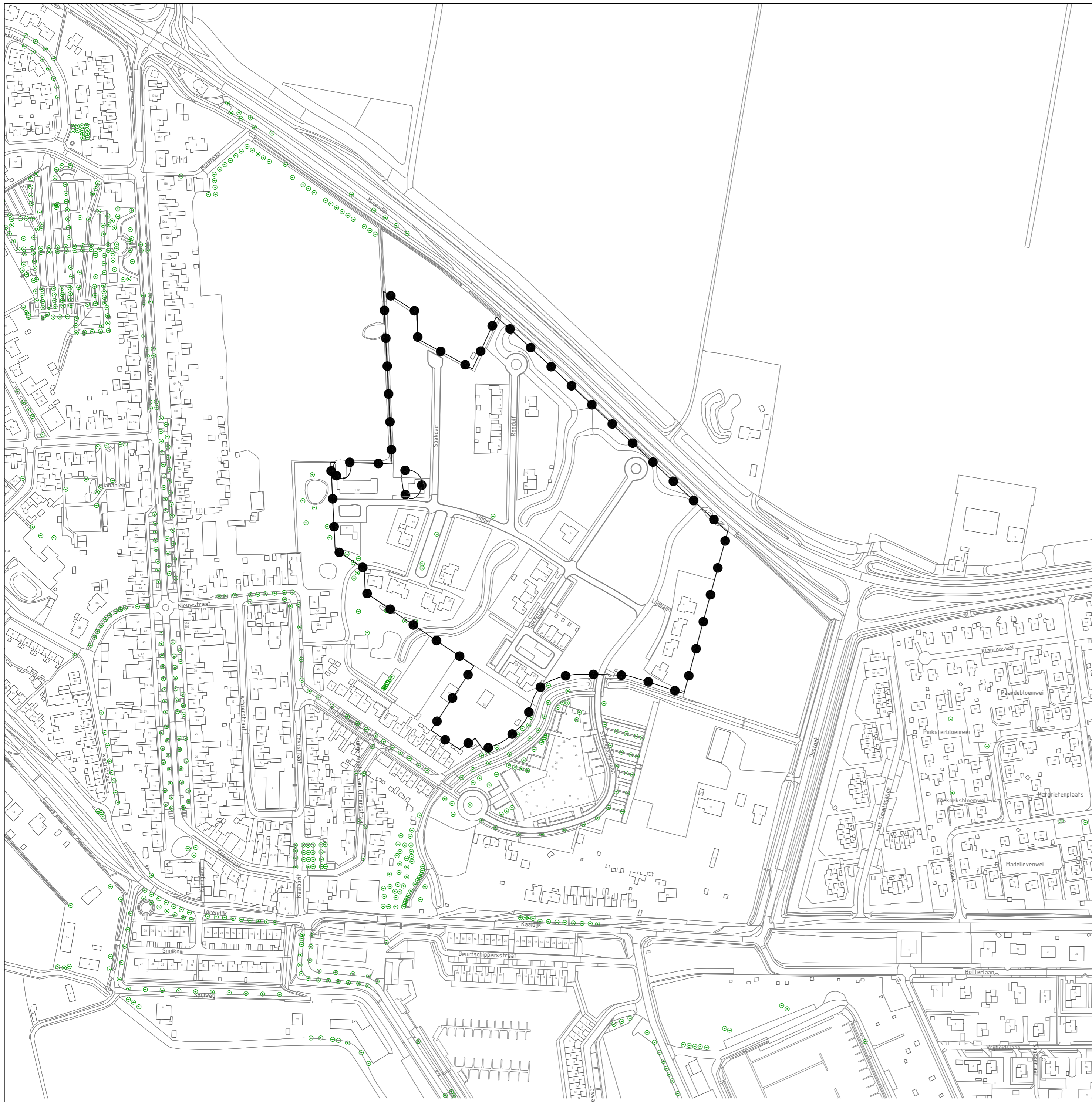


Artikel 6 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: 'Regels van het Wijzigingsplan Stadspolder Kortgene 3e wijziging'.



Verbeelding



Plangebied
 Plangrens

NOORD-BEVELAND
 Stadspolder Kortgene 3e wijziging

wijzigingsplan



project	20210063	vastgesteld	18-01-2022
formaat	A2	ontwerp	29-11-2021
kaart	1/1	voorontwerp	---
getekend	ing R. Durville	concept	02-02-2021
idn	NL.IMRO.1695.WPstadspolder2021-VA01		



Rho
 ADVISEURS
 VOOR
 LEEFRUIMTE

W www.rho.nl
 E info@rho.nl

RHO ADVISEURS

