

ROTHUIZEN

ARCHITECTEN EN ADVISEURS

**GEMEENTE
NOORD-BEVELAND**

**Ruimtelijke onderbouwing ten behoeve van een
uitgebreide omgevingsvergunning**

**'Oostbermweg - Botterlaan te Kortgene, gemeente
Noord-Beveland'**



Middelburg Kleverskerkseweg 49
Postbus 29 4330 AA
telefoon: +31 118 653737

Breda Ceresstraat 15e
Postbus 2128 4800 CC
telefoon: +31 76 5317444

e-mail: rothuisen@rothuisen.eu
website: www.rothuisen.eu

**Gemeente
Titel**

**Project
Status
Datum**



Noord-Beveland
Ruimtelijke Onderbouwing ten behoeve van een uitgebreide omgevingsvergunning.
'Oostbermweg - Botterlaan te Kortgene, gemeente Noord-Beveland'

NB4056
Definitief
2023



RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

Ruimtelijke onderbouwing ten behoeve van een uitgebreide omgevingsvergunning.
'Oostbermweg – Botterlaan te Kortgene, gemeente Noord-Beveland'

INHOUD

1.	INLEIDING	3
1.1	Aanleiding en doel	3
1.2	Geldend bestemmingsplan	3
1.3	Opbouw	5
2.	BESCHRIJVING HUIDIGE SITUATIE EN BEOOGDE ONTWIKKELING	6
2.1	Huidige situatie	6
2.2	De beoogde ontwikkeling	6
2.3	Verkeer en parkeren	8
3.	BELEIDSKADER EN BEHOEFTE	10
3.1	Rijksbeleid	10
3.2	Provinciaal beleid	12
3.3	Gemeentelijk beleid	15
3.4	Conclusie beleidskaders	18
4.	OMGEVINGSASPECTEN	19
4.1	Algemeen	19
4.2	Archeologisch onderzoek	19
4.3	Cultuurhistorie	20
4.4	Bodem	20
4.5	Water	22
4.6	Flora en fauna	26
4.7	Bedrijven en milieuzonering	28
4.8	Wegverkeerslawaaï	29
4.9	Lucht	30
4.10	Externe veiligheid	31
4.11	Kabels en leidingen	32
4.12	M.e.r. – beoordeling	32
5.	ECONOMISCHE EN FINANCIËLE UITVOERBAARHEID	35
5.1	Economische uitvoerbaarheid	35
5.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	35
6.	CONCLUSIE	37

BIJLAGEN

- 1: Archeologisch bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek, Artefact, 28 juli 2022;
- 2: Verkennend bodemonderzoek, Botterlaan ong. Mitec, 10 februari 2020;
- 3: Verkennend bodemonderzoek PFAS, Botterlaan nabij 11 Kortgene, 17 maart 2020;
- 4: Stikstofdepositieberekening Botterlaan te Kortgene, Aqua-Terra Nova BV inclusief AERIUS berekening van zowel de aanleg- als bouwphase, 11 mei 2023;
- 5: Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï 18 appartementen Botterlaan te Kortgene, Greten Raadgevende Ingenieurs BV, 28 juli 2022.



Figuur 1: Ligging projectgebied in groter verband. Bron: Google Earth



Figuur 2: Weergave projectgebied op luchtfoto, rood omlijnde locatie betreft de projectlocatie. Bron: Google Earth

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding en doel

Aan de zuidzijde van Kortgene ligt het havengebied met de jachthaven 'Delta Marina'. Deze jachthaven met bijbehorende voorzieningen en faciliteiten heeft de identiteit en structuur van het havengebied sterk bepaald. Zo is in de loop van de tijd de jachthaven uitgegroeid tot een gewaardeerde haven met bijbehorende faciliteiten voor watersporters. Om nu deze positie en economische drager te kunnen blijven behouden én versterken is de gemeente in 2013 voor het havengebied gestart met visievorming. In deze visievorming stond de jachthaven centraal. De visievorming heeft vervolgens geleid tot een kader stellend besluit in de vorm van het vigerende bestemmingsplan; het 'Havengebied Kortgene'. Dit bestemmingsplan is primair gericht op het moderniseren en optimaliseren van het havengebied en daarnaast de noordoostflank van de oever te gaan gebruiken voor een modern verblijfsrecreatief product. Naast bebouwing is destijds ook gekeken naar het bevorderen van de verblijfskwaliteit van de openbare ruimte. Het uiteindelijke doel was en is om het havengebied in ruimtelijke zin meer bij het dorp, Havenfront, Veerdam en de omliggende woon- en recreatiegebieden te betrekken.

Tot op heden zijn echter nog niet alle beoogde recreatieve verblijfs- en wooneenheden in het havengebied ontwikkeld en gerealiseerd. De reden hiervoor wordt met name ingegeven door de ingrijpende structurele veranderingen die zich op de woningmarkt hebben voltrokken. Zo is momenteel er alles opgericht om mensen zo lang mogelijk thuis te laten wonen met als gevolg een toenemende vraag naar zorg en daarmee belasting van het sociale domein. Aan deze veranderingen moet vervolgens ruimte worden geboden, zodanig dat bebouwing en functies worden gerealiseerd die aansluiten bij de wensen en behoeften van deze tijd.

Dit heeft ertoe geleid dat nieuwe woonconcepten worden ontwikkeld die erop gericht zijn mensen woonruimte te bieden, waar het aanbieden van zorg onderdeel van uitmaakt. Teneinde dit te kunnen bereiken, is het creëren van een woonomgeving met zorg op afroep een primaire randvoorwaarde. Tegen deze achtergrond is in nauwe samenwerking tussen de gemeente en initiatiefnemer het programma voor het bouwperceel gelegen tussen de Oostbermweg en de Botterlaan opnieuw tegen het licht gehouden en aansluitend verdergaand uitgewerkt. Concreet betekent dit, dat op deze locatie 18 permanente woningen c.q. appartementen met zorg op afroep zullen worden ontwikkeld en gerealiseerd. Hiermee wordt aan het Rijksbeleid alsmede de actuele en concrete woningbehoefte voldaan en kan een volgende stap in de verdergaande realisatie van het havengebied worden gezet.

De opgenomen luchtfoto's (figuren 1 en 2) geven een concrete indruk van de ligging in groter verband alsmede het projectgebied zelf.

1.2 Geldend bestemmingsplan

Voor de locatie geldt het bestemmingsplan 'Havengebied Kortgene' zoals door de raad vastgesteld op 22 november 2018 (figuur 3). Dit betreft een hersteld bestemmingsplan, daar op 24 november 2016 het bestemmingsplan voor onderhavige locatie reeds door de raad was vastgesteld. Echter, na een tussenuitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, diende enkele gebreken in het bestemmingsplan uit 2016 te worden hersteld. Deze gebreken hadden geen betrekking op onderhavige locatie.

Ter plaatse van het projectgebied geldt de enkelbestemming 'Gemengd' alsmede de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie -2' en over een zeer beperkte oppervlakte 'Waterstaat – Waterkering'. De gronden mogen worden aangewend voor maximaal 20 recreatieve of maximaal 5 permanente woningen, al dan niet in combinatie met elkaar, waarbij het aantal parkeerplaatsen op eigen terrein minimaal gelijk aan het aantal gerealiseerde eenheden dient te zijn. De bebouwing dient te worden gerealiseerd binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak, waarvan de bouwhoogte maximaal 7 meter mag bedragen. Verder is of de oprichting van individuele woningen, verdeeld over 5 bouwkvelds, of gestapelde woningen in de vorm van bouwblokken toegestaan. De maximale breedte van een bouwblok bedraagt maximaal 30 meter, met dien verstande dat de onderlinge afstand tussen de bouwblokken zelf minimaal 10 meter moet zijn. Tot slot ligt het projectgebied binnen de 'vrijwaringszone – dijk'.

Realisatie van 18 wooneenheden voor permanente bewoning is daarmee op basis van dit bestemmingsplan niet mogelijk.



Figuur 3: Uitsnede geldende bestemmingsplan 'Havengebied Kortgene', rode belijning geeft projectlocatie aan

Teneinde de gewenste wooneenheden mogelijk te maken moet derhalve worden afgeweken van het bestemmingsplan (regels ruimtelijke ordening) met gebruikmaking van een uitgebreide omgevingsvergunningenprocedure.

1.3 Opbouw

De ruimtelijke onderbouwing is als volgt opgebouwd. In hoofdstuk 1 is de aanleiding voor het opstellen van deze ruimtelijke onderbouwing beschreven. In hoofdstuk 2 wordt de situatie in haar context beschreven. Tevens wordt in dit hoofdstuk een toelichting op de ontwikkeling gegeven. Vervolgens worden in hoofdstuk 3 de verschillende relevante beleidskaders toegelicht en zal de ontwikkeling hieraan worden getoetst. In hoofdstuk 4 komen de milieuaspecten aan de orde. De economische uitvoerbaarheid komt in hoofdstuk 5 aan bod. In hoofdstuk 6 wordt ingegaan op de procedurele aspecten.

2. BESCHRIJVING HUIDIGE SITUATIE EN BEOOGDE ONTWIKKELING

2.1 Huidige situatie

Kortgene ligt op het grensvlak van grootschalige akkerbouwgronden en het Veerse Meer. Het open landschap is karakteristiek voor Noord-Beveland. De historische dijkstructuur rondom Kortgene is nog steeds te beleven. De ontstaansgeschiedenis van Kortgene als voorstraatdorp is eveneens nog duidelijk in het stratenpatroon en de karakteristieke bebouwing afleesbaar.

Vanaf het water vormt het havengebied, met de voormalige landbouwhaven en jachthaven Delta Marina, een belangrijke entree van Kortgene. De havens liggen ingeklemd tussen twee verblijfsrecreatieterreinen. De landbouwhaven heeft inmiddels de landbouwfunctie verloren en fungeert nu als recreatiehaven. Jachthaven Delta Marina, de eerste haven op Noord-Beveland gezien van de Zandkreeksluis, vervult een recreatieve functie.

Recreatie is een belangrijke functie voor Kortgene. De meeste recreatieve functies liggen buiten de dijkstructuur, zoals twee verblijfsrecreatieterreinen, de havens en het sportterrein. De sfeer en de uitstraling van de kern wordt sterk beïnvloed door de recreatie in de directe omgeving. Daaraan dankt Kortgene ook het rijke aanbod aan voorzieningen. De verblijfsrecreatieve hoofdstructuur speelt in op de primaire aantrekkingskracht van het Veerse Meer. De havens van Kortgene leveren een positieve bijdrage aan de aantrekkingskracht van het Veerse Meer. Dit geldt met name voor de kop van de Veerdam, de dam tussen de jachthaven en de oude werkhaven. Het recreatief aanbod wordt compleet gemaakt met de aanwezigheid van verschillende fiets- en wandelroutes. Het Veerse Meer wordt gezien als de verbindende schakel. Versterking van de relatie van Kortgene met het Veerse Meer, waarbij nadrukkelijk belang wordt gehecht aan openbaar toegankelijke verbindingen met het Veerse Meer.

De projectlocatie is gelegen in de noordoostelijke hoek van het havengebied, gesitueerd tussen de Botterlaan en de Oostbermweg. Deze locatie maakt deel uit van een langere strook die het Veerse Meer inloopt. Bebouwing in deze strook zal altijd georiënteerd zijn op de Botterlaan en daarmee op de jachthaven. Verder is recentelijk een nieuwe ontsluiting naar de Botterlaan aangelegd. Hiermee heeft het gebied en daarmee de projectlocatie een directe toegang via de Oostdijk naar het omliggende wegennet.

2.2 De beoogde ontwikkeling

De beoogde ontwikkeling wordt ingegeven door de wens een substantiële kwaliteitsverbetering van het woningaanbod en daarmee een aangename verblijfs- en leefomgeving aan het gebied toe te voegen. Immers, het havengebied moet meegroeien in de tijd. Hiertoe dient men te anticiperen op de veranderde vraag van de markt en zich in te spannen haar positie daarin te versterken.

In dat kader is gezocht naar een passende inrichting van de locatie. Het beoogde plan verandert de primaire fysieke hoofdopzet van hetgeen al was voorzien niet. De projectlocatie maakt daarmee deel uit van de geprojecteerde bebouwing, verdeeld over drie bouwblokken, evenwijdig gesitueerd tussen de Oostbermweg en de Botterlaan, zoals verankerd in het vigerende bestemmingsplan.

De punten waar het plan ten opzichte van het geldende bestemmingsplan afwijkt betreffen:

1. De bouwhoogte: de nieuwbouw zal vanaf het peil, bepaald op 2.39 meter + NAP, een hoogte van maximaal 8,50 meter krijgen;
2. De onderlinge afstand: tussen de blokken zal 6 meter in plaats van 10 meter bedragen, en;
3. De functie: ter plaatse wordt de oprichting van 18 permanente wooneenheden met een nachtverblijf voor verpleegkundige op afroep in plaats van 5 toegestaan.

Voor het overige past de ontwikkeling geheel binnen de geldende planologische regimes.

Vrijstelling en afwijking van deze delen van de vigerende regelingen is mogelijk middels:

- de eerste afwijking met toepassing van artikel 3.3.1 van de regels van het geldende bestemmingsplan 'Havengebied Kortgene' (binnenplanse afwijking c.q. vrijstelling);
- de tweede afwijking met toepassing van artikel 3.3.2 van het bestemmingsplan 'Havengebied Kortgene'; en
- de laatste afwijking met toepassing van artikel 2.12 lid 1 onder a sub 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) (buitenplanse afwijkingen).

Nu het geldende plan voor deze laatste wijziging geen binnenplanse vrijstelling c.q. ontheffing kent, dient voor de beoogde ontwikkeling een uitgebreide procedure te worden doorlopen. Het voorliggende document betreft de goede ruimtelijke onderbouwing zoals is opgenomen in artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 3 Wabo. Hiermee kan het plan en alle beoogde afwijkingen planologisch-juridisch mogelijk gemaakt worden.

Impressies van de gevels zijn weergegeven op onderstaande afbeeldingen.



Figuur 4: Gevels Blok 1



Figuur 5: Gevels blok 2



Figuur 6: Gevels blok 3

De doelgroep betreft bewoners aan wie naast een prettige woon- en verblijfsomgeving ook de mogelijkheid wordt geboden van zorg op afroep, waarbij in het complex een nachtverblijf kan worden aangeboden. Parkeren geschiedt verder op de begane grond, onder de 2 woonlagen, onder het maaiveld. Hiermee steken de twee woonlagen boven de dijk uit.

2.3 Verkeer en parkeren

Verkeer

De beoogde vestigingslocatie is -zowel nu als in de toekomst- via de Oostbermweg, hetgeen een gebiedsontsluitingsweg betreft, en de Botterlaan, uitstekend bereikbaar per auto en biedt eigen parkeergelegenheid. De locatie wordt verder aan de beide zijden op de Havenweg ontsloten en is daarmee goed toegankelijk voor bestemmingsverkeer.

In de nieuwe situatie worden maximaal 18 appartementen met een nachtverblijf gerealiseerd. De ontwikkellocatie en daaraan inherente verkeersgeneratie is reeds in de voorgaande bestemmingsplannen verankerd. Hiermee is de verkeersgeneratie in de nieuwe situatie vergelijkbaar aan de reeds toegestane situatie die het realiseren van onder meer maximaal 20 recreatieapparte-

menten mogelijk maakt. Verder zal het verkeer zich met name via de Oostbermweg en de Oostdijk in oostelijke en noordelijke richting snel en gelijkmatig verdelen en in de bestaande verkeersstromen naar de N255 en N256 worden opgenomen. De toename van verkeer voor de nabije omgeving, als deze zich al voordoet, is derhalve dermate beperkt van omvang, dat deze geen onevenredige belasting van het omliggende wegennet met zich mee zal brengen. Tot slot is het projectgebied gelet op de directe aansluiting op de bestaande wegenstructuur, voor zowel het gemotoriseerde als langzaam verkeer en daarmee ook externe bezoekers, goed bereikbaar. Hierdoor is een goede ontsluiting zowel naar en van de locatie gewaarborgd, evenals de bereikbaarheid voor hulp- en servicediensten (bijv. afvalverwijdering) en bevoorradend verkeer.

Parkeren

In het bestemmingsplan is voorgeschreven, dat het aantal parkeerplaatsen op eigen terrein minimaal gelijk moet zijn aan het aantal gerealiseerde eenheden. Hieraan wordt voldaan: ieder appartement zal over een eigen, overdekte parkeerplaats beschikken. Verder zal gelet op de specifieke doelgroep het merendeel van de bewoners over één auto zullen beschikken. Het eigen terrein, welke ruim wordt opgezet, beschikt daarnaast over voldoende extra capaciteit om het bezoekersparkeren op te vangen. Zo kunnen de bezoekers, waaronder de zorgverpleegkundige, op de begane grond, voor de parkeergarage van de desbetreffende bewoner(s) parkeren. Op deze wijze wordt aan de parkeereis voldaan en kan vanuit het oogpunt van goede ruimtelijke ordening hiermee worden volstaan.

Conclusie

Het aantal verkeersbewegingen op de bestaande wegen zal inherent aan de woonfunctie, mede gelet op de reeds (planologisch) toegestane functies, geen nadelige effecten op de bestaande infrastructuur met zich meebrengen. Meer concreet: het verkeer zal snel in het doorgaande verkeer worden opgenomen, waarbij de aangewezen routes voldoende geschikt zijn om de verkeersgeneratie van het project op te vangen. Door realisatie van 18 parkeerplaatsen onder het gebouw én inrichting van het bijbehorende terrein wordt aan de gestelde parkeernorm en daarmee parkeerbehoefte voldaan. Dit aspect wordt, naast de vergunning, ook privaatrechtelijk tussen de gemeente en initiatiefnemer vastgelegd, waardoor zowel in publiek- als privaatrechtelijk opzicht de aanleg van voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein in relatie tot het bouwplan is verzekerd.

3. BELEIDSKADER EN BEHOEFTE

3.1 Rijksbeleid

Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

In het kader van de invoering van de Omgevingswet, die nu gepland staat voor 1 januari 2023, heeft het Rijk de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) opgesteld, welke op 11 september 2020 naar de Tweede Kamer gestuurd is.

Inhoudelijk gezien bevat de NOVI een langetermijnvisie op de toekomstige ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De intentie van het Rijk is om met de NOVI een perspectief te bieden om grote maatschappelijke opgaven aan te pakken. Bij die opgaven kan worden gedacht aan grote en complexe opgaven met betrekking tot klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw.

Een centraal aspect van de NOVI is de focus op een nieuwe aanpak van vraagstukken in de fysieke leefomgeving. Werken op basis van integraliteit met betrekking tot verschillende vraagstukken in plaats van sectorale aanpakken voor individuele vraagstukken vormt de kern van deze nieuwe aanpak. Het streven naar integraliteit dat onderdeel is van de NOVI valt samen in vier verschillende prioriteiten waartussen een onderscheid wordt gemaakt in de NOVI, te weten:

- ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- duurzaam economisch groeipotentieel;
- sterke en gezonde steden en regio's;
- toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Binnen de NOVI worden drie afwegingsprincipes gehanteerd om te komen tot weloverwogen beleidskeuzes. Welke zouden moeten helpen bij het afwegen en prioriteren van verschillende belangen en opgaven. De drie afwegingsprincipes zijn:

- combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies;
- kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal;
- afwentelen wordt voorkomen.

Gemeenten, waterschappen, provincies en het Rijk zijn samen verantwoordelijk voor de fysieke leefomgeving. Sommige belangen en opgaven overstijgen het lokale, regionale en provinciale niveau en vragen om nationale aandacht, welke 'nationale belangen' genoemd worden. De NOVI richt zich op 21 nationale belangen. Deze worden geografisch weergegeven via de Nationale hoofdstructuur.

De verantwoordelijkheid voor het omgevingsbeleid ligt voor een groot deel bij provincies, gemeenten en waterschappen. Hierdoor kunnen inhoudelijke keuzes in veel gevallen het beste regionaal worden gemaakt. Het onderhavige plan omvat geen ontwikkelingen die in strijd zijn met de nationale belangen en waar de NOVI op van invloed is.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) geeft richtlijnen voor de inhoud van bestemmingsplannen voor zover het gaat om ruimtelijke ontwikkelingen van nationaal belang. In de NOVI wordt bepaald welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld

zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Het Barro bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken.

Zoals al in voorgaande paragraaf bij de NOVI is aangegeven, is er geen sprake van nationale belangen in het plangebied. Het Barro bevat daarom ook geen kaderstellende uitspraken voor het plangebied en de voorgestane ontwikkeling.

Ladder voor duurzame verstedelijking

Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen is per 1 oktober 2012 de ladder voor duurzame verstedelijking in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 Bro) opgenomen. De ladder ziet op een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. De ladder is een motiveringsinstrument dat verplicht moet worden toegepast bij elk ruimtelijk besluit dat een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' mogelijk maakt. Wat er onder een nieuwe stedelijke ontwikkeling wordt verstaan, is in artikel 1.1.1 Bro bepaald:

“De ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.”

Uit de jurisprudentie komt naar voren dat het wel een nieuwe stedelijke ontwikkeling van enige omvang moet zijn.

Per 1 juli 2017 is een gewijzigde Ladder in werking getreden. Hierin is de tekst van de Ladder teruggebracht naar de essentie, namelijk de noodzaak om aan te geven dat de voorgenomen nieuwe stedelijke ontwikkeling voorziet in een behoefte plus een motivering indien de stedelijke ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd:

“De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien” (artikel 3.1.6 lid 2 Bro).”

Onbenutte planologische mogelijkheden mogen echter in een nieuw plan worden opgenomen, zonder dat hoeft te worden voldaan aan de in artikel 3.1.6 lid 2 van het Bro genoemde voorwaarden. Dat is op basis van jurisprudentie ook het geval, indien nog geen gebruik is gemaakt van de planologische mogelijkheden van het vorige plan. Ofschoon onderhavig plan niet voorziet in aanvullende bebouwing (geen nieuw ruimtebeslag), wordt daarentegen wel een (gebruiks-)wijziging; voor wonen ten opzichte van de voorgaande onherroepelijke planologische maatregelen mogelijk gemaakt. Daarnaast neemt het aantal woningen in planologisch opzicht met 13 toe. Onder een nieuwe stedelijke ontwikkeling is ingevolge jurisprudentie voorts bepaald, dat vanaf 12 woningen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling die getoetst dient te worden aan de Ladder. Voorliggend initiatief betreft een toename van 13 woningen en een gebruikswijziging, waardoor sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling en toetsing van de ladder aan de orde is.

Voor de onderbouwing van de behoefte wordt verwezen naar onderstaande paragrafen.

3.2 Provinciaal beleid

Zeeuwse Omgevingsvisie

Op 12 november 2021 hebben gedeputeerde staten van Zeeland de Zeeuwse Omgevingsvisie vastgesteld. Op 1 januari 2023 treedt naar verwachting de Omgevingswet in werking. In de Omgevingswet worden alle bestaande wetten die te maken hebben op de fysieke leefomgeving samengevoegd. In de Zeeuwse Omgevingsvisie legt de Provincie Zeeland al haar doelen en ambities voor de lange termijn vast. In de Omgevingsvisie worden verschillende onderwerpen benoemd. Denk daarbij aan wonen, landbouw en circulaire economie, maar bijvoorbeeld ook cultureel erfgoed, recreatie en leefbaarheid.

Het uitgangspunt van de provincie voor de Omgevingsvisie is, beleid en regels die hun waarde hebben bewezen, alleen worden gewijzigd als er betere alternatieven zijn. De Provinciale Omgevingsverordening 2018 is daarom hierbij als uitgangspunt genomen. Verder bestaat de visie uit twee delen: deel A en deel B.

In Deel A staan de strategische doelen voor de periode tot 2050 onderverdeeld in vier centrale ambities verwoord. De uitdagingen en ambities voor Zeeland, alsmede de Zeeuwse kernkwaliteiten worden daarin beschreven en geven richting aan de beleidsdoelstellingen en acties voor de kortere termijn (tot 2030).

In Deel B wordt het beleid voor de periode tot 2030 vormgegeven. Dit beleid is onderverdeeld in doelen voor 2030, de huidige situatie, acties voor de periode tot 2030 én afwegingsfactoren voor de uitvoering. Er zijn 27 thema's (bouwstenen) uitgewerkt die samen met onze omgeving geselecteerd zijn. Bij deze thema's is het beleid voor de komende 10 jaar weergegeven.

Deel A

De uitdagingen voor Zeeland bestaan voornamelijk uit de klimaatverandering, stijging van de zeespiegel, afname van biodiversiteit, andere bevolkingssamenstelling door vergrijzing. Deels is het de uitdaging te behouden wat er is, deels is het de uitdaging in te spelen op de ontwikkelingen die komen gaan. Om deze uitdagingen het hoofd te bieden en tegelijkertijd te werken aan brede welvaart, beschrijft de Zeeuwse Omgevingsvisie vier Zeeuwse Ambities voor 2050. Deze ambities betreffen:

1. uitstekend wonen en werken in Zeeland;
2. balans in grote wateren en het landelijk gebied;
3. een duurzame en innovatieve economie;
4. een klimaatbestendig en CO₂-neutraal Zeeland.

Deel B

In deel B staat per thema aangegeven welke instrumenten worden ingezet om de doelen tot 2030 te bereiken. Gezien de grootte en de complexiteit van de uitdagingen, zijn de ambities echter alleen te halen als iedereen de keuze maakt die zoveel mogelijk bijdraagt aan deze ambities. Hiervoor zijn afwegingsfactoren beschreven en wordt een 'beste keuze hulp' gemaakt.

De afwegingsfactoren sluiten aan op het NOVI van het Rijk en verwijzen onder meer naar de Zeeuwse kernkwaliteiten. Deze zijn vertaald naar vier afwegingsfactoren voor Zeeland:

1. Doe meer met minder grond;
2. Werk samen en deel kosten en baten;
3. Maak gebruik van de Zeeuwse kernkwaliteiten;
4. Denk aan de toekomst en aan de rest van de wereld.

Kernkwaliteiten zijn herkenbare, fysieke kenmerken. De Zeeuwse kernkwaliteiten betreffen:

- genieten en opladen;
- waarderen en beschermen van het landschap;
- verbondenheid met de historie;
- passende werkgelegenheid en ontwikkelingsmogelijkheden voor iedereen.

In de visie komen een aantal ambities en doelstellingen terug welke relevant zijn voor dit bouwplan, waarbij sommige doelen onder verschillende ambities vallen. Deze worden in onderstaande paragrafen toegelicht.

Bij woningbouw staan een toekomstbestendige en CO₂-neutrale woningvoorraad die in kwaliteit en kwantiteit aansluit op de vraag centraal. Hiertoe werken de Zeeuwse gemeenten en de Provincie aan een Zeeuwse Woonagenda, waarbinnen gezamenlijk wordt opgetrokken om de woningvoorraad toekomstbestendig te maken en te houden. Er wordt ingezet op het saneren of vervangen van woningen waar geen behoefte aan is, het stimuleren van verduurzaming van de woningvoorraad, het realiseren van een flexibele schil en de ondersteuning van gemeenten bij de realisatie van woningbouw die voorziet in een behoefte op de juiste plaats. Provincie en gemeenten stellen de kaders vast waarbinnen de afspraken worden uitgevoerd.

Verder staan de ruimtelijke doelen van bundeling en zorgvuldig ruimtegebruik hoog op de agenda. Het is van provinciaal belang dat Zeeuwse steden de sociaaleconomische motor blijven van de provincie. Gezien de ruimtelijke doelen, de klimaat en demografische opgave, de uitgangssituatie van de woningvoorraad en de toekomstverwachtingen, is woningbouwbeleid essentieel. Woningbouwprojecten, zeker de omvangrijke, hebben een gemeentegrensoverschrijdend impact. Er moet daarom op regionaal niveau gekozen worden voor de woningbouwplannen die qua omvang, locatie en type aansluiten bij de woonwensen van de Zeeuwse burger. Deze keuzes worden gemaakt in regionale woningmarktafspraken door de vijf Zeeuwse woningmarktregio's (De Bevelanden, Schouwen-Duiveland, Tholen, Walcheren en Zeeuws-Vlaanderen).

Provinciale Omgevingsverordening 2018

De provincie Zeeland heeft, vooruitlopend op de inwerkingtreding van de Omgevingswet, op 21 september 2018 een Omgevingsverordening vastgesteld. Aansluitend zijn daar negen wijzingen op doorgevoerd. Slechts een select aantal onderdelen uit het (voormalige) Omgevingsplan is geregeld in de verordening. Onderwerpen opgenomen in de Omgevingsverordening zijn bijvoorbeeld bedrijventerrein, verblijfsrecreatie, bestaande natuur en ecologische hoofdstructuur, agrarische gebieden van ecologische betekenis, molenbiotopen, glastuinbouw en intensieve veehouderij. Van gemeenten wordt een loyale bijdrage verwacht aan de uitvoering van de beleidsdoelen van het plan, ook ten aanzien van die onderdelen van het plan die niet in de verordening zijn opgenomen. Verder streeft de provincie naar realisering van beleidsdoelen met de inzet van andere instrumenten.

Ten aanzien van het onderwerp 'Wonen' is uitsluitend een regeling opgenomen voor kleinschalige locaties in het buitengebied. Daarvan is hier geen sprake.

De specifieke provinciale belangen voor onderhavige ontwikkeling bepaald in de artikelen:

- 2.22: Regionale waterkering;
- 2.27 Bestaande natuur;
- 2.28: Landschap en erfgoed.

Regionale waterkering

De Kaaidijk en de Oostbermweg zijn in de provinciale omgevingsverordening aangeduid als regionale waterkering. Behoud van een veilige waterkering is in het belang van de veiligheid van de inwoners van Zeeland. Bij een doorbraak van de waterkering is het van belang de gevolgen zo beperkt mogelijk te houden. Dit kan onder meer door het in stand houden van een stelsel van regionale keringen. Het belang noodzaakt tot regeling in het functionele spoor (via het waterschap) alsmede via het planologische spoor. Ook voor waterkeringen en beschermingszones worden immers bestemmingsplannen vastgesteld. De beschermingszone ligt over het projectgebied en is derhalve in het bestemmingsplan veiliggesteld met de gebiedsaanduiding 'Vrijwaringszone - Dijk' en voor een zeer beperkte oppervlakte 'Waterstaat – Waterkering'. Het behoud van een veilige waterkering wordt als provinciaal belang aangemerkt. Daarnaast worden de waterkeringen en daarbij behorende zones beschermd door middel van de Keur van het Waterschap. De verordening regelt de zogenaamde 'regionale waterkeringen'. Als norm voor deze waterkeringen geldt dat de ligging, vorm, afmeting en constructie zoveel mogelijk in stand moet worden gehouden overeenkomstig de toestand van deze waterkeringen op 1 januari 2018 en deze toestand niet mag verslechteren, rekening houdend met de legger en het beheerregister van het waterschap. Verwezen wordt naar par. 4.5 waarin dit nader wordt onderbouwd.

Bestaande natuur

Op basis van artikel 2.27 Afwegingszone natuurgebieden geldt voor gronden die zijn gelegen binnen 100 meter rond bestaande natuurgebieden niet zijnde binnendijken, dat in de toelichting bij het bestemmingsplan een beschrijving wordt gegeven van de wijze waarop rekening is gehouden met de wezenlijke kenmerken en waarden van de natuurgebieden en wordt aannemelijk gemaakt, dat geen onevenredige aantasting van de bedoelde kenmerken en waarden plaatsvindt. De begrenzing en beoordeling van de gebieden die behoren tot het Natuurnetwerk Zeeland (NNZ) zijn opgenomen in de verordening (bijlage 9) en liggen ten noordwesten en grenzen aan de locatie. Echter, deze gebieden betreffen binnendijken; de Oostbermweg en de Kaaidijk, zodat een afweging ten aanzien van de bestaande natuurwaarden niet is vereist, daar deze gebieden door de huidige bestemming en gebruik reeds worden verstoord. Kort samengevat kan er worden gesteld, dat de ontwikkeling geen afbreuk doet aan de bestaande natuurwaarden van het NNZ en het plan niet in strijd is met artikel 2.27 van de omgevingsverordening Zeeland 2018.

Landschap en erfgoed

Nieuwe bebouwing of nieuwe vormen van grondgebruik binnen waardevolle landschappen of cultuurhistorische elementen mogen op grond van artikel 2.28 niet leiden tot een significante aantasting van deze elementen. Ook mag dit niet leiden tot een significante vermindering van oppervlakte van de gronden of tot een significante aantasting van de samenhang tussen gebieden. De projectlocatie leidt gelet op hetgeen in planologisch opzicht reeds is toegestaan niet tot een aanpassing van de oppervlakte, noch tot een significante aantasting van de samenhang tussen de gronden en elementen. Verder hebben de landschappelijke en cultuurhistorische waarden betrekking op de lijnelementen van de dijken op grotere schaal; deze zijn hier niet in het geding. Ook op dit punt is het plan ook niet in strijd met de verordening.

3.3 Gemeentelijk beleid

Toekomstvisie Noord-Beveland 2030

In 2018 is gestart met het opstellen van de 'Toekomstvisie Noord-Beveland 2030'. De visie geeft antwoord op de vragen: Waar staat Noord-Beveland voor? En waar gaat Noord-Beveland voor? De Toekomstvisie is het kompas dat de koers aangeeft en dat de basis vormt voor verder beleid. Samen met de bewoners van Noord-Beveland is een proces doorlopen waarin verschillende toekomstscenario's zijn afgewogen en de ambities voor Noord-Beveland tot stand zijn gebracht. In beginsel zijn er vier scenario's beschreven, waar uiteindelijk de voorkeur werd gegeven aan het uitwerken van het scenario "Eiland van inspiratie en initiatief" aangevuld met aspecten uit het scenario "Eiland van rust en ruimte". Het droombeeld van Noord-Beveland voor de komende jaren zijn zes bruisende hechte gemeenschappen binnen de gemeente Noord-Beveland, waar:

- verschillende culturele activiteiten plaatsvinden om de inwoners en toeristen te binden;
- het voorzieningenniveau aansluit bij de bevolkingsopbouw;
- voldoende werkgelegenheid is in het toerisme, de zorg en de agrarisch sector;
- betaalbare woonvoorzieningen zijn, zodat de jeugd terugkeert;
- goede samenhang bestaat tussen het bedrijfsleven en onderwijs met leerwerktrajecten en stagemogelijkheden;
- toekomstbestendige landbouw, gericht op duurzaamheid en innovatie;
- veel aandacht is voor het cultureel erfgoed, kunst en cultuur;
- toeristen komen voor het strand maar ook de rust en de natuur en saamhorigheid in de kernen;
- de bereikbaarheid met het openbaar vervoer sterk verbeterd is;
- bewoners en toeristen de (elektrische) fiets verkiezen boven de auto;
- de dorpsraden een centrale rol hebben gekregen in de ontwikkeling van de leefomgeving in de kernen.

Dit droomscenario leidt tot de kernambitie dat Noord-Beveland in 2030 bruist en leeft dankzij de divers samengestelde bevolking, de innovatieve en ondernemende inwoners en ondernemers en het toerisme, en dat tegelijkertijd de rust, de natuur en het weidse landschap behouden worden. Om dit te bereiken zijn er vier ambities opgesteld voor Noord-Beveland:

- Ambitie 1: Vitale kernen in een vitale gemeente; investeren in een goede leefomgeving;
- Ambitie 2: Bruisende en bedrijvige gemeente; de agrarische sector en de toeristische sector zijn belangrijke pijlers voor de economie. Initiatief en innovatie in diverse sectoren wordt gestimuleerd;
- Ambitie 3: Open en klimaat neutraal eiland; de overstap naar duurzame energie gaat niet ten koste van het landschap. het open landschap, water en erfgoed wordt gekoesterd;
- Ambitie 4: Regie over eigen eiland; het bestuur op Noord-Beveland is bereikbaar en toegankelijk. De gemeente werkt intensief samen met buurgemeenten en betreft burgers zoveel mogelijk bij besluitvorming.

Deze ambities zijn in vervolgentrajecten uitgewerkt in een omgevingsvisie, in aansluiting op de vereisten uit de Omgevingswet die in 2023 naar verwachting in werking zal treden.

Omgevingsvisie Noord-Beveland 2030

De Omgevingsvisie Noord-Beveland 2030 is op 16 december 2021 vastgesteld. De omgevingsvisie van de gemeente Noord-Beveland bevat het strategisch beleid voor de toekomst van de fysieke leefomgeving van Noord-Beveland. Het beleid bevat de gemeentelijke ambities voor het

behoud, de ontwikkeling en versterking van (onderdelen) van de fysieke leefomgeving. De omgevingsvisie kent diverse gebiedstypes; voorliggend plangebied valt in het gebiedstype 'Kortgene'. Het ontwikkelperspectief voor Kortgene is gericht op de verbinding van de kern met het water (Veerse Meer). In dit kader is voor het havengebied (oostzijde) in de afgelopen jaren een visie ontwikkeld, welke in het bestemmingsplan "Havengebied Kortgene" is vastgelegd. Verder dient bij ontwikkelingen rekening te worden gehouden met vijf kernkwaliteiten en vier kernwaarden.

Deze kernwaarden betreffen:

- Een gezonde en veilige leefomgeving;
- Cultuurhistorie en erfgoed;
- Groene leefomgeving; en
- Een goed bereikbaar en toegankelijk eiland.

Voorliggend bestemmingsplan staat het toevoegen van 13 nieuwe woningen toe, wat aansluit bij het gemeentelijke streven naar de ontwikkeling van nieuwe woningen. Door het toevoegen van woningen in de bebouwde kom zal sprake zijn van een positief effect op de leefbaarheid en de ruimtelijke kwaliteit van het havengebied. De in dit plan toegestane ontwikkelingen brengen geen belemmeringen op het gebied van milieu met zich mee, zoals beschreven in hoofdstuk 4.

Conclusie

Voorliggend plan sluit aan op de toekomst- en omgevingsvisie Noord-Beveland 2030.

Regionale Woonvisie De Bevelanden 2019 – 2023

Met de Regionale Woonvisie De Bevelanden 2019 - 2023 beogen de vijf Bevelandse gemeenten inzicht te geven in de gezamenlijke missie en ambities van de regiogemeenten op het gebied van het wonen (oktober 2019). De visie is een parapluvisie voor verdere uitwerking in lokaal beleid. De Regionale Woonvisie bevat de volgende missie: 'Wij willen een aantrekkelijke regio zijn waar men graag woont, met een regionaal passend, duurzaam en toekomstbestendig woningaanbod'.

De komende 10 tot 15 jaar hebben de Bevelanden te maken met een gestage groei, zowel in inwoners als huishoudens. Na 2035 neemt de groei af en kan het gaan om krimp. Ook de leeftijdsopbouw van de regio verandert. Er is sprake van een sterke toename van het aantal 75-plussers en de groep alleenstaanden. Uitbreiden van de woningvoorraad blijft nodig om de groei tot 2035 op te vangen. De vraag is of we de juiste producten op de juiste plek bouwen. Het bieden van kwaliteit in woning en leefomgeving is hierdoor nog belangrijker dan in het verleden.

Om dit bereiken gaat men uit van vijf ambities:

1. Inzetten op een duurzame en toekomstbestendige woningvoorraad;
2. Het realiseren van een passend woningaanbod;
3. Het realiseren van het bouwprogramma, met behoud van bestaande kwaliteiten en de regionale identiteit;
4. Het realiseren van een toekomstbestendige woningvoorraad; en
5. Het aansluiten van de vraag naar wonen met zorg.

Voor onderhavige ontwikkeling zijn alle ambities, maar met name de laatste van belang. Er is behoefte aan innovatieve vormen van wonen met zorg die de diversiteit aan woonmilieus voor regionale woningmarkt als geheel zullen vergroten. Mensen wonen immers langer zelfstandig, ook als er sprake is van fysieke, mentale of sociale beperkingen. Dit vraagt naast passende

woonvormen ook aandacht voor ondersteuning en begeleiding in brede zin. Van medische zorg tot begeleiding bij de (re-)integratie in wijken en buurten van mensen die vanuit instellingen weer zelfstandig gaan wonen. Naast deze beleidsontwikkelingen vergrijsst de bevolking van de Bevelanden, net als in de rest van Nederland, welke doelgroep om meer zorg gaat vragen.

Verder zijn de 18 permanente woningen reeds opgenomen in de provinciale woningbouwmonitor voor de jaren 2021 en 2022 en daarmee regionaal afgestemd.

Actuele woningmarktafspraken tot 2030

Het nieuwbouwprogramma voor de Bevelanden bevat voor de periode tot 2025 circa 2.500 woningen. Van 2025 tot 2035 blijft een uitbreiding van de voorraad nodig om de groei van het aantal huishoudens op te vangen. Die uitbreiding kan plaatsvinden binnen de huidige plancapaciteit. De woningmarktafspraken tot 2030 zullen worden geactualiseerd en geven daarmee een doorkijk naar de langere termijn. Er wordt uitgegaan van de eigen identiteit en dynamiek van de kernen binnen De Bevelanden. Grofweg kent de regio drie woonmilieus: Landelijk, dorps en stedelijk wonen. Belangrijk wordt gevonden dat mensen kunnen (blijven) wonen waar ze willen wonen, maar dat dit tegelijkertijd niet het draagvlak voor voorzieningen ondermijnt.

In het woningbouwprogramma 2020-2030 is voor Noord-Beveland een realisatie van 493 woningen in de komende 10 jaar. In het voorliggende project zijn maximaal 13 extra woningen voorzien en derhalve passend in de regionale woningbouwplanning.

Conclusie

De beoogde woningbouw, waar appartementen met zorg afroep, zal worden gerealiseerd, voldoet zowel in kwantitatieve als kwalitatieve zin, volledig aan de ambities, het regionale beleid en regionale uitgangspunten voor nieuwbouw in de Bevelanden.

Gebiedsvisie Veerse meer

In deze visie is het plan aan de Botterlaan opgenomen in de lijst van bekende ruimtelijke projecten en initiatieven in en rondom het Veerse Meer. Het plan is ingedeeld in de categorie plannen waarvoor een bestemmingsplan is vastgesteld dat nog niet in uitvoering is. Er gelden voor deze ontwikkelingen daarmee geen belemmeringen vanuit de Gebiedsvisie Veerse Meer.

Welstandsnota Noord-Beveland

In deze Welstandsnota is een gebiedsgericht welstandsbeleid voor heel Noord-Beveland geformuleerd, waarbij is aangegeven welke welstandscriteria er gelden in welke straat, in welk dorp en in het buitengebied.

Welstandstoezicht werd ooit ingesteld om te voorkomen dat bouwwerken de openbare ruimte zouden ontsieren. Elke aanvraag om omgevingsvergunning moet worden getoetst aan redelijke eisen van welstand. De welstandsbeoordeling is volgens artikel 12 van de Woningwet, gericht op het uiterlijk en de plaatsing van een bouwwerk. Het bouwwerk moet zowel op zichzelf als ook in zijn omgeving worden beoordeeld, waarbij ook verwachte veranderingen worden meegenomen. De welstandsbeoordeling kan alleen worden gebaseerd op de in deze welstandsnota vastgestelde welstandscriteria. De welstandscommissie adviseert of een bouwplan voldoet aan redelijke eisen van welstand. Het advies van de commissie is gebaseerd op de vastgestelde criteria uit de welstandsnota. De welstandsnota bestaat uit diverse onderdelen. Het eerste deel beschrijft het doel van de nota en de organisatie van de welstandszorg (uitvoeringswijze, adviserende instan-

tie). Vervolgens beschrijft de welstandsnota 'algemene welstandscriteria' die op te vatten zijn als algemene richtlijnen voor goede architectuur. Het grondgebied van de gemeente wordt vervolgens opgedeeld in verschillende welstandsniveaus: van gebieden waar een extra zorgvuldige welstandsbeoordeling nodig wordt geacht tot gebieden met een 'licht' welstandsregime. Daarna volgen in de welstandsnota de beschrijvingen van de verschillende deelgebieden van de gemeente; voor ieder deelgebied zijn specifieke welstandscriteria opgenomen. Tenslotte geeft de welstandsnota een aantal sneltoets-criteria aan (ook loketcriteria genoemd).

De locatie wordt aangemerkt als lintbebouwing en bijzonder welstandsgebied.

Lintbebouwing bestaat grotendeels uit bebouwing met een eenvoudige en kleinschalige vormgeving. Belangrijk element is de situering onder- of bovenaan de dijk. De zichtbaarheid van de bebouwing in het landschap is eveneens een aandachtspunt. De gevoeligheid van contrasterende bebouwing in het waardevolle open polderlandschap dient aandacht te krijgen bij het hanteren van de criteria. Doordat de bebouwingslinten veelal tussen verschillende gebieden doorloopt, zijn achterkanten veelal gesitueerd naar voorkanten van de achterliggende bebouwing. Met name dichtbij de historische kern is de bebouwing grootschaliger en gedifferentieerder. De duidelijke relatie met het omliggende landschap door middel van doorzichten tussen de bebouwingselementen dient behouden te blijven. Het welstandsbeleid is er op gericht de gedifferentieerde karakteristiek van deze linten te waarborgen met ruimte voor nieuwe inpassingen van woon- en bedrijfsbebouwing in relatie tot het aangrenzende landschap en de karakteristiek van het bebouwingslint.

Conclusie

De ontwikkeling die met dit plan mogelijk wordt gemaakt is getoetst aan de welstandscriteria die gelden voor de kern Kortgene en op 23-12-2020 door de welstandscommissie akkoord bevonden. De welstandsnota vormt geen belemmering voor onderhavig bestemmingsplan.

3.4 Conclusie beleidskaders

De beoogde ontwikkeling vindt plaats in bestaand bebouwd gebied. Het betreft een gedeeltelijke functiewijziging van de beoogde nieuwbouw door 13 permanente wooneenheden toe te voegen. Verder blijft de verankerde bebouwingsstructuur onveranderd en past deze qua maat en schaalvoering in de directe omgeving. Het bouwplan draagt tevens bij aan de wens om meer kwalitatief goede woningen met innovatieve vormen van zorg te realiseren. De ontwikkeling sluit dan ook naadloos op het Rijks- en provinciale alsmede gemeentelijke beleid aan, zoals vastgelegd in de toekomst- en omgevingsvisie alsmede woonvisie. Geconcludeerd wordt, dat het initiatief past binnen de gestelde beleidskaders.

4. OMGEVINGSASPECTEN

4.1 Algemeen

Er bestaat een duidelijke relatie tussen milieubeleid en ruimtelijke ordening. De laatste decennia groeien de beleidsvelden naar elkaar toe. Bij nieuwe plannen vormt de milieukwaliteit een belangrijke afweging bij de ontwikkelingsfuncties. In dit hoofdstuk worden de hier aan de orde zijnde relevante milieuaspecten behandeld die binnen de ruimtelijke ordening en daarmee voor het voorliggende afwijkingsbesluit van belang zijn.

4.2 Archeologisch onderzoek

Wettelijk kader

De bescherming van archeologisch erfgoed in Nederland is vastgelegd in de Erfgoedwet, die op 1 juli 2016 in werking is getreden. De Erfgoedwet is in de plaats gekomen van zes wetten en regelingen op het gebied van cultureel erfgoed, waaronder de Monumentenwet 1988. Onderdelen van de Monumentenwet die van toepassing waren op de fysieke leefomgeving gaan naar de Omgevingswet. Voor deze onderdelen is daartoe in de Erfgoedwet voor een overgangsregeling opgenomen.

De basis van de bescherming van archeologisch erfgoed in de Erfgoedwet is het verdrag van Valletta (ook wel het verdrag van Malta). De bescherming heeft als doel om archeologisch erfgoed zoveel mogelijk in situ, dus in de grond, te behouden. Dankzij het principe van “de verstoorder betaalt” uit het verdrag van Valletta worden meer archeologische resten in situ behouden. Indien ruimtelijke ontwikkelingen plaatsvinden dient te worden beoordeeld of archeologische waarden in het geding raken.

Beoordeling projectgebied

In het ter plaatse geldende bestemmingsplan geldt een dubbelbestemming ter bescherming van de archeologische verwachtingswaarden opgenomen, Indien er bebouwing wordt opgericht met een oppervlakte groter dan 250 m² en dieper dan 40 cm onder het maaiveld, is nader onderzoek vereist.

Door Artefact is een archeologisch bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek door middel van verkennende boring uitgevoerd. Deze rapportage is als bijlage 1 aan deze onderbouwing gehecht.

Kort samengevat luiden de conclusies als volgt:

- Er geldt een lage verwachting voor het Neolithicum (Laagpakket van Wormer), Bronstijd tot midden IJzertijd (onderzijde Hollandveen Laagpakket), de vroege Middeleeuwen en de Nieuwe tijd tussen de 16e en de 17 eeuw (Laagpakket van Walcheren);
- Er geldt een middelhoge verwachting voor de late IJzertijd – Romeinse tijd (top Hollandveen Laagpakket) en de late Middeleeuwen (Laagpakket van Walcheren);
- Er geldt een hoge verwachting voor de Nieuwe tijd vanaf de 18e eeuw, meer specifiek de dijk rondom de Adriaanpolder die in de 20e eeuw is verzwaard.

Er wordt geadviseerd geen graafwerkzaamheden uit te voeren die dieper reiken dan 1,40 m – NAP. Mocht dat wel het geval zijn, dan dient het plan door het bevoegde gezag te worden getoetst

aan het archeologiebeleid en de onderzoeksresultaten zoals opgenomen in onderhavige rapportage. Verder wordt bij de beoogde nieuwbouw de dijk niet volledig doorsneden; noch in de lengte, noch in de diepte, zodat vervolgonderzoek niet is vereist. Ook hiervoor heeft te gelden, dat indien wel de hele dijk zal worden doorsneden, daarover nader overleg met het bevoegde gezag dient plaats te vinden. Tot slot geldt te allen tijde een wettelijke meldingsplicht, indien bij graafwerkzaamheden alsnog archeologische vindplaatsen worden aangetroffen. Deze zorgplicht zal ook in het uitvoeringsbestek worden geborgd.

Conclusie

Het aspect archeologie staat de beoogde planontwikkeling, rekening houdende met de aanbevelingen en adviezen zoals opgenomen in de rapportage, op voorhand niet in de weg.

4.3 Cultuurhistorie

Wettelijk kader

Goede ruimtelijke ordening betekent dat er, onder meer bij het opstellen van bestemmingsplannen, een integrale afweging plaatsvindt van alle belangen die effect hebben op de kwaliteit van de ruimte. Een van die belangen is de cultuurhistorie. Het bestemmingsplan is daarbij een belangrijk instrument om cultuurhistorische waarden in een gebied te beschermen. Door wijziging per 1 januari 2012 van het Besluit ruimtelijke ordening (art. 3.1.6) dienen cultuurhistorische waarden uitdrukkelijk te worden meegewogen bij het vaststellen van bestemmingsplannen.

Beoordeling projectgebied

Om een inzicht te krijgen in de aanwezige cultuurhistorische waarden binnen een plangebied heeft de provincie de Cultuurhistorische Hoofdstructuur (CHS) opgesteld. Op basis van de CHS zijn de dijken aangewezen als cultuurhistorische relevant. De dijken betreffen historische lijnelement in het landschap. De realisatie van de beoogde bebouwing heeft echter geen invloed op de betekenis van de dijken als lijnelementen in het grootschalig landschap; deze blijven behouden.

Conclusie

De cultuurhistorische waarden van het plangebied en omgeving worden door de realisatie van dit plan niet aangetast.

4.4 Bodem

Wettelijk kader

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient in verband met de uitvoerbaarheid van een plan rekening te worden gehouden met de bodemgesteldheid in het projectgebied. Bij functiewijzigingen dient te worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde functie en moet worden vastgesteld of er sprake is van een saneringsnoodzaak. Een verontreinigde bodem kan zorgen voor gezondheidsproblemen en tast de kwaliteit van het natuurlijk leefmilieu aan. Daarom is het belangrijk om bij ruimtelijke plannen de bodemkwaliteit mee te nemen in de overwegingen. De Wet bodembescherming (Wbb), het Besluit bodemkwaliteit en de Woningwet stellen grenzen aan de aanvaardbaarheid van verontreinigingen. Indien bij planvorming blijkt dat (ernstige) verontreinigingen in het plangebied aanwezig zijn, wordt op basis van de aard en omvang van de verontreiniging én de aard van de ruimtelijke plannen beoordeeld welke gevolgen dit heeft.

Wet bodembescherming

De Wet bodembescherming (Wbb) regelt zaken rond bodembescherming en bodemsanering. Vertrekpunt van de Wbb is dat in het merendeel van de gevallen van bodemverontreiniging, de daadwerkelijke bodemsanering wordt meegenomen in de ontwikkeling dan wel herontwikkeling van plangebied of projectlocatie. De wettelijke doelstelling is functiegericht saneren. De wet houdt rekening met het gebruik van de bodem en de (im)mobiliteit van de verontreiniging. De volgende uitgangspunten overheersen:

- a. het geschikt maken van de bodem voor het voorgenomen gebruik;
- b. het beperken van blootstelling aan en de verspreiding van de verontreiniging;
- c. het wegnemen van actuele risico's.

Wanneer bodemsanering plaats moet vinden, moet gesaneerd worden, totdat de kwaliteit voldoet aan de bodemfunctieklassen van het desbetreffende gebied. De kaart met bodemfunctieklassen van de gemeente Vliссingen is voor de planlocatie Wonen. Ook wanneer grond wordt toegepast binnen het gebied, dient deze te voldoen aan de functieklassen. Ook moet de kwaliteit van de ontvangende bodem bekend zijn.

In dit geval is de vraag relevant of de bodem milieukundig gezien schoon genoeg is voor de beoogde functiewijziging van de planlocatie.

Beoordeling projectgebied

In dit kader is door Mitec in 2020 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd welke als bijlage 2 aan deze ruimtelijke motivering zijn gehecht. Voorts is een aanvullend onderzoek naar PFAS door BMA Milieu uitgevoerd, welke als bijlage 3 is opgenomen.

De onderzoeksresultaten kunnen als volgt worden samengevat:

- op basis van historisch onderzoek, de zintuiglijke beoordeling van de grond- en grondwatermonsters en de resultaten van het chemisch-analytisch onderzoek kan geconcludeerd worden dat er geen risico's voor de volksgezondheid en het milieu aanwezig zijn met betrekking tot de huidige en voorgenomen activiteiten op de onderzoekslocatie;
- de verkregen resultaten geven geen aanleiding tot het uitvoeren van een nader Bodemonderzoek;
- de bovengrond (gemiddelde laag van 0,0 tot 0,4 m-mv) valt op basis van PFAS indicatief in klasse Wonen/Industrie en is, met uitzondering van grondwaterbeschermingsgebieden, als dusdanig toepasbaar;
- de ondergrond (gemiddelde laag 0,4 tot 0,9 m-mv) valt op basis van PFAS indicatief in klasse Landbouw/Natuur en is, met uitzondering van grondwaterbeschermingsgebieden, vrij toepasbaar.

Op basis van de uit dit milieuhygiënisch onderzoek verkregen gegevens inzake PFAS kan in geval van grondverzet c.q. herbestemmen van grond wel alsnog een onderzoek conform het Besluit bodemkwaliteit nodig zijn. Dit is afhankelijk van aangetroffen gehalten, alsook op basis van visueel aangetroffen bodemvreemde materialen. De eventuele mogelijkheden dienen in overleg met het bevoegd gezag te worden bepaald.

Conclusie

Met betrekking tot de bodem zijn vanuit milieutechnische overwegingen geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling.

4.5 Water

Wettelijk kader

Waterbeheer en watertoets

Het plangebied ligt binnen het beheersgebied van het waterschap Scheldestromen, verantwoordelijk voor het waterkwantiteits- en waterkwaliteitsbeheer. Bij het tot stand komen van de ontwikkeling is overleg gevoerd met het waterschap over deze waterparagraaf, hetgeen een verplicht onderdeel van de procedure betreft.

Beleid duurzaam stedelijk waterbeheer

Op verschillende bestuursniveaus zijn de afgelopen jaren beleidsnota's verschenen aangaande de waterhuishouding, alle met als doel een duurzaam waterbeheer (kwalitatief en kwantitatief). Deze paragraaf geeft een overzicht van de voor het plangebied relevante nota's, waarbij het beleid van het waterschap en de gemeente nader wordt behandeld.

Europa:

- Kaderrichtlijn Water (KRW).

Nationaal:

- Nationaal Waterplan (NW);
- Waterbeleid voor de 21ste eeuw (WB21);
- Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW);
- Waterwet.

Provinciaal:

- Provinciaal Waterplan;
- Provinciale Structuurvisie;
- Verordening Ruimte.

Waterschapsbeleid

Waterschap Scheldestromen is verantwoordelijk voor het beheer van het binnendijkse oppervlaktewater in Zeeland. Doel van het waterbeheer is het bereiken en in stand houden van een goede toestand van dit oppervlaktewater, zowel wat de waterkwaliteit betreft als de waterkwantiteit. Voor het plangebied van dit bestemmingsplan is het plan van het voormalige waterschap Zeeuwse Eilanden van toepassing. Het gaat hierbij om 'integraal waterbeheer': waterzuiveringsbeheer en watersysteembeheer.

Het waterschap streeft met het beleid, beheer en onderhoud naar een optimale status en aanwezigheid van oppervlaktewater en grondwater, dat van geschikte kwaliteit is voor mens en omgeving. Dit wordt bereikt met veilige en duurzame systemen voor wateraanvoer, -afvoer en -berging. Het waterschap draagt zorg voor een veilig en goed bewoonbaar gebied met gezonde en duurzame watersystemen. Recreatief medegebruik en 'beleving' van het water hebben daarbij ook de aandacht.

Gemeentelijk beleid

Richtlijnen waterbeheer voor planontwikkeling in bebouwd gebied

In de richtlijnennotitie geeft het waterschap aan waarmee rekening moet worden gehouden bij de ontwikkeling van een ruimtelijk plan. De notitie is een nadere uitwerking van de beleidskeuzes van het waterschap die relevant zijn voor de ruimtelijke ordening (RO). De notitie moet dan ook

in samenhang worden gezien met de Keur watersysteem en de nota vergunningenbeleid waterbeheer. Er wordt vooral ingegaan op waterkwantiteits- en waterkwaliteitsaspecten.

Verbreed gemeentelijk rioleringsplan 2015 – 2019

Het uitgebreid gemeentelijk rioleringsplan (vGRP) geeft het beleid van de gemeente Noord-Beveland weer op het gebied van riolering. In de Wet gemeentelijke watertaken, die per 1 januari 2008 in werking is getreden, is de gemeentelijke zorgplicht uitgebreid naar een zorgplicht die ook het hemelwater en het grondwater omvat. In dit vGRP geeft de gemeente Noord-Beveland weer hoe zij invulling geeft aan de zorgplicht voor al deze gebieden: afvalwater, hemelwater en grondwater. Naast het vervangen of relinen van de riolering heeft de gemeente Noord-Beveland op diverse plaatsen verhard oppervlak van de riolering afgekoppeld. Vaak wordt dit gecombineerd met vervangingsprojecten. Gedurende de planperiode (tot en met 2013) is er circa 2,4 km nieuwe regenwaterriolering aangelegd in het kader van afkoppelprojecten en circa 3,5 ha verharding van de gemengde riolering afgekoppeld. Dit is meer dan volgens de basisrioleringsplannen gepland was.

Beoordeling projectgebied

Het plangebied valt binnen het stedelijk gebied en de aanduiding 'Vrijwaringszone – dijk' en draagt over een zeer beperkte oppervlakte de dubbelbestemming 'Waterstaat- waterkering'. Na ambtelijk overleg met het waterschap is de dijk in 2017 in het kader de Waterwet afgewaardeerd van primaire waterkering naar regionale waterkering. Dit is inmiddels ook verwerkt in de Provinciale Verordening zoals beschreven in par. 3.2. Momenteel loopt nog de procedure tot aanpassing van de Legger van het Waterschap. Het waterschap toetst het initiatief aan het beleid voor een regionale waterkering. Er mag worden gebouwd, mits het niet ten koste gaat van de waterkering. Het grondlichaam moet stabiel blijven, met name tijdens de bouw. Voor het bouwen binnen de beschermingszone van de waterkering is daarmee een watervergunning vereist. Deze watervergunning wordt parallel aan de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen aangevraagd. Daarin wordt met name de relatie tussen de bouw enerzijds en de waterkering anderzijds beoordeeld.

De watertoetstabel

De watertoets is het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. Het uitvoeren van een watertoets betreft de waterbeheerders actief bij ruimtelijke besluitvormingsprocessen en geeft water een duidelijke plek binnen de ruimtelijke ordening. Het beeer van het watersysteem is in handen van het Waterschap Scheldestromen.

In onderstaande tabel wordt aangegeven, welke invloed de voorgenomen ontwikkeling heeft op de diverse wateraspecten.

Thema en water(beheer)doelstelling	Uitwerking
<p>Veiligheid waterkeringen Waarborgen van het veiligheidsniveau en rekening houden met de daarvoor benodigde ruimte.</p>	<p><i>De ontwikkeling ligt binnen de keurzone van een regionale waterkering. Omdat het bouwen van gebouwen binnen deze zone op grond van de Keur van het waterschap niet zonder meer is toegestaan, dient een watervergunning aan het waterschap te worden aangevraagd. Over het ontwerp en bouw is voorafgaand aan de verdergaande uitwerking in relatie tot het dijklichaam advies bij het Waterschap ingewon-</i></p>

	<i>nen. Hierbij is van belang, dat de hoogte van de dijk niet wordt verlaagd. Het plangebied ligt daarnaast niet in of nabij transportroutes gevaarlijke stoffen over water. Het aspect veiligheid/waterkering is derhalve niet aan de orde.</i>
Voorkomen overlast door oppervlaktewater Het plan biedt voldoende ruimte voor het vasthouden, bergen en afvoeren van water. Waarborgen van voldoende bouwpeil om overstroming vanuit oppervlaktewater in maatgevende situaties te voorkomen. Rekening houden met de gevolgen van klimaatverandering en de kans op extreme weersituaties.	<i>Er is geen sprake van een toename van verhard oppervlak; de oprichting van de bebouwing is bij recht reeds toegestaan, waarbij het hemelwater in de havens wordt geloosd.</i>
Thema en water(beheer)doelstelling	<i>Uitwerking (vervang toelichtingen door uw gegevens)</i>
Voorkomen overlast door hemel- en afvalwater Waarborgen optimale werking van de zuiveringen/ RWZI's en van de (gemeentelijke) rioleringen. Afkoppelen van (schone) verharde oppervlakken in verband met de reductie van hydraulische belasting van de RWZI, het transportsysteem en het beperken van overstorten.	<i>Het hemelwaterafvoer en vuilwaterafvoeren worden gescheiden aangelegd, maar gezamenlijk aangesloten op het gemeenteriool. Het regenwater zal hierbij afstromen naar het Veerse Meer, waarbij de capaciteit van de riolering beter kan worden benut.</i>
Grondwaterkwantiteit en verdroging Voorkomen en tegengaan van grondwateroverlast en -tekort. Rekening houdend met de gevolgen van klimaatverandering. Beschermen van infiltratiegebieden en –mogelijkheden.	<i>De beoogde bouw leidt niet tot het onttrekken van grondwater of het infiltreren van grondwater met als doel het later weer op te pompen. Verdroging is dan ook niet aan de orde. Regenwater wordt verder afgekoppeld, zodat het kan worden afgevoerd naar het Veerse Meer. De ontwikkeling heeft derhalve geen negatieve gevolgen voor de grondwaterkwantiteit.</i>
Grondwaterkwaliteit Behoud of realisatie van een goede grondwaterkwaliteit. Denk aan grondwaterbeschermingsgebieden.	<i>Er wordt niet gebouwd in een infiltratiegebied of natuurgebied. Door het gebruik van duurzame niet uitlogende bouwmaterialen heeft het plan geen nadelige gevolgen voor de grondwaterkwaliteit. Ingrepen voortkomend uit dit plan tasten geen bodemlagen aan als gevolg waarvan het grondwatersysteem verandert.</i>
Oppervlaktewaterkwaliteit Behoud of realisatie van goede oppervlaktewaterkwaliteit. Vergroten van de veerkracht van het watersysteem. Toepassing van de trits schoonhouden, scheiden, zuiveren.	<i>Het regenwater van de daken en het terrein wordt geloosd op het oppervlaktewater.</i>
Volksgezondheid Minimaliseren risico watergerelateerde ziekten en plagen. Voorkomen van verdrinkingsgevaar/-risico's via o.a. de daarvoor benodigde ruimte.	<i>Er is in de bestaande als in de toekomstige situatie geen sprake van open water. Het aspect is derhalve niet relevant. Er worden geen water gerelateerde consequenties voor de volksgezondheid verwacht</i>

<p>Bodemdaling Voorkomen van maatregelen die (extra) maaiveldsdalingen in zettinggevoelige gebieden kunnen veroorzaken.</p>	<p><i>Het peilregiem van het plangebied is afgestemd op bebouwd gebied. Er is geen sprake van een peilverlaging en/of bodemdaling. Derhalve is deze problematiek niet aan de orde. Er wordt geen grondwater onttrokken. Bodemdaling wordt dan ook niet verwacht.</i></p>
<p>Natte natuur Ontwikkeling/bescherming van een rijke gevarieerde en natuurlijk karakteristieke aquatische natuur.</p>	<p><i>Het plangebied grenst niet rechtstreeks aan natte natuurgebieden. Derhalve zijn er geen bijzondere maatregelen te treffen of beperkingen te verwachten</i></p>
<p>Onderhoud oppervlaktewater Oppervlaktewater moet adequaat onderhouden worden. Rekening houden met obstakelvrije onderhoudsstroken vrij van bebouwing en opgaande (hout)beplanting.</p>	<p><i>Er liggen geen waterlopen binnen de projectlocatie en er worden geen nieuwe waterlopen voorzien. Derhalve is het aspect onderhoud van de waterlopen niet aan de orde.</i></p>

Andere belangen waterbeheer

<p><i>Relatie met eigendom waterbeheerder Ruimtelijke ontwikkelingen mogen de werking van objecten (terreinen, milieuzone-ring) van de waterbeheerder niet belemmeren.</i></p>	<p><i>Geef aan hoe U omgaat met objecten van waterbeheer voor zover aanwezig in de directe omgeving, zoals terreinen, milieucontouren, etc.</i></p>
<p><i>Wegen in beheer bij het waterschap (alleen invullen voor zover van toepassing) * in de bouwfase: Vinden er transporten (grond/bouwmaterialen) plaats over waterschapswegen?</i></p> <p><i>*na realisatie: verkeersaantrekkende werking Veroorzaakt uw plan structureel extra verkeer?</i></p> <p><i>na realisatie: bereikbaarheid Omschrijf hoe motorvoertuigen, fietsers en voetgangers uw plan kunnen bereiken.</i></p> <p><i>Worden er hiervoor uitwegen gewijzigd of nieuw aangelegd?</i></p>	<p><i>Nee</i></p> <p><i>Ja, door het realiseren van 18 woonappartementen met bijbehorende voorzieningen zal het aantal de verkeersbewegingen toenemen. Hierbij overwegen wij, dat op grond van het geldende bestemmingsplan de realisatie van onder meer 20 recreatieappartementen reeds is toegestaan. Daarnaast kan het verkeer vanaf de Botterlaan in meerdere richtingen worden afgewikkeld. De toename van het verkeer, als deze zich al voordoet, is voor de nabije omgeving derhalve procentueel gering en zal niet tot onevenredige overlast leiden.</i></p> <p><i>Het projectgebied is de bewoners en bezoekers via de bestaande infrastructuur bereikbaar. Er zullen geen wegen worden gewijzigd of worden aangelegd.</i></p> <p><i>Nee.</i></p>

<p><i>Na realisatie: parkeren</i> <i>Wordt er op uw eigen terrein geparkeerd?</i></p> <p><i>Na realisatie: (ver)bouwen</i> <i>Bent u voornemens om binnen 20 meter van een waterschapsweg een bouwwerk te (ver)bouwen? (zoals een woning of afscheiding (gefundeerd)).</i></p>	<p><i>Ja. Parkeren vindt plaats op eigen terrein door het realiseren van 18 garages, onder het gebouw, op de begane grondlaag, net beneden het maaiveld. Daarnaast kunnen bezoekers, waaronder de zorgverpleegkundige, op het terrein voor de garage van de desbetreffende bewoner(s) parkeren.</i></p> <p><i>Nee</i></p>
--	---

Conclusie

Aan het waterschap is de beoogde ontwikkeling voorgelegd. De watertoets is akkoord bevonden. De beschermingszone van Keur vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.6 Flora en fauna

Wettelijk kader

De bescherming van de natuur is vastgelegd in de Wet natuurbescherming (Wnb). De Wet natuurbescherming (Wnb) geeft het wettelijke kader voor de bescherming van natuurgebieden en voor soortenbescherming. Bij de voorbereiding van een ruimtelijk plan dient onderzocht te worden of de Wnb ten aanzien van de bescherming van dier- en plantensoorten en gebieden de uitvoering van het plan niet in de weg staan. De provincie is bevoegd gezag voor de toetsing van handelingen met mogelijke gevolgen voor beschermde dier- en plantensoorten (de soortenbeschermingsbepalingen) én voor Natura 2000-gebieden (de gebiedenbeschermingsbepalingen). Alleen bij ruimtelijke ingrepen waarmee grote nationale belangen zijn gemoeid, blijft het Rijk bevoegd gezag.

Daarnaast vindt beleidsmatige gebiedsbescherming plaats door middel van het Natuurnetwerk Zeeland (NNZ), de voormalige Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Ook in dit kader zijn de provincies het bevoegd gezag. Voor dit soort gebieden geldt het 'nee, tenzij' principe, wat inhoudt dat binnen deze gebieden in beginsel geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen mogen plaatsvinden.

Soortenbescherming

De Wet natuurbescherming onderscheidt beschermingsregimes voor soorten op grond van internationale verdragen, aangevuld met soorten die vanuit een nationaal oogpunt beschermd worden. Hierdoor zijn er in de Wet natuurbescherming drie verschillende verbodsartikelen per categorie soorten;

- soorten van de Vogelrichtlijn (artikel 3.1);
- soorten van de Habitatrichtlijn en de verdragen van Bern en Bonn (artikel 3.5);
- andere soorten (artikel 3.10).

Per beschermingsregime is aangegeven welke verboden er gelden en onder welke voorwaarden ontheffing of vrijstelling kan worden verleend door het bevoegd gezag. Volgens artikel 3.31 zijn de verboden, bedoeld in de artikelen 3.1, 3.5 en 3.10 niet van toepassing op handelingen die zijn beschreven in en aantoonbaar worden uitgevoerd overeenkomstig een door het Ministerie van

Economische Zaken goedgekeurde gedragscode en die plaatsvinden in het kader van bestendig beheer, bestendig gebruik, of ruimtelijke ontwikkeling of inrichting.

Gebiedsbescherming

De Wet natuurbescherming, heeft voor wat betreft gebiedsbescherming, betrekking op de Europees beschermde Natura 2000-gebieden. Als er naar aanleiding van projecten, plannen en activiteiten, afzonderlijk of in combinatie met andere plannen of projecten, mogelijkerwijs significante effecten optreden, dienen deze bij de voorbereiding van een bestemmingsplan in kaart te worden gebracht en beoordeeld. Natura 2000-gebieden hebben een externe werking, zodat ook ingrepen die buiten deze gebieden plaatsvinden en verstoring kunnen veroorzaken, moeten worden getoetst op het effect van de ingreep op soorten en habitats.

Een ruimtelijk plan dat significante gevolgen kan hebben voor een Natura 2000-gebied kan alleen worden vastgesteld indien uit een passende beoordeling de zekerheid is verkregen dat het plan de natuurlijke kenmerken van het gebied niet zal aantasten. Indien deze zekerheid niet is verkregen, kan het plan worden vastgesteld, indien wordt voldaan aan de volgende drie voorwaarden:

1. alternatieve oplossingen zijn niet voorhanden;
2. het plan is nodig om dwingende redenen van groot openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economische aard; en
3. de noodzakelijke compenserende maatregelen worden getroffen om te waarborgen dat de algehele samenhang van het Natura 2000-netwerk bewaard blijft.

Projecten, plannen en activiteiten die mogelijk een negatief effect hebben op de beschermde natuur in een Natura 2000-gebied zijn vergunningsplichtig.

Beoordeling projectgebied

Soortenbescherming

Het projectgebied betreft een bouwkaavel, welke braak ligt en waar geen vegetatie aanwezig is. Het kavel is daarmee een ongeschikte biotoop voor beschermde plantensoorten. Binnen het projectgebied worden eveneens geen sporen van (zwaarder) beschermde soorten zoogdieren verwacht, gezien de aanwezige ongeschikte biotoop en het feit dat recent de verbindingsweg vanaf de dijk naar beneden is aangelegd met de daarbij behorende verstoringen. Daarmee zijn in alle redelijkheid negatieve effecten op (zwaarder) beschermde zoogdieren op voorhand uit te sluiten. Op basis hiervan kan het uitvoeren van een ecologisch onderzoek achterwege blijven.

Gebiedsbescherming

Het projectgebied ligt niet in, maar wel in de directe invloedssfeer van, op circa 260 meter ten noorden van een Natura 2000 gebied; het Veerse Meer. Verder is de Oosterschelde op circa 3,7 km gesitueerd.

Indien er een effect inherent aan de ontwikkeling te verwachten valt, dan zal dit een extern effect zijn. In dat kader is een stikstofdepositie onderzoek door Aqua-Terra uitgevoerd (bijlage 4). Immers, de overige effecten zoals oppervlakteverlies, versnippering, verontreiniging, verdroging, verstoring door geluid, verstoring door licht, verstoring door trilling, optische verstoring en verstoring door mechanische effecten, zijn gelet op de ligging van het projectgebied ten opzichte van het Natura2000 gebied, te weten gescheiden door bestaande functies en gerealiseerde bebouwing, op voorhand uit te sluiten. De stikstofdepositie is met behulp van de Aerius Calculator bepaald, waarvan de resultaten als bijlage 4 aan deze onderbouwing zijn gehecht. Er is berekend

wat de stikstofdepositie van de beoogde toekomstige situatie, zowel in de bouw- als aanlegfase, is. Uit de berekening (worst-case) blijkt, dat geen stikstofdepositie hoger dan 0,00 mol/ha/jaar door het project plaats vindt op de nabij gelegen Natura 2000-gebieden. Hiermee is de beoogde ontwikkeling uitgezonderd van vergunningplicht.

Daarnaast ligt de projectlocatie ook niet in de directer invloedssfeer van het NNZ, zodat negatieve effecten de ontwikkeling geen afbreuk doet aan de bestaande natuurwaarden van het NNZ.

Conclusie

Negatieve effecten, zoals een toename van de stikstofdepositie, kunnen uitgesloten worden. Dit laat onverlet, dat bij de werkzaamheden te allen tijde de zorgplicht in acht worden genomen.

4.7 Bedrijven en milieuzonering

Onder milieuzonering wordt verstaan het waar nodig zorgen voor een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds bedrijven of overige milieubelastende functies en anderzijds milieugevoelige functies zoals woningen. Bij de planontwikkeling dient rekening te worden gehouden met milieuzonering om de kwaliteit van het woon- en leefmilieu te handhaven en te bevorderen en daarnaast bedrijven voldoende zekerheid te bieden dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitvoeren.

Richtafstanden

Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde publicatie 'Bedrijven en milieuzonering'¹. In de publicatie is een lijst opgenomen met bedrijfstypen. Voor de bedrijfstypen zijn indicatieve (richt)afstanden bepaald voor de milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De richtafstanden vormen een indicatie van de aanvaardbaarheid in de situatie dat gevoelige functies in de nabijheid van milieubelastende functies worden gesitueerd. Indien bekend is welke activiteiten concreet worden beoogd of aanwezig zijn, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting (in plaats van de richtafstanden).

Omgevingstype

De richtafstanden zijn afgestemd op de omgevingskwaliteit zoals die wordt nagestreefd in een rustige woonwijk of een vergelijkbaar omgevingstype (zoals een rustig buitengebied, een stiltegebied of een natuurgebied). Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies (zoals bedrijven en kantoren) voor. Binnen gemengde gebieden heeft men te maken met milieubelastende en milieugevoelige functies die op korte afstand van elkaar zijn gesitueerd. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Voorbeelden van gebieden met functiemenging zijn horecaconcentratiegebieden, stadscentra, winkelcentra en winkelgebieden van dorpskernen, woon-werkgebieden met kleinschalige ambachtelijke bedrijvigheid, gebieden langs stadstoegangswegen met meerdere functies en lintbebouwing in het buitengebied met veel agrarische en andere bedrijvigheid.

Beoordeling projectgebied

Voor een jachthaven met bijbehorende functies en activiteiten wordt in de VNG-uitgave een richtafstand van 50 meter voor een rustige woonwijk en 30 meter voor een gemengd gebied aangehouden. Deze afstand geldt voor het aspect geluid. De afstand van 10 meter geldt als richtafstand

voor horeca in een "rustige woonwijk". Rondom de jachthaven is sprake van gemengd gebied omdat de meeste woningen zijn gelegen in en rondom recreatieparken, waar het in het hoogseizoen druk is met verkeer van en naar de parken. Ook is er reeds van oudsher sprake van bedrijvigheid / scheepsherstel op deze locatie.

De afstand tussen de beoogde ontwikkeling en de jachthaven is kleiner dan 30 meter. Echter, de geluidbronnen binnen de haven wijzigen niet. Deze geluidbronnen zijn al sinds jaar en dag aanwezig en bestaan uit verkeer, parkeren, laden en lossen, de werkplaats, diverse afzuigingen en het gebruik van de scheepslieper.

Op grond van het Activiteitenbesluit gelden voor de jachthaven en haar activiteiten geluidsgrenswaarden van 50 dB(A) etmaalwaarde ter plaatse van woningen. De jachthaven moet hier te allen tijde aan voldoen. De richtwaarde voor gemengde gebied uit de VNG-brochure is ook gebaseerd op de grenswaarde van 50 dB(A) etmaalwaarde ter plaatse van woningen. Aangezien hieraan reeds wordt voldaan op grond van het Activiteitenbesluit, wordt ook aan deze richtwaarde voldaan.

Naast de bepalingen in de Wet geluidhinder dient ook rekening gehouden te worden met de eisen in het Bouwbesluit. In het Bouwbesluit zijn eisen opgesteld aan de karakteristieke geluidwering van de uitwendige scheidingsconstructie. De geluidwering, die de scheiding vormt tussen een verblijfsgebied van een geluidgevoelig gebouw en de buitenlucht, moet ten minste gelijk zijn aan het verschil tussen de geluidbelasting en 33 dB voor woningen. Hierbij geldt wel een minimum van 20 dB. Nu de maximale gevelbelasting 50 dB bedraagt en op basis van het Bouwbesluit de scheidingsconstructie minimaal 20 dB moet kunnen weren, is geen nader onderzoek vereist. Een binnenniveau van 33 dB is hiermee verzekerd.

Conclusie

Het aspect bedrijven en milieuzonering staat de beoogde ontwikkeling niet in de weg. De ontwikkeling is vanuit de ruimtelijke ordening goed inpasbaar.

4.8 Wegverkeerslawaaï

Op basis van de Wet geluidhinder (artikel 77 Wgh) dient bij een bestemmingsplan een akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd als het plan mogelijkheden biedt voor:

- de toevoeging van een nieuwe woning of andere geluidsgevoelige functie binnen de zone van een weg;
- de aanleg van een nieuwe weg;
- de reconstructie van een bestaande weg.

De breedte van de zone van een weg is afhankelijk van het aantal rijstroken, het stedelijk gebied en de maximumsnelheid. In een akoestisch onderzoek kunnen wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt buiten beschouwing worden gelaten.

In de Wgh zijn grenswaarden opgenomen met betrekking tot de geluidbelasting op de gevels van woningen en andere geluidgevoelige bestemmingen. De voorkeursgrenswaarde voor de geluidbelasting op de gevel is 48 dB en mag in principe niet worden overschreden. Onder bepaalde voorwaarden, als maatregelen onvoldoende doeltreffend zijn en het voldoen aan de grenswaarden onoverkomelijke bezwaren ontmoet van landschappelijke, stedenbouwkundige of financiële

aard, mag de geluidbelasting hoger zijn dan de voorkeursgrenswaarde. Hiervoor dient via een ontheffing een hogere waarde te worden vastgesteld.

Beoordeling projectgebied

Door Greten is akoestisch onderzoek uitgevoerd, welk onderzoek als bijlage 5 aan onderhavige onderbouwing is gehecht. De wegen waar het plangebied direct aan grenst betreffen allemaal wegen waar een maximumsnelheid van 50 km/uur geldt. Hierbij wordt in ogenschouw genomen, dat de Oostdijk overgaat in een 50 km/uur weg. Voor 30 km/uur wegen is er geen sprake van een hogere grenswaarde alsmede aanvullende eisen vanuit een eventueel gemeentelijk beleid. In het kader van 'goede ruimtelijke ordening' is echter het onderzoeken van de geluidssituatie van 30 km/h-wegen wel van belang. De Raad van State heeft dat onderstreept (Bron: CROW-infoblad 965, "Handreiking berekenen wegverkeerslawaaai bij 30 km/h").

In onderhavig onderzoek is ter completering de geluidbelasting vanwege de 30 km uur wegen inzichtelijk gemaakt met het oog op toetsing aan het Bouwbesluit. Op basis van het onderzoek blijkt, dat de geluidbelasting inherent aan de Oostdijk de voorkeursgrenswaarde van 48 dB op geen enkele gevel overschrijdt. Verder onderzoek naar bron- en overdrachtsmaatregelen is derhalve niet noodzakelijk. Daarnaast behoeft tevens geen hogere waarde procedure gestart te worden. Tot slot blijkt, dat het binnenniveau voor alle appartementen te allen tijde zal worden gerespecteerd, zodat nader onderzoek achterwege kan blijven. Op basis hiervan kan voor alle appartementen een aanvaardbaar akoestisch woon- en leefklimaat gegarandeerd worden.

Conclusie

Het aspect verkeerslawaaai vormt geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

4.9 Lucht

Wettelijk kader

De eisen voor de kwaliteit van de buitenlucht zijn vastgelegd in de Wet milieubeheer (Wm). Deze wet kent grenswaarden en voor enkele stoffen ook plandrempels. De Wm heeft tot doel het beschermen van mens en milieu tegen de negatieve effecten van luchtverontreiniging, onder andere als gevolg van het verkeer. Indien het uitoefenen van bevoegdheden, zoals het vaststellen van bestemmingsplannen, gevolgen kan hebben voor de luchtkwaliteit, kunnen bestuursorganen die bevoegdheden uitoefenen wanneer aannemelijk is gemaakt dat sprake is van één van onderstaande gevallen (artikel 5.16 Wm):

- het bestemmingsplan leidt niet tot het overschrijden van de in de wet genoemde grenswaarden;
- de luchtkwaliteit verbetert per saldo als gevolg van het bestemmingsplan dan wel blijft ten minste gelijk;
- het bestemmingsplan draagt niet in betekende mate bij aan de concentratie van een stof waarvoor in de wet grenswaarden zijn opgenomen;
- de ontwikkeling is opgenomen in een vastgesteld programma, zoals het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

In het Besluit niet in betekende mate bijdragen (laatstelijk gewijzigd op 7 juni 2012) is dit verder uitgewerkt. Bij ministeriële regeling, de Regeling Niet in betekende mate bijdragen (Regeling NIBM), zijn categorieën van gevallen aangewezen, waarin het vaststellen van een bestemmings-

plan in ieder geval niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Voor onder meer woningbouwlocaties en kantoorlocaties zijn categorieën van gevallen aangewezen.

Wanneer een ontwikkeling valt onder de categorieën van gevallen is het niet nodig te toetsen aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit. In de praktijk zal daarom voor de nieuwbouw tot ongeveer 1.500 woningen met één ontsluitingsweg geen luchtkwaliteitsonderzoek nodig zijn.

Beoordeling projectgebied

Nu de beoogde ontwikkeling per saldo de oprichting van 13 extra permanente woningen mogelijk maakt blijft deze ruim onder de grenswaarden. De ontwikkeling behoort vanwege de beperkte omvang tot de een categorie die als NIBM kan worden gekwalificeerd. Een toetsing kan dus achterwege blijven.

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de voorgestane ontwikkeling.

4.10 Externe veiligheid

Wettelijk kader

Externe veiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van de opslag van of handelingen met gevaarlijke stoffen. Dit kan betrekking hebben op inrichtingen (bedrijven) of transportroutes. Op beide categorieën is landelijke wet- en regelgeving van toepassing.

In de landelijke wet- en regelgeving zijn kwaliteitseisen en normen op het gebied van externe veiligheid geformuleerd. Doel is om bepaalde risico's, waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld, tot een aanvaardbaar minimum te beperken. Deze bedoelde risico's hangen vooral samen met:

- activiteiten met gevaarlijke stoffen in inrichtingen;
- transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen;
- transport van gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor en het water.

Ook zijn er onder meer landelijke regels voor de opslag en verkoop van vuurwerk. Verder wordt bij de plaatsing van windmolens ook de externe veiligheid in ogenschouw genomen. De risico's voor externe veiligheid komen tot uitdrukking via het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Het plaatsgebonden risico kan op de kaart worden weergegeven met zogeheten risicocontouren: lijnen die punten verbinden met eenzelfde plaatsgebonden risico. Via het plaatsgebonden risico wordt een basisbeschermingsniveau gewaarborgd. Bij het groepsrisico wordt wel beoordeeld hoeveel personen zich, redelijkerwijs, feitelijk in de omgeving kunnen bevinden. Voor het groepsrisico geldt geen grenswaarde, maar een oriëntatiewaarde. Dit is een ijkwaarde waaraan veranderingen getoetst kunnen worden. Deze oriëntatiewaarde mag overschreden worden, mits goed beargumenteerd door het bevoegd gezag. Samen met de hoogte van groepsrisico moet andere kwalitatieve aspecten worden meegewogen in de beoordeling van het groepsrisico. Onder deze aspecten vallen zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid. Deze argumentatie is een onderdeel van de verantwoording van het groepsrisico. Onderdeel van deze verantwoording is overleg met (advies vragen aan) de Veiligheidsregio.

Onderzoek

Om te bepalen of er in de directe omgeving (im)mobiele risicobronnen aanwezig zijn, is de risicokaart geraadpleegd. Op basis daarvan kan worden geconcludeerd, dat:

- Camping en Villapark Paardenkreek is aangemerkt als inrichting die gevaarlijke stoffen opslaat. De inrichting heeft verschillende propaantanks, waarvan het invloedsgebied over het projectgebied ligt. De mogelijke toename van het aantal mensen binnen het projectgebied ten opzichte van hetgeen planologisch is toegestaan is dusdanig beperkt en verwaarloosbaar, dat er geen effect op het groepsrisico zal ontstaan;
- 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;
- 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.

De Veiligheidsregio zal bij de uitwerking worden betrokken, teneinde vroegtijdig te voorzien in voldoende bluswater, een goede aanrijdroute voor de brandweer en in een calamiteitenontsluiting.

Conclusie

De externe veiligheid levert geen belemmering op voor de ontwikkeling.

4.11 Kabels en leidingen

De hierna volgende leidingen zijn planologisch relevant, voor zover zij geen deel uitmaken van een inrichting zoals bedoeld in de Wet milieubeheer:

- a. hoogspanningsverbindingen van 50 kV en hoger;
- b. buisleidingen voor transport van aardgas met een uitwendige diameter van meer dan 50 mm en een druk van meer dan 16 bar;
- c. buisleidingen voor transport van aardolieproducten met een uitwendige diameter van meer dan 70 mm en een druk van meer dan 16 bar;
- d. buisleidingen met een diameter van 400 mm of meer buiten de bebouwde kom;
- e. buisleidingen voor transport van andere stoffen dan aardgas en aardolieproducten, die risico's met zich meebrengen voor mens en/of leefomgeving wanneer deze leidingen beschadigd raken.

Beoordeling projectgebied

Ter plaatse van het plangebied zijn geen planologisch relevante kabels en leidingen aanwezig. Indien nodig zal in een later stadium van onderhavig project een KLIC melding worden uitgevoerd.

Conclusie

Het aspect kabels en leidingen is geen belemmering voor onderhavig planvoornemen.

4.12 M.e.r. – beoordeling

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 milieueffectrapportage 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 een nieuw hotel. Een dergelijke activiteit wordt niet genoemd op de C-lijst. Het bouwen van een hotel komt wel voor op de D-lijst, onder categorie D11.2, 'de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen.' Onderdeel D10 is in deze niet van toepassing nu het hotel binnen bestaand stedelijk gebied is gesitueerd.

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 2000 woningen of meer omvat;
3. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

In onderhavige situatie is er sprake van een verruiming van de gebruiksmogelijkheden voor het toevoegen van 13 extra permanente wooneenheden met de mogelijkheid tot zorg. Het project blijft daarmee ruimschoots onder de gestelde grenswaarde.

Geconcludeerd kan worden dat het plan derhalve niet kaderstellend is voor een m.e.r.-(beoordelings)plichtig besluit. Wat betreft het eerste criterium geldt er derhalve geen plicht tot het opstellen van een MER. Indien de ontwikkeling aangemerkt dient te worden als een stedelijk ontwikkelingsproject in de zin van het Besluit m.e.r. dan dient een vormvrije m.e.r. uitgevoerd te worden. Volgens de Raad van State (uitspraak 201609536/1/A1) is het antwoord op de vraag of er sprake is van een (wijziging van een) stedelijk ontwikkelingsproject in de zin van het Besluit milieueffectrapportage, afhankelijk van de concrete omstandigheden van het geval, waarbij onder meer aspecten als aard en omvang van de voorziene wijzigingen van de stedelijke ontwikkeling een rol spelen.

Beoordeling projectgebied

De verruiming van een functie kan m.e.r.-beoordelingsplichtig zijn, afhankelijk van de omstandigheden van het geval. Concrete omstandigheden in dit geval zijn een verruiming van de functie op een locatie, gelegen in bestaande stedelijk gebied, alwaar bebouwing van gelijke omvang reeds is toegestaan. Daar komt bij dat het realiseren van een permanente woonfunctie nu ook tot de (planologische) mogelijkheden behoort. Voorts brengt de ontwikkeling geen negatieve effecten voor het nabijgelegen Natura2000 gebied met zich mee en zijn de verschillende milieueffecten beschouwd, zoals geluid en luchtkwaliteit. Hieruit blijkt dat er door de ontwikkeling geen sprake zal zijn van nadelige milieugevolgen. Dit maakt dat de verruiming van de functie ter plaatse van

het bouwperceel gesitueerd tussen de Oostbermweg en de Botterlaan, niet kan worden aangemerkt als een stedelijk ontwikkelingstraject in de zin van categorie 11.2 van het Besluit milieueffectrapportage. Kort samengevat er zijn geen 'belangrijke nadelige milieugevolgen' te verwachten en daarom is het niet noodzakelijk een m.e.r.-beoordeling uit te voeren.

Toetsing en conclusie

Een (vormvrije) m.e.r.-(beoordelings)plicht is voor onderhavige ontwikkeling niet van toepassing.

5. ECONOMISCHE EN FINANCIËLE UITVOERBAARHEID

5.1 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.

Er is sprake van de het verruimen van de gebruiksmogelijkheid voor het realiseren van 18 permanente woningen, waar er bij recht 5 zijn toegestaan. Het projectgebied is in eigendom van initiatiefnemer, gebruikt eigen middelen om het project te financieren en verhaal van de kosten van grondexploitatie wordt anderszins verzekerd door middel van een gesloten anterieure overeenkomst alsmede het verhalen van kosten via leges. Daarmee is de economische uitvoerbaarheid in voldoende mate verzekerd. Gelet hierop geldt geen verplichting tot het maken van een exploitatieplan.

Een anterieure overeenkomst heeft tot doel het vastleggen van afspraken tussen de gemeente en een initiatiefnemer. De afspraken welke worden vastgesteld gaan onder andere over bouwrijp maken, kabels en leidingen, bouwschade aan de openbare ruimte, planschade en het kostenverhaal. Deze zaken zullen privaatrechtelijk worden vastgelegd.

Conclusie

Er zijn daarmee geen belemmeringen aangaande de financiële uitvoerbaarheid.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Omgevingsdialoog

In het bestemmingsplan is in artikel 3.3.1 vastgelegd, dat in geval van een nieuwe ontwikkeling de directe omgeving daarvan dient te worden geconsulteerd en niet onevenredig hun belangen mogen worden geschaad. Om hieraan tegemoet te komen zijn door initiatiefnemer twee presentaties gehouden, op respectievelijk 10 maart 2020 en 18 juni 2022. Het bouwplan is toen aan de woonvereniging Korenbloem nader toegelicht. Kort samengevat heeft initiatiefnemer tijdens deze bijeenkomsten zich voorgesteld en aansluitend het woonconcept uitgelegd. Verder zijn het bouwvolume, plattegronden en zichtlijnen getoond en is men over het verloop van de procedure geïnformeerd. Aansluitend werd de gelegenheid geboden om vragen te stellen en een reactie op het bouwvoornemen te geven. De vragen en reacties zagen onder meer op hun zorg over verdergaande inkijk in de direct aangrenzende tuinen, beperking van zicht en geluidsoverlast tijdens de bouw. Initiatiefnemer heeft deze punten aansluitend beantwoord en nader toegelicht. Verder worden alle belanghebbenden van de verdere ontwikkelingen en voortgang van het proces en procedure op de hoogte gehouden. Tot slot heeft initiatiefnemer naast beide presentaties ook gesprekken met individuele belanghebbenden gevoerd, welke constructief zijn verlopen. Op basis van deze gesprekken is het aangedragen punt met betrekking tot de afstand naastgelegen dijkwoning tot de beoogde nieuwbouw door initiatiefnemer opgepakt, in het proces meegenomen en in het ontwerp verwerkt.

Vooroverleg

Ter voldoening aan het bepaalde in artikel 6.18 Bor (Besluit omgevingsrecht) dient bij de voorbereiding van een omgevingsvergunning, waar nodig, overleg gepleegd te worden conform artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

Artikel 3.1.1 van het Bro geeft aan dat, het college van burgemeester en wethouders overleg plegen met de besturen van bij het plan betrokken waterschappen. Waar nodig plegen zij tevens overleg met besturen van ander gemeenten, met de provincie, de inspecteur voor de ruimtelijke ordening en met eventuele andere diensten van Rijk en provincie die belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn. Vóór het opstarten van de procedure is deze ruimtelijke onderbouwing ter vooroverleg opgestuurd naar de diverse instanties. In verband hiermee is de concept ruimtelijke onderbouwing voorgelegd aan de provincie en het waterschap.

Van de zijde van het Waterschap Scheldestromen en de provincie is een schriftelijke reactie per mail ontvangen. De provincie stemt in met het plan met dien verstande, dat de stikstofdepositie aan de hand van de laatste AERIUS tool moet worden berekend. Deze actualisatie is doorgevoerd en als bijlage 4 aan deze onderbouwing gehecht. Verder is ook het waterschap akkoord met het ontwerp en uitvoering, waarbij de verdere waterkeringstechnische uitwerking ter goedkeuring aan het waterschap zal worden voorgelegd.

Tervisielegging

In artikel 3.10 Wabo is bepaald dat op de voorbereiding van een omgevingsvergunning, zoals bedoeld in artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 3°, Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht (Awb) van toepassing is. In afdeling 3.4. Awb is bepaald dat het ontwerp van de omgevingsvergunning gedurende 6 weken ter visie zal liggen. Tijdens deze periode kan een ieder schriftelijk of mondeling zienswijzen kenbaar maken aan het college van burgemeester en wethouders omtrent hun voornemen om medewerking te verlenen aan de onderhavige omgevingsvergunning.

De resultaten van de tervisielegging zullen te zijner tijd worden verwerkt in onderhavige ruimtelijke onderbouwing.

6. CONCLUSIE

Onderhavig project ziet toe op het verruimen van de gebruiksmogelijkheden met 13 wooneenheden met een nachtverblijf ten behoeve van het kunnen aanbieden van zorg op een perceel gesitueerd tussen de Oostbermweg en de Botterlaan te Kortgene. Om deze gebruiksfunctie mogelijk te maken dient te worden afgeweken van het vigerend bestemmingsplan. Door middel van onderhavige ruimtelijke onderbouwing is aangetoond, dat de betreffende afwijking niet stuit op overwegende bezwaren van ruimtelijke, functionele, beleidsmatige of milieukundige aard. Er is sprake van een goede ruimtelijke ordening.

Op basis van het bovenstaande kan worden geconcludeerd dat onderhavig project planologisch te verantwoorden is.