

# ROTHUIZEN

ARCHITECTEN STEDENBOUWKUNDIGEN

## GEMEENTE VEERE

Ruimtelijke onderbouwing

**‘Vijf woningen aan de Jacob Catsstraat /  
Reigershoutstraat te Grijskerke’**



**ROTHUIZEN**

ARCHITECTEN STEDENBOUWKUNDIGEN



Middelburg Kleverskerkweg 49  
Postbus 29 4330 AA  
telefoon: +31 118 653737  
fax: +31 118 615921

Breda Reduitlaan 31  
Postbus 2128 4800 CC  
telefoon: +31 76 5317444  
fax: +31 76 5317455

email: [rdh@rdh.nl](mailto:rdh@rdh.nl)  
website: [www.rothuizen.eu](http://www.rothuizen.eu)

|                      |                                                                                                        |
|----------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>gemeente</b>      | Veere                                                                                                  |
| <b>titel</b>         | Ruimtelijke onderbouwing 'Vijf woningen aan de Jacob Cats-<br>straat/Reigershoutstraat te Grijskerke', |
| <b>IMRO-code</b>     | NL.IMRO.0717.0155OVReigeGrk-VG01                                                                       |
| <b>projectnummer</b> | GV4078                                                                                                 |
| <b>datum</b>         | 22-02-2022                                                                                             |
| <b>status</b>        | Vastgesteld                                                                                            |

## INHOUD

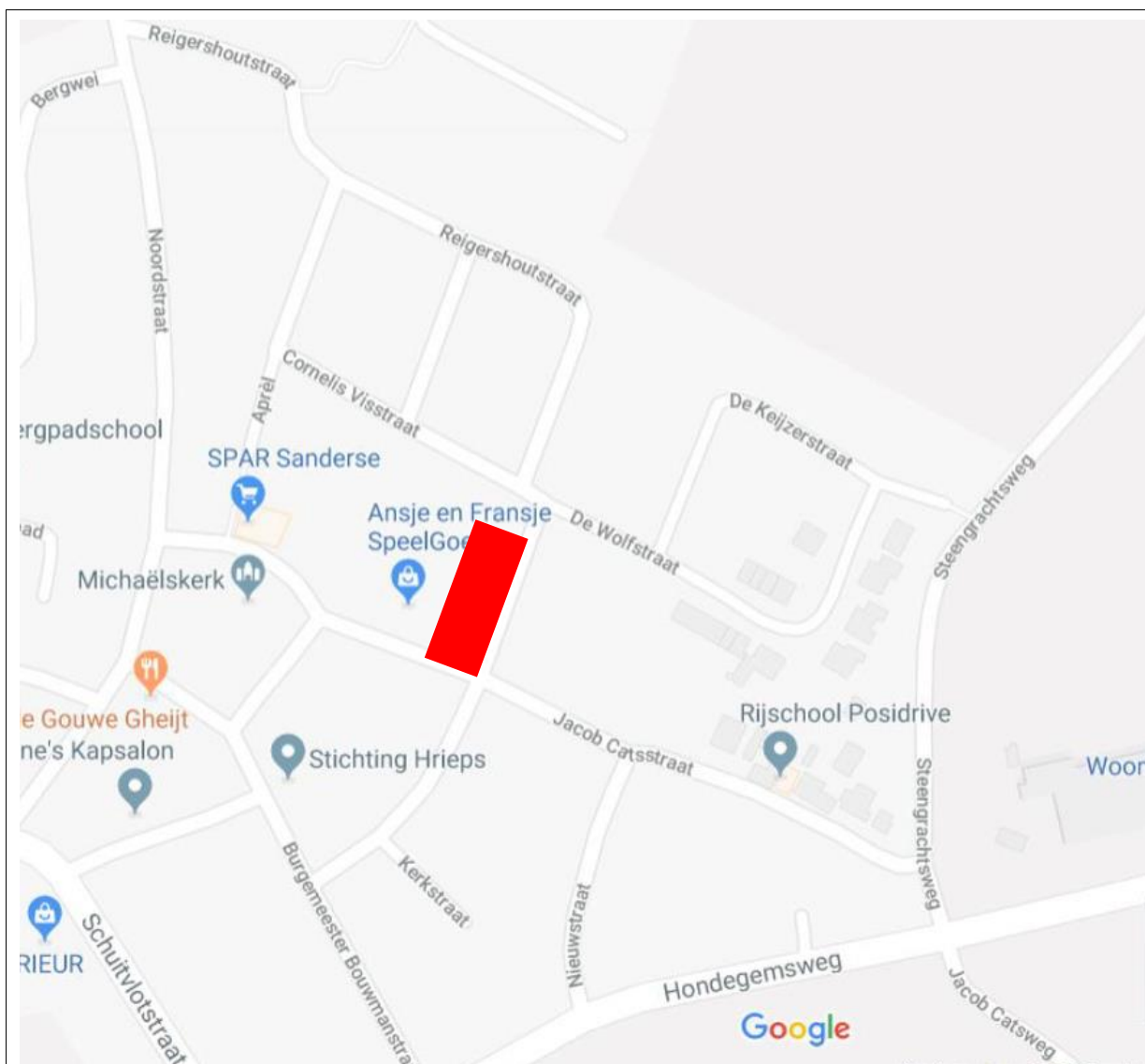
|      |                                             |    |
|------|---------------------------------------------|----|
| 1    | INLEIDING                                   | 7  |
| 1.1  | Aanleiding                                  | 7  |
| 1.2  | Vigerend bestemmingsplan                    | 7  |
| 1.3  | Opbouw ruimtelijke onderbouwing             | 7  |
| 2    | BESTAANDE EN BEOOGDE SITUATIE               | 9  |
| 2.1  | Bestaande situatie                          | 9  |
| 2.2  | Beoogde situatie                            | 9  |
| 3    | BELEIDSKADERS                               | 12 |
| 3.1  | Rijksbeleid                                 | 12 |
| 3.2  | Provinciaal beleid                          | 14 |
| 3.3  | Gemeentelijk beleid                         | 15 |
| 3.4  | Toetsing beleidskaders                      | 18 |
| 4    | KWALITEIT VAN DE LEEFOMGEVING               | 19 |
| 4.1  | Geluidhinder                                | 19 |
| 4.2  | Milieuhinder                                | 19 |
| 4.3  | Bodemverontreiniging                        | 20 |
| 4.4  | Archeologie                                 | 21 |
| 4.5  | Cultuurhistorie                             | 23 |
| 4.6  | Water                                       | 25 |
| 4.7  | Flora en fauna                              | 28 |
| 4.8  | Externe veiligheid                          | 29 |
| 4.9  | Niet gesprongen explosieven                 | 30 |
| 4.10 | Overige kabels en leidingen                 | 30 |
| 4.11 | Luchtkwaliteit                              | 31 |
| 4.12 | Aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling | 31 |
| 5    | ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID                 | 33 |
| 5.1  | Economische uitvoerbaarheid                 | 33 |
| 6    | PROCEDURELE ASPECTEN                        | 34 |
| 7    | MOTIVERING                                  | 35 |
| 7.1  | Afweging                                    | 35 |
| 7.2  | Conclusie                                   | 35 |

## **BIJLAGEN**

1. Woningbehoefteonderzoek in de gemeente Veere RIGO d.d. 12 april 2018
2. Kavelpaspoort d.d. 20 april 2018
3. Verkennend bodemonderzoek inclusief asbest, Sagro Milieuadvies Zeeland B.V. d.d. 1 oktober 2018
4. Archeologisch bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek, Artefact d.d. 21 juni 2018
5. Quickscan flora en fauna, Econsultancy d.d. 13 juli 2018
6. AERIUS-berekening
7. Nader ecologisch onderzoek, Econsultancy d.d. 3 oktober 2019
8. Aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling;
9. Verslag informatieavond



Figuur 1: Ligging projectlocatie



Figuur 2: Straatnamenkaart, rode rechthoek betreft planlocatie

# **1 INLEIDING**

## **1.1 Aanleiding**

Op het perceel aan de Jacob Catsstraat 7 te Grijpskerke (gelegen op de hoek Jacob Catsstraat en de Reigershoutstraat) is door bouwbedrijf Kambier een woningbouwplan bij de gemeente Veere ingediend. Op dit perceel staan de kerk van de Protestantse Gemeente met bijgebouwen. Deze kerk met bijgebouwen zullen in het kader van de voorgenomen ontwikkeling worden gesloopt. Het kerkgebouw wordt niet meer gebruikt omdat men ervoor heeft gekozen de monumentale kerk gelegen aan de Kerkring aan te wenden.

De ligging van de projectlocatie is weergegeven in figuur 1. In figuur 2 is een straatnamenkaart van het omliggende gebied afgebeeld.

## **1.2 Vigerend bestemmingsplan**

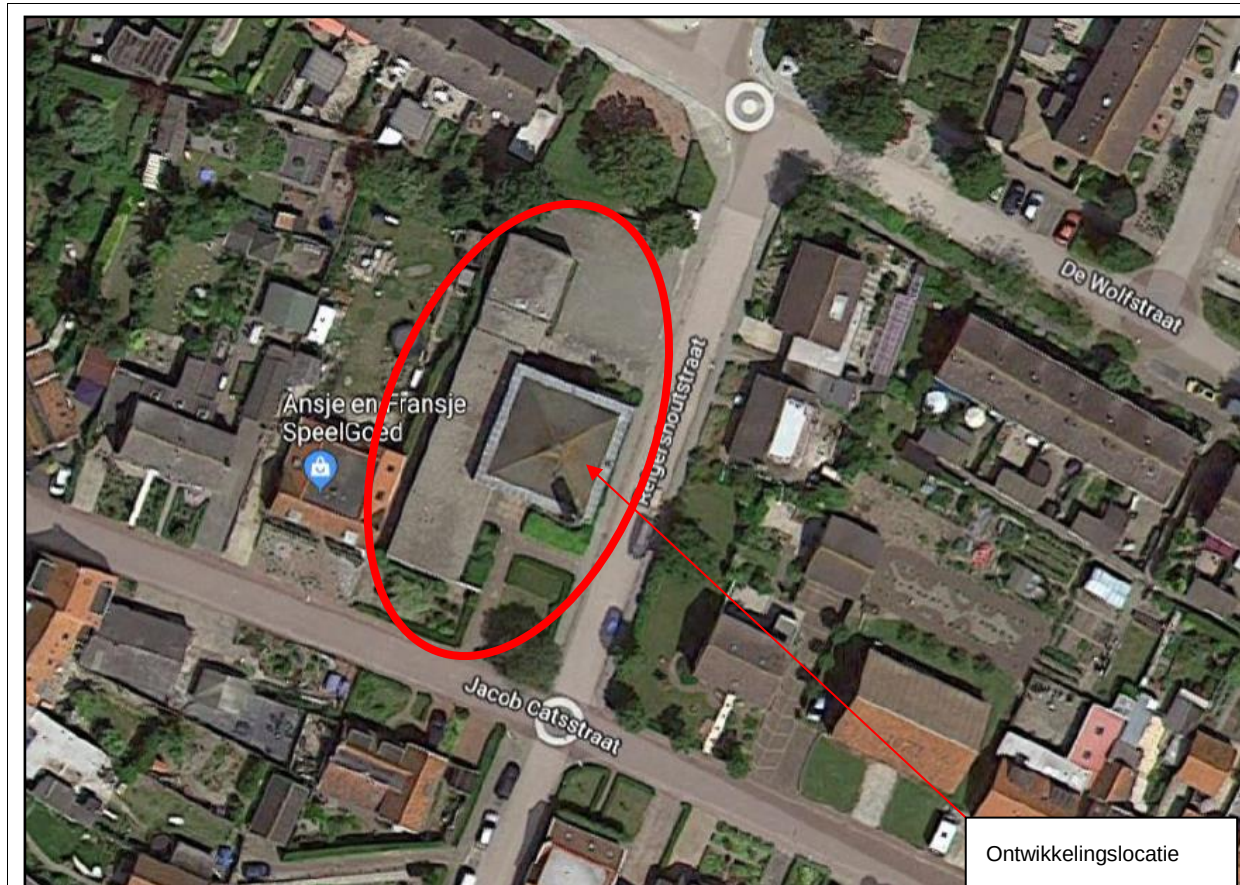
De gronden waarop de beoogde ontwikkeling is gelegen, vallen onder het plangebied van het vigerende bestemmingsplan 'Kom Grijpskerke' (vastgesteld door de gemeenteraad op 19 april 2012) en hebben de bestemming 'Maatschappelijk'. Verder dragen de gronden de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie 2' en vallen deze binnen de aanduiding 'Molenbiotoop'. De oprichting van de vijf woningen met bijbehorende (parkeer-)voorzieningen waar deze onderbouwing betrekking op heeft, past niet binnen het vigerende bestemmingsplan.

De gemeente Veere heeft ingestemd om deze ontwikkeling mogelijk te maken met gebruikmaking van de omgevingsvergunning ex artikel 2.1, lid 1, sub a en c, juncto artikel 2.12, lid 1, sub a, sub 3 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Het voorliggend document betreft de goede ruimtelijke onderbouwing (GRO) zoals is bedoeld in artikel 2.12, lid 1, sub a, sub 3 Wabo. Hiermee kan het plan juridisch planologisch mogelijk gemaakt worden.

## **1.3 Opbouw ruimtelijke onderbouwing**

De ruimtelijke onderbouwing is als volgt opgebouwd. In hoofdstuk 1 is de aanleiding voor het opstellen van deze ruimtelijke onderbouwing beschreven. In het 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, kwaliteit van de leefomgeving, komen de milieuaspecten aan de orde. De economische uitvoerbaarheid komt in hoofdstuk 5 aan bod. In hoofdstuk 6 wordt ingegaan op de procedurele aspecten. Tot slot wordt in hoofdstuk 7 een motivering voor afwijking van het vigerende bestemmingsplan gegeven.





Figuur 3: Luchtfoto ontwikkelingslocatie



Figuur 4: Foto bestaande situatie



## 2 BESTAANDE EN BEOOGDE SITUATIE

### 2.1 Bestaande situatie

#### Context

De projectlocatie is gelegen in het dorp Grijskerke. Grijskerke is een kern met een landelijk karakter in het agrarisch gebied van Walcheren. Van oudsher is het dorp een landbouwgemeenschap. Aan de oudste straten staat lintbebouwing met een onregelmatige verkaveling. De bebouwing is hier vrij divers, en de rooilijn is soms zeer onregelmatig. De nieuwe woongebieden, gelegen ten noorden van de historische kern, worden gekenmerkt door een regelmatige verkaveling, strakke rooilijnen, een relatief strak stratenpatroon en een sterke mate van eenheid in de bebouwing qua maat en schaal. Op enkele plaatsen in de kern staan grotere gebouwen (zoals kerken, school, dorpshuis). Deze gebouwen vallen veelal op door een afwijkende schaal, maat en architectuur.

#### Plangebied en omgeving

Het plangebied is gelegen op de hoek van de Jacob Catsstraat en de Reigershoutstraat te Grijskerke. Het plangebied maakt onderdeel uit van de historische kern van Grijskerke. De Jacob Catsstraat is de oostelijke, lint bebouwde uitloper van het oude dorp. In het ruimtelijke beeld van de Jacob Catsstraat is de identiteit van deze straat als historische lijn nog goed herkenbaar.

Het plangebied kent een oppervlakte van circa 1.367 m<sup>2</sup>. Op deze locatie is thans nog de PKN gereformeerde kerk met bijgebouwen gesitueerd. Het terrein is nagenoeg geheel verhard. De bebouwing zal in het kader van de voorgenomen ontwikkeling worden geamoveerd.

Het gebied rondom het plangebied kan hoofdzakelijk aangemerkt worden als woongebied. Zo worden de gronden aan alle zijden belend door woonbebouwing. Verderop in de kern zijn diverse functies aanwezig, zoals een supermarkt, school en horeca.

### 2.2 Beoogde situatie

Ter plaatse van de Jacob Catsstraat 7 worden aan de zijde van de Reigershoutstraat vijf woningen met parkeren beoogd. De woningen zullen in de vorm van geschakelde woningen met een kaprichting parallel aan de straat worden gebouwd. Voor de meest zuidelijke woning is de Jacob Catsstraat hiervoor bepalend.

De woningen komen met de voorzijde naar de Reigershoutstraat te staan en hebben aan de voorkant een voortuin. Aan de achterzijde hebben alle woningen een achtertuin. De woning op de hoek van de Jacob Catsstraat heeft daarbij ook een zijtuin. Per woningen zal er één parkeerplaats op eigen terrein worden gerealiseerd.

De woningen bestaan uit 1 bouwlaag met daarop een kap. De bouw-/nokhoogte reikt tot maximaal 8 meter. De kaprichting dient parallel aan de straat te liggen, met dien verstande dat voor de hoekwoning de Jacob Catsstraat bepalend is. Aan de zijde van Reigershoutstraat dienen de woningen in één rooilijn te staan. De rooilijn is bepalend, maar ligt ten minste 3 meter van de voorste perceelgrens. Voor de hoekwoning staat de hoofdbebouwing min of meer in dezelfde rooilijn als

de woningen aan weersijden van de locatie. Aanzichten en de doorsneden zijn weergegeven in figuur 5.

#### *Parkeerbalans*

De parkeerbalans in de directe omgeving mag als gevolg van de realisatie van een bouwplan niet onevenredig worden beïnvloed. Een bouwplan dient te voorzien in de eigen parkeerbehoefte en in principe plaats te vinden op eigen terrein. De parkeernormen van de gemeente Veere zijn gebaseerd op de landelijke parkeerkencijfers zoals deze zijn gepubliceerd door het CROW (Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie CROW, versie 2018). Het initiatief betreft de realisatie van 5 levensloopbestendige woningen in de dorpskern van Grijskerke, een kern van de gemeente Veere. Conform de normering van het CROW geldt voor deze woningen de kwalificatie 'schil centrum' en een gemiddelde parkeernorm van 2,0 parkeerplaats per woning. Dit betekent dat er 10 parkeerplaatsen nodig zijn. Vijf van deze parkeerplaatsen zullen worden gerealiseerd op eigen terrein zodat er 5 parkeerplaatsen in het openbare gebied opgevangen dienen te worden. Op basis van recent uitgevoerde tellingen blijkt dat er 2 parkeerplaatsen in de openbare ruimte tekort komen. Er zullen, om dit tekort op te lossen, twee nieuwe parkeerplaatsen in de openbare ruimte worden aangelegd. In afstemming met de gemeente zullen twee langspaarkeerplaatsen gerealiseerd worden in de Wolfstraat, zo westelijk mogelijk. Op basis van deze oplossing kan geconcludeerd worden, dat de parkeerbalans in de omgeving van het plangebied niet in onevenredige of in bezwaarlijke mate zal worden beïnvloed. Door de aanleg van 5 parkeerplaatsen in het plangebied (eigen terrein) en het benutten van de parkeercapaciteit in de openbare ruimte (langs parkeren zonder aanduiding parkeervlakken), kan de voorgenomen ontwikkeling aan de parkeerbehoefte voldoen.

Daarnaast is de huidige verkeersstructuur door de ligging in het centrum reeds afgestemd op de daaraan verbonden verkeersbewegingen. Door de komst van 5 levensloopbestendige woningen kan derhalve worden gesteld, dat de toename van het aantal verkeersbewegingen op de bestaande verkeersstructuur niet onevenredig hoog zal zijn. Vanuit het verkeerskundig oogpunt zijn dan ook geen belemmeringen te verwachten.



Figuur 5: gevels en doorsnede



Figuur 6: plattegrond

### 3 BELEIDSKADERS

De beoogde ontwikkeling dient te passen binnen het vigerende en toekomstige ruimtelijk beleid. Om die reden wordt in dit hoofdstuk ingegaan op relevante rijks-, provinciale en gemeentelijke beleidsnotities.

#### 3.1 Rijksbeleid

##### Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld en inwerking getreden. De structuurvisie vervangt verschillende nota's, waaronder de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040 en de Nota Mobiliteit. De visie schetst de doelen, belangen en opgaven van het Rijk tot 2028 en de ambities tot 2040. Uitgangspunt is de ruimtelijke ordening zoveel mogelijk over te laten aan gemeenten en provincies ('decentraal, tenzij...'), minder nationale belangen en eenvoudigere regelgeving.

De SVIR geeft daarmee een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op Rijksniveau en is de 'kapstok' voor bestaand en nieuw Rijksbeleid met ruimtelijke consequenties. Door vaststelling van de SVIR geldt voor de ruimtelijke ordening in brede zin dat een aanzienlijk deel van de Rijkstaken is gedecentraliseerd. Alleen voor een beperkt aantal onderwerpen wordt de bevoegdheid om algemene regels te stellen ingezet. Het gaat hierbij om nationale belangen, zoals kustfundament, grote rivieren en primaire waterkeringen, waarvoor kaderstellende uitspraken zijn opgenomen. Deze zijn zodanig geformuleerd, dat ze beperkingen stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Aangezien een structuurvisie geen bindende werking heeft voor andere overheden dan de overheid die de visie heeft vastgesteld, zijn de nationale belangen uit de structuurvisie die juridische borging vragen geborgd in de Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) Ruimte. Deze AMvB wordt aangeduid als het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) en richt zich op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen. Daarnaast zorgt de AMvB voor sturing en helderheid van deze belangen vooraf.

##### *Besluit en ministeriële regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Barro, Rarro), 2012*

Voor het juridisch borgen van de nationale belangen uit de SVIR heeft het Rijk, op basis van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), twee besluiten genomen waarmee dat mogelijk is. Deze besluiten zijn verschillend van aard (procesmatig versus beleidsmatig):

- Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro): Het Bro stelt vanuit de Rijksverantwoordelijkheid voor een goed systeem van ruimtelijke ordening juridische kaders aan de processen van ruimtelijke belangenafweging en besluitvorming bij de verschillende overheden (o.a. nationaal belang 13 uit de SVIR). De 'Ladder voor duurzame verstedelijking' is in 2012 opgenomen in het Bro en recent bij besluit van 21 april 2017 aangepast en vereenvoudigd voor stedelijk gebied. In de nieuwe vorm richt de ladder voor duurzame verstedelijking zich op het aantonen van het nut en de noodzaak van de voorgenomen ontwikkeling, in plaats van op het aantonen van de actuele regionale behoefte. Dit omdat dat laatste begrip leidde tot allerlei interpretatieverschillen. Een andere reden is dat een stedelijke ontwikkeling niet altijd om regionale afstemming vraagt. De nieuwe ladder is voorts op 1 juli 2017 in werking getreden. Aan de procesmatige vereisten moet een bestemmingsplan voldoen.

- Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro): Dit geeft de juridische kaders die nodig zijn om het vigerend ruimtelijk rijksbeleid te borgen. Het Barro is vastgesteld op 22 augustus 2011 en in werking getreden op 30 december 2011. Op 1 oktober 2012 is een wijziging van het Barro vastgesteld. Het kabinet heeft in de genoemde SVIR vastgesteld dat voor een beperkt aantal onderwerpen, bijvoorbeeld voor defensie en waterveiligheid, de bevoegdheid om algemene regels te stellen moet worden ingezet. Het gaat daarbij om het beschermen van de nationale belangen. Deze algemene regels, vastgelegd in het Barro, werken zoveel mogelijk direct door op het niveau van de lokale besluitvorming.

Slechts daar waar een directe doorwerking niet mogelijk is, is gekozen voor indirecte doorwerking via provinciaal medebewind. Naar aanleiding van een advies van de Raad van State voorziet het Barro ook in een bij dit besluit behorende ministeriële regeling (Rarro). In deze regeling is de begrenzing opgenomen van de gebieden uit een aantal titels uit het Barro waarvoor een reservering of een vrijwaring geldt. De aanduiding van deze gebieden is opgenomen in het Barro.

#### *Toetsing*

Met de ontwikkeling zijn geen Rijksbelangen, met uitzondering van de onderbouwing van de ladder van duurzame verstedelijking in het geding.

De ladder ondersteunt gemeenten en provincies in vraaggerichte programmering van hun grondgebied, het voorkomen van overprogrammering en de keuzes die daaruit volgen (Bro, artikel 3.1.d). Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening in de vorm van een optimale benutting van ruimte in stedelijke gebieden. Overheden dienen nieuwe stedelijke ontwikkelingen expliciet te motiveren volgens een voorgeschreven methodiek (de treden van de ladder). De kernbepaling van de nieuwe Ladder, artikel 3.1.6 lid 2 Bro, luidt als volgt:

*'De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.'*

In het kader van de duurzame ladder wordt ten aanzien van de definitie van bestaand stedelijk gebied de definitie uit de Bro gehanteerd: 'een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of ander stedelijke voorzieningen'. In het Omgevingsplan is de kern Grijskerke en het plangebied aangewezen als bestaand bebouwd gebied. De nieuwe ontwikkeling valt binnen dit bebouwde gebied, waardoor er geen sprake is van extra ruimtebeslag. Er is sprake van een herontwikkeling van bestaand stedelijk gebied. Hoewel de ontwikkeling als gevolg van een functiewijziging valt binnen de definitie van een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling', is deze gezien de beperkte omvang, het feit dat er in de bestaande situatie reeds sprake is van bebouwingsmogelijkheden (het plangebied is onderdeel van het bestaand stedelijk gebied) en er geen nieuw beslag op de ruimte wordt gelegd, niet als zodanig aan te merken. Meer concreet; er wordt duurzaam omgegaan met het ruimtegebruik op het perceel. Het betreft immers een herontwikkeling van bestaand stedelijk en planologisch bestemd gebied. Uit jurisprudentie blijkt voorts, dat indien minder dan elf nieuwe woningen worden gerealiseerd de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' niet van toepassing is. Het uitwerken van

de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' is hierdoor niet noodzakelijk. Nu echter op grond van gemeentelijk beleid ook voor kleinschalige woningbouwontwikkelingen de vraag moet worden aangetoond wordt de 'ladder' in paragraaf 3.3 toch toegepast.

### **3.2 Provinciaal beleid**

#### Omgevingsplan Provincie Zeeland 2018

Op 21 september 2018 heeft de provincie het Omgevingsplan Zeeland 2018 vastgesteld waarin alle provinciale beleidsvisies over de fysieke leefomgeving zijn samengevoegd. Ten aanzien van woningbouw is het doel een goed woonklimaat en een goed werkende woningmarkt in steden, dorpen en op het platteland, met voldoende omvang, kwaliteit en differentiatie van de woningvoorraad te realiseren. Ruimtelijk staan bundeling en zorgvuldig ruimtegebruik voorop. Hier stelt de provincie de Zeeuwse burger en zijn of haar woonwensen centraal. Daarnaast is een goed functionerende, dynamische woningmarkt met voldoende nieuwbouw, doorstroming en verandering binnen de bestaande woningvoorraad van provinciaal belang. Tevens ziet de provincie kansen in de vergrijzing voor vernieuwing van de woningvoorraad. Daarvoor moet wel de juiste kwaliteit op de juiste plaats geboden worden en moeten verouderde woningen worden gerenoveerd of gesloopt.

Voor het bevorderen van zorgvuldig ruimtegebruik is in het rijksbeleid de 'ladder' voor duurzame verstedelijking opgenomen. Deze wordt verankerd in het Bro en is ook van provinciaal belang. De duurzaamheidsladder is een procesvereiste en houdt in dat bij vaststelling van een ruimtelijk plan wordt gemotiveerd hoe een zorgvuldige afweging is gemaakt over het ruimtegebruik. In paragraaf 3.1 is deze ladder toegelicht.

#### Provinciale omgevingsverordening 2018

De provincie Zeeland heeft, vooruitlopend op de inwerkingtreding van de Omgevingswet, op 21 september 2018 een nieuwe Omgevingsverordening vastgesteld. Ten aanzien van het onderwerp 'wonen' is uitsluitend een regeling opgenomen voor kleinschalige locaties in het buitengebied. Daarvan is hier geen sprake. De vijf wijzigingen van de verordening zijn op onderhavige locatie niet van toepassing.

Voor wat betreft dit plan zijn de regels uit de verordening aangaande de volgende aspecten van belang:

- Landschap en erfgoed (artikel 2.28)

In de verordening is artikel 2.28 Landschap en Erfgoed opgenomen ten aanzien van behoud en bescherming van de daar voorkomende landschappelijke en cultuurhistorische waarden. Het plangebied is gelegen in dit gebied. In de desbetreffende paragraaf (cultuurhistorie) wordt dit artikel behandeld. De overige aspecten zoals benoemd in de verordening (waaronder kleinschalige woningbouwlocaties in het landelijke gebied, waterkering, recreatie, windenergie) zijn op het onderhavige plan niet van toepassing.

- Molenbiotoop (artikel 2.29)

In dit artikel van de verordening is aangegeven, dat in de toelichting bij een ruimtelijke ontwikkeling inzicht wordt gegeven in de cultuurhistorische waarde van in of nabij het plangebied aanwezige traditionele windmolens. De beoogde ontwikkeling is gelegen binnen de molenbiotoop. De nieuwbouw zal echter niet hoger worden dan reeds op basis van het geldende bestemmingsplan



is toegestaan. Verder is de molen niet meer draaivaardig en is bebouwing tussen de molen en nieuwbouw gesitueerd. Derhalve treedt er geen extra belemmering op voor de vrije windvang van de bestaande molen. Op die manier blijft de molenbiotoop beschermd.

In dit kader merken we op, dat de eerder vastgestelde algemene regels voor duurzame verstedelijking (voorheen artikel 2.1) in 2016 zijn komen te vervallen, omdat die nu zijn geregeld in het Besluit ruimtelijke ordening. In paragraaf 3.3 van deze toelichting wordt de onderbouwing van de 'ladder' nader gemotiveerd.

#### *Toetsing*

Geconcludeerd mag worden dat de ontwikkeling past binnen de voorwaarden van het provinciale beleid.

### **3.3 Gemeentelijk beleid**

#### Structuurvisie gemeente Veere 2025

Op 13 september 2012 is de Structuurvisie Veere 2025 vastgesteld. Deze visie geeft op hoofdlijnen de ruimtelijke inrichting van de gemeente Veere aan, en hoe dit bereikt kan worden. De visie is een richtinggevend document. Het bestemmingsplan zorgt voor de juridische vertaling van deze structuurvisie. De gemeente Veere wil met deze visie perspectief bieden en haar bewoners, ondernemers, maatschappelijke instellingen, stads- en dorpsraden en culturele organisaties verleiden en stimuleren om gezamenlijk te werken aan de toekomstige opgaven.

Met deze visie wil de gemeente Veere beleidsmatig gezien zo goed mogelijk meebewegen met de veranderende bevolkingssamenstelling zodat een passende woningomgeving (inclusief leefbaarheid) kan worden geboden. De gemeente richt zich hierbij op een scenario van beperkte groei en heeft specifiek aandacht voor ouderen en jongeren. Dit geldt zowel voor woningbouw als voorzieningen. Uitgangspunten voor de Woonvisie zijn onder andere:

- Een beperkte groei van de gemeente. Hierbij moet 'groei' worden gezien als een stijging van het aantal huishoudens en daarmee het aantal woningen terwijl het aantal inwoners gelijk blijft of een geringe krimp vertoont.
- Het woningaanbod moet beantwoorden aan de wensen en behoeften van de doelgroepen, en kan, afhankelijk van het dorpsprofiel, per woonkern verschillen. In het algemeen zal het woningaanbod minder dan tot nu toe worden beheerst door de klassieke doelgroep 'gezinnen'. Extra aandacht krijgen de 'nieuwe' specifieke doelgroepen jongeren, ouderen en nieuwkomers.

Voor de thema's landschap en natuur, wonen, economie, maatschappelijke voorzieningen en mobiliteit heeft een uitwerking plaatsgevonden. Hierna wordt ingegaan op de uitwerking van het thema Wonen.

#### *Wonen in de kernen is het uitgangspunt*

Grijskerke betreft een kern in het open middengebied. Wonen gebeurt in de kernen. Vanuit het uitgangspunt van zuinig ruimtegebruik, maar ook gezien het belang van de woonfunctie voor de identiteit van iedere kern. Deze is in de toekomst blijvend groot. Niet alleen als het gaat om voorzieningen, zorg en leefbaarheid, maar ook voor behoud van het kapitale landschap. Dit betekent, dat in de kernen permanent wordt gewoond, tenzij sprake is van een recreatieve bestemming. Nieuwe woonlocaties dienen primair inbreidingslocaties te zijn. De voorgenomen ontwikkeling

voldoet hieraan. Immers wordt er binnen de grens van het bestaande stedelijk gebied 5 woningen gerealiseerd die levensloopbestendig zijn. Verder worden de woningen klimaatbestendig, ecologisch en energiezuinig gebouwd. Voor het project bestaat een grote interesse vanuit de markt. De woningen sluiten daarmee kwalitatief aan bij de vraag op de woningmarkt.

#### Woningbehoefteonderzoek in de gemeente Veere (12 april 2018)

In opdracht van de gemeente Veere en Zeeuwsland is door RIGO een nader onderzoek naar het woningbouwprogramma dat gerealiseerd kan worden uitgevoerd. Dit onderzoek is als bijlage 1 aan deze toelichting gehecht. Dit onderzoek wijst uit, dat de vraag c.q. behoefte sterk lokaal wordt ingegeven, de vergrijzing toeneemt en aan deze opgave, onder meer door het realiseren van gelijkvloerse laagbouwoningen, kan worden voldaan. Op basis van de bevindingen wordt dan ook geadviseerd vooral in te zetten op grondgebonden koopwoningen, waarvan idealiter een deel geschikt is voor ouderen. RIGO heeft verder voor elk van de kernen in de gemeente Veere een huishoudensprognose opgesteld. De huidige huishoudenssamenstellingen en de veranderingen daarin in het recente verleden hebben hierbij als input gediend. De trends in de bevolkingsontwikkeling in de afzonderlijke kernen zijn doorgetrokken naar de toekomst. Verder dient bij het bouwprogramma op kernniveau met meer zaken rekening te worden gehouden dan alleen deze behoefteaming. De kwaliteit van locaties speelt een rol, actuele fricties, financiële belangen maar ook het draagvlak voor voorzieningen kan een rol spelen bij de verdeling van de nieuwbouw over de kernen. De opgestelde prognoses zijn daarmee niet kader stellend, maar vormen wel een belangrijke input voor de op te stellen bouwprogramma's. Op basis van de prognoses kan beoordeeld worden in hoeverre de voorgenomen spreiding van de (uitbreidings-)nieuwbouw aansluit op de behoefteontwikkelingen.

#### Woningkwaliteit en woningmarktonderzoek Zeeland 2019 (10 januari 2020), locatieonderzoek Walcheren Stec groep (8 januari 2020)

In opdracht van de provincie Zeeland en de Zeeuwse gemeenten is recent een Kwalitatief Woningmarkt Onderzoek Zeeland (KWOZ) uitgevoerd. Doel is om in 2040 een toekomstbestendige woningvoorraad te hebben, die in kwantiteit en kwaliteit volledig aansluit bij de vraag. Hierbinnen is voor de gemeenten Middelburg, Vlissingen, Veere een nadere verdiepingsslag aangebracht.

Voor de gemeente Veere wordt in deze onderzoeken geconcludeerd dat sterk moet worden ingezet op het realiseren van nultredenwoningen, geschikt voor de groeiende groep ouderen. De groep jonge huishoudens (met doorgaans de voorkeur voor een reguliere grondgebonden woning) wordt kleiner, terwijl er juist reguliere grondgebonden woningen in de bestaande voorraad vrijkomen, doordat de groep oudere huishoudens doorstroomt naar een nultredenwoning.

Voor Veere is de komende tien jaar nog een groei van in totaal 250 huishoudens voorzien. Er komen op Walcheren nog bijna 2.550 80-plus huishoudens bij en bijna 1.000 huishoudens van 65 tot 80 jaar. Dit is het gevolg van de aanhoudende vergrijzing: alleen de 65-plusdoelgroep groeit nog en dan vooral de 80-plusgroep. Dit vraagt om het ontwikkelen en realiseren van nultredenwoningen. Deze gesignaleerde kan primair worden ingevuld op plekken nabij voorzieningen, in en om de kern van dorpen.

#### *Toetsing*

De oprichting van de vijf nultredenwoningen passen binnen het provinciale beleid wat is gericht op bundeling, zorgvuldig ruimtegebruik en het realiseren van kwaliteit en diversiteit. Verder heeft de gemeente de taak woningbouwmogelijkheden te bieden om zo te voldoen aan de

woningbouwbehoefte van de bevolking, zowel in kwantitatieve als kwalitatieve zin. Met de ontwikkeling van het voorliggende woningbouwplan wordt aan deze taak invulling gegeven. Immers het huidige programma, zoals opgenomen in onderhavige ruimtelijke bebouwing, sluit aan op de actuele marktvraag, de woningbouwafspraken van 2018 met de onderliggende huishoudensprognose en meegewogen ruimtelijke ontwikkelingen binnen de regio zoals vastgesteld in het recente woningbehoefteonderzoeken en daarmee bij het gedachtegoed van de ladder. Hiermee is naast de kwalitatieve behoefte tevens de kwantitatieve behoefte voor het project afdoende aangetoond.

#### Nota Ruimtelijke Kwaliteit

Op 25 april 2016 is de Nota Ruimtelijke Kwaliteit vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Veere. Deze nota vervangt de Welstandsnota 2012. Deze nieuwe nota sluit aan bij de Omgevingswet die rond 2021 van kracht wordt. In deze nota zijn verschillende richtlijnen opgenomen waar bouwplannen minimaal aan moeten voldoen. Er zijn algemene vaste richtlijnen en gebiedsgerichte richtlijnen.

#### *Vaste richtlijnen*

Hieronder staan de algemene vaste richtlijnen die van toepassing zijn op een bouwplan. Deze hebben onder meer betrekking op de situering, hoofdvorm, gevel, dak, detaillering, materiaal, kleur en textuur.

#### *Gebiedsrichtlijnen*

Naast de algemene richtlijnen zijn er ook gebiedsrichtlijnen. Deze gelden echter voor bestaande gebouwen en zijn daarmee niet op onderhavig plan van toepassing.

Bij de beoordeling van het onderhavig bouwplan zijn de algemene vaste richtlijnen gebruikt en vastgelegd in een kavelpaspoort (*beeldkwaliteitsplan*), welke als bijlage 2 aan deze toelichting is aangehecht. In het kavelpaspoort wordt de gewenste ruimtelijke kwaliteit van het gebied vastgelegd en worden op hoofdlijnen zowel de stedenbouwkundige als de architectonische aspecten van de ontwikkeling bepaald. Op deze wijze is een set ruimtelijke voorwaarden voor de herontwikkeling vastgelegd. Zo ontstaat voor de gemeente een helder toetsingskader en voor de initiatiefnemer en architecten een helder ontwerpkader. Tevens zijn referentiebeelden in het paspoort opgenomen.

Het kavelpaspoort is ter goedkeuring aan het Team Ruimtelijke Kwaliteit voorgelegd.

#### *Toetsing*

Aangegeven wordt dat nieuwe ontwikkelingen moeten zorgen voor het handhaven en verstreken van de ruimtelijke kwaliteit. De kleinschaligheid (5 woningen) en de beoogde vormgeving (zie ook figuur 5) van de ontwikkeling passen goed bij het karakter van de historische dorpskern van Grijskerke, hetgeen in paragraaf 4.5 nader wordt gemotiveerd. De ontwikkeling past binnen de Nota Ruimtelijke Kwaliteit en de beoogde invulling voldoet aan de uitgangspunten, uitgaande van de huidige geldende bouwtechnische eisen, zoals vastgelegd in het kavelpaspoort.

#### Duurzaamheidsplan gemeente Veere 2017-2020 (2 november 2016)

De gemeente Veere wil een duurzame gemeente zijn die uiterlijk in 2050 energieneutraal is. Het behalen van die ambitie vraagt om inspanningen van zowel gemeente als samenleving. De gemeente Veere zet in op het duurzaam ontwikkelen. Dat betekent dat de kwaliteit van leven nu

geen al te grote druk mag leggen op de kwaliteit van leven in de toekomst. Energieneutraal houdt voor de gemeente Veere in dat in 2050 binnen de gemeentegrenzen minimaal evenveel energie opgewekt moet worden als dat er verbruikt wordt. De opgewekte energie moet afkomstig zijn van hernieuwbare bronnen. Het duurzaamheidsplan is een routekaart die aangeeft hoe de gemeente Veere zich wil ontwikkelen tot duurzame en energie neutrale gemeente.

Een onderdeel van het duurzaamheidsplan is de ambitie om de woningvoorraad te verduurzamen. Het verduurzamen bestaat zowel uit het beperken van het energieverbruik van woningen als uit het levensloopbestendig maken van woningen. Nieuwe woningen moeten levensloopbestendig, duurzaam en energieneutraal zijn. Om de bevolking te beschermen tegen wateroverlast en om de kansen die water biedt in ontwikkelingsprocessen te benutten, zet het duurzaamheidsplan ook in op een verantwoord waterbeheer. Ruimtelijke inrichting speelt hierbij een belangrijke rol. De ruimte moet zodanig ingericht worden dat wateroverlast en –tekort voorkomen worden en effecten van wateroverlast mogen niet afgewenteld worden op naburige gebieden.

#### *Toetsing*

De woningen zullen in onderhavig plan klimaatbestendig, duurzaam, ecologisch en energiezuinig worden gerealiseerd. Zo zullen er onder meer onderhoudsarme gevelbeplating en zonnepanelen worden aangebracht en bodemwarmtepompen worden aangelegd. Verder behoort nul-op-de-meter tot de mogelijkheden en is het programma op de begane grond levensloopbestendig vormgegeven (denk ook aan rolstoelgebruik d.m.v. toepassing Woonkeur-programma). Daarnaast zal de oppervlakte aan verharding afnemen en daarmee een positief effect op de waterafvoer/infiltratie met zich meebrengen. Op deze manier geeft deze ontwikkeling uitwerking aan het beleid zoals geformuleerd in het Duurzaamheidsplan Gemeente Veere 2017-2020. Dit beleidsdocument belemmert de ontwikkeling niet.

### **3.4 Toetsing beleidskaders**

Op basis van het voorgaande kan geconcludeerd worden dat de realisatie van de beoogde nieuwbouw past binnen de eerder beschreven beleidskaders.

## **4 KWALITEIT VAN DE LEEFOMGEVING**

### **4.1 Geluidhinder**

#### *Beleid, wet- en regelgeving*

Per 1 januari 2007 is de gewijzigde Wet geluidhinder (Wgh) in werking getreden. Ingevolge artikel 74 Wgh zijn in principe alle wegen gezoneerd. Uitzondering op deze regel zijn wegen waarvoor een maximum snelheid van 30 km per uur geldt en woonerven. Voor gezoneerde wegen geldt een grenswaarde van 48 dB. Deze waarde wordt berekend op basis van  $L_{den}$ . Als een geluidzone geheel of gedeeltelijk binnen het plangebied valt, moet bij de voorbereiding van een bestemmingsplan akoestisch onderzoek worden verricht naar de geluidsbelasting op nieuwe woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen binnen die geluidszone (artikel 77 Wgh). Dit heeft echter slechts betrekking op nieuwe ontwikkelingen die binnen 10 jaar worden voorzien.

#### *Conclusie*

De wegen binnen het plangebied hebben of een lage etmaalintensiteit dan wel een 30 km/uur-regime en geen zone. Een nader akoestisch onderzoek is dan ook niet noodzakelijk. Vanuit de ruimtelijke ordening moet echter wel beoordeeld worden of de geluidbelasting op woningen nabij een 30 km/uur weg voldoet aan de voorkeursgrenswaarde. Bij nieuwbouw van woningen zal altijd getoetst moeten worden aan de wettelijke eisen voor het binnen niveau, te weten 33 dB (in een enkel geval geldt een eis van 43 dB voor het binnen niveau, zie artikel 3.1 bouwbesluit). Dit moet bij de bouwaanvraag worden aangetoond.

### **4.2 Milieuhinder**

#### *Beleid, wet- en regelgeving*

Op basis van de VNG-publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' (2009) dient te worden beoordeeld of voldoende afstand wordt gehouden tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en gevoelige functies (zoals woningen).

Bedrijvigheid kan negatieve effecten met zich mee brengen voor woningen en gevoelige functies in de omgeving. Negatieve effecten kunnen bijvoorbeeld betrekking hebben op geur, geluid, stof en trillingen. Andersom kunnen woningen een belemmerend effect hebben op de ontwikkelingsmogelijkheden van bedrijven. Het is daarom wenselijk dat bedrijfsactiviteiten of andere milieubelastende functies op een zekere afstand van woningen en andere hindergevoelige functies zijn gesitueerd. De Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) heeft hiervoor een handreiking opgesteld: de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' (2009).

In deze handreiking wordt aangegeven hoe door middel van milieuzonering de afstand tussen bedrijfsactiviteiten en milieugevoelige functies voldoende blijft. Milieuzonering zorgt ervoor dat nieuwe bedrijven op een passende afstand ten opzichte van woningen worden gesitueerd en dat nieuwe woningen op een verantwoorde afstand van bestaande bedrijven worden gepland. Niet ieder bedrijf heeft evenveel invloed op de omgeving. In de handreiking worden bedrijfsactiviteiten daarom ingedeeld in zes categorieën. Per milieucategorie zijn richtafstanden opgenomen die aangehouden kunnen worden om hinder te voorkomen. Er wordt hierbij onderscheid gemaakt in afstanden tot een rustige woonwijk en tot een gebied met een menging van functies.

Deze afstanden zijn gebaseerd op de mate van verspreiding van geluid, stof, gevaar en geur. De bedrijvigheid kan volgens de handreiking van de VNG ingedeeld worden in categorieën die lopen van 1 tot en met 6. Hierbij lopen de richtafstanden uiteen van 0 meter tot 1500 meter.

#### *Conclusie*

Op basis van de VNG-brochure 'Bedrijven en Milieuzonering 2009' is een woning een gevoelige bestemming. In de directe omgeving zijn echter geen bedrijfsmatige functies aanwezig, zodat kan worden geconcludeerd dat het aspect milieuhinder geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling vormt.

### **4.3 Bodemverontreiniging**

#### *Beleid, wet- en regelgeving*

Artikel 3.1.6 van het Besluit Ruimtelijke Ordening geeft aan, dat in het kader van de uitvoerbaarheid van een bouwplan onderzoek verricht dient te worden naar de (te verwachten) bodemkwaliteit door het raadplegen van beschikbare bodemgegevens. Een nieuwe functie mag pas worden toegekend als is aangetoond dat de bodem geschikt is (of geschikt te maken is) voor de nieuwe functie. Bij bouwactiviteiten is ook in het kader van de omgevingsvergunning onderzoek naar de kwaliteit van de bodem nodig. Bouw kan pas plaatsvinden als de bodem geschikt is (of geschikt is gemaakt) voor het beoogde doel. Daarom dient bij iedere nieuwe bouwactiviteit de bodemkwaliteit door middel van onderzoek in beeld te worden gebracht. Wanneer uit het onderzoek blijkt dat de bodem niet geschikt is voor het beoogde doel, dient vóór aanvang van de bouwwerkzaamheden een bodemsanering te worden uitgevoerd om de bodem geschikt te maken.

Door SMA Zeeland B.V. is in dit kader een verkennend bodemonderzoek inclusief een onderzoek naar asbest uitgevoerd binnen de projectlocatie. Dit onderzoek is opgenomen als bijlage 3. Hieronder worden beknopt de resultaten geordend naar deellocatie omschreven.

#### *Gehele locatie*

In de bovengrond zijn achtergrondwaarde-overschrijdingen voor lood, kwik, zink en PAK10 aangetoond. In de ondergrond zijn geen verhoogde gehalten van de geanalyseerde parameters, inclusief brandstof gerelateerde producten, aangetroffen.

In het grondwater zijn geen verhoogde concentraties van de geanalyseerde parameters aangetroffen.

Voor het onderzoek naar chemische parameters is uitgegaan van de hypothesen:

- Bovengrond: verdacht voor bodemverontreiniging met diverse stoffen waaronder arseen, chroom en OCB's. Deze hypothese dient op basis van de onderzoeksresultaten te worden aangenomen.
- Ondergrond: verdacht voor bodemverontreiniging met diverse stoffen waaronder arseen, chroom, vluchtige olie en aromaten. Deze hypothese kan op basis van de onderzoeksresultaten worden verworpen.
- Grondwater: verdacht voor bodemverontreiniging met diverse stoffen waaronder arseen, chroom en olieproducten. Deze hypothese kan op basis van de onderzoeksresultaten worden verworpen. In de zandige bovengrond is een marginale hoeveelheid asbest aangetroffen. In de kleiige bovengrond is geen asbest aangetroffen.

Voor het onderzoek naar asbest is uitgegaan van de hypothese(s):

- Bovengrond: verdacht voor verontreiniging met asbest. Deze hypothese dient op basis van de onderzoeksresultaten te worden aangenomen.
- Ondergrond: onverdacht voor verontreiniging met asbest.

Er is daarom geen gericht veld- of analytisch onderzoek naar asbest uitgevoerd. Deze hypothese kan op basis van de onderzoeksresultaten vooralsnog worden aangenomen.

#### *Voormalige ondergrondse huisbrandolietank*

De voormalige ondergrondse huisbrandolietank werd ondanks de beperkt beschikbare historische informatie en de inzet van een metaaldetector en prikstok niet binnen de verwachte locatie aangetroffen. In de ondergrond direct naast de meest waarschijnlijke tanklocatie is geen verhoogd gehalte minerale olie aangetroffen en ook in het nabije freatische grondwater zijn geen olieproducten aangetroffen. Er zijn daarmee geen aanwijzingen dat de ondergrondse huisbrandolietank heeft geleid tot een bodemverontreiniging met minerale olie.

Voor het onderzoek naar chemische parameters is uitgegaan van de hypothesen:

- Ondergrond: verdacht voor bodemverontreiniging met minerale olie. Deze hypothese kan op basis van de onderzoeksresultaten worden verworpen.
- Grondwater: verdacht voor bodemverontreiniging met minerale olie en vluchtige aromaten. Deze hypothese kan op basis van de onderzoeksresultaten worden verworpen.

Er zijn vanuit milieu hygiënisch oogpunt met betrekking tot de bodem geen belemmeringen voor de beoogde herinrichting met toekomstige woonfunctie. De meest waarschijnlijke locatie van de voormalige ondergrondse huisbrandolietank wordt als voldoende onderzocht beschouwd

#### *Resumé en aanbevelingen*

De op de onderzoekslocatie geconstateerde verhoogde gehalten in de grond geven geen aanleiding tot het uitvoeren van aanvullend of nader bodemonderzoek. Er is op basis van de huidige resultaten tevens geen aanleiding voor aanvullend bodemonderzoek naar deze tanklocatie

Op basis van de uit dit milieu hygiënisch onderzoek verkregen gegevens kan in geval van grondverzet c.q. herbestemmen van grond 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*

Het verkennend bodemonderzoek toont aan dat er in het kader van de Wet bodembescherming geen aanvullende procedures noodzakelijk zijn. Op basis van het onderzoek kan worden geconcludeerd dat er geen belemmeringen zijn voor het planvoornemen.

## **4.4 Archeologie**

### *Beleid, wet- en regelgeving*



In Europees verband is het zogenaamde 'Verdrag van Malta' tot stand gekomen. Uitgangspunt van dit verdrag is het archeologisch erfgoed zo veel mogelijk te behouden. Waar dit niet mogelijk is, dient het bodemarchief met zorg ontsloten te worden. Bij het ontwikkelen van ruimtelijk beleid moet het archeologisch belang vanaf het begin meewegen in de besluitvorming.

De zorgplicht voor het archeologisch erfgoed was tot voor kort vastgelegd in de Monumentenwet uit 1988, met een nadere uitwerking in de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (Wamz) uit 2007. Per 1 juli 2016 is de Erfgoedwet in werking getreden waarmee de Monumentenwet 1988 is vervallen. Een deel van de wet is op deze datum overgegaan naar de Erfgoedwet. Het deel dat betrekking heeft op de besluitvorming in de fysieke leefomgeving gaat over naar de Omgevingswet, wanneer deze (naar verwachting) in 2021 in werking treedt. Vooruitlopend op de datum van ingang van de Omgevingswet zijn deze artikelen te vinden in het Overgangsrecht in de Erfgoedwet, waar ze ongewijzigd van toepassing blijven zolang de Omgevingswet nog niet van kracht is. Het betreft:

- vergunningen tot wijziging, sloop of verwijdering van rijksmonumenten;
- verordeningen, bestemmingsplannen, vergunningen en ontheffingen op het gebied van archeologie;
- bescherming van stads- en dorpsgezichten.

Belangrijke uitgangspunten uit de Monumentenwet 1988, zoals de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem en het inpassen van archeologisch erfgoed in de ruimtelijke ordening en de financiering van onderzoek ('de verstoorder betaalt'), blijven dus onverminderd van kracht. Bij de vaststelling van een bestemmingsplan en bij de bestemming van de in het plan begrepen gronden moet dan ook rekening worden gehouden met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische resten. Daarom is het voor het opstellen van een bestemmingsplan noodzakelijk te onderzoeken in hoeverre in betreffende gronden archeologische resten aanwezig kunnen zijn. Gebieden waar resten aanwezig zijn, kunnen middels een dubbelbestemming voor archeologie door het bestemmingsplan worden beschermd. Voorafgaand aan werkzaamheden waarbij bodemingrepen plaatsvinden, dient dan in bepaalde gevallen nader archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd.

Op 23 april 2009 heeft de gemeenteraad van Veere de 'Nota Archeologische Monumentenzorg Walcheren, evaluatie 2008' (NAMW 2008) vastgesteld. In het archeologiebeleid wordt onderscheid gemaakt tussen AMK-gebieden (beschermd monumenten, historische plaatsen, vindplaatsen met vastgestelde begrenzingen op basis van onderzoek, vindplaatsen als puntlocaties op basis van (voornamelijk) vondstmeldingen en de verwachtingsgebieden. Op basis hiervan zijn vier verschillende archeologische verwachtingszones onderscheiden. De archeologische verwachtingszones zijn in het bestemmingsplan Kom Grijskerke vertaald naar archeologische dubbelbestemmingen. In dat bestemmingsplan is voor het plangebied de dubbelbestemmingen Waarde-Archeologie 2' opgenomen.

Op basis van het geldende bestemmingsplan geldt voor het grootste deel van het plangebied, waaronder het woongebied, een onderzoeksverplichting omdat de drempelwaarden (oppervlakten en diepten) worden overschreden.

Ten behoeve van het onderhavige bestemmingsplan is door Artefact archeologische onderzoek uitgevoerd, welk onderzoek als bijlage 4 aan deze onderbouwing is gehecht.

Voor het grootste gedeelte van het plangebied geldt geen archeologische verwachting voor het Laagpakker van Walcheren, hier is een vervolgonderzoek dan ook niet noodzakelijk. Voor de in

het onderzoek aangegeven zone geldt wel een (middelhoge) archeologische verwachting. Voor deze zone is in principe een vervolgonderzoek aan te bevelen. Echter gelet op het feit dat het twee kleine, geïsoleerde zones betreft, waardoor de informatiewaarde uit de eventueel aan te treffen vindplaatsen eerder klein zal zijn en deze gronden hoofdzakelijk als tuin in gebruik zullen worden genomen is geadviseerd hiervan af te wijken, zodat ook deze delen van het plangebied worden vrijgesteld voor vervolgonderzoek.

#### *Conclusie*

Op basis van bovenstaande resultaten, vormt het aspect archeologie geen belemmering voor het plan.

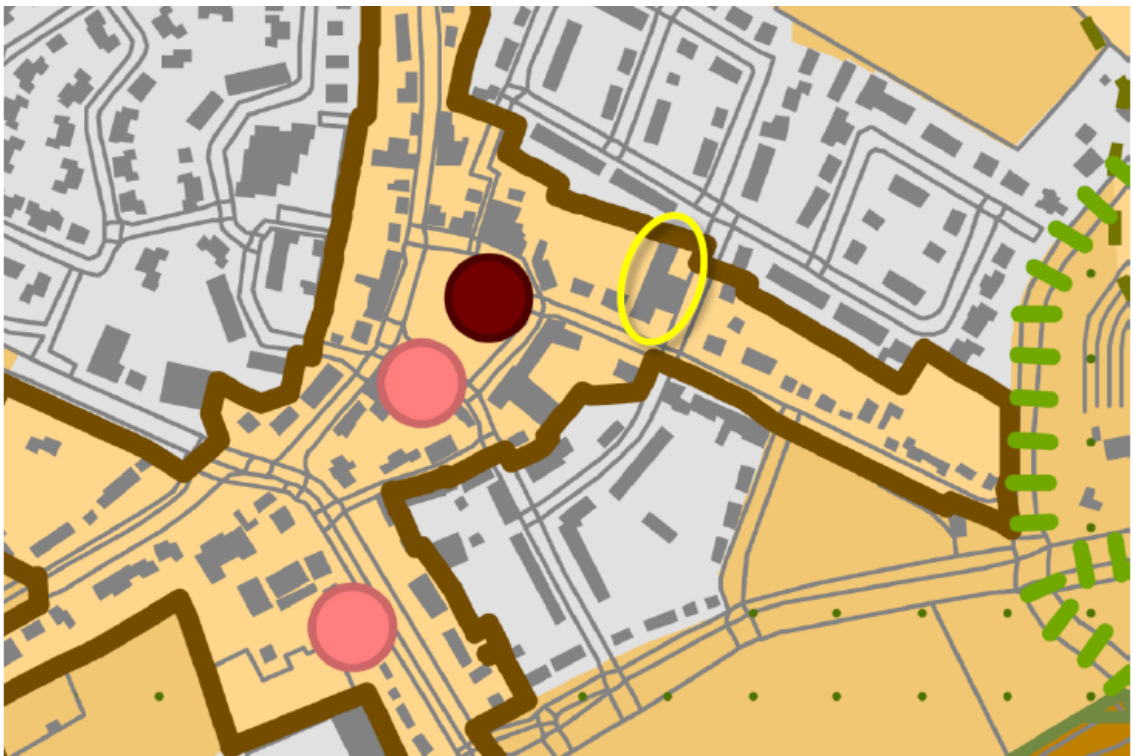
## **4.5 Cultuurhistorie**

### *Beleid, wet- en regelgeving*

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. Één 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.

In de provincie Zeeland kan in het kader van het behoud van waardevolle cultuurhistorische elementen en archeologische vindplaatsen, worden getoetst aan de provinciale Cultuurhistorische Waardenkaart. Hierop staan de bepalende cultuurhistorische elementen aangegeven. Binnen het plangebied bevinden zich op basis van de provinciale kaart geen bepalende cultuurhistorische monumenten.

De gemeente Veere beschikt ook over cultuurhistorisch beleid, vastgelegd in de Structuurvisie Cultuurhistorie Veere (d.d. 27 augustus 2015). Op de bijbehorende beleidswaardenkaart is te zien dat de herontwikkeling ligt binnen een gebied met een hoge beleidswaarde, gelet op de ligging in een historische kern (kerkring). Hierdoor heeft het dorp een duidelijk herkenbare dorpsstructuur. Deze bestaat uit een openbare ruimte, met daarin centraal de kerk. Het groene hart waar de kerk staat is karakteristiek. Verder zijn in en rondom het plangebied geen monumenten gelegen. Ook is er geen historisch waardevolle bebouwing in of rondom het plangebied aanwezig.



*fragment Beleidswaardenkaart van de Structuurvisie Cultuurhistorie*

Figuur 7: Uitsnede Beleidswaardenkaart

De Walcherse dorpen hebben weinig groei gekend. Bebouwing is kleinschalig en veelal beperkt gebleven tot één bouwlaag met kap. In enkele verder ontwikkelde kernen hebben belangrijke gebouwen zoals het raadhuis en de pastorie twee bouwlagen met kap. Deze historische gebouwen bezitten ook een historisch rijkere architectuur. Het verschil in bouwmassa geeft de hiërarchie aan. De bebouwing in de kern staan meestal met de kap evenwijdig aan de straat. Enkele uitzonderingen, meestal oudere gebouwen, daargelaten. De toegangswegen naar de dorpskernen kenmerken zich ook door woningen uit begin 20<sup>ste</sup> eeuw met kappen haaks op de weg. Vooral waar de toegangsweg – vaak in een bocht – over gaat in de kern. Dat is typisch voor Walcherse kernen.

Op de huidige locatie staat een moderne kerk. Gebouwd in 1967 door architectenbureau Steen en Tuinhof ter vervanging van een eerdere Gereformeerd kerkgebouw. Het bouwvolume van de kerk valt op door afwijkende schaal, maat en architectuur, waarbij het hoogste bouwdeel ver naar achteren is geplaatst.

Rekening houdend met waardering en situering van de planlocatie dient bij ruimtelijke ingrepen rekening te worden gehouden met behoud, inpassing en verbetering van de aanwezige cultuurhistorische waarden. Hierbij spelen de navolgende aspecten een rol:

- Eigenheid van individuele kernen;
- Historische schaal, structuur en bebouwing;
- Relatie kern en toegangswegen/lintbebouwing;
- Herkenbaarheid silhouet met beeldbepalende bebouwing zoals kerktorens, molens en andere gebouwen.

Bij het ontwerp en ruimtelijke inpassing is hiermee rekening, door de hoofdvolumes op te trekken uit maximaal één laag met kap. Verder levert het bouwvolume geprojecteerd op de zuidelijke hoek van het perceel (Jacob Catsstraat/Reigerhoutstraat) een bijdrage aan de ruimtelijke continuïteit van de historische uitloper van de kern, doordat het zich op een vanzelfsprekende manier in het beeld van het historische lint voegt. Gelijktijdig is dit volume een onderdeel van de reeks woningen aan de Reigerhoutstraat.

#### *Conclusie*

De gronden van het plangebied zijn reeds geruime tijd in gebruik geweest ten behoeve van de kerk. De bebouwing zal in de plaats van deze bebouwing worden opgericht. De beoogde ontwikkeling doet echter geen afbreuk aan de cultuurhistorische waarden van het plangebied en de omgeving, daar de oprichting van de woningen zal bijdragen aan de ruimtelijke continuïteit van de historische uitloper van de kern. Het aspect 'cultuurhistorie' staat de uitvoering van het plan niet in de weg.

## **4.6 Water**

### *Beleid, wet- en regelgeving*

Water en ruimtelijke ordening hebben met elkaar te maken. Enerzijds is water één van de sturende principes in de ruimtelijke ordening en kan daarmee beperkingen opleggen aan het ruimtegebruik. Anderzijds kunnen ontwikkelingen in het ruimtegebruik ongewenste effecten hebben op de waterhuishouding. Een goede afstemming tussen beiden is derhalve noodzakelijk om problemen, zoals bijvoorbeeld wateroverlast, slechte waterkwaliteit, verdroging, etc., te voorkomen. Per 1 november 2003 is door een wijziging van het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro) een watertoets in ruimtelijke plannen verplicht geworden. In deze paragraaf wordt beschreven op welke wijze in het plangebied met water en watergerelateerde aspecten wordt omgegaan.

### Watersysteem

#### *Grondwatersysteem*

Het watersysteem in het plangebied is in te delen in het type 'Groot zoet' (te ontwikkelen, mogelijk aanwezig). Dat wil zeggen dat er mogelijk grote zoetwaterbellen in de bodem aanwezig of te ontwikkelen zijn, waar in principe grondwateronttrekking mogelijk is afhankelijk van de functietoekenning van de gebieden.

#### *Oppervlaktewatersysteem*

Het plangebied maakt onderdeel uit van de afwateringseenheid Walcheren Centraal behorende tot de Polder Walcheren. Het oppervlaktewater wordt afgevoerd in zuidoostelijke richting en via een stelsel van hoofdwatgangen uitgemalen op het kanaal van Walcheren (via het gemaal Bo-reel). Ten behoeve van regulering van de waterafvoer zijn er diverse stuwen aanwezig.

### Waterbeleid en toegekende waterhuishoudkundige functies

#### *Waterbeleid 21e eeuw (Rijksbeleid)*

In het afgelopen decennium heeft Nederland meerdere keren te kampen gehad met wateroverlast. Dit heeft geresulteerd in een omslag in het waterbeleid en het denken over water. Het rijk, de provincies, de waterschappen en de gemeenten zijn onder meer overeengekomen dat:

- het water zoveel mogelijk moet worden vastgehouden daarna moet worden geborgen en daarna pas afgevoerd mag worden;

- voor ruimtelijke plannen een zogenaamde watertoets uitgevoerd dient te worden, hierin dienen de keuzes ten aanzien van waterhuishoudkundige aspecten gemotiveerd beschreven te worden.

#### *Deelstroomgebiedsvisie*

De deelstroomgebiedsvisie is een gezamenlijk product van de waterschappen, gemeenten en de provincie als trekker. Hierin spelen 'ruimte voor water' en 'water als ordenend principe' een belangrijke rol. De visie richt zich primair op het voorkomen van wateroverlast door overstrooming door veel neerslag in een korte tijd. Hieruit volgen richtlijnen voor de ruimtelijke inrichting van het gebied om wateroverlast tegen te gaan en een aantal mogelijke technische maatregelen welke kunnen worden ingezet. De maatregelen kunnen worden ingedeeld in de voorkeursvolgorde van 'vasthouden - bergen - afvoeren'. De doelstelling van deze maatregelen is een afvoer te krijgen die niet groter is dan de landbouwkundige afvoer.

#### *Omgevingsplan Zeeland 2018*

Het Omgevingsplan Zeeland 2018 bevat beleid voor grondwater, oppervlaktewater en waterveiligheid. Vooral de waterfunctiekaart is een belangrijk hulpmiddel bij het beoordelen van nieuwe initiatieven.

Doelstellingen zijn:

- Een goede kwaliteit van het oppervlaktewater en waterbodems, een peilbeheer en een aanvaardbaar risico op wateroverlast dat is afgestemd op bestaande en toekomstige functies.
- Een goede kwantitatieve en chemische toestand van het grondwater, afgestemd op de functies van het gebied. Een belangrijk aspect daarvan is de instandhouding van de zoetwatervoorkomens. Gevolgen van klimaatverandering op het grondwater worden opgevangen.

In het kader van de kwaliteit van de woonomgeving wordt in het Omgevingsplan onder meer gestreefd naar het terugdringen van regionale wateroverlast in het landelijk en stedelijk gebied. Bij de uitvoering geldt de trits vasthouden-bergen-afvoeren als uitgangspunt. Bij nieuwe bebouwing wordt rekening gehouden met de mogelijkheden en beperkingen van het watersysteem. Op de waterkansenkaart is dat globaal inzichtelijk gemaakt. Indien nodig wordt een nadere toetsing op locatieniveau door het waterschap uitgevoerd. Deze kaarten zijn een hulpmiddel bij de watertoets.

#### Overleg waterbeheerder

Aan de hand van het 'Overzicht van indicatieve ontwerprichtlijnen en toetsingscriteria' uit de 'Handreiking Watertoets' van het waterschap Scheldestromen is onderstaande tabel opgesteld.

| Thema                      | Waterdoelstelling                                            | Toetsing                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|----------------------------|--------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Veiligheid/<br>Waterkering | Waarborgen veiligheidsniveau en daarvoor<br>benodigde ruimte | Het plangebied ligt niet binnen een zone van een primaire waterkering. Daarnaast ligt de locatie op zeer grote afstand van risicovolle inrichtingen en niet in de invloedsfeer van gevaarlijke stoffen over het water, spoor en weg. Het aspect externe veiligheid is derhalve niet aan de orde. |

|                                         |                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|-----------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Wateroverlast (vanuit oppervlaktewater) | Voldoende ruimte voor vasthouden/ bergen/afvoeren van water. Vergroten van de veerkracht van het watersysteem                                                                                                           | Het huidige verhard oppervlak bedraagt 1.064 m <sup>2</sup> . Het verhard oppervlak in de nieuwe situatie bedraagt circa 808 m <sup>2</sup> . Er is dus geen sprake van een toename van het verhard oppervlak. Het realiseren van extra waterberging is derhalve niet noodzakelijk. |
| Watervoorziening/-aanvoer               | Het voorzien van de bestaande functie van water van de juiste kwaliteit en de juiste hoeveelheid op het juiste moment. Het tegengaan van nadelige effecten van veranderingen in ruimtegebruik op de behoefte aan water. | De watervoorziening is niet in het geding.                                                                                                                                                                                                                                          |
| Volksgezondheid                         | Minimaliseren risicowater gerelateerde ziekten en plagen; Voorkomen van verdrinkingengevaar/-risico's via o.a. de daarvoor benodigde ruimte                                                                             | Er is geen sprake van de aanleg van (extra) open water.                                                                                                                                                                                                                             |
| Riolering/RWZI                          | Afkoppelen van (schone) verharde oppervlakken i.v.m. reductie hydraulische belasting RWZI; rekening houden met (ook eventuele filter)ruimte daarvoor                                                                    | De kern Grijskerke is in de huidige situatie aangesloten op een gemengd rioolstelsel. Nieuwe woningen worden voorzien van een aansluiting op een toekomstig gescheiden rioolstelsel. Sifon moet worden aangebracht in de hemelwateraansluiting.                                     |
| Bodemdaling                             | Voorkómen van maatregelen die (extra) maaiveldsdalingen met name in zettingsgevoelige gebieden kunnen veroorzaken                                                                                                       | Er zullen geen veranderingen in het peilregiem plaatsvinden die voor bodemdaling zorgen.                                                                                                                                                                                            |
| Grondwater Overlast                     | Tegengaan/Verhelpen van grondwateroverlast                                                                                                                                                                              | De grondwaterstand hoeft niet te worden aangepast.                                                                                                                                                                                                                                  |
| Oppervlakte waterkwaliteit              | Behoud/Realisatie van goede waterkwaliteit voor mens en natuur                                                                                                                                                          | Geen gebruik zal worden gemaakt van uitloogbare materialen. De beoogde uitbreiding heeft geen negatieve invloed op de oppervlaktewaterkwaliteit.                                                                                                                                    |
| Grondwater Kwaliteit                    | Behoud en realisatie van goede waterkwaliteit voor mens en natuur                                                                                                                                                       | Er wordt geen water de grond ingebracht en daarom heeft de beoogde ontwikkeling geen nadelige gevolgen voor de grondwaterkwaliteit.                                                                                                                                                 |
| Verdroging                              | Bescherming karakteristieke grondwaterafhankelijke ecologische waarden                                                                                                                                                  | Er is geen sprake van het onttrekken van grondwater of het specifiek infiltreren van grondwater met als doel het later weer op te pompen in het plangebied, dus verdroging is hier niet aan de orde.                                                                                |
| Natte Natuur                            | Ontwikkeling & bescherming van een rijke, gevarieerde en natuurlijk karakteristieke aquatische natuur                                                                                                                   | Het plangebied is niet van invloed op de natte natuur.                                                                                                                                                                                                                              |
| Onderhoud(mogelijkheid) waterlopen      | Oppervlaktewater dient adequaat onderhouden te worden.                                                                                                                                                                  | Er liggen geen waterlopen in de directe nabijheid van de beoogde ontwikkelingslocatie.                                                                                                                                                                                              |
| Waterschapswegen                        | Binnen het plangebied komen geen waterschapswegen voor                                                                                                                                                                  | Er liggen geen waterschapswegen binnen het plangebied.                                                                                                                                                                                                                              |

### Conclusie

De ontwikkeling heeft geen negatieve gevolgen voor het waterhuishoudkundige systeem ter plaatse.

## 4.7 Flora en fauna

### *Beleid, wet- en regelgeving*

Per 1 januari 2017 is de voormalige Flora-en faunawet samen met de Boswet en Natuurbeschermingswet vervangen door de Wet natuurbescherming (Wnb). Bij ruimtelijke planvorming is een toetsing aan de natuurwetgeving verplicht. Door middel van een quickscan flora- en fauna is een beoordeling gemaakt van de effecten die het plan heeft op eventueel aanwezige beschermde natuurwaarden. Deze quickscan is opgenomen in bijlage 5.

### Gebiedsbescherming

De projectlocatie is niet gelegen binnen de grenzen, of in de directe nabijheid van een gebied dat aangewezen is als Natura 2000. Het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied, Manteling van Walcheren, bevindt zich op circa 5 kilometer afstand ten noorden van de projectlocatie.

Externe effecten als gevolg van de voorgenomen plannen op de projectlocatie zijn, gezien de afstand ( $\pm 5$  km) tot de meest nabijgelegen Natura 2000-gebieden in combinatie met de aard van de plannen (sloop en woningbouw), niet te verwachten. Verder is de aanlegfase der werkzaamheden tijdelijk van aard en zullen de woningen naar de nieuwe standaarden van te ontwikkelen bebouwing worden gerealiseerd; meer concreet: energieneutraal. Zowel permanente als tijdelijke effecten ten aanzien van beschermde gebieden kunnen derhalve worden uitgesloten. Ter bevestiging van deze conclusie is voor de ontwikkeling een berekening met de meest recent beschikbare AERIUS-tool uitgevoerd. De berekening is opgenomen in bijlage 6 van deze onderbouwing. Nader onderzoek is daarom niet aan de orde.

De projectlocatie maakt voorts geen deel uit van het Natuurnetwerk Zeeland. De projectlocatie ligt echter wel in de nabijheid van een gebied, behorend tot het Natuurnetwerk Zeeland. Het meest nabijgelegen gebied bevindt zich circa 400 meter ten zuidwesten van de locatie. Door de voorgenomen plannen op de onderzoeklocatie in combinatie met de afstand, zullen de wezenlijke kenmerken en waarden van het Natuurnetwerk Zeeland derhalve niet worden aangetast. De afwegingszone van 100 meter ten opzichte van natuurgebieden (gebaseerd op de Provinciale Ruimtelijke Verordening Zeeland) is in het onderhavige geval niet van toepassing.

### Soortenbescherming

Naast de gebiedsbescherming, dient bij ruimtelijke ingrepen ook rekening gehouden te worden met afzonderlijke plant- en diersoorten met een beschermde status.

Op basis van onderhavige quickscan flora en fauna dient voor de uitvoering van de plannen middels aanvullend veldonderzoek duidelijkheid te worden verkregen omtrent de aan- of afwezigheid van verblijfplaatsen van slechtvalk, gewone dwergvleermuis, ruige dwergvleermuis en laatvlieger. Ten aanzien van algemene broedvogels kunnen overtredingen worden voorkomen door rekening te houden met het broedseizoen of door voorafgaand aan de werkzaamheden een controle op broedgevallen uit te voeren. Door beschermde soorten behorend tot de overige soortgroepen zijn overtredingen ten aanzien van de wet natuurbescherming wegens het ontbreken van geschikt habitat, het ontbreken van sporen en/of vanwege een vrijstelling bij ruimtelijke ontwikkeling niet aan de orde. Wel dient rekening te worden gehouden met de algemene zorgplicht.

Met betrekking tot houtopstanden worden eveneens geen bezwaren verwacht.

### *Conclusie*

Geconcludeerd wordt dat het aspect 'flora en fauna' niet zorgt voor een belemmering bij uitvoering van onderhavig initiatief, wanneer er rekening wordt gehouden met de conclusies zoals opgenomen in quickscan. Dit betekent onder meer, dat nader onderzoek naar de aan- of afwezigheid van verblijfplaatsen van slechtvalken, gewone dwergvleermuizen, ruige dwergvleermuizen en laatvliegers dient te worden verkregen. Dit onderzoek heeft reeds plaatsgevonden, welke als bijlage 7 aan deze ruimtelijke onderbouwing is gehecht. Op basis van het nadere onderzoek kan worden geconcludeerd, dat de voorgenomen werkzaamheden op de onderzoekslocatie naar verwachting niet leiden tot overtreding ten aanzien van beschermde (verblijfs)functies voor bovengenoemde soortgroepen. Geadviseerd wordt om gedurende de werkzaamheden en in de nieuwe situatie verlichtingsarmaturen te gebruiken, die naar beneden schijnen en zo min mogelijk strooilicht veroorzaken, of om andere vleermuisvriendelijke verlichting toe te passen. Tot slot dient te allen tijde rekening gehouden te worden met de algemene zorgplicht ten aanzien van in het wild levende dieren en planten.

## **4.8 Externe veiligheid**

### *Beleid, wet- en regelgeving*

Bij ruimtelijke plannen dient ten aanzien van externe veiligheid aan verschillende aspecten aandacht te worden besteed, namelijk:

- bedrijven in of in de directe omgeving van het plangebied, waar activiteiten plaatsvinden die gevolgen hebben voor de externe veiligheid;
- vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen, spoor, water of door leidingen.

In het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en de Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (Circulaire RNVGS) zijn risicomaten met bijbehorende risiconormen opgenomen voor respectievelijk inrichtingen en voor het vervoer van gevaarlijke stoffen.

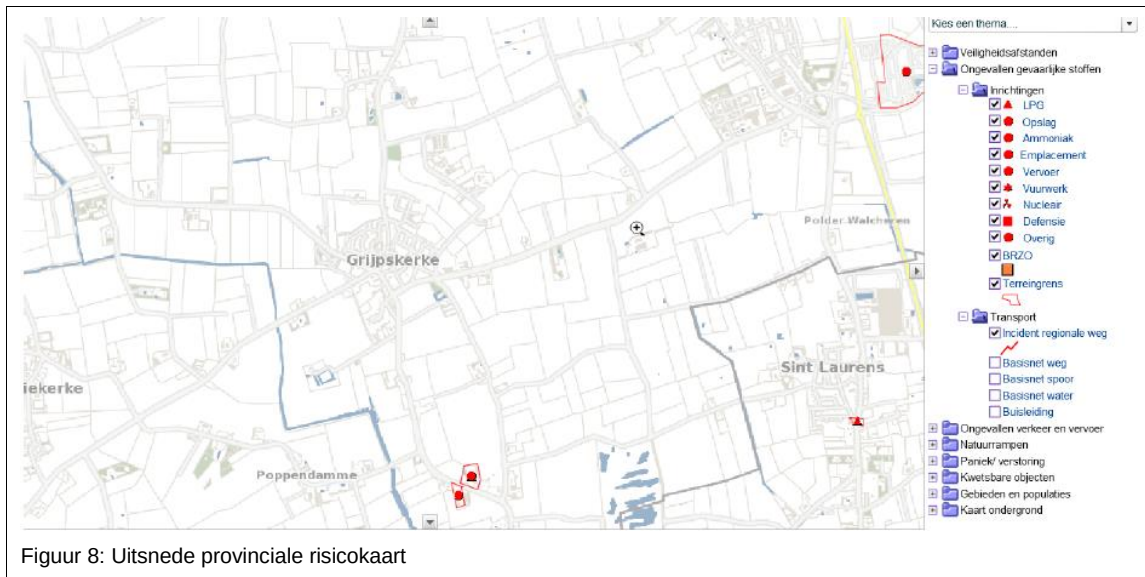
### *Plaatsgebonden risico en groepsrisico*

Het externe veiligheidsbeleid kent twee risicomaten, het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico. Het plaatsgebonden risico is de overlijdenskans per jaar als gevolg van het vrijkomen van gevaarlijke stoffen bij een ongeval. Dit kan op een kaart worden weergegeven met behulp van contouren. Het groepsrisico betreft de kans per jaar dat in één keer een groep mensen komt te overlijden bij een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico wordt met behulp van een diagram weergegeven. Bovendien geldt voor het groepsrisico een verantwoordingsplicht, waarbij het bevoegd gezag verplicht wordt gesteld om advies in te winnen bij hulpverleningsdiensten omtrent aspecten als hulpverlening en zelfredzaamheid.

### *Situatie*

Met behulp van de risicokaart (<http://nederland.risicokaart.nl/risicokaart.html>) is gekeken of in de directe omgeving van het perceel risicovolle activiteiten plaatsvinden of risicovolle inrichtingen aanwezig zijn. Op onderstaande figuur is een uitsnede van de risicokaart weergegeven.





Figuur 8: Uitsnede provinciale risicokaart

Er zijn op basis van de risicokaart geen risicovolle inrichtingen of hoge druk aardgastransportleidingen in nabijheid van de planlocatie aanwezig. Verder worden in de directe omgeving geen risicovolle activiteiten verricht of gevaarlijke stoffen vervoerd over de weg, het spoor of over water.

#### Conclusie

Uit het bovenstaande wordt geconcludeerd dat het aspect externe veiligheid het bouwvoornemen niet in de weg staat.

### 4.9 Niet gesprongen explosieven

Van de gebieden die wit zijn op de explosievenkaart is het uit historisch oogpunt niet bekend dat hier oorlogshandelingen hebben plaatsgevonden. Uit historisch oogpunt is het aannemelijk dat hier geen vliegtuigbommen liggen. Echter is hier niet uit te sluiten dat er conventionele explosieven kunnen liggen. Wanneer er binnen deze gebieden grondroerende werkzaamheden moeten worden uitgevoerd, hoeft vooraf aan de werkzaamheden geen vooronderzoek te worden uitgevoerd conform de bestaande regelgeving. Het protocol 'Toevalstreffer CE uit de WO II' is overigens wel van toepassing op deze gebieden.

#### Conclusie

Locatie is niet verdacht op mogelijke aanwezigheid van CE. Een onderzoek naar CE is dan ook niet noodzakelijk. Het protocol toevalstreffer houdt in dat als er desondanks toch CE aangetroffen worden we volgens een bepaalde handelwijze te werk gaan (werk stil, politie alarmeren, object beoordelen, EOD erbij, etc.).

### 4.10 Overige kabels en leidingen

In paragraaf 4.8 is ingegaan op (grote) planologische relevante buisleidingen. Nabij de projectlocatie zijn geen relevante straalpaden of buisleidingen aanwezig. Voordat er gebouwd wordt, zal er een KLIC-melding gemaakt worden om relevante kabels en leidingen van de projectlocatie in beeld te brengen.

#### **4.11 Luchtkwaliteit**

##### *Beleid, wet- en regelgeving*

Het doel van Wet milieubeheer, hoofdstuk 5.2 luchtkwaliteitseisen is het beschermen van mensen tegen de negatieve gevolgen van luchtverontreiniging op de gezondheid. De wet bevat grenswaarden voor de stoffen zwaveldioxide (SO<sub>2</sub>), stikstofoxiden (NO<sub>x</sub>), stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>), fijn stof (PM<sub>10</sub>), lood (Pb), koolmonoxide (CO) en benzeen. De normen gelden overal in de buitenlucht en niet alleen ter plekke van gevoelige bestemmingen. In de praktijk blijken er vooral grenswaardenoverschrijdingen te zijn voor PM<sub>10</sub> en NO<sub>2</sub>.

##### *Niet in betekende mate bijdragen (NIBM)*

Het begrip NIBM speelt een belangrijke rol in de regelgeving voor luchtkwaliteit en is uitgewerkt in het Besluit 'Niet in betekende mate bijdragen' en de Regeling 'Niet in betekende mate bijdragen'. Projecten die 'niet in betekende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreinigingen, hoeven niet meer afzonderlijk getoetst te worden aan de wettelijke luchtkwaliteitsnormen (in de vorm van grenswaarden). In de regeling NIBM is een aantal activiteiten, zoals projecten tot 1.500 woningen met één ontsluitingsweg (3.000 met twee ontsluitingswegen), tot 100.000 m<sup>2</sup> kantooroppervlakte met één ontsluitingsweg (200.000 m<sup>2</sup> met twee ontsluitingswegen) en intensieve veehouderijen (afhankelijk van het aantal dieren), bij voorbaat aangemerkt als niet in betekende mate.

##### *Conclusie*

De beoogde ontwikkeling betreft de nieuwbouw van 5 woningen met vrijstaande bergingen en bijbehorende (parkeer-)voorzieningen op het terrein van een te slopen kerk met bijgebouwen. Gesteld kan worden dat de beoogde ontwikkeling kleiner is dan de realisatie van 1500 woningen bij minimaal 1 ontsluitingsweg. De beoogde ontwikkeling valt derhalve ruim onder het 3% criterium waardoor het aangemerkt kan worden als zijnde NIBM. Dit betekent, dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor de beoogde ontwikkeling. Hieruit kan worden opge maakt dat het bouwplan geen bijdrage levert aan de verslechtering van de luchtkwaliteit en past binnen de kaders van de Wet milieubeheer

#### **4.12 Aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling**

Het kader voor het opstellen van deze ruimtelijke onderbouwing voor de ontwikkeling dient conform de eisen zoals gesteld in de Wet milieubeheer en het Besluit m.e.r. vormvrije m.e.r.-beoordeling uitgevoerd te worden. De ontwikkeling behelst de activiteit D11.2 uit het Besluit m.e.r. Het gaat namelijk om 'de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen'.

De beantwoording van de vraag of sprake is van een stedelijke ontwikkeling is afhankelijk van de aard en omvang van het beoogde project. Ofschoon het gebruik van een perceel wijzigt betekent, dat niet in aansluiting op recente rechtspraak, dat hetgeen waarin het plan voorziet moet worden aangemerkt als een stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in kolom 1, categorie 11.2 van onderdeel D van de bijlage van het Besluit milieueffectrapportage. Daarbij is van belang, dat het ruimtebeslag van de voorziene bebouwing beperkt is en dat de voorziene ontwikkeling gepaard gaat met een beperkte bebouwing op het perceel. In het verlengde van deze overweging, zou voor onderhavig geval bepleit kunnen worden dat geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling in de zin van het Besluit m.e.r. Nu de rechtspraak sterk casuïstisch is,

opteert het bevoegde gezag het project in deze aan te merken als stedelijk ontwikkelingsproject in de zin van het Besluit m.e.r.

Het doel van een (vormvrije) m.e.r.-beoordeling is om te analyseren in hoeverre sprake is van mogelijk belangrijke nadelige milieugevolgen. Als uit de vormvrije m.e.r.-beoordeling blijkt, dat sprake is van mogelijke belangrijke nadelige milieugevolgen kan het bevoegd gezag besluiten een m.e.r.-procedure op te starten. Als de milieugevolgen beperkt zijn of hier in het plan goed mee om kan worden gegaan, volstaat deze vormvrije m.e.r.-beoordelingsnotitie. De vormvrije m.e.r.-beoordeling is dan afgerond en vormt dan een bijlage 8 bij deze ruimtelijke onderbouwing.

#### *Toetsing*

De vormvrije m.e.r.-beoordeling is gebaseerd op de onderzoeken en toetsen die ten grondslag liggen aan deze ruimtelijke onderbouwing. Aanvullende informatie over een bepaald onderdeel van de vormvrije m.e.r.-beoordeling kan worden gevonden in de paragraaf waar het desbetreffende onderdeel uitgebreider beschreven is.

Uit de vormvrije m.e.r.-beoordeling blijkt, dat de ontwikkeling niet leidt tot belangrijke nadelige milieugevolgen.

#### *Conclusie*

De voorgenomen ontwikkeling leidt niet tot belangrijke nadelige milieugevolgen. Er is geen aanleiding voor het doorlopen van een m.e.r.-procedure.

## **5 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID**

### **5.1 Economische uitvoerbaarheid**

In de Wro is in afdeling 6.4 de regelgeving rondom grondexploitatie opgenomen. Centrale doelstelling van deze afdeling is om in de situatie van particuliere grondexploitatie te komen tot een verbetering van het gemeentelijk kostenverhaal en de versterking van de gemeentelijke regie bij locatieontwikkeling. In artikel 6.12 van de Wro is bepaald dat de gemeenteraad een exploitatieplan vaststelt voor gronden waarop een bouwplan is voorgenomen. In artikel 6.2.1 Bro is vastgelegd wat onder een bouwplan wordt verstaan. De bouw van een of meerdere hoofdgebouwen is in het betreffende artikel van het Bro opgenomen.

Een exploitatieplan dient tegelijkertijd met een omgevingsvergunning te worden vastgesteld. In de Wro is tevens opgenomen, dat kan worden afgeweken van de verplichting tot het opstellen van een exploitatieplan indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluit begrepen gronden anderszins verzekerd is. Dit is het geval indien de gemeente en de initiatiefnemer en/of de ontwikkelende partij een privaatrechtelijke overeenkomst hebben gesloten over de verdeling van kosten bij de grondexploitatie. Bij de vaststelling van een omgevingsvergunning moet een expliciet besluit worden genomen dat het niet noodzakelijk is om een exploitatieplan vast te stellen.

De beoogde ontwikkeling op de locatie aan de Jacob Catsstraat en Reigershoutstraat is een particulier initiatief. De gronden ter plaatse van de ontwikkelingslocatie zijn in bezit van de initiatiefnemer. Bij onderhavige ontwikkeling is een exploitatieovereenkomst tussen gemeente en de initiatiefnemer ofwel de ontwikkelende partij gesloten, waardoor het niet noodzakelijk is een exploitatieplan op te stellen.

Overeenkomstig artikel 3.1.6 f van het Besluit ruimtelijke ordening is het plan economisch uitvoer gebleken.

## **6 PROCEDURELE ASPECTEN**

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, afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht (Awb) van toepassing is.

De omgeving is geïnformeerd over de voorgenomen ontwikkeling tijdens een informatieavond d.d. 17-1-2019. Een verslag hiervan is als bijlage 9 bij deze onderbouwing gevoegd.

De ontwerp vergunning heeft conform het bepaalde in afdeling 3.4 Awb gedurende 6 weken van 28 oktober 2021 tot en met 8 december 2021 voor een ieder ter inzage gelegen. Tijdens deze periode kon eenieder schriftelijk of mondeling zienswijzen kenbaar maken aan burgemeester en wethouders omtrent hun voornemen om medewerking te verlenen aan de onderhavige omgevingsvergunning.

Binnen 26 weken na ontvangst van de aanvraag wordt de definitieve beschikking genomen. Beroep kan door een belanghebbende worden ingediend bij de Rechtbank en vervolgens hoger beroep bij de Raad van State.

Van de omgevingsvergunning wordt elektronisch kennisgeving gedaan en wordt de Regeling standaarden ruimtelijke ordening (Rsro) in acht genomen. Zodoende kan via [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl) van de ontwikkeling kennis worden genomen.

## **7 MOTIVERING**

### **7.1 Afweging**

Het vigerende bestemmingsplan 'Kom Grijpskerke' voorziet niet in de realisatie van 5 woningen aan de Jacob Catsstraat en de Reigershoutstraat te Grijpskerke, daar tijdens het opstellen van het bestemmingsplan, de regels en plankaart zijn afgestemd op de toenmalige situatie. Het beoogde plan is derhalve niet passend in het vigerende bestemmingsplan.

De beoogde ontwikkeling is echter acceptabel. Zo:

- past de ontwikkeling binnen het vigerende beleid van Rijk, provincie en gemeente. Zie hoofdstuk 3;
- is de ontwikkeling ruimtelijk en functioneel goed inpasbaar in de omgeving. Zie hoofdstuk 2;
- brengt de ontwikkeling geen (onaanvaardbaar) nadelige milieuhygiënische of duurzaamheidseffecten met zich mee. Zie hoofdstuk 4;
- is de economische uitvoerbaarheid gewaarborgd. Zie hoofdstuk 5.

### **7.2 Conclusie**

Alle belangen integraal afwegend komt de gemeente tot de conclusie, dat er geen sprake is van belemmeringen die de realisatie van de nieuwe woningen ter plaatse van de Jacob Catsstraat en de Reigershoutstraat te Grijpskerke in de weg staan. Realisatie van deze woningen met bijbehorende (parkeer-)voorzieningen is volgens het voorliggende kavelpaspoort en bouw- en inrichtingsplan in overeenstemming met een 'goede ruimtelijke ordening'.

De gemeente is derhalve bereid om aan het initiatief medewerking te verlenen met gebruikmaking van de omgevingsvergunning ex artikel 2.1, lid 1, sub a en c juncto artikel 2.12, lid 1, sub a, sub 3 Wabo.

