

**TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22e, Woningbouw locatie  
Cingelveste 's-Heerenhoek**

## **Toelichting**

# Inhoudsopgave

<b>Hoofdstuk 1</b>	<b>Inleiding</b>	<b>5</b>
1.1	Doel van dit TAM-omgevingsplan	5
1.2	Plangebied	5
1.3	Geldend omgevingsplan	8
1.4	Procedure	8
1.5	De bij dit besluit horende stukken	9
1.6	Leeswijzer	9
<b>Hoofdstuk 2</b>	<b>Planbeschrijving</b>	<b>10</b>
2.1	Huidige situatie	10
2.2	Nieuwe situatie	12
<b>Hoofdstuk 3</b>	<b>Beleidskaders</b>	<b>18</b>
3.1	Rijksbeleid	18
3.2	Provinciaal beleid	21
3.3	Regionaal beleid	23
3.4	Gemeentelijk beleid	28
<b>Hoofdstuk 4</b>	<b>Omgevingsaspecten</b>	<b>30</b>
4.1	Inleiding en leeswijzer	30
4.2	Cultuurhistorie	30
4.3	Archeologie	31
4.4	Gezondheid	33
4.5	Geluid door weg-, railverkeer en industrieterreinen	33
4.6	Geluid door milieubelastende activiteiten	36
4.7	VNG handreiking activiteiten en milieuzonering	37
4.8	Luchtkwaliteit	39
4.9	Bodem	40
4.10	Water en watersystemen	42
4.11	Natuur en ecologie	45
4.12	Omgevingsveiligheid	48
4.13	Ontpofbare oorlogsresten	51
4.14	M.e.r.-beoordeling	52
4.15	Nutsvoorzieningen (kabels en leidingen)	53
<b>Hoofdstuk 5</b>	<b>Juridische aspecten</b>	<b>54</b>
5.1	Algemeen	54
5.2	Artikelsgewijze toelichting	54
<b>Hoofdstuk 6</b>	<b>Uitvoerbaarheid</b>	<b>58</b>
6.1	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	58
6.2	Economische uitvoerbaarheid	59
<b>Hoofdstuk 7</b>	<b>Evenwichtige toedeling van functies</b>	<b>60</b>

## **Bijlagen bij de toelichting**

Bijlage 1	Parkeerbalans
Bijlage 2	Rapport Archeologisch Bureauonderzoek
Bijlage 3	Rapport verkennend onderzoek asbest
Bijlage 4	Rapport aanvullend verkennend onderzoek asbest
Bijlage 5	Rapport verkennend bodemonderzoek
Bijlage 6	Briefrapport bodemonderzoek
Bijlage 7	Eindverslag bodemsanering
Bijlage 8	Beschikking op grond van artikel 39c van de Wet bodembescherming
Bijlage 9	Toelichting stikstofberekening
Bijlage 10	Quickscan Beschermd Flora en Fauna
Bijlage 11	M.e.r.-beoordeling
Bijlage 12	Verslag bijeenkomst Cingelveste
Bijlage 13	Verslag omgevingstafel

# Hoofdstuk 1 Inleiding

## 1.1 Doel van dit TAM-omgevingsplan

Initiatiefnemer is voornemens de voormalige bedrijfslocatie in 's-Heerenhoek, gelegen ten zuiden van de Cingeldijk en de Burgemeester Timansweg, hierna te duiden als de 'Locatie Cingelveste', te transformeren naar woningbouw. Op deze locatie, bekend als het voormalige AMAC-terrein, is sinds 2006 al geen bedrijf meer aanwezig. Sindsdien zijn de activiteiten op deze bedrijfsmatige locatie beëindigd, is het terrein gesaneerd en de inmiddels verouderde bebouwing verdwenen. Het braakliggende terrein in de huidige staat vraagt daarmee al geruime tijd om een nieuwe, passende invulling. In dat kader is enige tijd geleden besloten, het voormalige bedrijfsterrein als woningbouwlocatie aan te wijzen. De herontwikkeling heeft als doel in totaal 55 woningen gefaseerd te ontwikkelen en realiseren, in diverse typologieën en voor verschillende doelgroepen. Door de woningbouwontwikkeling kan de kern op een compacte, passende en natuurlijke wijze worden afgerond. Daarnaast draagt de toekomstige nieuwbouwlocatie in belangrijke mate bij aan de doorstroming op de woningmarkt en bovendien wordt voorzien in de actuele vraag naar woningen in de kern van 's-Heerenhoek.

Vooruitlopend op het opstellen van een TAM-omgevingsplan voor het geheel, is door initiatiefnemer een vergunning voor de ontwikkeling en realisatie van 18 grondgebonden woningen aangevraagd. Van deze aanvraag maakt de aanleg van de infrastructuur met bijbehorende parkeer- en groenvoorzieningen alsmede waterberging (wadi) voor het hele plangebied onderdeel uit. Deze vergunning zal conserverend in onderhavig TAM-omgevingsplan worden opgenomen, zodat sprake is van een actueel planologisch kader.

Daarnaast heeft de gemeente – gelet op haar taakstelling om de woningbouwopgave te versnellen – voor een deel van de gronden gelegen binnen het plangebied, aan Beveland Wonen een vergunning (voor maximaal 15 jaar) verleend voor de bouw van 13 flexwoningen. Deze woningen maken daarmee onderdeel van het beoogde woningbouwprogramma uit, maar zullen – gelet op de tijdelijkheid daarvan – anders dan de 18 grondgebonden woningen met bijbehorende voorzieningen, niet in onderhavig TAM-omgevingsplan worden opgenomen.

Voor het totale plangebied is het omgevingsplan van de gemeente Borsele per 1 januari 2024 geldend. Hierbij is voor de begrenzing van het plangebied aangesloten bij de contouren van de geldende bestemmingsplannen. De gronden waar de woningbouw is voorzien hebben in de huidige situatie hoofdzakelijk een bedrijfsmatige gebruiksfunctie (zijn bedrijfsmatig bestemd) en staat daarmee de bouw van woningen niet toe. Om de nieuwe woonbuurt mogelijk te maken is derhalve een wijziging van het omgevingsplan benodigd. Voorliggend wijzigingsbesluit is vormgegeven als een TAM-omgevingsplan en voorziet hierin.

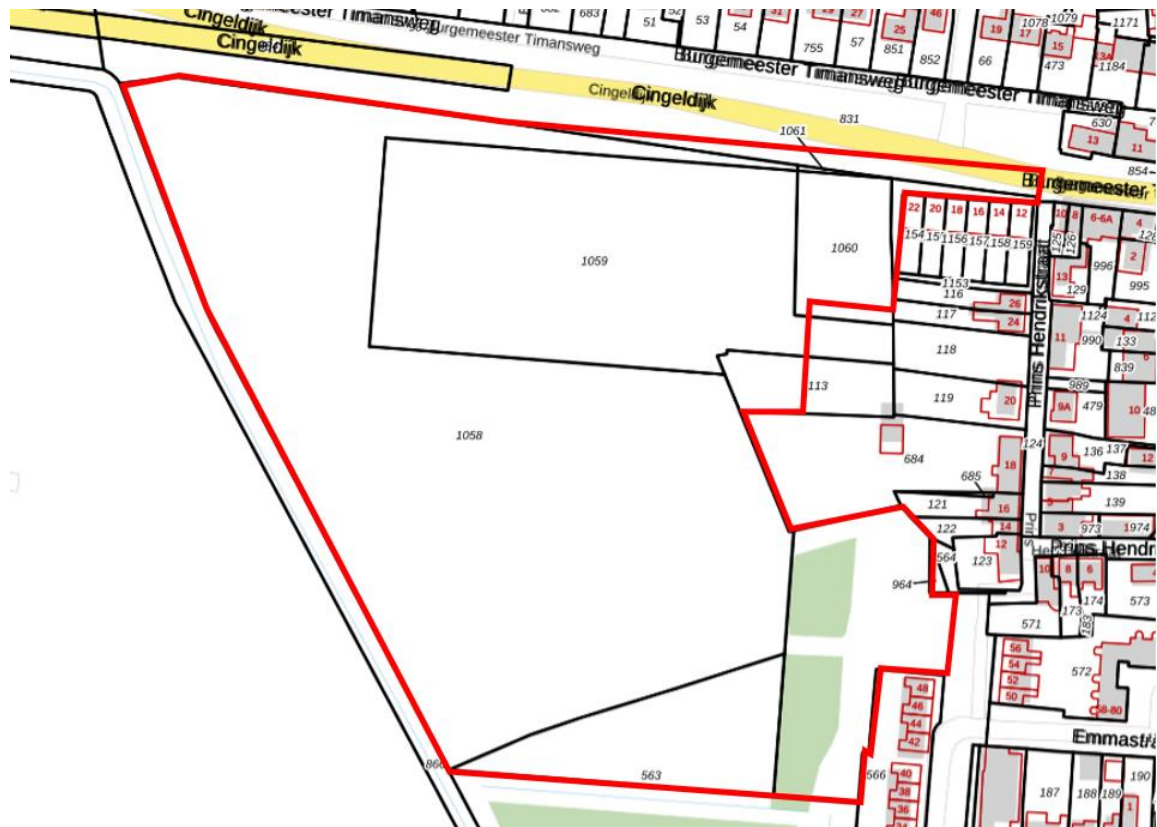
Omdat de gemeente en initiatiefnemer realistisch en vraaggericht willen bouwen is in de regels en op de verbeelding van het TAM-omgevingsplan voor de nog onbebouwde gronden enige flexibiliteit in het bouwaanbod opgenomen. Op deze wijze kunnen gemeente en initiatiefnemer binnen het plangebied desgewenst flexibel met de marktvraag en veranderende (toekomstige) omstandigheden omgaan. Om de regie te komen tot een zorgvuldige uitwerking van het gewenste woningbouwprogramma te behouden, zijn een beeldkwaliteitsplan en een verkavelings- en inrichtingsplan opgesteld. Het beeldkwaliteitsplan vormt naast de regels van het TAM-omgevingsplan het toetsingskader voor de concrete vergunningaanvragen binnen het plangebied. Op deze manier wordt geborgd, dat de dorpse 'Borsele' kenmerken bij de concrete uitwerking van het plangebied worden geborgd.

## 1.2 Plangebied

Het plangebied ligt aan de westzijde van de kern 's-Heerenhoek, betreft hoofdzakelijk het voormalige AMAC-terrein en vormt de overgang tussen het bebouwde gebied en het buitengebied van de gemeente Borsele.

Het plangebied staat kadastraal bekend als gemeente Borsele, sectie AC, nummers 1058, 1059, 1060, 1061, 563 en 831, 965 en 1153, waarvan 831 en 965 (gedeeltelijk). In het kader van de planoptimalisatie is een perceel direct grenzend aan het AMAC-terrein verworven. Dit perceel staat kadastraal bekend als gemeente Borsele, sectie AC, nummer 113, en heeft een oppervlakte van 1.049 m<sup>2</sup>. Dit perceel, gelegen in de uiterst zuidoostelijke hoek van het plangebied, waar de gestapelde flexwoningen zijn geprojecteerd, maakt deel uit van het totale woningbouwprogramma. De woningen zullen daarentegen niet in onderhavig TAM-omgevingsplan worden opgenomen, gelet op de tijdelijkheid daarvan.

Onderstaande afbeelding geeft de ligging van de kadastrale percelen en begrenzing van het plangebied weer.



*Figuur 1: Rode contour betreft de kadastrale percelen onderdeel uitmakend van het plangebied. Bron: PDOK viewer.*

De functie van deze percelen is hoofdzakelijk bedrijfsmatig. Met het oog op de voorgestane woningbouwontwikkeling is dit gebruik al geruime tijd gestaakt.

Voor de begrenzing van het plangebied is aangesloten bij de contouren van het tijdelijke deel van het omgevingsplan van de gemeente Borsele omfattende:

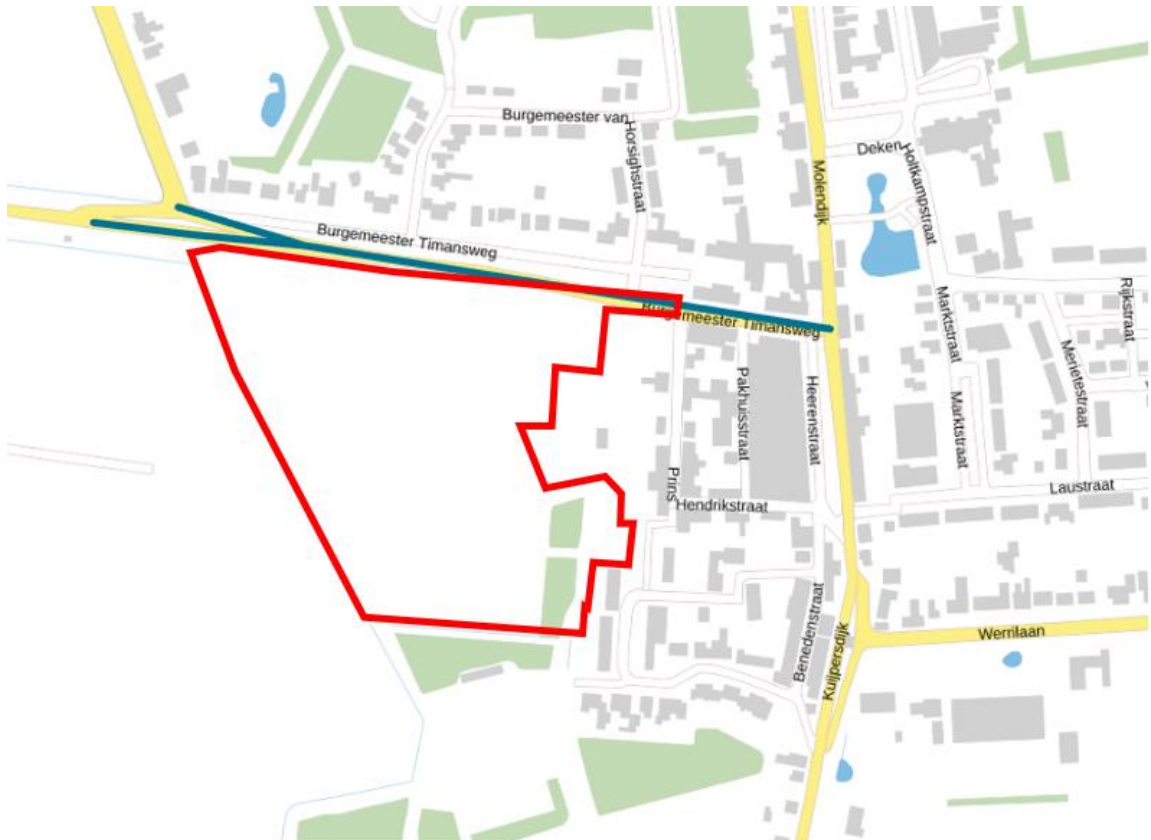
- het bestemmingsplan 'Kern 's- Heerenhoek' uit 1986;
- het bestemmingsplan "Kern 's-Heerenhoek 2011";
- het CHW 'Omgevingsplan Buitengebied Borsele 2018'; en
- het wijzigingsplan 'Kern 's-Heerenhoek, gedeelte Burgemeester Timansweg, 2022'.

Dit leidt ertoe dat de plangrens:

- aan de oostzijde, de percelen en eigendomsgrenzen van de bestaande woonbebouwing gesitueerd aan de Burgemeester Timansweg en Prins Hendrikstraat volgt en respecteert;
- aan de zuidzijde zodanig wordt getrokken, dat alle gronden met een bedrijfsmatige functie en het bestaande dorpsbos c.q. park met wandelpaden, hierin zijn opgenomen;
- aan de west- en noordzijde wordt gevormd door enerzijds de watergang (sloot), grenzend aan het buitengebied en anderzijds de bestaande infrastructuur (wegennet).

Hierdoor kent het plangebied een eenduidige en heldere begrenzing tussen enerzijds de uitbreiding van de kern in de vorm van een nieuwe woonbuurt en anderzijds het buitengebied van de gemeente Borsele.

Op onderstaande straatnamenkaart en luchtfoto wordt de ligging en begrenzing van het plangebied in groter verband weergegeven.



*Figuur 2: Staatnamenkaart, rode contour betreft indicatief het plangebied. Bron: PDOK viewer.*



*Figuur 3: Luchtfoto, rode contour betreft indicatief het plangebied. Bron: PDOK viewer.*

Voor de exacte begrenzing van het plangebied wordt verwezen naar de verbeelding behorende bij dit plan.

### 1.3 Geldend omgevingsplan

Op het plangebied is het (tijdelijke deel van het) omgevingsplan gemeente Borsele van toepassing. Dit onderdeel van het omgevingsplan is te vinden via de omgevingsplanviewer van de gemeente Borsele en Regels op de kaart. Voor de gronden waar de woningbouw is voorzien vigeren de volgende vier onderliggende regimes c.q. onderdelen:

1. het bestemmingsplan 'Kern 's-Heerenhoek' zoals vastgesteld door de gemeenteraad 4 februari 1986 (roze);
2. het bestemmingsplan 'Kern 's-Heerenhoek 2011' zoals vastgesteld door de gemeenteraad op 6 juni 2013 (geel);
3. het CHW 'Omgevingsplan Buitengebied Borsele 2018' zoals vastgesteld door de gemeenteraad op 1 maart 2018 (groen), en;
4. het wijzigingsplan 'Kern 's-Heerenhoek, gedeelte Burgemeester Timansweg, 2022' (geel).

Op basis van het tijdelijke deel is de functie van de gronden binnen het plangebied hoofdzakelijk bedrijfsmatig. Binnen deze functie (bestemming) is de realisatie van woningen niet toegestaan.



*Figuur 4: Uitsnede tijdelijk deel omgevingsplan, rode contour betreft het plangebied. Bron: Regels op de kaart.*

### 1.4 Procedure

Zoals in de paragrafen 1.1 en 1.3 beschreven is de ontwikkeling niet rechtsreeks mogelijk op basis van het tijdelijke deel van het omgevingsplan van de gemeente Borsele. Om de gewenste ontwikkeling te realiseren moet het tijdelijke deel van het omgevingsplan worden gewijzigd. Concreet betekent dit, dat het gemeentelijk omgevingsplan moet worden gewijzigd om het initiatief mogelijk te maken. Daarbij wordt gebruik gemaakt van TAM-IMRO.

Vanwege de onzekerheden rondom het DSO is tot 1-1-2026 de mogelijkheid gecreëerd om via de Wro-standaarden het omgevingsplan te publiceren, TAM-IMRO ('Tijdelijke Alternatieve Maatregelen – Informatiemodel Ruimtelijke Ordening') genaamd. De wijziging van het omgevingsplan kan worden opgesteld in de software voor bestemmingsplannen en wordt gepubliceerd via de IMRO standaarden en de landelijke voorziening Ruimtelijkeplannen.nl. Inhoudelijk moet een TAM-omgevingsplan voldoen aan de Omgevingswet.

Dit TAM-omgevingsplan wijzigt het omgevingsplan Borsele, voor de kadastrale percelen gemeente Borsele, sectie AC, nummers 1058, 1059, 1060, 1061, 563 en 831, 965 en 1153, waarvan 831 en 965 gedeeltelijk. In juridische zin is dit plan een integraal onderdeel van het omgevingsplan. Het TAM-IMRO-plan is opgesteld als hoofdstuk 22e van het omgevingsplan. Technisch kan de wijziging van het omgevingsplan met TAM-IMRO niet voldoen aan de nieuwe digitale standaarden STOP/TPOD, daarom kan de wijziging van het omgevingsplan technisch ook geen onderdeel uitmaken van het omgevingsplan op het DSO en wordt het via de 'oude' landelijke voorziening gepubliceerd. Nadat de wijziging van het omgevingsplan is vastgesteld kunnen vergunningen ten behoeve van de bouwwerken worden aangevraagd. Dit plan vormt dan het toetsingskader voor deze vergunningaanvragen.

Het TAM-omgevingsplan moet voor 2032 worden omgezet naar het gemeente brede omgevingsplan in de software van de gemeente en het moet dan voldoen aan de standaarden voor het omgevingsplan (STOP/TPOD). Voor het opnemen van het TAM-omgevingsplan in het STOP/TPOD-omgevingsplan dient een nieuw vaststellingsbesluit te worden genomen. Het ministerie van BZK heeft de intentie uitgesproken om in de wet- en regelgeving vast te leggen dat regels in het STOP omgevingsplan die inhoudelijk gelijk zijn aan het TAM-omgevingsplan niet opnieuw appellabel worden bij het overzetten. De wijze waarop en de voorwaarden waaronder dit mogelijk is worden momenteel uitgewerkt.

### **1.5 De bij dit besluit horende stukken**

Het TAM-omgevingsplan 'Hoofdstuk 22e Woningbouw locatie Cingelveste 's-Heerenhoek' bestaat uit de volgende stukken:

- verbeelding (tek.nr NL.IMRO.0654.TAMOPHHWBCV2025-0001) met renvooi;
- regels;
- deze toelichting (met bijbehorende bijlagen).

Op de verbeelding met renvooi zijn de functies van de gronden weergegeven. In de regels zijn bepalingen opgenomen om de uitgangspunten van het plan zeker te stellen. Het plan gaat vergezeld van een toelichting. De toelichting geeft een duidelijk beeld van het plan en van de daaraan ten grondslag liggende gedachten. De toelichting maakt geen deel uit van het juridisch bindende deel van het omgevingsplan.

### **1.6 Leeswijzer**

De toelichting op de het TAM-omgevingsplan heeft de volgende opzet: in hoofdstuk 2 wordt de bestaande en toekomstige situatie beschreven. In hoofdstuk 3 wordt de voorgenomen ontwikkeling getoetst aan het relevante beleid. Vervolgens worden in hoofdstuk 4 de verschillende omgevingsaspecten getoetst, die van invloed zijn op de beoogde ontwikkeling. In hoofdstuk 5 wordt beschreven hoe de voorgenomen ontwikkeling in deze herziening van het omgevingsplan is geregeld. In hoofdstuk 6 wordt ingegaan op de uitvoerbaarheid van het plan. Tot slot wordt in hoofdstuk 7 een integrale conclusie getrokken, die de motivering vormt voor het wijzigen van het (tijdelijke deel) omgevingsplan.

## Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

### 2.1 Huidige situatie

#### Feitelijke situatie

's-Heerenhoek is een van de grotere kernen in de gemeente Borsele en kan getypeerd worden als een dijkdorp. De kern bestaat uit een aantal deelgebieden met elk een eigen sfeer. In alle deelgebieden is doorgaans sprake van kleinschalige bebouwing, divers van stijl, aard, hoogte en functie. Het is dan ook duidelijk zichtbaar, dat de bestaande bebouwing uit verschillende perioden dateert.

In de kern kunnen de navolgende deelgebieden worden onderscheiden:

- de historische kern gelegen in de oksel van de Cingeldijk en Kuijpersdijk/Molendijk. De historische kern wordt gekenmerkt door een compact, aangesloten karakter waar naast woningen verspreid enkele voorzieningen aanwezig zijn;
- de dorpslinten waar evenals in de historische kern de bebouwing doorgaans individueel is vormgegeven. Het straatbeeld is echter meer open doordat de gevelwanden minder gesloten zijn en er vaak voortuinen aanwezig zijn. Hierbij is de bebouwing kleinschalig van aard;
- enkele planmatige uitbreidingen waarvan de stedenbouwkundige opzet van de uitbreidingen verschilt. Dit wordt met name ingegeven door de heersende stedenbouwopvattingen van de periode waarin de woongebieden tot stand zijn gekomen. Deze uitbreidingen kenmerken zich door meer seriematige bouw;
- twee voormalige bedrijfslocaties, waarvan het AMAC-terrein er één is. Hierbij vormt het AMAC-terrein het overgangsgebied tussen de bebouwde kern enerzijds en het meer open buitengebied anderzijds. Het AMAC-terrein kent dan ook twee gezichten: het dorps karakter gevormd voor de historische kern en historische lint ten noorden en ten oosten en het buitengebied ten westen daarvan.

#### Locatie Cingelveste

Aan de westzijde van de kern 's-Heerenhoek en ten zuiden van de Cingeldijk ligt het voormalige AMAC-terrein. Het plangebied ligt momenteel braak en wordt ten noorden begrensd door de Cingeldijk en het bestaande woonbebouwing aan de Burgemeester Timansweg. De woningen gelegen aan de Burgemeester Timansweg maken deel uit van het dorpslint. Deze woningen variëren in dichtheid en type en zijn voornamelijk opgetrokken uit één tot twee bouwlagen met kap. De Cingeldijk ligt verhoogd ten opzichte van de Burgemeester Timansweg en het plangebied. Aan weerszijden van de Cingeldijk zijn volwassen bomen aanwezig. De dijk met bomen zorgt enerzijds voor een duidelijke fysieke en ruimtelijke scheiding tussen het dorpslint en het plangebied. Anderzijds zorgt de dijk met bomen ervoor dat het zicht vanuit de bestaande woningen op en naar het plangebied en daarmee toekomstige woningbouw enigszins wordt beperkt.

Direct ten oosten wordt het plangebied enerzijds belend door de zijgevel en achtertuinen van 6 in 2022 opgerichte aaneengebouwde woningen en anderzijds door achtertuinen behorend bij de woningen die deel uitmaken van de historische kern. De 6 nieuwbouwwoningen, gerealiseerd op het perceel wat voorheen werd aangeduid als de 'Oude Smidse', zijn opgetrokken uit één laag met kap. De bebouwing in de historische kern wordt gekenmerkt door een compacte structuur, waarbij vrijwel alle woningen aan de straat liggen. Verder is de woonbebouwing individueel van aard en beschikken deze over relatief grote achtertuinen.

Het zuidelijke deel van het plangebied is reeds ingericht als dorpsbos c.q. park. Dit bos c.q. park blijft behouden. In relatie tot de wateropgave zal in het bos c.q. park een waterberging in de vorm van een wadi worden aangelegd.

Ten westen liggen tot groen aangewezen gronden met bijbehorende watergang c.q. sloot. In die zin vormen zowel de zuidelijke als westelijke randen van het plangebied een overgangszone van de nieuwe woonbuurt naar het groene, meer open en landelijke gebied van de gemeente Borsele.

#### Planologische situatie

Vanuit planologisch opzicht zijn binnen het plangebied, vooruitlopend op het van kracht worden van het TAM-omgevingsplan, twee separate vergunningen voor enerzijds de bouw van 13 flexwoningen (maximaal 15 jaar) en anderzijds de bouw van 18 grondgebonden woningen, met bijbehorende groen- en infrastructurele voorzieningen verleend. De flexwoningen zijn, gelet op de

tijdelijkheid daarvan, niet in de regels en verbeelding van onderhavige TAM-omgevingsplan opgenomen.

Onderstaande foto's geven een impressie van de bestaande situatie van zowel het plangebied als haar directe omgeving weer.



*Figuur 5: Zicht op het plangebied vanaf de Cingeldijk in zuidelijke richting. Bron: Google Maps.*



*Figuur 6: Zicht op het plangebied vanaf de Cingeldijk richting de bebouwde kern. Bron: Google Maps.*



*Figuur 7: Zicht op de reeds gerealiseerde woningen aan de Burgemeester Timansweg. Bron: Google Maps.*



*Figuur 8: Punt waar de Cingeldijk en de Burgemeester Timansweg samenkomen. Bron: Google Maps.*

## **2.2 Nieuwe situatie**

### **2.2.1 Stedenbouwkundig c.q. verkavelings- en inrichtingsplan locatie Cingelveste**

#### *Ruimtelijke structuur en verkavelings- en inrichtingsplan*

Al enige tijd geleden is bestuurlijk voor de uitbreiding van de kern en transformatie van de voormalige bedrijfslocatie tot woningbouwlocatie besloten. In 2022 is hiervoor een aanvang gemaakt door de bouw van 6 aaneengebouwde woningen aan de Burgemeester Timansweg. Deze woningen zijn gebouwd, opgeleverd en worden inmiddels bewoond.

Gezien de grootte van de totale locatie draagt de ontwikkeling in significante mate bij aan realisatie van het gewenste volkshuisvestelijke programma in de kern 's-Heerenhoek. De woningbouw wordt dan ook gefaseerd ontwikkeld en in de eindsituatie zijn op het terrein maximaal 55 nieuwbouwwoningen voorzien. Hierbij krijgt het plangebied een eigen identiteit, met dien verstande dat het karakter van de nieuwe woonbuurt past bij en aansluit op het kleinschalige karakter van de kern.

De ruimtelijke structuur van de toekomstige woningbouwlocatie wordt in hoofdzaak, zoals in paragraaf 2.1 beschreven, bepaald door de bestaande woonbebouwing, wegen en een ligging grenzend aan het bos c.q. park en het landelijke gebied. Kortom, het landelijke buitengebied en de bestaande wegen- en bebouwingsstructuur kaderen het plangebied in, waardoor sprake is van een natuurlijke afronding van de kern.

Om te komen tot een zorgvuldige uitwerking van dit woningbouwprogramma is een indicatief verkavelings- en inrichtingsplan opgesteld, dat als leidraad dient voor de herontwikkeling van het gehele plangebied en wijziging van het omgevingsplan. Uitgegaan wordt van een orthogonale stedenbouwkundige structuur. Hierbij vormt de bestaande ruimtelijke structuur van de directe omgeving de basis, waarbij een landschappelijke inpassing wordt voorgestaan, die uitgaat van behoud en daar waar mogelijk versterking van de (bestaande) natuurlijke kwaliteiten. Zo wordt de woonbuurt aan de zuid- en westzijde omsloten door het bestaande dorpsbos c.q. park met wandelpaden, water en groen. Hierdoor is de woonbuurt niet alleen voor de toekomstige bewoners, maar ook het dorp beleefbaar. Verder wordt in het dorpsbos c.q. park, in relatie tot het waterbelang, een wadi aangelegd. Bij de uitvoering van alle fasen zal op de wateropgave en aanleg van de wadi worden geanticipeerd. Onderstaand wordt het verkavelings- en inrichtingsplan weergegeven.



Figuur 9: Verkavelings- en inrichtingsplan voorkeursvariant. Bron: Rothuizen architecten en adviseurs d.d. 22-5-2025.

Het is zoals in de voorgaande paragrafen beschreven de intentie, de te ontwikkelen woningen in fasen aan te bieden, zodat voor de onbebouwde gronden enigszins flexibel op de marktvrage en veranderende marktomstandigheden kan worden ingespeeld. Bovendien krijgen hierdoor meer mensen de kans in het dorp te blijven wonen. De fasering is gebaseerd op de (voorlopige) verdeling zoals deze in het woningbouwprogramma voor deze locatie is gemaakt. Het gaat hierbij om zowel huur- als koopwoningen voor diverse doelgroepen. Meer concreet: van de in totaal maximaal 55 nieuwbouwwoningen wordt 2/3 van de woningen in het betaalbare segment gebouwd. Bovendien is in het woningbouwprogramma – naast realisatie van sociale huurwoningen – ook de oprichting van 13 flexwoningen voorzien. Zie hierover ook meer specifiek paragraaf 3.3.2.

## 2.2.2 Beeldkwaliteit

Naast een verkavelings- en inrichtingsplan, is voor de gehele ontwikkeling een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Het beeldkwaliteitsplan is gericht op het realiseren van een samenhangende, karaktervolle woonbuurt, passend in de omgeving, maar met een eigen onderscheidende identiteit. In dit beeldkwaliteitsplan worden uitspraken gedaan over de uitstraling, het materiaalgebruik en de stedenbouwkundige samenhang van de woningen en openbaar gebied met als doel een aantrekkelijke en duurzame woonomgeving te creëren. Deze kwalitatieve criteria, in woord en beeld borgen een ruimtelijke basiskwaliteit en zijn straks leidend bij het toetsen van de bouwplannen c.q. vergunningen.

De beleidsregels zoals opgenomen in het beeldkwaliteitsplan worden op het gebied van de redelijke eisen van welstand onderdeel van de Welstandsnota als bedoeld in de Omgevingswet (artikel 4.19 Ow).

Ook onderhavig verkavelings- en inrichtingsplan is aan het beeldkwaliteitsplan, wat in het kader van het TAM-omgevingsplan door de raad zal worden vastgesteld, getoetst en akkoord bevonden.

### 2.2.3 Bebouwing

Het verkavelings- en inrichtingsplan gaat uit van de oprichting van de oprichting van maximaal 55 woningen in de vorm van:

- a. 7 vrijstaande woningen;
- b. 4 twee-onder-één kapwoningen;
- c. 13 levensloopbestendige woningen;
- d. 18 eengezinswoningen; en
- e. 13 flexwoningen.

Het plangebied zal via een nieuw aan te leggen interne erfonthsluitingsweg (woonstraat) op het bestaande wegennet worden ontsloten. Deze nieuwe erfonthsluitingsweg (woonstraat) bepaalt daarmee de stedenbouwkundige opzet van de ruimtelijke structuur, waardoor er als het ware drie bouwpercelen ontstaan.

Qua bebouwing zijn binnen de bouwpercelen met name aaneengebouwde woningen voorzien om zo, met het oog op de bouw van meer betaalbare woningen die ook in de toekomst onder de betaalbare categorie kunnen blijven vallen, te kunnen sturen. Dit betekent dat de hoogte van alle grondgebonden woningen maximaal 1,5 bouwlaag met kap bedraagt. Deze woningen zijn daarmee voldoende groot van omvang voor 1- en 2-persoonshuishoudens, gezinnen én voor levensloopbestendige/seniorenwoningen met een volledig woonprogramma op de begane grond. Dit houdt echter niet in, dat binnen de bouwpercelen uitsluitend aaneengebouwde woningen kunnen worden gerealiseerd. Het is gelet op de ruimtelijke structuur, ook mogelijk om een deel van een blok van aaneengebouwde woningen te vervangen door bijvoorbeeld een twee-onder-één-kapwoning. Aan de zuid- en westzijde van het plangebied zijn in de voorkeursvariant vrijstaande en twee-onder-één-kapwoningen geprojecteerd, om zo de rand van de nieuwe woonbuurt richting het dorpsbos c.q. park en het buitengebied wat luchtiger en daarmee zachter maken. Tot slot vormen de rooilijnen zonder grote verspringen, bij een mogelijke diversiteit in architectonische uitvoering van de bouwpercelen, een rustig straatbeeld.

### 2.2.4 Programmatisch

Het is de intentie om binnen het plangebied in totaal 42 grondgebonden woningen te ontwikkelen en realiseren. De verdeling van de woningtypologieën kan voor de onbebouwde gronden bij de definitieve planontwikkeling nog enigszins worden gewijzigd, al naar gelang de marktbehoefte en marktomstandigheden. Uitgangspunt is en blijft hierbij een mix van doelgroepen.

Er is behoefte aan beweging (doorstroming) en ruimte voor het maken van een wooncarrière binnen 's-Heerenhoek. Deze markt heeft vooral behoefte aan duurzame woningen in een sociale huur- en midden-, en minder in het hoger prijssegment, waarin de planvorming voorziet. Qua woonmilieu is er behoefte aan een landelijke woonomgeving waarin rust, ruimte, privacy, kleinschaligheid, veiligheid, duurzaamheid en functionaliteit voorop staan. De doelgroepen voor deze woonomgevingen is in grote getale aanwezig, maar kan geen passend nieuw aanbod vinden.

#### Woningbouwprogramma

Ten aanzien van de verdeling van het totale woningbouwprogramma wordt uitgegaan van in totaal 55 woningen, waarvan:

- 20 woningen in het sociale huursegment;
  - 24 woningen in het betaalbare segment (tot € 405.000,-), en;
  - 11 in het hogere koopsegment;
- worden aangeboden.

#### Doelgroepen

Van de 20 huurwoningen maken de 13 tijdelijke flexwoningen deel uit. Deze 13 flexwoningen zijn bestemd voor starters, statushouders en spoedzoekers om zo de druk voor deze doelgroepen op de woningmarkt te verlichten. De 13 levensloopbestendige woningen in het plan zijn in beginsel gericht op ouderen (middensegment). Door de vergrijzing is de vraag naar levensloopbestendige woningen groot. Ook hieraan wordt invulling gegeven. De 18 eengezinswoningen (sociale huur en middensegment), de 7 vrijstaande en 4 twee-onder-één-kapwoningen (hogere segment) zijn

voornamelijk bedoeld voor gezinnen en voor mensen die een tweede stap in hun wooncarrière wensen te maken. Hierbij is het ook mogelijk het totale woonprogramma in de twee-onder-een-kapwoning desgewenst, zowel nu als in de toekomst, volledig op de begane grond te realiseren. Met het plan kunnen deze doelgroepen worden bediend. Verder past het programma in de afspraken van de Zeeuwse Woondeal, daar het overgrote deel van de nieuwbouwwoningen in het segment betaalbaar vallen en aanvullend sociale huurwoningen zijn voorzien.

Referentiebeelden van de beoogde grondgebonden woningen zijn op onderstaande afbeeldingen weergegeven.



*Figuur 10: Referentiebeelden grondgebonden nieuwbouwwoningen. Bron: Rothuizen en Fraanje.*

### **2.2.5 Openbare ruimte**

Het totale plangebied wordt ontsloten door een nieuw aan te leggen rondgaande erfontsluitingsweg (woonstraat) welke aansluit op de Cingeldijk. Het punt waar de Cingeldijk en de Burgemeester Timansweg samenkomen zal in relatie tot de beoogde woningbouwontwikkeling met het oog op de verkeersveiligheid worden heringericht, zodanig dat de bestaande en toekomstige bewoners alsmede bezoekers, de woningen veilig en overzichtelijk kunnen bereiken. De rondgaande erfontsluitingsweg (woonstraat) binnen het plangebied zelf is voorts alleen bedoeld voor bestemmingsverkeer en kent daarmee een lage verkeersintensiteit.

Het parkeren voor de woningen vindt grotendeels plaats in de openbare ruimte, waarbij parkeerstroken aan de voorzijde van de woningen worden aangelegd. Ter hoogte van de flexwoningen is een parkeerkoffer in het plan opgenomen. Door de aanplant van bomen en een groenstrook wordt de parkeerkoffer zoveel mogelijk aan het zicht vanuit de nabije woningen en tuinen wordt onttrokken. Bij vrijstaande en twee-onder-één-kapwoningen vindt het parkeren van 2 auto's op eigen terrein plaats. Bij eindwoningen wordt ruimte voor het parkeren van 1 auto geboden.

In het verkavelings- en inrichtingsplan is ook rekening gehouden met de aanleg van groen en bomen binnen het plangebied. Daarnaast zal in het bestaande dorpsbos c.q. park een waterberging in de vorm van een wadi worden aangelegd. De wadi van het plangebied vangt niet alleen het hemelwater van het plangebied zelf op, maar ook een deel van het hemelwater uit het aangrenzende bestaande bebouwde gebied. Het bestaande dorpsbos c.q. park en waterberging omkaderen daarmee aan de zuid- en westzijde de nieuwe woonbuurt. Naast dat het bestaande en nieuw aan te planten groen zorgt voor een natuurlijke overgang tussen de stedelijke uitbreiding en het buitengebied, wordt hiermee op de klimaatverandering (hittestress, opvangen stortbuien) en verbeteren van de biodiversiteit ingespeeld.

## 2.2.6 Mobiliteit

### Algemeen

Verkeer is primair geregeld in de weg- en verkeerswetgeving. Deze regelgeving maakt geen deel uit van de Omgevingswet.

Het wijzigen van functies betekend in de meeste gevallen ook dat er wijzigingen met betrekking op verkeer zijn. Hierbij kan het een toename van verkeer zijn of de aard van het verkeer kan wijzigen. Bij het toelaten van een nieuwe functie moet daarom worden aangetoond wat het effect is op de bereikbaarheid en verkeersafwikkeling. Daarbij dient ook in beeld te worden gebracht of er sprake is van een (extra) parkeerbehoefte. Er mag geen onaanvaardbaar effect zijn dat afgewenteld wordt op de omgeving.

### Verkeer

In het verkavelings- en inrichtingsplan is de ontsluitingsstructuur en het parkeren opgenomen. Daaruit blijkt, dat al het verkeer via één hoofdontsluiting, waar de Cingeldijk en Burgemeester Timansweg samenkomen, de woonbuurt kan in- en uitrijden. De Burgemeester Timansweg staat samen met de Cingeldijk in directe verbinding met de Borsseledijk. Deze weg leidt richting het westen naar de Lange Noordweg, naar de provinciale weg N666. Aan de oostkant staat de Cingeldijk in directe verbinding met de Burgemeester Timansweg die leidt naar de Kuijpersdijk en de Molendijk. Via deze wegen wordt de kern van 's-Heerenhoek bereikt. De bereikbaarheid van het plangebied voor gemotoriseerd verkeer is goed.

Via een interne rondgaande weg kunnen de woningen worden bereikt. Het wegprofiel wordt smal gehouden om zo voor lagere rijsnelheden te zorgen die bij het dorps karakter passen. De interne rondweg is alleen bedoeld voor bestemmingsverkeer, zodat de mogelijke verkeershinder, zowel voor de bewoners als directe omgeving, tot een minimum wordt beperkt. De verkeersintensiteit verbonden aan de ontwikkeling en realisatie van de woonbuurt zal voor de nabije omgeving niet tot onevenredige verkeershinder leiden. De toename van verkeersbewegingen blijft binnen de marges van de capaciteit en maatvoering van de bestaande wegen. De wegen zijn daarmee voldoende uitgerust om de toename van het aantal verkeersbewegingen te verwerken. Hierbij dient betrokken te worden dat – gelet op de bestaande bouw- en gebruiksmogelijkheden – het aantal verkeersbewegingen en (mogelijke) verkeershinder ten gevolge van het initiatief in feitelijk zin wel zal toenemen, maar vanuit juridisch-planologisch opzicht niet toe- maar eerder zal afnemen. Immers, door het initiatief komt de verkeersaantrekkende werking van de planologisch toegestane bedrijfsmatige functie te vervallen. Dit maakt de nieuwe situatie, zowel in feitelijk als juridisch opzicht, ruimtelijk aanvaardbaar. Tot slot zal de bestaande wegenstructuur op het punt waar de Cingeldijk en de Burgemeester Timansweg samenkomen (zie figuur 8) worden heringericht, zodat zowel bestaande als toekomstige bewoners alsmede bezoekers de woningen veilig en overzichtelijk kunnen bereiken. Op basis hiervan kan geconcludeerd worden dat het bestaande wegennet, waaronder de Cingeldijk en de Burgemeester Timansweg, het verkeer – zeker na herinrichting – goed en veilig verwerken. De ontwikkeling leidt naar verwachting dan ook niet tot knelpunten in de verkeersafwikkeling.

### Parkeren

Voor de vaststelling van de parkeernorm is gebruik gemaakt van de CROW 2024. De stedelijkheidsgraad wordt bepaald op basis van de adressendichtheid. Op basis van gegevens van het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) valt het plangebied binnen de categorie 'weinig stedelijk' en 'rest bebouwde kom'. De CROW 2024 hanteert voor parkeerkencijfers een bandbreedte met een minimum en een maximum. De gemeente Borsele hanteert als uitgangspunt voor de toe te passen parkeernormen de gemiddelde bandbreedte van de CROW parkeerkencijfers. Uitgaande van de (voorlopige) verdeling zoals deze in het woningbouwprogramma voor deze locatie is gemaakt, dienen in totaal 98 parkeerplaatsen te worden aangelegd. Het gaat hierbij om zowel huurwoningen als koopwoningen voor diverse doelgroepen. De voor de woningen benodigde parkeerbehoefte wordt door de aanleg van 76 parkeerplaatsen grotendeels in de openbare ruimte opgelost. Bij de vrijstaande en twee-onder-één kapwoningen worden 2 parkeerplaatsen en bij de eindwoningen 1 parkeerplaats op eigen terrein aangelegd. Omdat parkeerplaatsen op percelen bij een eigen woning in de praktijk niet altijd

worden benut om een auto te parkeren, wordt voor de woonfunctie in de parkeerbalansberekening een correctiefactor toegepast. Dit betekent, dat er feitelijk ruimte is voor een bepaald aantal voertuigen (theoretisch aantal), maar dat uit de praktijk blijkt, dat in het dagelijkse gebruik er minder voertuigen staan dan dat theoretisch mogelijk is. De mate waarin parkeren op eigen terrein in het parkeeraanbod meetelt, is gebaseerd op de normen zoals opgenomen in de CROW en in de parkeerbalans verwerkt (Bijlage 1). Indien wordt uitgegaan van de gemiddelde normen, beschikt de openbare ruimte, naast 31 parkeerplaatsen op eigen terrein over ruim voldoende capaciteit om het parkeren, waaronder begrepen bezoekersparkeren (0,2) op te vangen. Op deze wijze wordt aan de parkeerbehoefte voldaan.

#### Conclusie mobiliteit

Het aantal verkeersbewegingen op de bestaande wegen zal inherent aan het initiatief, mede gelet op de reeds (planologisch) toegestane bedrijfsmatige functie, geen nadelige, eerder voordelige effecten op de bestaande infrastructuur met zich meebrengen. Meer concreet: de verkeersgeneratie zal lager zijn dan het planologisch toegestane aantal verkeersbewegingen. Het bestaande wegennet is daarmee voldoende geschikt om het verkeer van en naar het initiatief op te vangen. Verder zal de bestaande wegenstructuur in relatie tot het plan en met het oog op de verkeersveiligheid gedeeltelijk worden heringericht. Tot slot beschikt het initiatief, bij een berekende behoefte van 98 parkeerplaatsen, binnen het plangebied, over voldoende parkeercapaciteit om in de parkeerbehoefte te voorzien. Op basis daarvan zal niet alleen het aspect verkeer, maar ook parkeren geen belemmering vormen voor de realisatie van onderhavige woningbouwontwikkeling.

## Hoofdstuk 3      Beleidskaders

In dit hoofdstuk wordt het beleidskader dat relevant is voor de beoogde woningbouwontwikkeling toegelicht en wordt de beoogde ontwikkeling hieraan getoetst. Er wordt onderscheid gemaakt tussen enerzijds beleid van hogere overheden waar lagere overheden rekening mee moeten houden, doch gemotiveerd van kunnen afwijken en anderzijds instructieregels van hogere overheden in omgevingsverordeningen en het Besluit kwaliteit leefomgeving (hierna: Bkl). De regels uit het Bkl worden gemotiveerd getoetst aan de activiteit.

### 3.1      Rijksbeleid

#### 3.1.1    Nationale omgevingsvisie

Met de Nationale omgevingsvisie (NOVI) geeft het Rijk een langetermijnvisie op de toekomst en de ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. Uitgangspunt in de nieuwe aanpak is dat ingrepen in de leefomgeving niet los van elkaar plaatsvinden, maar in samenhang. Om dit te kunnen bewerkstelligen laat het Rijk de inrichting van de fysieke leefomgeving meer over aan de decentrale overheden en komt de gebruiker centraal te staan. Het Rijk blijft verantwoordelijk voor het systeem de fysieke leefomgeving. Daarnaast kan een Rijksverantwoordelijkheid aan de orde zijn indien:

- een onderwerp nationale baten en/of lasten heeft en de doorzettingsmacht van provincies en gemeenten overstijgt, bijvoorbeeld het reserveren van ruimte voor militaire activiteiten en het stellen van opgaven in de stedelijke regio's rondom de mainports, brainports, greenports en valleys;
- over een onderwerp internationale verplichtingen of afspraken zijn aangegaan, bijvoorbeeld het stimuleren van biodiversiteit, duurzame energie, watersysteemherstel of het beschermen van werelderfgoed;
- een onderwerp provincie- of landsgrensoverschrijdend is ofwel een hoog afwentelrisico kent ofwel in beheer bij het Rijk is. Bij dit laatste gaat het bijvoorbeeld om de hoofdnetten van weg, spoor, water en energie, maar ook de bescherming van gezondheid van inwoners is op rijksniveau relevant.

Op nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven. Die komen samen in vier prioriteiten:

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

#### Principes

De druk op de fysieke leefomgeving in Nederland is zo groot, dat belangen soms botsen. Het streven is om combinaties te maken en win-win situaties te creëren, dit is echter niet altijd mogelijk. In die gevallen dienen belangen te worden afgewogen. Hiervoor gebruikt de NOVI drie afwegingsprincipes:

1. Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies: in het verleden is scheiding van functies te vaak te rigide gehanteerd. Met de NOVI zoekt het Rijk naar maximale combinatiemogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van de ruimte;
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal: wat de optimale balans is tussen bescherming en ontwikkeling, tussen concurrentiekracht en leefbaarheid, verschilt van gebied tot gebied. Sommige opgaven en belangen wegen in het ene gebied zwaarder dan in het andere;
3. Afwentelen wordt voorkomen: het is van belang dat onze samenleving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie van inwoners zonder dat dit ten koste gaat van toekomstige generaties.

### 3.1.2 Nota Ruimte

Op 26 september 2025 heeft het kabinet – op voorstel van de minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening en mede namens de bewindspersonen van Infrastructuur en Waterstaat, Economische Zaken, Klimaat en Groene Groei, Landbouw, Visserij, Voedselzekerheid en Natuur, Onderwijs, Cultuur en Wetenschap, Volksgezondheid, Welzijn en Sport en Defensie – ingestemd met de Nota Ruimte.

De Nota Ruimte is een nationale omgevingsvisie zoals bedoeld onder Afdeling 3.1 Omgevingsvisies van de Omgevingswet. Een omgevingsvisie is bindend voor de overheid die hem opstelt. De definitieve Nota Ruimte zal de NOVI uit 2020 gaan vervangen. De Nota Ruimte is vanaf dan het geldende kader voor al het rijksbeleid over de fysieke leefomgeving.

Het besluit over de Ontwerp-Nota Ruimte is op 6 oktober 2025 openbaar gemaakt en gepubliceerd. De kennisgeving van de terinzagelegging is op 6 oktober gepubliceerd in de Staatscourant. De zienswijzenperiode loopt tot en met 15 december 2025.

### 3.1.3 Instructieregels

De Omgevingswet werkt door in vier algemene maatregelen van bestuur (afgekort AMvB's). Dit zijn:

1. het Omgevingsbesluit (Ob);
2. het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl);
3. het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal); en
4. het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl).

In deze AMvB's staan regels voor het uitvoeren van de Omgevingswet. Het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) vervangt daarmee het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is bij de inwerkingtreding van de Omgevingswet ingetrokken.

Het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) bepaalt dat instructieregels het beoordelingskader vormen van een buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

De omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit wordt geweigerd als:

- a. de activiteit zou leiden tot een situatie die niet is toegelaten op grond van instructieregel(s);
- b. de omgevingsplanactiviteit betrekking heeft op een voorbeschermingsregel in het omgevingsplan (opvolger van het voorbereidingsbesluit);
- c. de omgevingsplanactiviteit het uitvoeren van een project waarvoor een projectbesluit is vastgesteld door provincie of Rijk, belemmert.

Instructieregels gelden onder andere voor de volgende onderwerpen:

- waarborgen van veiligheid (paragraaf 5.1.2 Bkl);
- beschermen van waterbelangen (paragraaf 5.1.3 Bkl);
- beschermen van gezondheid en milieu (paragraaf 5.1.4 Bkl), waaronder instructieregels voor de kwaliteit van de buitenlucht, trillingen, geluid en geur en bodemkwaliteit;
- beschermen van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed (paragraaf 5.1.5 Bkl), waaronder de ladder voor duurzame verstedelijking (zie paragraaf hierna);
- het behoud van ruimte voor toekomstige functies (paragraaf 5.1.6 Bkl) voor autowegen, buisleidingen, natuur- en recreatiegebieden;
- het behoeden van de staat en werking van infrastructuur of voorzieningen voor nadelige gevolgen van activiteiten (paragraaf 5.1.7 Bkl), waaronder landsverdediging en nationale veiligheid, elektriciteitsvoorziening, rijksvaarwegen en luchtvaart, fiets- en wandelroutes, aanwijzing van woningbouwcategorieën;
- het bevorderen van de toegankelijkheid van de openbare buitenruimte voor personen (paragraaf 5.1.8 Bkl);
- het voorkomen van belemmeringen van gebruik en beheer van spoorwegen en rijkswegen (afdeling 5.2 Bkl).

Voor het project zijn de navolgende instructieregels van belang:

- beschermen van de gezondheid en milieu (paragraaf 5.1.4 Bkl);
- de ladder van duurzame verstedelijking (paragraaf 5.1.5.4 Bkl).

In de toelichting moet worden ingegaan op de bovengenoemde onderwerpen, wanneer deze relevant zijn voor de betreffende ontwikkeling. Per onderwerp dient een toetsing plaats te vinden. Hiervoor wordt verwezen naar hoofdstuk 4. De ladder van duurzame verstedelijking wordt getoetst in de volgende paragraaf.

### **3.1.4 Ladder voor duurzame verstedelijking**

De ladder voor duurzame verstedelijking is een instructieregel voor zorgvuldig ruimtegebruik en tegengaan van leegstand. De instructieregel staat in artikel 5.129g van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) en regelt dat bij een wijziging van het omgevingsplan voor een nieuwe stedelijke ontwikkeling toepassing van de ladder is vereist. Op grond van artikel 8.0b van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) is deze instructieregel ook op een omgevingsvergunning buitenplanse omgevingsplanactiviteit van toepassing.

De ladder is verankerd in het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) en luidt als volgt:

*“Voor zover een omgevingsplan voorziet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling, wordt met het oog op het belang van zorgvuldig ruimtegebruik en het tegengaan van leegstand in het omgevingsplan rekening gehouden met:*

- a. de behoefte aan die stedelijke ontwikkeling; en*
- b. als die stedelijke ontwikkeling is voorzien buiten het stedelijk gebied of buiten het stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied: de mogelijkheden om binnen dat stedelijk gebied of binnen dat stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied in die behoefte te voorzien.”*

Teneinde een ontwikkeling adequaat te kunnen toetsen aan de ladder is het noodzakelijk inzicht te geven in de begrippen 'bestaand stedelijk gebied', 'stedelijke ontwikkeling' en 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'. Bestaand stedelijk gebied betreft het bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur.

In artikel 5.129g Bkl staat de instructieregel dat de ladder wordt toegepast bij een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Een stedelijke ontwikkeling is de ontwikkeling of uitbreiding van een bedrijventerrein, een zeehaventerrein, een woningbouwlocatie, kantoren, een detailhandelsvoorziening of een andere stedelijke voorziening die voldoende substantieel is.

Een woning is een stedelijke functie, waarop de ladder in beginsel van toepassing is. In welke gevallen er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling is echter niet concreet vastgelegd. In de rechtspraak welke onder het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) in relatie tot de ladder van duurzame verstedelijking is gevormd, dient een voorziene ontwikkeling in lijn met artikel 5.129g Bkl voldoende substantieel te zijn om als stedelijke ontwikkeling te kunnen worden aangemerkt (uitspraak: ABRvS 16 september 2015; ECLI:NL:RVS:2015:2921 en ECLI:NL:RVS:2014:1442). De jurisprudentie geeft op het gebied van woningbouw wel een constante lijn aan wat als voldoende substantieel kwalificeert: bouwplannen met niet meer dan 11 woningen zijn geen stedelijke ontwikkeling (ECLI:NL:RVS:2017:1724, r.o. 6.3). Het is vervolgens de vraag of het plan ook een nieuwe stedelijke ontwikkeling betreft. Daarvoor moet in onderlinge samenhang worden beoordeeld in hoeverre het plan, in vergelijking met het voorgaande bestemmingsplan, voorziet in een functiewijziging en welk planologisch beslag op de ruimte het nieuwe plan mogelijk maakt in vergelijking met het voorgaande bestemmingsplan (uitspraken van 6 april 2016, ECLI:NL:RVS:2016:915 (Oldenzaal), en van 20 april 2016, ECLI:NL:RVS:2016:1064 (Waalre). Voor het overige zijn geen regels opgenomen die specifiek op deze situatie van toepassing zijn.

### 3.1.5 Conclusie

#### Toetsing aan het NOVI

Voorliggende kwestie betreft een ontwikkeling waarbij geen nationale belangen in het geding zijn en er is geen sprake van enige belemmering met betrekking tot de prioriteiten zoals verwoord in de NOVI. Er is sprake van een ruimtelijke ontwikkeling waarvan de beleidsvrijheid bij de gemeente en de provincie ligt. Verder zijn bij het uitwerken van de ontwikkeling de kenmerken en identiteit van het gebied centraal gesteld. Geconcludeerd wordt, dat de NOVI geen belemmering vormt voor het beoogde initiatief.

#### Toetsing Instructieregels Rijks (Amvb's)

In hoofdstuk 4 van de toelichting wordt aangetoond, dat er bij dit voornemen sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL).

#### Toetsing 'Ladder voor duurzame verstedelijking'

In de jurisprudentie is bepaald, dat vanaf 11 woningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling die getoetst dient te worden aan de Ladder. Op basis hiervan dient de woningbouwontwikkeling als stedelijke ontwikkeling te worden aangemerkt. Het is vervolgens de vraag of het plan ook een nieuwe stedelijke ontwikkeling betreft. Daarvoor moet in onderlinge samenhang worden beoordeeld in hoeverre het plan, in vergelijking met het voorgaande tijdelijke deel van het omgevingsplan voorziet in een functiewijziging en welk planologisch beslag op de ruimte het nieuwe plan mogelijk maakt in vergelijking met het voorgaande tijdelijke deel van het omgevingsplan. Gelet op de omvang, ligging en wijziging van de functie van bedrijfsmatig naar wonen, waarbij momenteel geen (hoofd)bebouwing is toegestaan, moet worden geconcludeerd, dat sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling, die moet worden 'beladderd'.

Voor een nadere onderbouwing daarvan wordt verwezen naar de volgende paragrafen.

## 3.2 Provinciaal beleid

### 3.2.1 Zeeuwse Omgevingsvisie

Op 12 november 2021 hebben Provinciale Staten de Zeeuwse Omgevingsvisie vastgesteld. Hierin zijn de ambities voor 2050 en de doelen voor 2030 vastgelegd. De visie kent verschillende doelen; soms is deze bedoeld als richtdocument voor overleggen. Soms is het de basis voor de Zeeuwse Omgevingsverordening en de uitvoeringsprogramma's, of is het de leidraad bij het uitvoeren van het beleid.

De provincie heeft vier ambities gesteld:

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

De vier ambities zijn algemene strategische ambities met 2050 als horizon. Deze moeten ook richting geven aan beleidsdoelstellingen voor de kortere termijn (2030). In de Omgevingsvisie Zeeland is dan ook 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 waarbij het beleid voor de komende 10 jaar is weergegeven en waarvoor instrumenten, waaronder de Zeeuwse Omgevingsverordening, kunnen worden ingezet. In de Omgevingsverordening Zeeland wordt het beleid uit de Zeeuwse Omgevingsvisie verankerd. Hieronder worden de bouwstenen die relevant zijn voor de beoogde ontwikkeling beschreven.

#### Woningvoorraad

Over de woningvoorraad schrijft de provincie dat de nieuwbouw moet passen bij de huidige en toekomstige woningbehoefte. De focus ligt op kwaliteit in woningtypen en locaties en minstens 50% van de nieuwbouw is circulair. Nieuwbouwplannen moeten inspelen op de behoefte aan specifieke woningmarktsegmenten. 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 onder meer ingezet op het realiseren van een flexibele schil. Er zijn diverse doelgroepen met een specifieke woningbehoefte. Doel van de ambitie is dan ook het gericht inzetten op innovatie om te komen tot nieuwe en flexibele woonvormen. Het gaat om specifieke segmenten. Provincie en gemeenten stellen de kaders vast waarbinnen de afspraken worden uitgevoerd en worden ondersteund bij de realisatie van woningbouw die voorziet in een behoefte op de juiste plaats.

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).

#### Toetsing

In de Zeeuwse Omgevingsvisie worden de ambities op hoofdlijnen geschetst, alsmede de kaders waarbinnen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen kunnen plaatsvinden. Verder Kijken vr naar de ambities sluit de ontwikkeling volledig aan op de eerste ambitie: 'Uitstekend wonen, werken en leven in Zeeland'. Hierbij moeten de nieuwbouwplannen inspelen op de bestaande en toekomstige behoefte. Naast de kwantitatieve behoefte c.q. vraag naar woningen, neemt de behoefte aan kwalitatief goede en betaalbare alsmede levensloopbestendige woningen eveneens fors toe. Onderhavige ontwikkeling voegt beide segmenten, betaalbaar en levensloopbestendig aan het woningaanbod toe, waar in de veranderende markt vraag naar is. Daarnaast zijn in het woningbouwprogramma tevens 13 flexwoningen voorzien, waardoor een zogeheten flexibele schil wordt gecreëerd, waarin het in de huidige woningvoorraad aan ontbreekt. De ontwikkeling is daarmee volledig in lijn met de Zeeuwse Omgevingsvisie.

### **3.2.2 Omgevingsverordening Zeeland**

Op 1 januari 2024 is naast de Zeeuwse Omgevingsvisie ook de Omgevingsverordening Zeeland in werking getreden. Onder de Omgevingswet, vormt de Omgevingsverordening – net als voorheen – een aanvulling op de Zeeuwse Omgevingsvisie, aangezien het in deze visie geformuleerde beleid in de verordening wordt gecomplementeerd met toetsbare criteria waaraan planvorming c.q. projecten moet voldoen. Slechts een select aantal onderdelen uit het (voormalige) Omgevingsvisie 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.

### **3.2.3 Instructieregels**

In de Omgevingsverordening Zeeland, inclusief de 1e wijziging, zoals vastgesteld op 23 december 2024 zijn in hoofdstuk 5 instructieregels opgenomen.

#### Toetsing

Ten aanzien van het onderwerp 'Wonen' is uitsluitend een instructie opgenomen voor bouwen buiten bestaand stedelijk gebied. Wel is in ten aanzien van het onderwerp 'Wonen' de instructie opgenomen, dat een woningbouwontwikkeling aan de regionale woningmarktafspraken dienen te voldoen (artikelen 5.10, 5.11, 5.12). Hiervoor wordt naar paragraaf 3.3.3 verwezen.

### 3.2.4 Conclusie

Er is nog een aanzienlijk tekort aan plancapaciteit in de regio. Ook als we kijken naar de binnenstedelijke mogelijkheden om aan deze woningbehoefte te voldoen. Het is dan ook de grote druk op de woningmarkt en de toenemende behoefte aan nieuwe woningbouwlocaties, die het zoeken naar nieuwe (uitleg-)locaties urgent maakt. Dit geldt ook voor de gemeente Borsele. Nu alle woningbouwlocaties in de kern van 's-Heerenhoek zijn benut, kan binnen het bestaand stedelijk gebied niet in de behoefte van in totaal 55 nieuwbouwwoningen worden voorzien. Door op voormalig bedrijfsmatige bestemde gronden, direct grenzend aan de kern 55 nieuwbouwwoningen, waaronder 13 flexwoningen, te realiseren wordt een bijdrage aan de verlichting van de woningdruk geleverd en wordt bovendien in de vraag naar toekomstbestendige, maar vooral betaalbare woningen voorzien. Hiermee voldoet de ontwikkeling aan het provinciale beleid.

### 3.3 Regionaal beleid

#### 3.3.1 Zeeuwse Woonagenda

De provincie Zeeland en de Zeeuwse gemeenten hebben de volgende gedeelde visie:

*"in 2040 hebben we in Zeeland een toekomstbestendige woningvoorraad die in kwalitatief en kwantitatief 100% aansluit bij de vraag. Deze visie is in de Zeeuwse Woonagenda uitgewerkt in ambities en actielijnen."*

Er zijn drie concrete ambities geformuleerd;

1. Een toekomstbestendige woningvoorraad;
2. Kwalitatief complementaire woningbouw;
3. Innovatieve en flexibele woonvormen.

De drie ambities zijn verder uitgewerkt in 6 concrete actielijnen. De actielijn complementair bouwen ziet op het creëren van een maximale kwaliteit aan nieuwbouwplannen, waarbij extra wordt ingezet op specifieke woningtypen en segmenten die zonder deze aandacht minder goed van de grond komen. Het gaat om segmenten waarvan zonder ingrijpen oplopende tekorten worden voorzien. Primair betekent dit de realisatie van middenhuur en passende woonvormen voor ouderen levensloopbestendig wonen. Het gaat daarbij om passende woonvormen voor zowel zorgbehoevende als ook voor niet zorgbehoevende ouderen.

#### Toetsing

Voorliggend plan raakt voornamelijk de 2<sup>e</sup> en 3<sup>e</sup> ambitie. Het realiseren van woningen, complementair aan het bestaande aanbod, waarbij ook aandacht is voor flexibele woonvormen. De Zeeuwse Woonagenda stelt op het gebied van wonen, dat gestreefd moet worden naar een woningvoorraad die qua omvang, locatie en type is afgestemd op de woonwensen van de Zeeuwse huishoudens. Daarnaast is behoefte aan het creëren van een flexibele schil. Hieraan geeft dit plan invulling.

#### 3.3.2 Zeeuwse Woondeal

Om het woningtekort terug te dringen tot een gezond evenwicht, wordt met het programma Woningbouw nationaal ingezet in op de realisatie van 900.000 woningen tot en met 2030. Om dit te realiseren, wordt gestreefd naar de groei tot 100.000 nieuwbouwwoningen per jaar vanaf 2024. Daarbij is het streven dat ten minste twee derde van de nieuwbouwwoningen betaalbaar zijn. Daarom is nationaal de bouw van 250.000 sociale corporatiewoningen en 350.000 woningen in het middensegment (midden huur- en koopwoningen onder de 405.000 euro) nodig. Met gemeenten, provincies en Rijk zijn afspraken gemaakt over ieders aandeel in het behalen van deze doelstellingen. De woondeal is een regionale doorvertaling naar de Zeeuwse gemeenten van de afspraken tussen het Rijk en de provincie.

De Woondeal regio Zeeland, welke begin 2023 is gesloten, bevat afspraken over onderwerpen en thema's die van belang zijn voor de gehele regio, zoals de woningbouwopgave, het betaalbaar houden van de woningvoorraad, een bijdrage leveren aan klimaat- en de leefbaarheidsvraagstukken. Daarnaast zijn er afspraken gemaakt die specifiek op de huisvestingsvraagstukken van een bepaalde doelgroep of op een ander specifiek onderwerp zijn gericht.

Voor de Zeeuwse gemeenten, waaronder de Bevelanden wordt geconcludeerd, dat er een kwalitatieve en kwantitatieve woon-opgave ligt. De kwantitatieve opgave dient dus om het huidige tekort in te lopen en daarnaast is er behoefte aan nieuwbouw voor de toekomstige groei. Vanuit kwantitatief opzicht streven de Zeeuwse gemeenten naar het realiseren van 16.500 woningen van 2022 tot en met 2030, met als uitgangspunt dat twee derde van de woningen betaalbaar dient te zijn. Elke gemeente spant zich in om een eerlijk deel op zich te nemen. Voor de gemeente Borsele betekent dit concreet, dat zij zich zal inzetten om tot 2030 minimaal 510 woningen binnen haar gemeente te realiseren. Voor de korte termijn wordt bovendien door De Bevelanden gezamenlijk ingezet op de realisatie van in totaal 450 flexwoningen, verdeeld over twee fasen (periode 2023 – 2028). Deze cijfers zijn niet in beton gegoten; de voortgang wordt gemonitord en indien nodig worden streefcijfers jaarlijks bijgesteld als veranderingen op de woningmarkt daartoe aanleiding geven. Tot slot zijn in de Woondeal zijn voor alle Zeeuwse subregio's sleutelprojecten in beeld gebracht: woningbouwprojecten die essentieel zijn voor versnelling van de bouwproductie en volkshuisvestingsopgave. Dergelijke projecten kunnen lokaal en/of regionaal van belang zijn.

#### Betaalbaarheid en kwaliteit

Naast een algemeen tekort aan passende woningen, is er ook een tekort aan betaalbare woningen. Dat geldt voor de doelgroep die vooral is aangewezen op een sociale huurwoningen. Het bouwen van woningen is de afgelopen jaren achtergebleven bij de behoefte. Dit heeft tot tekorten op de woningmarkt geleid. De opgave blijkt ook duidelijk uit de huidige urgentie op de woningmarkt, die wordt veroorzaakt door almaar stijgende prijzen en de krapte in het beschikbare woningaanbod. Voor veel woningzoekenden is het moeilijk om een geschikte woning te vinden. Of het nu gaat om starters op de woningmarkt, om mensen die graag in aanmerking willen komen voor een sociale huurwoning, om burgers met een middeninkomen of om oudere inwoners die een (zorg)geschikte woning zoeken; allemaal worden ze geconfronteerd met dezelfde problemen. Overal zijn lange wachtlijsten en zijn mensen al jaren tevergeefs op zoek zijn naar een woning. Uitgaande van de meest actuele cijfers van de provincie Zeeland kan worden voorzien in de behoefte door de bouw van de afgesproken aantallen nieuw te bouwen woningen. Echter, de kwaliteit en betaalbaarheid van deze toe te voegen woningen blijft een aandachtspunt. Zoals in de Woondeal aangegeven, moet 2/3 van het aantal toe te voegen woningen namelijk betaalbaar zijn. Onder de definitie van betaalbaar vallen betaalbare koop (maximaal € 405.000,-, prijspeil 2025), maar ook middenhuur (€ 1.165,81 of minder per maand, prijspeil 2024) en sociale huur. Naast de inzet op 2/3 betaalbare nieuwbouw, moet iedere gemeente zijn eerlijke aandeel nemen in sociale huisvesting. Het streven is om landelijk ten minste 30 procent van de woningvoorraad te laten bestaan uit sociale huurwoningen.

#### Toetsing

Momenteel is er sprake van krapte op de woningmarkt. De kwantitatieve opgave dient dus om het huidige tekort in te lopen en daarnaast is er behoefte aan nieuwbouw voor de toekomstige groei. Met het woningbouwprogramma wordt ervoor gezorgd, dat het aanbod met maximaal 55 nieuwbouwwoningen in aansluiting op de behoefte toeneemt. Zo komen er voor ouderen levensloopbestendige woningen en worden betaalbare woningen voor onder meer starters en huishoudens, die toe zijn aan de vervolgstap in hun wooncarrière, gerealiseerd. Daarnaast zijn, aanvullend daaraan, ook 13 flexwoningen in het sociale huursegment voorzien, welke onderdeel uitmaken van het woningbouwprogramma en een bijdrage aan de versnellingsopgave leveren.

Het uitgangspunt is dat met dit woningbouwprogramma wordt voldaan aan de eis dat 2/3 van de nieuwbouwwoningen in het betaalbare segment moeten worden gerealiseerd. Het woningbouwprogramma voor de 55 woningen binnen het plangebied luidt in beginsel als volgt:

- 13 levensloopbestendige woningen (betaalbare koop, 24%);
- 18 aaneengebouwde woningen (betaalbare huur of koop, 33%);
- 13 flexwoningen (sociale huur, 24%);
- 4 twee-onder-één kapwoningen (koop 7%).
- 7 vrijstaande woningen (koop, 12%).

Hieruit blijkt dat ruim 80% van het totale programma in het betaalbare segment wordt gerealiseerd. Voor de onbebouwde gronden van de locatie wordt gewerkt met een flexibel TAM-omgevingsplan, zodat op de marktvraag en veranderende omstandigheden in kan worden gespeeld. Deze flexibiliteit is echter beperkt. Hierdoor kan het zijn dat in de uitvoering het percentage in zeer beperkte mate afwijkt ten opzichte van bovenstaande uiteenzetting. Dit wordt echter niet verwacht. Gelet op het Rijksbeleid en gemaakte woningmarktafspraken, wordt met deze ontwikkeling primair ingezet om 2/3 van de woningen binnen het plangebied onder deze grens te laten vallen. Hiermee voldoet de ontwikkeling ruimschoots aan de afspraken vanuit de Woondeal.

### 3.3.3 Regionale woningmarktafspraken

De regio De Bevelanden heeft een historie opgebouwd met beleidsmatige samenwerking op het gebied van wonen. In 2013 zijn de eerste woningmarktafspraken opgesteld voor De Bevelanden en in 2016 zijn deze geactualiseerd met een nieuw regionaal woningbouwprogramma. In de Agenda Wonen De Bevelanden 2025 zijn destijds afspraken vastgelegd over woningbouw en inhoudelijke zaken ten aanzien van het wonen, zoals herstructurering, wonen en zorg, huisvesting van arbeidsmigranten en prestatieafspraken met de corporaties. Deze afspraken zijn jaarlijks binnen de regio gemonitord. In 2020 zijn de woningmarktafspraken geactualiseerd in de 'Woningmarktafspraken De Bevelanden 2020-2030'. De basis voor deze woningmarktafspraken is de regionale Woonvisie 2019-2023 (zie hierna). Deze visie is vertaald naar een aantal algemene, ruimtelijke en programmatische uitgangspunten. De beoogde ontwikkeling sluit aan bij de volgende uitgangspunten:

Algemeen:

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

Ruimtelijk:

- Hoge dichtheid in de kernen, lage in het landschap;
- In principe binnen de kernen, bij voorzieningen;
- Vooral focus op kleine huishoudens in stad en dragende kernen.

Programmatisch:

- Duurzaam;
- Levensloop- en toekomstbestendig;
- Aandacht voor groen en water.

Momenteel worden de woningmarktafspraken herzien. De vaststelling daarvan moet voor 1 januari 2026 plaatsvinden.

#### Toetsing

Een ontwikkeling dient aan de regionale marktafspraken te voldoen. Deze afspraken worden nu herzien, met dien verstande dat de voorliggende ontwikkeling in de nieuwe regionale woningmarktafspraken wordt meegenomen.

Verder wordt met de beoogde woningbouwuitbreiding flexibel ingespeeld op de behoefte aan een kwantiteitsverbetering van de woningvoorraad. Er wordt daarmee realistisch en vraaggestuurd gebouwd. Binnen het plangebied is de bouw van 42 woningen voorzien, waarvan het merendeel van de nieuwe woningen betaalbaar en levensloopbestendige zullen zijn. Daarnaast grenst de nieuwbouwwijk aan groen en water. Kortom de regio streeft naar een duurzame en toekomstbestendige woningvoorraad, een passend woningaanbod voor iedereen en nieuwbouw die echt iets toevoegt. Met andere woorden: de ontwikkeling speelt met het woningbouwprogramma en uitvoering daarvan, zowel in kwalitatieve als kwantitatieve, als ruimtelijke en landschappelijk zin, daarop in.

### 3.3.4 Kwalitatief WoonOnderzoek Zeeland (12 maart 2025)

Zeeland kent stevige woonopgaven, zowel in nieuwbouw als in de bestaande voorraad. Samenwerking op Zeeuws niveau is cruciaal om deze opgaven het hoofd te bieden. De provincie Zeeland heeft de ambitie om in 2040 een toekomstbestendige woningvoorraad te hebben die in kwantiteit en kwaliteit 100% aansluit bij de vraag. Met de Zeeuwse Woonagenda en Zeeuwse Woondeal is er de afgelopen jaren al hard gewerkt om invulling te geven aan deze samenwerking. Doorbouwen aan toekomstbestendig wonen in 2040 vraagt om grondige en actuele inzichten in de omvang en samenstelling van de bestaande woningvoorraad en de ontwikkeling van de kwantitatieve en kwalitatieve woningvraag op (middel-) lange termijn. In 2019 is er door de Stec groep voor het laatst provinciebreed een Kwalitatief WoonOnderzoek uitgevoerd. Dat onderzoek was toe aan een update. Zo was het noodzakelijk de gegevens te actualiseren; de woningmarkt is namelijk in een paar jaar tijd sterk veranderd. Daarnaast was en is ook behoefte aan nieuwe inzichten om de woningmarkt nog scherper in beeld te krijgen. Dit kan onder andere door gebruik te maken van nieuwe databronnen. Met dit geactualiseerde onderzoek, uitgevoerd begin 2025 door de Stec groep, moet de basis gelegd worden voor nieuw beleid, afspraken en programmering, zodat het onderzoek de gehele provincie Zeeland verder helpt om woonambities – samen – waar te maken.

De hoofdconclusies van het onderzoek luiden:

- De betaalbaarheid van de huidige woningvoorraad staat onder druk;
- Er is sprake van meer migratie naar Zeeland met vergrijzing als onderstroom;
- Naar verwachting groeien de huishoudens en vergrijzing tot 2050;
- Er is behoefte aan betaalbare nultredenwoningen;
- Vrijkomende koopwoningen bieden kansen;
- Er is een stevige sociale woningvoorraad nodig om de aandachtsgroepen te kunnen huisvesten en de druk op dit segment te beperken;
- Scans van de bestaande woningvoorraad helpen meer grip te krijgen op een toekomstbestendige woningvoorraad in 2040.

Er wordt onder meer geadviseerd bij nieuwbouw in te zetten op 2/3 betaalbare woningen als minimum en in meer geschikte ouderenhuisvesting te voorzien.

De belangrijkste conclusies met betrekking tot de woningmarkt voor de Bevelanden luiden:

- De goedkope koopwoningvoorraad tot € 235.000 is in vier jaar tijd sterk afgenomen. In 2020 had nog 52% van de koopwoningen een WOZ-waarde lager dan € 235.000, in 2024 is dit 16%;
- In het huidig aanbod op de koopwoningmarkt is een verdere afname van het goedkope koopwoningsegment te zien. In november 2024 had slechts 18% een vraagprijs tot € 290.000;
- De passende woningvoorraad voor huishoudens met een laag inkomen is hierdoor krap geworden. De koopwoningvoorraad die bereikbaar voor hen is, is beperkter geworden en er zijn onvoldoende huurwoningen om dit op te vangen.

#### Toetsing

Het woningbouwprogramma sluit naadloos aan op het meest recente onderzoek, zowel qua woningtypen, segment als doelgroepen.

### 3.3.5 Regionale woonvisie

Met de regionale Woonvisie 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. De visie is een parapluvisie voor verdere uitwerking in lokaal beleid. De woonvisie bevat de volgende missie: "Wij willen een aantrekkelijke regio zijn waar men graag woont, met een regionaal passend, duurzaam en toekomstbestendig woningaanbod".

Vanuit deze missie zijn de volgende vijf ambities geformuleerd:

1. De Bevelanden zet in op een duurzame en toekomstbestendige woningvoorraad. De Bevelanden heeft forse ambities op het gebied van duurzaamheid. In de woningvoorraad kan nog veel energie bespaard worden. Door het uitvoeren van energetische maatregelen in bestaande woningen, door het nemen van extra energiebesparende maatregelen in nieuwbouw en door bewustwording en gedragsverandering. Hiervoor zijn zowel particuliere investeringen als investeringen van woningcorporaties en inzet van het bedrijfsleven nodig.
2. De Bevelanden voor iedereen. De regio De Bevelanden wil een complete regio zijn, met een passend woningaanbod voor jong en oud, rijk en arm, kleine en grote huishoudens, met en zonder ondersteuning, permanent en tijdelijk.
3. De Bevelanden zet alleen in op nieuwbouw die echt iets toevoegt. De Bevelanden streeft naar evenwicht in vraag en aanbod op de woningmarkt. De verwachte huishoudensgroei is de belangrijkste onderlegger voor het regionale woningbouwprogramma.
4. De Bevelanden benut het bestaande. De Bevelanden streeft naar een toekomstbestendige woningvoorraad. Dit betekent continu investeren in onderhoud, aanpasbaarheid en verduurzaming van de bestaande woningvoorraad. Naast de focus op vastgoed zal er ook aandacht moeten zijn voor de aanpak van sociale problematiek en de kwaliteit van de openbare ruimte.
5. De Bevelanden zorgt. Regio De Bevelanden wil een zorgzame regio zijn, waar vraag en aanbod naar wonen met zorg in balans zijn, ook voor de meest kwetsbare groepen. Hierbij ziet de regio kansen voor innovatieve vormen van wonen met zorg die de diversiteit aan woonmilieus voor regionale woningmarkt als geheel zullen vergroten. Het project levert een bijdrage aan de ambities door duurzame en toekomstbestendige woningen te realiseren. Ook voorziet het project in een woningaanbod voor meerdere doelgroepen, zoals starters, spoedzoekers en statushouders. Het is een woonvorm die momenteel nog niet wordt aangeboden binnen de gemeente Borsele en is daarmee een waardevolle toevoeging aan de bestaande woningvoorraad.

#### Toetsing

Met de beoogde uitbreiding worden aan het woningaanbod woningen toegevoegd waar behoefte aan bestaat en vindt er een ruimtelijke kwaliteitsverbetering van het woonomgeving ten westen van de kern van 's-Heerenhoek plaats. De uitbreiding is noodzakelijk voor realisatie van de regionale en gemeentelijke opgave. Daarnaast wordt er aangesloten bij de identiteit van de locatie en directe omgeving. De stedenbouwkundige opzet heeft als uitgangspunt het specifieke karakter van het gebied te behouden, te versterken, te verbinden.

### **3.3.6 Woon(zorg)visie de Bevelanden 2024-2028**

Voor onderhavige ontwikkeling is met name het thema Nieuwbouw uit de visie van belang. Hierover staat:

*"De Bevelanden streeft naar evenwicht in vraag en aanbod op de woningmarkt. De verwachte huishoudensgroei is de belangrijkste onderlegger voor het regionale woningbouwprogramma en de Woondeal die we met de provincie Zeeland en de Rijksoverheid hebben gesloten. Het realiseren van de doelstellingen uit de Woondeal, met behoud van bestaande kwaliteiten en de regionale identiteit, blijft één van de belangrijkste opgaven in ons woonbeleid."*

Daarbij is de volgende ambitie geformuleerd:

*"We bouwen gecontroleerd, met aandacht voor het wegwerken van actuele tekorten. Hierbij volgen we de ambities van de Woondeal."*

Daarnaast gaat de visie in op het zolang mogelijk zelfstandig kunnen wonen van ouderen. Dit stelt eisen aan de woningen.

#### Toetsing

Binnen het plangebied worden onder meer levensloopbestendige en sociale huur- en koopwoningen gerealiseerd. Voor een toetsing aan de Zeeuwse Woondeal en woningmarktafspraken wordt naar de voorgaande paragrafen verwezen.

### Conclusie

Vanuit kwalitatief oogpunt dient nieuwbouw zich met name te richten op de bereikbare, levensloopbestendige en betaalbare woningen. Vanuit kwantitatief oogpunt wordt invulling gegeven aan de Zeeuwse Woonagenda, woningmarktafspraken en Zeeuwse Woondeal. Het project voldoet hier en levert een waardevolle toevoeging aan de bestaande woningvoorraad.

## **3.4 Gemeentelijk beleid**

### **3.4.1 Omgevingsvisie Borsele**

De Omgevingsvisie Borsele (vastgesteld 5 oktober 2023) bevat een beschrijving van wat de gemeente belangrijk vindt voor de fysieke leefomgeving. De omgevingsvisie gaat in op ambities, doelen en de samenhang tussen de onderdelen van de leefomgeving. De aspecten van de omgeving waar de gemeente trots op is en wil beschermen en verbeteren. Maar de gemeente wil met de visie ook een antwoord geven op allerlei nieuwe opgaven die op de gemeente afkomen. Zoals op het gebied van klimaat, energie, landbouw, vergrijzing, zorg en mobiliteit. De omgevingsvisie inspireert mensen tot het aandragen van ideeën en enthousiasmeert om ambities op te pakken. Daarbij maakt de omgevingsvisie duidelijk wat de gemeente doet en wat de verantwoordelijkheid van anderen is.

Na een beschrijving van de kernkwaliteiten van de gemeente Borsele wordt in de visie ingegaan op de opgaven waar de gemeente voor staat en de koers die zij daarbij wil varen. Relevant voor het beoogde project is het gestelde over “Hoe houden we Borsele een fijne plek om te wonen?”. De visie stelt dat:

- Zolang er behoefte is, bestaat er in alle dorpen ruimte voor woningbouw, maar het grootste deel van de woningbouw landt in Heinkenszand en 's-Gravenpolder. Door de gespannen woningmarkt komen er meer woningen dan in het verleden;
- Het woningaanbod moet aansluiten bij de behoeften vanuit de samenleving. De gemeente heeft daarbij expliciet aandacht voor de doelgroepen: jongeren, starters, senioren, zorgbehoevenden etc.;
- Het accent voor woningbouw ligt op inbreiding. Uitbreiding wordt echter niet uitgesloten. Voor alle kernen geldt dat woningbouw 'op Borselse schaal' plaats moet vinden;
- De gemeente biedt meer ruimte voor 'nieuwe' woonvormen. Daarbij beperkt ze zich niet tot blauwdrukken als tiny houses of knarrenhofjes, maar wil ze over de volle breedte ruimte bieden om met creatieve ideeën te komen die bijdragen aan het oplossen van de woningnood;
- Deze ambities kunnen niet los gezien worden van de wijze waarop de gemeente op beeldkwaliteit sturen. De gemeente blijft sturen op beeldkwaliteit, maar gaat wel meer ruimte bieden om goede oplossingen mogelijk te maken.

### Toetsing

De bouw van in totaal 42 woningen, met in aanvulling daarop 13 flexwoningen in het segment sociale huur, sluit volledig aan op het gemeentelijke beleid om de urgente vraag naar woningen, onder meer bedoeld om de lokale behoefte op te vangen.

### **3.4.2 Groenstructuurplan 2018-2038**

Het beleid voor het openbaar groen heeft de gemeente Borsele vastgelegd in een groenstructuurplan (GSP). Dit beleid richt zich op de groenstructuur (de ruimtelijke verschijningsvorm van openbaar groen) en het groenbeheer (de wijze waarop het openbaar groen wordt onderhouden). De ruimtelijke verschijningsvorm van het openbaar groen is per woonkern verschillend en vindt zijn oorsprong in de (historische) ruimtelijke ontwikkeling van het dorp. Voor elk dorp is aansluitend op het “Groenstructuurplan 2018-2038; Basisdocument” een apart ruimtelijk plan gemaakt, afgestemd op de specifieke dorpskarakteristiek.

Hoofddoelstelling van het GSP is het 'behoud en vergroting van de ruimtelijke kwaliteit'. Op de ambitiekaart voor 's-Heerenhoek staat voor het plangebied 'behouden en versterken van wijkgroen' centraal.

### Toetsing

Met de ontwikkeling wordt aan het groenbeleid tegemoet gekomen, nu het bestaande groen in de vorm van een openbaar toegankelijk bos c.q. park met onder bomen en wandelpaden blijft behouden. Het behoud van het groen is niet alleen voor de gezondheid en ontspanning van voor de huidige en toekomstige bewoners van belang, maar gaat ook hittestress tegen en zorgt voor de gewenste biodiversiteit. Tevens wordt in het plan gebruik gemaakt van parkeerplaatsen met doorgroeistenen en een wadi om hemelwater op een duurzame manier op te vangen en in de bodem te infiltreren. De ontwikkeling draagt bij aan de opwaardering van de leefomgeving.

### **3.4.3 Conclusie**

De oprichting van maximaal 42 grondgebonden woningen met aanvullend 13 flexwoningen past binnen het Rijks-, regionale en 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 onderhavig Tam-omgevingsplan, voldoet aan de actuele marktvrage, de Zeeuwse Woondeal en regionale woningafspraken; de ruimtelijke ontwikkeling past daarmee binnen de voor de regio en gemeente vastgestelde, urgente woningbehoefte en sluit daarmee aan bij het gedachtegoed van de ladder. Hiermee is – naast de kwalitatieve behoefte – tevens de kwantitatieve behoefte voor de ontwikkeling afdoende aangetoond. Geconcludeerd wordt, dat het plan past binnen de genoemde beleidskaders.

## Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten

### 4.1 Inleiding en leeswijzer

In dit hoofdstuk wordt beschreven op welke wijze bij de activiteit rekening is gehouden met diverse aspecten van de fysieke leefomgeving en de evenwichtige toedeling van functies aan locaties. De aspecten sluiten aan op en dekken de onderdelen zoals genoemd in artikel 1.2 Omgevingswet. De beschrijving wordt per aspect in een aparte paragraaf opgenomen en kan worden in subparagrafen onderverdeeld.

### 4.2 Cultuurhistorie

#### 4.2.1 Wettelijk kader

Cultureel erfgoed bestaat uit rijksmonumenten, gemeentelijke monumenten, provinciale monumenten en archeologische monumenten. De bescherming van erfgoed wordt onder de Omgevingswet geregeld in het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal), de provinciale omgevingsverordening en het omgevingsplan. De Omgevingswet definieert in bijlage A (begrippen) cultureel erfgoed als volgt:

*'monumenten, archeologische monumenten, stads- en dorpsgezichten, cultuurlandschappen en, voor zover dat voorwerp is of kan zijn van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties in het omgevingsplan, ander cultureel erfgoed als bedoeld in artikel 1.1 van de Erfgoedwet.'*

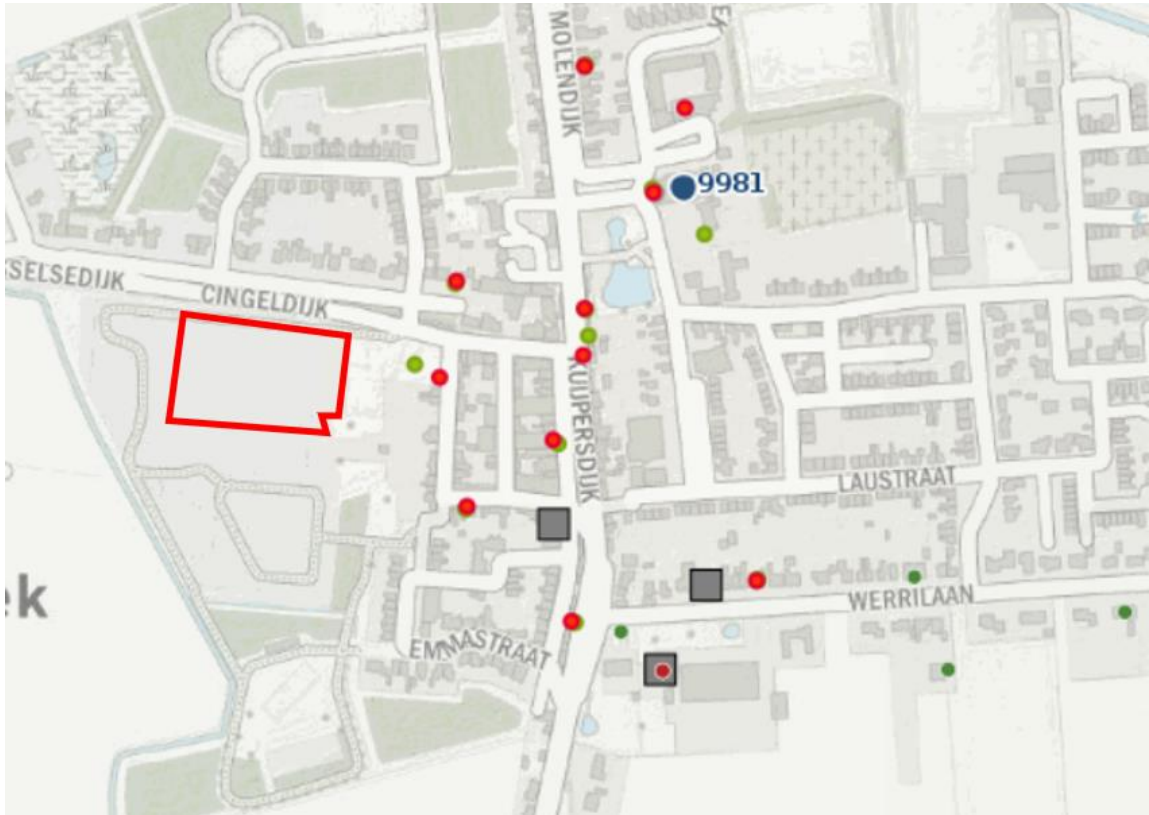
Op 1 juli 2016 is de Erfgoedwet in werking getreden. De Erfgoedwet is de opvolger van de Monumentenwet 1988 en andere regelingen op het gebied van cultureel erfgoed. De Monumentenwet 1988 is niet in zijn geheel opgegaan in de Erfgoedwet. Er is een thematische verdeling tussen de Erfgoedwet en de Omgevingswet: "de duiding van cultureel erfgoed en de zorg voor cultuurgoederen in overheidsbezit staan in de Erfgoedwet; de omgang met het cultureel erfgoed in de fysieke leefomgeving is geregeld in de Omgevingswet." Vooruitlopend op de inwerkingtreding van de Omgevingswet is een overgangsregeling opgenomen in hoofdstuk 9 van de Erfgoedwet. De Erfgoedwet en de Omgevingswet maken samen een integrale bescherming van cultureel erfgoed mogelijk. Daarnaast zijn (in hoofdstuk 13 en 14) in het Besluit algemene leefomgeving (Bal) algemene rijksregels opgenomen die betrekking hebben op rijksmonumenten. In hoofdstuk 13 van het Bal zijn regels opgenomen met betrekking tot andere activiteiten dan rijksmonumentactiviteiten die invloed kunnen hebben op een rijksmonument. In het Bal staan ook regels opgenomen voor de bescherming van werelderfgoed.

Naast rijksmonumenten zijn er ook gemeentelijke monumenten. In het omgevingsplan kan de gemeenteraad monumenten aanwijzen. De gemeente heeft daarnaast een zorgplicht om aantasting van beschermde monumenten te voorkomen. In het omgevingsplan zal de gemeente voor zowel rijksmonumenten als provinciale en gemeentelijke monumenten beschermingsregels moeten opnemen. In artikel 13.8 Bal is de bevoegdheid opgenomen voor gemeenten om maatwerkregels op te nemen in het omgevingsplan. In artikel 5.130, tweede lid van het Besluit Kwaliteit leefomgeving (Bkl) staan hiervoor instructieregels. Deze regels zien onder andere op het voorkomen van ontsiering, beschadiging, verplaatsing en gebruik van monumenten. Tot het moment dat regels over beschermde monumenten en stads- en dorpsgezichten en cultuurlandschappen in het omgevingsplan zijn opgenomen, blijft de gemeentelijke Erfgoedverordening van toepassing. Daarna blijft de erfgoedverordening op grond van de Erfgoedwet in afgeslankte vorm bestaan. De verordening bevat dan alleen nog regels over cultureel erfgoed die niet over de fysieke leefomgeving gaan, zoals regels voor roerend erfgoed, over een subsidieregeling of de procedure voor de aanwijzing van beschermde monumenten.

Daarnaast zijn in de bruidsschat een aantal relevante bepalingen (overgangsrecht) opgenomen die kunnen bijdragen aan het beschermen van cultureel erfgoed. Zo zijn er regels gesteld voor een op grond van een verordening aangewezen of voorbeschermde monument (artikel 22.290 bruidsschat). Deze bepalingen gaan over aanvraagvereisten omgevingsplanactiviteit voor het slopen van bouwwerken in gemeentelijk en rijksbeschermd, stads- en dorpsgezicht (artikel 22.296 respectievelijk artikel 22.302).

De karakteristieke landschappelijke kenmerken zijn door de provincie aangegeven op de cultuurhistorische waardenkaart.

#### 4.2.2 Onderzoek



*Figuur 11: Rode contour betreft indicatief het plangebied. Bron: Cultuurhistorische Waardenkaart Zeeland.*

Op figuur 11 is te zien dat er zich op of directe nabijheid van het plangebied geen monumenten en/of cultuurhistorisch waardevolle elementen bevinden. De Cultuurhistorische Waardenkaart laat zien, dat ten noordoosten en oosten van de planlocatie een historische boerderij (groene punt) ligt, een MIP gebouw (rode punt) en een gemeentelijk monument aanwezig (grijs blokje) zijn. Door onderhavige planontwikkeling worden de cultuurhistorisch waardevolle objecten echter niet beïnvloed.

#### 4.2.3 Conclusie

Door de beoogde ontwikkeling worden geen cultuurhistorische waarden aangetast. Vanuit het aspect cultuurhistorie is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

### 4.3 Archeologie

#### 4.3.1 Wettelijk kader

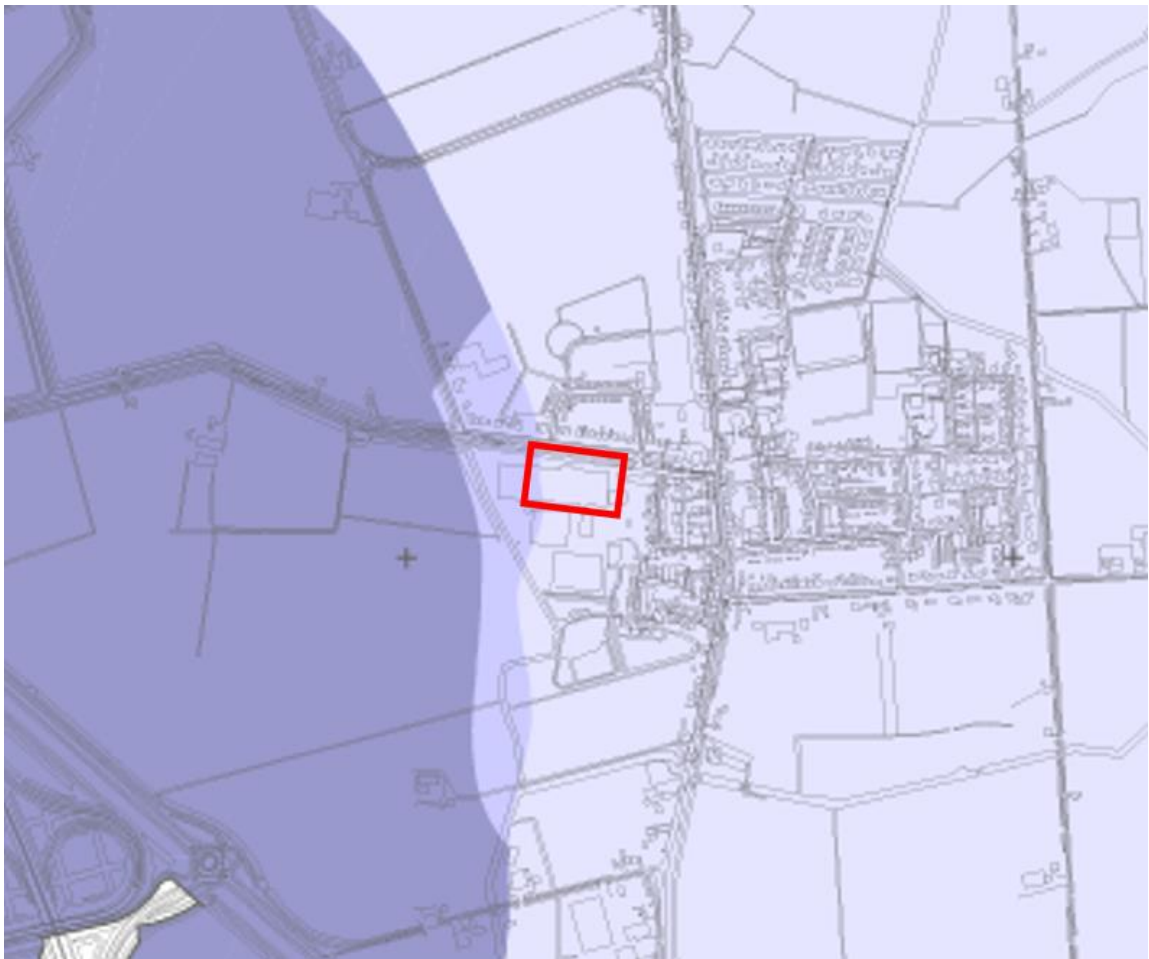
Onder de Omgevingswet is sprake van een continuering van de huidige regels met betrekking tot de bescherming van archeologische waarden. Gemeenten moeten regels in het omgevingsplan stellen met het oog op 'het behoud van cultureel erfgoed, met inbegrip van bekende of aantoonbaar te verwachten archeologische monumenten, in ieder geval ter uitvoering van het verdrag van Granada en het verdrag van Valletta' (art. 2.28 Omgevingswet). Door middel van de omgevingsvergunning wordt hieraan uitvoering gegeven (art. 5.1 Omgevingswet). De bruidsschat

omvat voor het thema archeologie regels over gemeentelijke archeologische monumenten, regels over wanneer sprake is van een vrijstelling van archeologisch onderzoek en de vergunningprocedure (aanvraagvereisten en voorschriften). Deze regels zijn afkomstig uit de Erfgoedwet, de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en de Ministeriële regeling Omgevingsrecht (Mor).

De zorgplicht voor archeologisch erfgoed ligt sinds 2007 bij gemeenten. Gemeenten waren reeds verplicht om in bestemmingsplannen en beheersverordeningen rekening te houden met archeologische resten. Vanaf 2012 zijn ook de bredere cultuurhistorische waarden een verplicht punt in bestemmingsplannen. Gemeenten moeten in ieder geval in de toelichting van het bestemmingsplan aangeven hoe rekening is gehouden met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden van gebouwd erfgoed, archeologie en cultuurlandschap.

Vaak hebben gemeenten lokaal archeologiebeleid opgesteld om een goede afweging te kunnen maken tussen het beschermen van archeologische waarden en andere belangen. Door de aanwezigheid van dit lokale archeologiebeleid is al een nadere invulling gegeven aan de vrijstellingsregel uit de Erfgoedwet die nu is opgenomen in de bruidsschat. Het lokale archeologiebeleid is nu in veel, maar niet in alle gevallen, opgenomen in de bestemmingsplannen. De erfgoedverordening is het vangnet, dat ervoor zorgt dat bij die bestemmingsplannen waarin geen archeologie is opgenomen, toch een vergunningplicht en onderzoekplicht geldt. Dit wijzigt niet in de transitiefase. De vergunningsprocedure (onderdelen Wabo en Mor) en vrijstellingsregel uit de bruidsschat zijn dus al grotendeels geborgd in de regels van de bestemmingsplannen en de aanwezigheid van de erfgoedverordening.

#### 4.3.2 Onderzoek



*Figuur 12: Rode contour betreft indicatief het plangebied. Bron: Cultuurhistorische Waardenkaart Zeeland.*

In 2011 is er door de gemeente Borsele archeologiebeleid vastgesteld. Bij de invulling van dit beleid wordt onderscheid gemaakt tussen gewaardeerde terreinen en archeologische verwachtingszones. Op terreinen met een archeologische waarde is de aanwezigheid van archeologische sporen en resten bekend. De archeologische verwachtingszones doen een voorspelling over de kans dat er archeologische waarden voorkomen. De waarden- en verwachtingenkaart bestaat uit vier op elkaar te projecteren kaartbeelden die corresponderen met elkaar in tijd opvolgende landschappen waaraan archeologische betekenis kan worden gehecht.

Het merendeel van de gronden van het plangebied is het aangeduid als een gebied met een lage verwachtingswaarde (categorie 6). Voor terreinen met een lage verwachtingswaarde gold een onderzoeksverplichting bij bodemingrepen groter dan 2.500 m<sup>2</sup> en dieper dan 40 centimeter. Echter, in 2016 heeft een evaluatie van het archeologiebeleid plaatsgevonden. Op basis hiervan heeft de Borsele gemeenteraad op 6 april 2017 besloten dat gebieden met een lage verwachting op archeologische vondsten voortaan vrijgesteld van archeologisch onderzoek en dat voor deze gronden geen beschermingsregime opgenomen hoeft te worden. Verder geldt voor een beperkte oppervlakte van het plangebied een gematigde verwachting (categorie 5). Voor dit deel van het plangebied is door SMA een archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd. Uit dit onderzoek blijkt, dat op basis van het bureauonderzoek en een beschouwing van de eerder uitgevoerde onderzoeken het voldoende aannemelijk is gemaakt dat geen indicaties voor de aanwezigheid van archeologische waarden binnen het plangebied zijn aangetroffen. Nader onderzoek is daarmee niet vereist.

De gronden voor het plangebied zijn op basis hiervan vrijgegeven en geldt een meldingsplicht conform de Erfgoedwet (artikelen 5.10 en 5.11).

#### **4.3.3 Conclusie**

Het aspect archeologie vormt – met in acht name van de daarin opgenomen conclusies – geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling. Vanuit het aspect archeologie is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

#### **4.4 Gezondheid**

##### **4.4.1 Wettelijk kader**

Conform artikel 1.3 sub a Omgevingswet is het bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit een belangrijk maatschappelijk doel van de Omgevingswet. De aspecten veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit hangen nauw met elkaar samen. Omdat het bereiken en in stand houden van een gezonde fysieke leefomgeving een belangrijk doel is van de Omgevingswet, bevat het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) een aantal instructieregels die specifiek de bescherming van de gezondheid en het milieu tot doel hebben. De instructieregels hebben betrekking op aspecten zoals geluid, lucht en bodem. Deze aspecten worden in de navolgende paragrafen behandeld.

#### **4.5 Geluid door weg-, railverkeer en industrieterreinen**

In deze paragraaf wordt ingegaan op het beleid en de regelgeving over geluid dat relevant is voor deze specifieke locatie/ontwikkeling.

##### **4.5.1 Wettelijk kader**

Bij het toelaten van een activiteit, (spoor)weg, industrieterrein of geluidgevoelig gebouw moet het geluid op de geluidgevoelige gebouwen beoordeeld worden. Hiertoe zijn in het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) instructieregels opgenomen. De instructieregels hebben tot doel de gezondheid en het milieu te beschermen tegen te veel geluid. Hiervoor zijn in het Besluit kwaliteit leefomgeving eisen gesteld aan het geluid op geluidgevoelige gebouwen.

Een geluidgevoelig gebouw is volgens de begripsbepalingen in bijlage 1 behorende bij de Bkl, een (deel van een) gebouw met een woonfunctie, een gebouw met een onderwijsfunctie, een gebouw voor kinderopvang met bedden, een gebouw voor gezondheidszorg met bedden. Ook ligplaatsen voor woonschepen en standplaatsen voor woonwagens zijn aangewezen als geluidgevoelig.

Onder de omgevingswet is in relatie tot (spoor)wegen en industrieterreinen sprake van geluidproductieplafonds (GPP), basisgeluidemissie (BGE) en aandachtsgebieden.

#### Geluidproductieplafond (GPP)

Voor geluid vanwege rijkswegen, provinciale wegen, (hoofd)spoorwegen en industrieterreinen geldt een systeem dat gebaseerd is op geluidproductieplafonds. Een geluidproductieplafond is de maximaal toegelaten hoeveelheid geluid vanwege de betreffende bron op een bepaald punt nabij deze geluidbron (bijvoorbeeld een rijksweg). De rijksoverheid is verplicht de GPP's van rijkswegen en hoofdspoorwegen te bewaken en te monitoren en neemt maatregelen om een overschrijding van een GPP te voorkomen. Voor provinciale (spoor)wegen en industrieterreinen van provinciaal belang is de provincie verantwoordelijk en voor gemeentelijke industrieterreinen de gemeente.

De gegevens over de waarde van het GPP's, de ligging van een geluidreferentiepunt en het geluidaandachtsgebied zijn opgenomen in het geluidregister (artikel 11.52, Bkl). De waarden van de GPP's en de ligging van de geluidaandachtsgebieden zijn een gegeven.

#### Basisgeluidemissie (BGE)

De basisgeluidemissie is het referentieniveau van het geluid van gemeentewegen, waterschapswegen en lokale spoorwegen. Wegen met een verkeersintensiteit van meer dan 1000 motorvoertuigen per etmaal zijn relevant voor het bepalen van de basisgeluidemissie. De gemeente bewaakt de toename van geluid ten opzichte van de vastgestelde basisgeluidemissie. De BGE wordt vastgelegd in het geluidregister en vijfjaarlijks gemonitord. Bij een toename van 1,5dB of meer ten opzichte van de BGE worden maatregelen overwogen. De monitoringsverplichting over de BGE loopt synchroon met de bestaande vijfjaarlijkse verplichting vanuit de EU-richtlijn omgevingslawaai. De verplichtingen van de monitoring van geluid worden geïntegreerd met de uitvoering van de Europese richtlijn. In het actieplan geluid zal ingegaan worden op de afweging (artikel 4.23 Bkl) of maatregelen moeten worden genomen en de verplichting tot naleving van de binnenwaarde. De basisgeluidemissie of het actieplan geluid maakt geen deel uit van het omgevingsplan.

De regels voor geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen gelden alleen voor geluidgevoelige gebouwen die binnen een geluidaandachtsgebied liggen en voor bronnen met een geluidaandachtsgebied.

#### Geluidaandachtsgebied

Een geluidaandachtsgebied is een gebied langs een (spoor)weg of rond een industrieterrein waarbinnen het geluid vanwege de betreffende bron hoger kan zijn dan de standaardwaarde. De grootte van het gebied is afhankelijk van de bron. Hierbij is in tegenstelling tot het begrip geluidzone de reikwijdte van een geluidaandachtsgebied afhankelijk van de geluidsemissie van de bron en niet van het aantal rijstroken, zoals onder de Wet geluidhinder het geval was. De standaardwaarde is in het algemeen een aanvaardbaar geluidniveau. In het omgevingsplan kan op basis van het type gebied een hogere of lagere standaardwaarde worden vastgesteld. De standaardwaarde staat gelijk aan voldoende kwaliteit voor een gezonde leefomgeving.

Bij het toelaten van een nieuw geluidgevoelig gebouw in een geluidaandachtsgebied of het wijzigen of aanleggen van een geluidbron met een geluidsaandachtsgebied moet de geluidbelasting worden getoetst. Het Besluit kwaliteit leefomgeving bevat standaardwaarden en grenswaarden voor geluid door een geluidbronsoort op een geluidgevoelig gebouw. Deze waarden zijn van toepassing op het geluid door alle geluidbronnen van een geluidbronsoort en gelden voor een geluidgevoelig gebouw dat langer dan 10 jaar is toegelaten (artikel 5.78, tweede lid, Bkl).

Indien uit onderzoek volgt dat de standaardwaarde wordt overschreden bij het toelaten van een geluidgevoelig gebouw dan wordt het gezamenlijke geluid op de gevel vastgelegd in het omgevingsplan of in de omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsactiviteit. In het kader van het gezamenlijke geluid worden de geluidbronnen ongewogen bij elkaar opgeteld, zonder correcties voor verschillen in hinderlijkheid door te voeren. Het bepalen van het gezamenlijk geluid op de gevel is nodig om de benodigde geluidwering van die gevel te bepalen en gebeurt om de binnenwaarde van het geluidgevoelig gebouw te borgen.

Het gecumuleerd geluid op de gevel wordt beoordeeld als het geluid van een geluidbronsoort op de gevel hoger is dan de standaardwaarde en toeneemt ten opzichte van het geluid in de bestaande situatie. Bij het vaststellen van de gecumuleerde geluidsbelasting wordt, anders dan bij het bepalen van het gezamenlijke geluid, de hinderlijkheid van de geluidsbron betrokken. De beoordeling van het gecumuleerd geluid vindt plaats bij de wijziging van het omgevingsplan of bij een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsactiviteit in de volgende situaties:

- Het wijzigen of toelaten van een weg, spoorweg of industrieterrein met GP (artikel 3.38 Bkl);
- Verhoging van GPP (zonder wijziging) van een weg, spoorweg of industrieterrein (artikel 3.38 Bkl);
- Het wijzigen of toelaten van een weg of lokale spoorweg zonder GPP (artikel 5.78 Bkl);
- Het toelaten van een geluidgevoelig gebouw bij een industrieterrein met GPP, een weg of een spoorweg (artikel 5.78ac Bkl).

Bij het toelaten van een geluidgevoelig gebouw in een geluidaanachtsgebied wordt de geluidwaarde op het gebouw berekend en beoordeeld. Het uitgangspunt is dat het geluid op een geluidgevoelig gebouw niet hoger is dan de standaardwaarde. Het geluid is dan in ieder geval aanvaardbaar en de kans op gezondheidsschade is klein. Er wordt hierbij geen onderscheid meer gemaakt tussen binnen- of buitenstedelijk gebied. Meer geluid dan de standaardwaarde kan echter als aanvaardbaar beoordeeld worden. Zo kan een bepaalde locatie een hogere geluidbelasting hebben dan de standaardwaarde terwijl andere factoren voor die locatie juist heel gunstig zijn. De Omgevingswet geeft de mogelijkheid om deze factoren mee te laten wegen. In het gebied waar niet meer wordt voldaan aan de standaardwaarde, maar waar de geluidbelasting nog juist binnen de grenswaarde is, kan onder voorwaarden een hogere geluidbelasting worden toegelaten. Een grenswaarde is een harde grens, waarvan alleen bij uitzondering en alleen in aangegeven gevallen (zoals bij zwaarwegende belangen) kan worden afgeweken (artikel 5.78u, lid 1a Bkl). Bijvoorbeeld wanneer er geen geluidbeperkende maatregelen kunnen worden getroffen, de overschrijding van de standaardwaarde door het treffen van geluidbeperkende maatregelen zoveel mogelijk wordt beperkt en het geluid op geluidgevoelige gebouwen niet hoger is dan de grenswaarde. Het bevoegd gezag beoordeelt de aanvaardbaarheid van de geluidbelasting bij ruimtelijke plannen.

#### Bruidsschat

Gedurende de periode dat er nog geen nieuwe regels voor geluid door (spoor)wegen en industrieterreinen in het nieuwe deel van het omgevingsplan zijn opgenomen, beschrijft de Bruidsschat hoe het aandachtsgebied van een (spoor)weg moet worden bepaald (art. 22.273 bruidsschat). Verder gaat de nieuwe systematiek van de GPP's voor industrieterreinen nog niet meteen in. Het overgangsrecht van de Omgevingswet (de Aanvullingswet en het Aanvullingsbesluit geluid) bepaalt dat de oude systematiek van de Wet geluidhinder hiervoor voorlopig van kracht blijft. Het bevoegd gezag mag hier zelf het juiste moment voor kiezen, maar de eerste vaststellingen van GPP's dienen voor alle gezoneerde industrieterreinen te zijn voltooid voor 31 december 2031.

#### **4.5.2 Onderzoek**

Met voorliggend project is sprake van de realisatie van nieuwe geluidgevoelige functies in de vorm van woningen. In de directe omgeving van het plangebied liggen geen gezoneerde spoorwegen, maar wel een industrieterrein. Dit betreft het haven- en industrieterrein 'Vlissingen-Oost'. De geluidcontour van dit industrieterrein reikt echter niet over het plangebied.

Verder zijn rondom het plangebied enkel wegen gelegen met ten hoogste 2 rijstroken. Het aandachtsgebied betreft daarmee maximaal 250 meter. In het eerste lid, aanhef en onder c, van artikel 5.78 van het Besluit kwaliteit leefomgeving is echter bepaald, dat er geen onderzoeksplicht geldt voor verharde gemeentewegen en waterschapswegen zonder geluidproductieplafonds, niet zijnde een erf in de zin van het Reglement verkeersregels en verkeerstekens 1990, met een verkeersintensiteit van ten hoogste 1.000 motorvoertuigen per etmaal als kalenderjaargemiddelde. Daarnaast is het aandachtsgebied voor de Borselssedijk op grond van artikel 22.273 lid 3 van de Bruidsschat bepaald op circa 85 meter. De locatie ligt daar buiten. Een akoestisch onderzoek is daarom in deze niet noodzakelijk.

Maar ook voor het aspect geluid geldt dat moet worden gekeken naar een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Omdat de verkeersintensiteiten op het omliggende wegennet laag liggen, is de verwachting gerechtvaardigd dat de geluidsbelasting ter plaatse van het plangebied aanvaardbaar is. Raadpleging van de geluidkaart van Atlas Leefomgeving bevestigt deze verwachting en laat zien dat de geluidsbelasting naar verwachting de standaardwaarde van 53 Lden niet overschrijdt. Om die reden kan worden aangenomen, dat ter plaatse sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties en dat nader onderzoek niet noodzakelijk is.

#### **4.5.3 Conclusie**

Geluid door milieubelastende activiteiten vormt geen belemmering voor de planontwikkeling. Vanuit het aspect geluid vanwege weg-, spoorweg- en industrieterreinen is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

#### **4.6 Geluid door milieubelastende activiteiten**

##### **4.6.1 Wettelijk kader**

Hieronder wordt het kader voor het aspect geluid door milieubelastende activiteiten beschreven, anders dan industrie-, spoorweg-, wegverkeers-, scheepsvaart-, luchtvaartgeluid, en bouw- of sloopgeluid.

Op grond van artikel 5.59, eerste lid van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) is het verplicht om rekening te houden met het geluid van activiteiten, anders dan wonen, op geluidgevoelige gebouwen. Deze verplichting is aan de orde zowel bij het toelaten van geluidveroorzakende activiteiten (met uitzondering van de hierboven genoemde bronnen) als bij het toelaten van geluidgevoelige gebouwen.

##### *Geluidsgevoelige gebouwen*

De geluidsgevoelige gebouwen worden aangewezen in artikel 3.21 Bkl. Het betreft gebouwen, waaronder een gebouw of een gedeelte van een gebouw dat een woonfunctie heeft. De geluidsnormen hebben betrekking op het geluid op de gevel van een geluidsgevoelig gebouw en hebben primair als doel het beschermen van de gezondheid door het stellen van eisen aan het geluid op en rond woningen, waar mensen langdurig verblijven en slapen. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen de voorgevel, zijgevel en achtergevel.

Ter bescherming van de gezondheid zijn voor het aspect geluid instructieregels opgenomen in paragraaf 5.1.4.2 Bkl. Het omgevingsplan bevat op grond van en in overeenstemming met instructieregels waarden voor geluid (immissienormen) die leiden tot een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Hierbij moet bij de beoordeling van de geluidssituatie niet alleen gekeken worden naar het geluid van de activiteiten afzonderlijk, maar ook gecumuleerd (voor gecumuleerd geluid zie verder ook paragraaf 6.7).

Op grond van het tweede lid van artikel 5.59 Bkl moet het omgevingsplan erin voorzien dat het geluid door een activiteit, anders dan wonen, op geluidgevoelige gebouwen aanvaardbaar is. Aan dit vereiste kan voldaan worden door het stellen van geluidwaarden (conform art. 5.65 t/m 5.69 Bkl). Ook is het mogelijk om geen waarden op te nemen als de aard en de locatie van de milieubelastende activiteit hiertoe aanleiding geven. Tot slot is het ook mogelijk om andere regels dan geluidwaarden te stellen, bv. het verplichten tot het treffen van geluidbeperkende maatregelen.

### Bruidsschat

Gedurende de periode dat er nog geen nieuwe regels voor geluid door milieubelastende activiteiten in het nieuwe deel van het omgevingsplan zijn opgenomen, staan in de bruidsschat de regels die zien op de immissie van geluid op geluidgevoelige gebouwen, veroorzaakt door activiteiten (paragraaf 22.3.4 bruidsschat). Daarin staan regels over geluid door een activiteit op of in een geluidgevoelig gebouw die op een locatie is toegelaten op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit. In de bruidsschat zijn waarden bepaald (artikel 22.57 bruidsschat). Daarbij is onderscheid gemaakt in geluid door de volgende activiteiten:

- activiteiten anders dan door windturbines en windparken en civiele buitenschietsbanen, militaire buitenschietsbanen en militaire springterreinen (par. 22.3.4.2 BS);
- geluid door windturbines en windparken (par. 22.3.4.3 BS);
- geluid door civiele buitenschietsbanen, militaire buitenschietsbanen en militaire springterreinen (par. 22.3.4.4 BS).

Geluid, veroorzaakt door het verkeer van personen en goederen van en naar de activiteit wordt beschouwd als indirecte hinder. De bruidsschatregels gelden niet voor indirecte hinder. Voor indirecte hinder geldt wel de specifieke zorgplicht (art. 22.44 lid 3 bruidsschat).

#### **4.6.2 Onderzoek**

In de directe nabijheid van de planlocatie zijn geen geluidbelastende activiteiten aanwezig. Verder wordt verwezen naar paragraaf 4.7 waarin het aspect milieuzonering (nieuwe stijl) nader wordt beschreven en wordt aangesloten op bij de systematiek van de VNG-handreiking 'Bedrijven en milieuzonering'.

#### **4.7 VNG handreiking activiteiten en milieuzonering**

##### **4.7.1 Milieuzonering**

Onder de Omgevingswet worden aspecten als geluid- en geurhinder niet meer in het milieuspoor geregeld, zoals voorheen in het Activiteitenbesluit of een milieuvergunning, maar direct in het omgevingsplan. Dit is een van de redenen waarom de VNG heeft besloten dat de VNG-handreiking 'Bedrijven en Milieuzonering' uit 2009 met de richtafstanden per bedrijfsactiviteit niet meer goed past bij het integrale karakter van de Omgevingswet en het omgevingsplan.

Milieuzonering nieuwe stijl (VNG handreiking mei 2019) anticipeert hierop en gaat uit van de beschikbare gebruikruimte om activiteiten uit te voeren, onder meer voor geluid. De werkelijke milieubelasting van een bedrijfsactiviteit (gebruikruimte) is dan bepalend of een activiteit op een bepaalde locatie past, en niet meer een richtafstand. In de nieuwe handreiking gaat de VNG uit van drie gebiedstypes:

1. Industrierterreinen, bedrijventerreinen of andere werkgebieden: dit zijn gebieden waar de bedrijfsfunctie (of een andere werkgerelateerde functie) prevaleert;
2. Woongebieden: dit zijn gebieden waar de woonfunctie (en andere milieugevoelige functies) overheerst;
3. Gemengde gebieden met wonen (functiemenging): dit zijn gebieden met een tussenvorm met zowel milieugevoelige functies als bedrijfsfuncties, maar ook andere milieubelastende functies zoals horeca en detailhandel.

De toegestane gebruikruimte wordt bepaald door de afstand en de ligging van de te beschermen gebouwen: in een gemengd gebied of in een rustige woonbuurt. Hoe groter de afstand tot gevoelige gebouwen en locaties, hoe hoger deze norm zal zijn. Dit is dus een verschil met de 'statische' afstandsnormen uit de oude handreiking die uitgaan van richtafstanden op basis van de grootste overlastfactor per categorie bedrijf, met dien verstande dat de milieuzonering nieuwe stijl beoogt om voor de begrenzing van de gebruikruimte van vaste afstanden uit te gaan. Naast de toegekende gebruikruimten in het omgevingsplan gelden ook de standaard waarden en regels voor geur en geluid op basis van de instructieregels uit het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl).

Nu de systematiek uit de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' is opgenomen in veel bestemmingen wordt zolang die bestemmingsplannen nog van kracht zijn – ook na overgang in

het tijdelijke omgevingsplan van rechtswege – de (oude) systematiek nog toegepast.

#### 4.7.2 Onderzoek

In de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' is een tweetal gebiedstypen te onderscheiden; 'rustige woonwijk' en 'gemengd gebied'. Een 'rustige woonwijk' is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Overige functies komen vrijwel niet voor. Langs de randen is weinig verstoring van verkeer. Het omgevingstype 'gemengd gebied' is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen, behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied. Hier kan de verhoogde milieubelasting de toepassing van kleinere richtafstanden rechtvaardigen.

Het plangebied is gelegen in een omgeving welke voornamelijk wordt gedomineerd door woningen en kan de omgeving worden aangemerkt met het omgevingstype 'rustige woonwijk'.

Hierbij gaat het met name om de vraag of de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling leidt tot een situatie die, vanuit hinder of gevaar bezien, in strijd is te achten met een goede ruimtelijke ontwikkeling c.q. fysieke leegomgeving. De ontwikkeling voorziet in de toevoeging van een gevoelige functie uitgaande van een 'rustige woonwijk'. Dit kan leiden tot belemmeringen voor de omliggende bedrijven als de richtafstand van een bedrijf over de planlocatie reikt c.q. kan reiken. Dit is echter niet het geval.

##### Milieubelastende activiteiten

Ten noordoosten van het plangebied aan de Burgemeester Timansweg is het tankstation 'Elan' gevestigd met de enkelbestemming 'Bedrijf'. Op grond van de categorie-indeling van de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering onder 'Benzinestations zonder LPG' dient een richtafstand van 30 meter tot milieugevoelige functies in acht worden genomen. Aan deze richtafstand wordt ruimschoots voldaan. Bovendien zijn de tussenliggende woningen reeds maatgevend.

Direct ten zuiden van de planlocatie is sprake van het hobbymatig houden van paarden (maximaal 5). Dit is geen activiteit waar een vergunning moet worden aangevraagd, noch wordt aangemerkt als een activiteit in het kader van het activiteitenbesluit. Er is geen sprake van een inrichting c.q. milieubelastende activiteit. Gezien de geringe omvang van de activiteit gelden er geen milieunormen of afstandseisen waaraan moet worden getoetst. Bovendien wordt deze activiteit in de huidige situatie direct ten noorden door een woonbestemming belend, waarmee zowel in planologische als milieutechnische zin, reeds rekening moet worden gehouden. Het hobbymatig houden van paarden is dan ook een activiteit die vanwege de beperkte omvang geen milieugevoelige activiteit betreft en daarmee geen significante invloed op de omgeving heeft.

##### Spuitzones

In relatie tot de agrarische gronden dient ook rekening te worden gehouden met het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen, de zogenaamde spuitzone. Vanwege de zorgplicht voor een gezond woon- en leefklimaat is het verplicht om een spuitzone te hanteren rondom gronden waar sprake is van fruitteelt en/of plantaardige teelten. Op die wijze kunnen omwonenden worden beschermd tegen het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen. Er zijn echter geen wettelijke bepalingen op het gebied van de minimaal aan te houden afstanden tussen agrarische gronden, waarin met bestrijdingsmiddelen kan worden gespoten, en nabijgelegen woningen en daarbij behorende tuinen. In de jurisprudentie van de Raad van State wordt daartoe een afstand van 50 meter gehanteerd, tenzij met een locatiespecifiek onderzoek wordt aangetoond dat ter plaatse een kortere afstand aanvaardbaar is. Het plangebied ligt op 50 meter van de gronden die agrarisch worden bewerkt. Daarnaast zijn geen fruitboomgaarden in de directe omgeving van het plangebied aanwezig. Op basis hiervan wordt milieuhinder geen belemmering geacht voor de beoogde woningen en vice versa belemmert de woningbouw geen bedrijven in hun activiteiten.

### 4.7.3 Conclusie

Het aspect milieuzonering vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling en is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan de locatie.

## 4.8 Luchtkwaliteit

### 4.8.1 Wettelijk kader

Het aspect luchtkwaliteit is een belangrijke factor voor een gezonde woon- en leefomgeving. Vanuit de rijksoverheid wordt sterk gestuurd op het verbeteren van de luchtkwaliteit en het terugdringen van de luchtverontreiniging. Hiervoor zijn normen opgesteld, waaraan nieuwe ontwikkelingen moeten voldoen; de zogenaamde verplichte omgevingswaarden. Waaraan een omgevingswaarde moet voldoen staat in artikel 2.9 en artikel 2.10 Omgevingswet.

De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen staan beschreven in de instructieregels opgenomen in het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) (paragraaf 5.1.4.1Bkl). Volgens deze regels gelden de zogeheten omgevingswaarden voor onder andere de in de buitenlucht voorkomende stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) en fijnstof (PM<sub>10</sub>). In artikel 5.51 lid 2 Bkl zijn specifieke aandachtgebieden aangewezen. Dit zijn locaties met hogere concentraties stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) en/of fijnstof (PM<sub>10</sub>). Daarnaast dient in bepaalde situaties, als de aanleg van een auto- of autosnelweg en tunnel de luchtkwaliteit altijd worden beoordeeld.

Een activiteit is voorts toelaatbaar als aan één van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- het project leidt per saldo niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- het project draagt alleen niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging.

Mede door het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) is in de afgelopen jaren in Nederland de luchtkwaliteit aanzienlijk verbeterd. Vanwege deze verbetering is het NSL na de inwerkingtreding van de Omgevingswet komen te vervallen.

Voor een activiteit die verder niet in betekende mate (NIBM) bijdraagt aan de luchtverontreiniging, is geen toetsing aan de rijksomgevingswaarden voor stikstofdioxide en fijnstof nodig. Uit artikel 5.53 en 5.54 Bkl volgt dat een project niet in betekende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit als de toename van de concentratie NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub> niet hoger is dan 1,2 µg/m<sup>3</sup>. Dat is 3% van de omgevingswaarde voor de jaargemiddelde concentraties.

Er zijn twee mogelijkheden om aannemelijk te maken dat een project binnen de NIBM-grens blijft:

1. Motiveren dat het project binnen de getalsmatige grenzen van een aangewezen categorie blijft. Onder deze 'standaardgevallen NIBM' vallen kantoren, woonbuurten en het telen van gewassen. Dit moet wel onder een bepaalde omvang blijven conform artikel 5.54 Bkl. Valt een project binnen de genoemde categorie, maar niet binnen de gestelde grenzen? Het is dan mogelijk om alsnog via detailberekeningen aannemelijk te maken dat de 3%-grens niet wordt overschreden;
2. Op een andere manier aannemelijk maken dat een project de 3%-grens niet overschrijdt. Veelal kan een kwalitatieve berekening met de NIBM-tool op een eenvoudige en snelle manier inzichtelijk maken of een project in betekende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Wanneer deze tool aangeeft dat er sprake is van een betekende mate, dan zijn aanvullende detailberekeningen nodig.

#### 4.8.2 Onderzoek

Het plangebied betreft een nieuwe woonbuurt, met in totaal maximaal 55 woningen met bijbehorende erfontsluitingsweg (woonstraat). De 13 gestapelde flexwoningen maken hier deel van uit. Daarmee draagt het project 'niet in betekende mate' bij aan de luchtverontreiniging. De bouw en het gebruik van de nieuwe woningen, en de activiteiten die daaraan verbonden zijn, vallen namelijk onder de standaardgevallen als bedoeld in artikel 5.54 Bkl (onder meer gebouwen met een woonfunctie en nevengebruiksfuncties daarvan tot ten hoogste 1.500 woningen met één ontsluitingsweg). Nader onderzoek is daarom niet noodzakelijk.

In het kader van de fysieke leefomgeving is aan de hand van de Atlas Leefomgeving nagegaan hoe het met de luchtkwaliteit ter plaatse van het plangebied is gesteld. Hieruit blijkt dat zowel in 2020 als in 2030 voldaan wordt aan de voor dit jaar geldende normen.

Kenmerk	Achtergrondconcentratie 2022	Grenswaarde
Fijnstof PM 2.5	7,6 µg/m <sup>3</sup>	25 µg/m <sup>3</sup>
Fijnstof PM10	15,1 µg/m <sup>3</sup>	40 µg/m <sup>3</sup>
Stikstofdioxide NO <sub>2</sub>	14,2 µg/m <sup>3</sup>	40v µg/m <sup>3</sup>

De blootstelling aan luchtverontreiniging is beperkt en leidt niet tot onaanvaardbare gezondheidsrisico's.

#### 4.8.3 Conclusie

Het planvoornemen draagt niet in betekende mate bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit is dan ook niet nodig. Vanuit zowel de Bkl als vanuit een evenwichtige toedeling van functies aan locaties vormt het project op het gebied van luchtkwaliteit daarom geen belemmering.

### 4.9 Bodem

#### 4.9.1 Wettelijk kader

De gemeente Borsele hecht veel waarde aan een gezonde en robuuste bodem. De gemeente wenst de bodemkwaliteit te behouden en waar nodig te verbeteren. Bij ontwikkelingen moet worden aangetoond dat de bodemkwaliteit geschikt is voor de toekomstige functie.

Voor de bescherming van de gezondheid en het milieu zijn voor het aspect bodem instructieregels in het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) opgenomen. De inhoud van deze regels is via het Aanvullingsbesluit bodem Omgevingswet opgenomen in de paragraaf Bodemkwaliteit (paragraaf 5.1.4.5) van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). Het aanvullingsbesluit bepaalt voor welke activiteiten kan worden volstaan met een melding. Er worden drie basisvormen van bodemgebruik onderscheiden: landbouw/natuur, wonen en industrie. De kaders zijn gebaseerd op de risicogrenswaarden die voor de betreffende situaties zijn afgeleid.

De algemene doelstelling van het bodembeleid is het waarborgen van de gebruikswaarde van de bodem en het faciliteren van het duurzaam gebruik van de functionele eigenschappen van de bodem, door in onderlinge samenhang:

- beschermen van de bodem tegen nieuwe verontreinigen en aantastingen;
- evenwichtig toedeling van functies aan locaties, rekening houdend met de kwaliteiten van de bodem;
- duurzaam en doelmatig beheren van de resterende historische verontreinigingen en -aantastingen.

Het Rijk stelt instructieregels aan gemeenten voor het toelaten van een bouwactiviteit op een bodemgevoelige locatie. De gemeente moet:

- Op grond van artikel 5.89i en artikel 5.89j Bkl de waarde vaststellen waarboven er bij de realisatie van gebouwen op bodemgevoelige locaties maatregelen nodig zijn;

- Op grond van artikel 5.89k Bkl aangeven welke sanerende of andere beschermende maatregelen nodig zijn bij overschrijding van de waarde;
- Op grond van artikel 5.89l Bkl een meldingsplicht instellen voor locaties die op grond van het omgevingsplan niet vergunningplichtig zijn;
- Op grond van artikel 5.89m Bkl een bepaling opnemen over de ingebruikname.

De gemeente dient op basis van de instructieregels de waarde voor de toelaatbare kwaliteit van de bodem vast te stellen. Deze waarde mag niet hoger zijn dan het blootstellingsniveau van het maximaal toelaatbaar risico voor de mens, zoals opgenomen in bijlage Vb van het Bkl. De toelaatbare kwaliteit van de bodem is een voorwaarde voor bouwen op verontreinigde bodem, maar betreft geen omgevingswaarde. Totdat deze interventiewaarden in het omgevingsplan zijn vastgelegd, gelden de interventiewaarden van het Rijk zoals vastgelegd in algemene rijksregels in het Besluit activiteiten leefomgeving en/of de door gemeenten te stellen waarden voor de toelaatbare kwaliteit bodem. Wanneer de bodemkwaliteit niet voldoet voor de gewenste functie, moet in het plan worden gemotiveerd welke maatregelen worden genomen om de bodemkwaliteit geschikt te maken. Ook kan er vanuit financiële haalbaarheid voor worden gekozen om gemotiveerd het plan zo te ontwerpen dat een eventuele aanwezige bodemverontreiniging geen risico oplevert voor de volksgezondheid of de natuur.

Deze regels zorgen voor zowel een evenwichtige toedeling van functies aan locaties als het beschermen van de gezondheid en van het milieu, in het bijzonder van de bodemkwaliteit.

Totdat de gemeente invulling heeft gegeven aan deze instructieregel, geldt artikel 22.30 uit het omgevingsplan van de gemeente Borsele. Dit zijn de regels uit de bruidsschat. Hierin is bepaald dat een omgevingsvergunning voor het bouwen van een bodemgevoelig gebouw alleen wordt verleend als de toelaatbare kwaliteit van de bodem niet wordt overschreden, of bij overschrijding, aannemelijk is dat sanerende of andere beschermende maatregelen worden getroffen.

#### **4.9.2 Onderzoek**

Aangezien er sprake is van nieuwbouw ten behoeve van wonen, is een bodemonderzoek noodzakelijk. Er is door SMA in opvolging van eerder uitgevoerde bodem- en asbestonderzoeken, aanvullend onderzoek, waaronder een onderzoek naar PFAS, uitgevoerd.

De doelstelling van de onderzoeken is om inzicht te krijgen in de actuele milieuhygiënische kwaliteit van de bodem. Op basis van de resultaten van de bodem-, asbest- en PFAS onderzoeken dient te worden vastgesteld of de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem een belemmering vormt voor de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling op de locatie.

De conclusies uit de verschillende rapportages luiden als volgt:

- het bodem- en asbestonderzoek, uitgevoerd in 2008, geeft aan, dat na sloop van de bebouwing en verwijdering van de verhardingen een asbestonderzoek op het niet onderzochte terrein dient te worden verricht. Initiatiefnemer heeft besloten dit onderzoek voor de sloop en verwijdering van het verharding uit te voeren (Eindrapport aanvullend bodemonderzoek Cingeldijk 1-14 en Prins Hendrikstraat 28 te 's-Heerenhoek, 19 augustus 2008);
- In 2016 is voor sloop en verwijdering van de verharding een verkennend onderzoek naar asbest uitgevoerd (Bijlage 3, Rapport verkennend onderzoek asbest, SMA Zeeland B.V.), waarbij asbest is aangetroffen. Het gewogen asbestgehalte ter plaatse van de verhardingslaag overschreed de toegestane interventiewaarde (hoger dan 100 mg/kg) en diende op basis van deze constatering te worden gesaneerd. Daarnaast kon ter plaatse van een aantal proefgaten niet worden uitgesloten, dat het asbestgehalte ter plaatse de interventiewaarde zou worden overschreden. Aanvullend onderzoek was hiertoe vereist;
- Het aanvullende onderzoek (Bijlage 4, Rapport aanvullend verkennend onderzoek) toonde aan, dat er geen grove asbesthoudende materialen, noch asbest in het geanalyseerde monster zijn aangetroffen;

- Het in 2024 uitgevoerde verkennende bodemonderzoek (Bijlage 5, Rapport verkennend), wat ziet op het extra verworven perceel (nummer 113) concludeert, dat de geconstateerde verhoogde concentraties in de bovengrond en in het grondwater geen aanleiding geven tot het uitvoeren van aanvullend of nader bodemonderzoek. Omdat het perceel (indicatief) klasse industrie betreft mag uitkomende grond vanaf deze locatie alleen verzet worden naar een locatie met klasse industrie. De aangelegen percelen binnen het plangebied zijn na de uitgevoerde sanering klasse wonen. Dit betekent dat grond wel van het plangebied naar perceel 113 verzet mag worden, maar andersom mag dit niet;
- Tot slot is op basis van het PFAS onderzoek (Bijlage 6, Briefrapport bodemonderzoek) aanvullend bodemonderzoek niet vereist.

De gronden zijn in 2017 ten behoeve van de beoogde woningbouwontwikkeling conform het door de Regionale Uitvoeringsdienst Zeeland (RUD) goedgekeurde saneringsplan gesaneerd (Bijlage 7, Eindverslag bodemsanering Cingeldijk 1-14, te 's-Heerenhoek, SMA Zeeland). Met het uitvoeren van de sanering is de grond geschikt voor de functie wonen (Bijlage).

#### **4.9.3 Conclusie**

Met inachtneming van de conclusies uit het onderzoeken vormt het aspect bodemkwaliteit geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling en is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan de locatie.

#### **4.10 Water en watersystemen**

##### 4.10.1 Wettelijk kader

##### **4.10.1 Wettelijk kader**

In deze paragraaf komt aan de orde op welke wijze bij de activiteit rekening wordt gehouden met het aspect water. Het wettelijk kader is gericht op het verkrijgen van inzicht in de gevolgen voor de waterhuishouding die samenhangen met de ruimtelijke ontwikkeling die mogelijk wordt gemaakt. In het moderne waterbeheer (waterbeheer 21e eeuw) wordt gestreefd naar duurzame, veerkrachtige watersystemen met minimale risico's op wateroverlast of watertekorten.

Artikel 5.37 van het Bkl stelt dat in een omgevingsplan rekening wordt gehouden met de gevolgen voor het beheer van watersystemen.

##### *Beleid van het waterschap Scheldestromen*

Het beheer van het watersysteem is in handen van het waterschap Scheldestromen. Het aspect water dient in relatie tot de ruimtelijke plannen en besluiten vroegtijdig in het proces te worden gewogen en beoordeeld. Door middel van het uitvoeren van een watertoets worden de waterbeheerders actief bij ruimtelijke besluitvormingsprocessen betrokken en geeft water een duidelijke plek binnen de fysieke leefomgeving.

##### *Waterschapsbeheerprogramma 2022 – 2027 (WBP)*

Op grond van artikel 3.7 van de Omgevingswet is het voor waterschappen verplicht om een waterbeheerprogramma te laten vaststellen door het algemeen bestuur. Daarbij moet het waterschap rekening houden met het regionale (provinciale) waterprogramma voor de watersystemen die bij het waterschap in beheer zijn. Het beschrijft de resultaten die het waterschap wil bereiken op strategisch en tactisch niveau en de maatregelen die nodig zijn om dat te realiseren. Het laat zien welke doelen waterschap Scheldestromen de komende periode nastreeft, welke ontwikkelingen daarop van invloed zijn en hoe ze daarmee om zal gaan. Dit alles in relatie tot de systemen die waterschap Scheldestromen de afgelopen decennia heeft opgebouwd om veiligheid, gebruik en de kwaliteit van de leefomgeving te waarborgen.

Het WBP richt zich met name op:

- beschermen van Zeeland tegen wateroverlast;
- het beheren van oppervlakte- en grondwater;
- het zuiveren van afvalwater;
- het beheren van wegen en wegbeplanting.

### Waterschapsverordening

De Waterschapsverordening bevat de regels die het waterschap hanteert om zijn watergangen, waterkeringen en wegen te beschermen. Rond deze sloten, dijken en wegen zijn verschillende zones gedefinieerd en voor elke zone gelden weer andere regels.

De Waterschapsverordening berust op artikel 2.5 van de Omgevingswet en vervangt de Keur, de Algemene regels bij de Keur en de Wegenverordening. De Waterschapsverordening van het waterschap Scheldestromen is op 1 januari 2024 in werking getreden.

#### 4.10.2 Onderzoek weging waterbelang

Onderstaand is de watertoetstabel verwerkt ter ondersteuning van de onderbouwing van de wateraspecten in het plan.

<b>Thema en water(beheer)doelstelling</b>	<b>Uitwerking</b>
<u>Veiligheid waterkeringen</u> Waarborgen van het veiligheidsniveau en rekening houden met de daarvoor benodigde ruimte.	De planontwikkeling ligt niet binnen de keurzone van primaire of regionale waterkeringen. Omdat het bouwen van gebouwen buiten deze zones op grond van de Verordening van het waterschap zonder meer is toegestaan, treedt geen strijdigheid met de beleidsregels van het waterschap op.
<u>Voorkomen overlast door oppervlaktewater</u> 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.	Het plangebied is momenteel onbebouwd en onverhard. In de nieuwe situatie neemt de bebouwing en verharding met in totaal 8.734 m <sup>2</sup> toe, waardoor het treffen van watercompenserende maatregelen is vereist. Dit betekent dat de benodigde compensatie 655 m <sup>3</sup> bedraagt. Deze watercompenserende maatregelen worden getroffen door de aanleg van een wadi, direct ten zuiden van het plangebied. Deze wadi voorziet in een waterbergende capaciteit van minimaal 655 m <sup>3</sup> . Verder zal onder een deel van de parkeerplaatsen in het plangebied waterbergende fundatie worden aangelegd.
<u>Voorkomen overlast door hemel- en afvalwater</u> 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.	Uitgangspunt bij nieuwbouw is dat alleen het huishoudelijk afvalwater verwerkt wordt en dat het afstromend hemelwater vertraagd naar de wadi en vervolgens omliggende oppervlaktewater (sloot) wordt afgevoerd. Op deze wijze wordt wateroverlast met name in geval van extreme buien voorkomen. De wadi zelf watert af op de bestaande sloot, zodat overtollig regenwater naar de sloot kan worden geleid. In het indicatieve verkavelings- en inrichtingsplan is aangegeven hoe de wijk ruimtelijke ingericht dient te worden, en hoe met groenstructuren en de aanleg van de wadi wordt omgegaan. Verder zal er een gescheiden stelsel worden aangelegd, zodat - zodra de gemeenteriolering hierop is aangepast, daarop aangesloten kan worden.
<u>Grondwaterkwantiteit en verdroging</u> Voorkomen en tegengaan van grondwateroverlast en -tekort. Rekening houdend met de gevolgen van klimaatverandering. Beschermen van infiltratiegebieden en -mogelijkheden.	De beoogde bebouwing 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. Het plangebied is ook niet gelegen in een infiltratie- of natuurgebied.

<p><u>Grondwaterkwaliteit</u> Behoud of realisatie van een goede grondwaterkwaliteit. Denk aan grondwaterbeschermingsgebieden.</p>	<p>Door het gebruik van duurzame niet uitlogende bouwmaterialen heeft het plan geen nadelige gevolgen voor de oppervlaktewaterkwaliteit. Het plan veroorzaakt geen nadelige gevolgen voor of door het oppervlaktewatersysteem of grondwaterbeschermingsgebieden in de omgeving.</p>
<p><u>Oppervlaktewaterkwaliteit</u> Behoud of realisatie van goede oppervlaktewaterkwaliteit. Vergroten van de veerkracht van het watersysteem. Toepassing van de trits schoonhouden, scheiden, zuiveren.</p>	<p>Er wordt niet gebouwd in een infiltratiegebied of natuurgebied. De beoogde ontwikkeling heeft derhalve geen nadelige gevolgen voor de waterkwaliteit. Door het gebruik van duurzame niet uitlogende bouwmaterialen wordt voorkomen dat het oppervlaktewater wordt verontreinigd. Ingrepen voortkomend uit dit plan tasten geen bodemlagen aan als gevolg waarvan het grondwatersysteem, noch oppervlaktewater verandert.</p>
<p><u>Volksgezondheid</u> Minimaliseren risico watergerelateerde ziekten en plagen. Voorkomen van verdrinkingsgevaar/-risico's via o.a. de daarvoor benodigde ruimte.</p>	<p>Er worden geen water gerelateerde consequenties voor de volksgezondheid verwacht.</p>
<p><u>Bodemdaling</u> Voorkomen van maatregelen die (extra) maaiveldsdalingen in zettinggevoelige gebieden kunnen veroorzaken.</p>	<p>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 en hemelwater wordt zoveel als mogelijk naar de wadi en het omliggende oppervlaktewater teruggevoerd. Bodemdaling wordt dan ook niet verwacht.</p>
<p><u>Natte natuur</u> Ontwikkeling/bescherming van een rijke gevarieerde en natuurlijk karakteristieke aquatische natuur.</p>	<p>Het plangebied grenst niet aan natte natuurgebieden. Derhalve zijn er geen bijzondere maatregelen te treffen of beperkingen te verwachten</p>
<p><u>Onderhoud oppervlaktewater</u> Oppervlaktewater moet adequaat onderhouden worden. Rekening houden met obstakelvrije onderhoudsstroken vrij van bebouwing en opgaande (hout)beplanting.</p>	<p>Er liggen geen waterlopen binnen het plangebied. Er is in een waterberging in het plangebied voorzien.</p>
<p><b>Andere belangen waterbeheer</b></p>	<p><b>Uitwerking</b></p>
<p><u>Relatie met eigendom waterbeheerder</u> Ruimtelijke ontwikkelingen mogen de werking van objecten (terreinen, milieuzonering) van de waterbeheerder niet belemmeren.</p>	<p>n.v.t</p>
<p><u>Wegen in beheer bij het waterschap</u> (alleen invullen voor zover van toepassing) * in de bouwfase: Vinden er transporten (grond/bouwmaterialen) plaats over waterschapswegen? *na realisatie: verkeersaantrekkende werking Veroorzaakt uw plan structureel extra verkeer?</p>	<p>Het vervoer zal mede langs Middelburgsestraat – Stooflaan – Borssesdijk – Cingeldijk plaatsvinden om het dorp te ontlasten. Gelet op de huidige bedrijfsmatige functie van de percelen in het plangebied, neemt de verkeersgeneratie in planologisch opzicht, in de nieuwe situatie af.</p>

na realisatie: bereikbaarheid Omschrijf hoe motorvoertuigen, fietsers en voetgangers uw plan kunnen bereiken. Worden er hiervoor uitwegen gewijzigd of nieuw aangelegd?	Alle percelen worden voor zowel gemotoriseerd als langzaam verkeer via de bestaande wegen ontsloten. Er worden in relatie tot het plan wel een nieuwe (uit)weg aangelegd.
na realisatie: parkeren Wordt er op uw eigen terrein geparkeerd?	Het parkeren zal grotendeels in de openbare ruimte plaatsvinden, welke eigendom wordt van de gemeente.
na realisatie: (ver)bouwen Bent u voornemens om binnen 20 meter van een waterschapsweg een bouwwerk te (ver)bouwen? (zoals een woning of afscheiding (gefundeerd)).	Nee

Het waterschap Scheldestromen is geïnformeerd over de beoogde ontwikkeling door gebruik te maken van de watertoets. Het waterschap gaat akkoord met de beoogde ontwikkeling, waarbij de watertoets, uitgevoerd in het kader van het geldende omgevingsplan kan worden gezien als een weging van het waterbelang en concretisering van artikel 2.2 van de Omgevingswet.

#### 4.10.3 Conclusie

Het plan heeft – uitgaande van de randvoorwaarden en uitgangspunten zoals opgenomen in de watertoets – geen gevolgen voor de bestaande waterstructuur en onderhoudssituatie. Er zijn met onderhavige ontwikkeling geen nadelige gevolgen voor het milieu ten aanzien van het aspect water.

#### 4.11 Natuur en ecologie

##### 4.11.1 Wettelijk kader

De Wet natuurbescherming is opgegaan in de Omgevingswet. Ter bescherming van de natuur zijn in het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) diverse regels opgenomen. Het huidige normenkader, de instrumenten en de bevoegdheidsverdeling is grotendeels ongewijzigd gebleven. Het gaat hierbij in de eerste plaats om regels voor de gebiedsbescherming van aangewezen Natura 2000-gebieden, regels voor de soortenbescherming van te beschermen planten, diersoorten (waaronder vogels) en regels ter bescherming van houtopstanden. Het gebieds- en soortenbeschermingsregime vloeit voor een belangrijk deel voort uit twee Europese richtlijnen, te weten de Vogelrichtlijn (79/409/EEG) en de Habitatrichtlijn (92/43/EEG).

##### A. Gebiedsbescherming

###### Natura 2000-gebieden

De Europese Vogel- en Habitatrichtlijn beschermt Natura 2000-gebieden. De minister van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit wijst de Natura 2000-gebieden aan. Op grond van artikel 2.44 Omgevingswet legt hij ook de instandhoudingsdoelstellingen vast. Dit gebeurt in een aanwijzingsbesluit. 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 omgevingsplan 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.

In afdeling 8.6 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) staat het beoordelingskader voor de omgevingsvergunning voor Natura 2000-activiteiten. Dit is door middel van het aanvullingsspoor Natuur gebeurd.

#### Besluit bouwwerken leefomgeving (stikstofemissiereductie)

Bij het verrichten van bouw- en/of sloopwerkzaamheden dient een initiatiefnemer adequate maatregelen te treffen om de emissie van stikstofverbindingen naar de lucht te beperken, zo volgt uit artikel 7.19a Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl). De wetgever dwingt initiatiefnemers hiertoe om de emissie van stikstof te voorkomen, ook als significante negatieve gevolgen voor Natura 2000-gebieden zijn uit te sluiten. Het betreft activiteiten voor de bouw van een bouwwerk waarvoor een omgevingsvergunning voor een bouwactiviteit of een melding als bedoeld in artikel 2.18, lid 1 Bbl nodig is en op het slopen van een bouwwerk waarvoor een melding als bedoeld in artikel 7.10, lid 1 Bbl is vereist, omdat de hoeveelheid sloopafval naar redelijke inschatting meer dan 10 m<sup>3</sup> bedraagt.

Bij 'adequaat' gaat het om maatregelen die doeltreffend, doelmatig en proportioneel zijn. De verplichting geldt voor de bouwfase op de bouwplaats en niet voor vervoersbewegingen van en naar de bouwplaats of voor de gebruiksfase. Het Bevoegd Gezag kan met een maatwerkvoorschrift een invulling geven van de regel over het nemen van stikstofbeperkende maatregelen (artikel 7.5, lid 4 Bbl).

#### Natuurnetwerk Zeeland (NNZ)

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is de kern van het Nederlandse natuurbeleid. Het NNN is in provinciale omgevingsvisies en -verordeningen uitgewerkt. In of in de directe nabijheid van het NNN geldt het 'nee, tenzij'-principe. In principe zijn er geen ontwikkelingen toegestaan als zij de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied aantasten.

#### B. Soortenbescherming

De Omgevingswet richt zich o.a. op de bescherming van soorten. Hierbij wordt uitgegaan van het 'nee, tenzij'-principe. Bepaalde handelingen, waaronder ruimtelijke ingrepen waarbij beschermde soorten in het geding zijn, zijn slechts bij uitzondering en onder voorwaarden mogelijk. Centraal hierbij staat de zorgplicht. Dit houdt in dat iedereen voldoende zorg in acht moet nemen voor alle in het wild voorkomende planten en dieren en hun leefomgeving. In het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) is de zorgplicht opgenomen en wordt concreet aangegeven wat er onder de zorgplicht valt (artikel 11.27 Bal).

Soortenbescherming vindt plaats binnen en buiten het NNZ. Het kan de vorm hebben van wet- en regelgeving, maar ook van fysieke maatregelen die bescherming, vestiging of uitbreiding van een soortenpopulatie stimuleren. Op grond van artikel 2.18 lid 1 sub g Omgevingswet zijn in beginsel de provincies hiervoor verantwoordelijk. Echter, ook decentrale overheden kunnen hierover actief beleid voeren. Hierbij kan worden gedacht aan het vaststellen van bijvoorbeeld een programma voor soortenbescherming. Door strikte formulering van een flora- en fauna-activiteit moet bij vrijwel alle activiteiten in de fysieke leefomgeving nagegaan worden of:

- er soorten aanwezig zijn; en
- welke soorten dat zijn.

In hoofdstuk 11 van het Besluit activiteiten leefomgeving wordt bepaald wanneer een vergunning nodig is.

#### 4.11.2 Onderzoek en gebiedsbescherming

Het plangebied ligt niet in en op vrij grote afstand van het meest nabijgelegen stikstofgevoelige Natura 2000-gebied; namelijk op minimaal 4 kilometer afstand tot het gebied 'Westerschelde & Saefthinge'. Indien er een effect inherent aan de ontwikkeling te verwachten valt, dan zal dit een extern effect zijn. 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 plangebied ten opzichte van het Natura2000 gebied, te weten gescheiden door bestaande functies en gerealiseerde bebouwing, op voorhand uit te sluiten. Bij ontwikkelingen in de omgeving van Natura 2000 gebieden dient er echter ook gekeken te worden naar externe effecten. Met behulp van de Aeries Calculator, welke als Bijlage 9 (Toelichting stikstofberekening, inclusief de AERIUS berekeningen voor alle fasen, Rianthuis, 13 juni 2025) aan deze onderbouwing is gehecht, is er berekend wat de stikstofdepositie van zowel de aanleg als de gebruiksfase is. Uit het resultaat van de berekening blijkt, dat geen sprake is van een overschrijding van de kritische depositiewaarde (KDW) van het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied. Hieruit wordt geconcludeerd, dat de beoogde ontwikkeling wordt uitgezonderd van de vergunningplicht.

Daarnaast ligt het plangebied ook niet in de directe invloedssfeer van het NNZ (binnendijken worden hiervan uitgesloten). Het meest nabijgelegen gebied bevindt zich op circa 100 meter. De natuurwaarden van dit terrein zijn voornamelijk vanwege de (verwachte) aanwezigheid van een bepaalde vegetatie (N12.02, Kruiden- en faunarijk grasland). Er zijn hierop geen (extra) negatieve effecten te verwachten.

#### 4.11.3 Onderzoek soortenbescherming

In het kader van de soortenbescherming is door Melk&Honingh een quickscan uitgevoerd. Deze is al Bijlage 10 (Quickscan Beschermd Flora en Fauna Omgevingswet, Melk en Honing, 29 januari 2025) aan deze onderbouwing gehecht.

Kort samengevat luiden de conclusies als volgt:

- er is geen noodzaak om nader onderzoek te verrichten naar vaste stand- of verblijfplaatsen van vogels, grondgebonden zoogdieren en vleermuizen, amfibieën en bijzondere beschermde planten- en overige soorten. Hun aanwezigheid wordt uitgesloten;
- er is geen extra nader onderzoek nodig om te bepalen wanneer de werkzaamheden van start kunnen gaan zonder (dodelijke) slachtoffers te maken of de verblijfplaatsen te verstoren als buiten het broedseizoen (ruwweg vóór 1 maart en ná 31 juli) wordt begonnen met de werkzaamheden;
- vanwege de (tijdelijke en beperkte) omvang van de werkzaamheden en de aard van de natuurwaarden, zullen de geplande activiteiten geen negatieve uitstraling (externe werking van geluid, versnippering of belichting) hebben op de nabijgelegen beschermde gebieden.

#### 4.11.4 Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat de ontwikkeling niet leidt tot overtredingen van de Omgevingswet en het Bal (artikel 5.1. lid 2 Ow jo artikelen 11.37, 11.46 en 11.54 Bal). Dit laat onverlet dat bij de uitvoering van de werkzaamheden te allen tijde de zorgplicht geldt (artikel 11.27 Bal en artikel 11.6 lid 1 Bal). Voor menig soort en Natura2000-gebied geldt dat indien de zorgplicht wordt nagekomen het initiatief uitvoerbaar is. Op grond van het vorenstaande wordt geconcludeerd dat het aspect ecologie geen belemmering vormt voor de realisatie van de beoogde planontwikkeling.

## 4.12 Omgevingsveiligheid

### 4.12.1 Wettelijk kader

Onder de Omgevingswet wordt niet enkel van externe veiligheid gesproken, maar van het meer omvattende begrip omgevingsveiligheid. Externe veiligheid valt hieronder, maar omgevingsveiligheid is een breder begrip en gaat ook over rampen en crises en het voorkomen, beperken en bestrijden ervan, zelfredzaamheid en geneeskundige hulpverlening (artikel 5.2 Bkl). De veiligheidsregio's hebben hier een adviserende rol. Externe veiligheid gaat over het beperken en beheersen van risico's en effecten van calamiteiten, en over het bevorderen van de veiligheid van personen in de omgeving van activiteiten (bedrijven en transport) met gevaarlijke stoffen. Dat gebeurt door te voorkomen dat te dicht bij gevoelige bestemmingen activiteiten met gevaarlijke stoffen plaatsvinden, door de zelfredzaamheid te bevorderen en door de calamiteitenbestrijding te optimaliseren. Onder de Omgevingswet blijven net als voorheen twee begrippen in het beleidsveld van de omgevingsveiligheid centraal staan: het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR).

#### Plaatsgebonden risico (PR)

Het PR is omschreven als de kans dat een persoon die gedurende een heel jaar onafgebroken en onbeschermd op een bepaalde plaats verblijft, ten gevolge van een ongewoon voorval met een gevaarlijke stof komt te overlijden.

Bij nieuwe ontwikkelingen moet een plaatsgebonden risico van 10<sup>-6</sup> in acht worden genomen. Dit houdt in dat met de regels in het omgevingsplan moet worden geborgd, dat het risico op overlijden van een onbeschermd persoon wordt beperkt tot één geval in één miljoen jaar. Daarnaast moet rekening worden gehouden met het overlijden van een groep van tien personen of meer door een ongewenste gebeurtenis binnen een aandachtsgebied.

#### Groepsrisico

Het GR is de kans op het overlijden van een groep van tien of meer personen per jaar als gevolg van een ongewoon voorval. Voor het groepsrisico geldt geen norm, maar een verantwoordingsplicht. De Omgevingswet vult het groepsrisico anders in dan onder de Wet ruimtelijke ordening en Wet milieubeheer. De wetgeving wijst aandachtsgebieden aan in plaats van invloedgebieden.

In het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) is in Bijlage VII per risicovolle activiteit aangegeven of sprake is van een aandachtsgebied met een vaste afstand of dat het aandachtsgebied berekend moet worden. Deze activiteiten met externe veiligheidsrisico's zijn van belang voor de regels over het plaatsgebonden risico en de aandachtsgebieden. Het gaat om de volgende soorten activiteiten:

- activiteiten met gevaarlijke stoffen bij bedrijven. Dit zijn verschillende milieubelastende activiteiten uit het Besluit activiteiten leefomgeving (Hoofdstuk 4 Bal);
- het Basisnet vervoer gevaarlijke stoffen (weg, water en spoor);
- buisleidingen met gevaarlijke stoffen die zijn aangewezen als milieubelastende activiteit in het Bal;
- windturbines die zijn aangewezen als milieubelastende activiteit in het Bal.

#### Aandachtsgebieden

Het aandachtsgebied is een gebied waar aandacht moet zijn voor de bescherming van aanwezigen die eventueel aanvullende bescherming nodig hebben (artikelen 5.12 tot en met 5.15 Bkl). Hierbij wordt naast dat het gaat over een groep van 10 of meer dodelijke slachtoffers, ook het aspect kans meegenomen in de beschouwing (artikel 5.15 Bkl). Aandachtsgebieden zijn gedefinieerd voor een drietal scenario's waarvoor afstanden zijn vastgesteld. Deze aandachtsgebieden zijn:

1. brand-aandachtsgebied (BAG). Een BAG is de locatie begrensd door de afstand, waar als gevolg van een ongewoon ongeval dat leidt tot een plasbrand of fakkelbrand, de warmtestraling ten hoogste 10kW/m<sup>2</sup> bedraagt;
2. explosie-aandachtsgebied (EAG). Een EAG locatie is begrensd door de afstand, waar als gevolg van een ongewoon voorval dat leidt tot: 1. Een kokende vloeistof-gasexpansie-explosie, de warmtestraling ten hoogste 35 kW/m<sup>2</sup> is en 2. een explosie, anders dan onder a, waarvan de overdruk ten hoogste 10kPa is; en

3. toxisch (gifwolk)-aandachtsgebied (TAG). Een TAG is de locatie begrensd door de afstand, waar als gevolg van een ongewoon voorval dat leidt tot een gifwolk, personen in een gebouw overlijden door blootstelling aan ten hoogste bij ministeriële regeling bepaalde vastgestelde concentratie van een gevaarlijke stof. Als de TAG groter is dan 1,5 km wordt het TAG tot deze afstand begrensd in het kader van een ruimtelijke ontwikkeling. De volledige TAG is verder wel relevant voor bijv. crisiscommunicatie en kan dus niet beschouwd worden als niet relevant.

Een aandachtsgebied geldt van rechtswege. Deze worden vastgelegd in het Register Externe Veiligheid en zijn digitaal raadpleegbaar

In het omgevingsplan moet voor beperkt kwetsbare, kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen en beperkt kwetsbare en kwetsbare locaties binnen een aandachtsgebied rekening gehouden worden met het groepsrisico (artikel 5.15, lid 1 Bkl). Binnen een aandachtsgebied geldt daarmee geen verbod voor het realiseren van zeer kwetsbare gebouwen of (beperkt) kwetsbare gebouwen. Wél moet het bevoegde gezag binnen een brand- en explosieaandachtsgebieden een voorschriftengebied vaststellen als het omgevingsplan geen zeer kwetsbare functies uitsluit (artikelen 5.12 en 5.13 Bkl). Voor de overige situaties kan een gemeente kiezen om dit te doen. Als er een voorschriftengebied is aangewezen gelden er verplicht aanvullende bouwkundige maatregelen (of gelijkwaardige maatregelen) om te beschermen tegen de gevolgen van een incident met gevaarlijke stoffen.

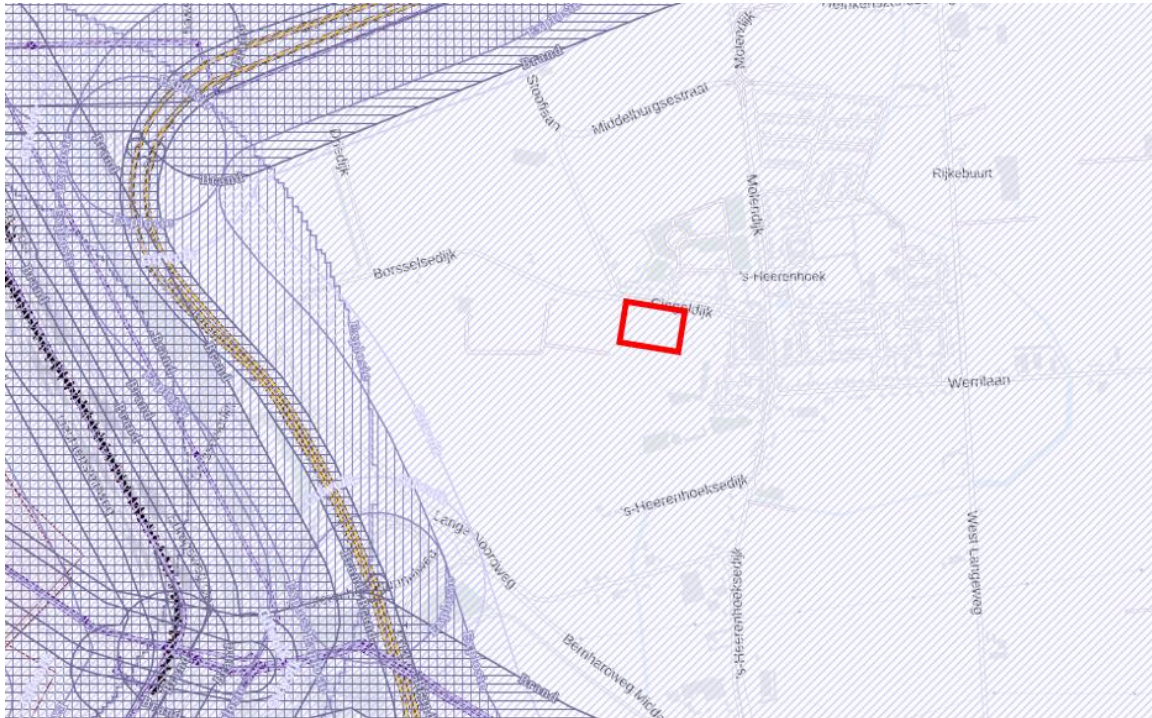
Daarnaast staan in het Bkl ook instructieregels voor de volgende risicobronnen die zijn aangewezen als milieubelastende activiteit in het Besluit activiteiten leefomgeving:

1. Opslaan, bewerken en herverpakken van vuurwerk (afdeling 5.1.2.4 Bkl);
2. Opslaan en bewerken van ontplofbare stoffen voor civiel gebruik (afdeling 5.1.2.5 Bkl);
3. Exploiteren van een IPPC-installatie voor het maken van explosieven (afdeling 5.1.2.5 Bkl);
4. Opslaan en bewerken van ontplofbare stoffen voor militair gebruik (afdeling 5.1.2.5 Bkl).

#### **4.12.2 Onderzoek**

De voorgenomen ontwikkeling voorziet niet in risicovolle activiteiten die van invloed kunnen zijn op het aspect omgevingsveiligheid. Wel worden er door de ontwikkeling nieuwe kwetsbare gebouwen toegevoegd en dient gekeken te worden of dit eventueel van invloed is op nabijgelegen risicovolle activiteiten.

Het plangebied ligt buiten de plaatsgebonden risicocontour 10-6 van een inrichting, buisleiding en transportroute met een omgevingsveiligheidsrisico. Dit vormt geen belemmering voor de realisatie van de beoogde woningbouwontwikkeling. Ten aanzien van het groepsrisico ligt het plangebied ook niet in het brand-, of explosieaandachtsgebied, maar wel in een gifwolkaandachtsgebied. Daarnaast ligt de locatie binnen de evacuatiezone van de kerncentrale Borssele. Dit is te zien op de onderstaande uitsnede van de Atlas Leefomgeving.



*Figuur 13: Rode contour geeft indicatief het plangebied. Bron: Atlas Leefomgeving.*

#### Kerncentrale Borssele

Het plangebied is gelegen in de evacuatie-/ontruimingszone, schuilzone en jodiumprofylaxezone voor de kerncentrale Borssele. Naast evacuatie is één van de maatregelen om letsel te voorkomen bij een kernramp schuilen in een betonnen gebouw en het innemen van een jodiumtablet. Bij een ernstig ongeval met een kerncentrale kunnen radioactieve stoffen vrijkomen, waaronder radioactief jodium. De menselijke schildklier is daarvoor gevoelig, omdat die jodium opneemt en gebruikt voor het maken van schildklierhormonen. Voor kinderen tot 18 jaar, zwangere vrouwen en personen tot 40 jaar binnen een straal van 220 kilometer van de kerncentrale wordt door tijdig innemen van jodiumtabletten te nemen wordt de schildklier verzadigd en kan het radioactieve jodium niet meer worden opgenomen. De overheid geeft aan wanneer het innemen van een tablet nodig is.

#### Gifwolkaandachtsgebied

Binnen een gifwolkaandachtsgebied zijn woningen wel toegestaan, mits het groepsrisico wordt afgewogen. Een berekening is niet vereist, maar er dient wel te worden ingegaan op de gevolgen van het voorgenomen besluit voor de bestrijdbaarheid bij een ramp en de zelfredzaamheid van de bevolking.

#### Zelfredzaamheid

Zelfredzaamheid van personen bij rampen en zware ongevallen heeft betrekking op de mogelijkheid van personen zichzelf en anderen in veiligheid te brengen. De mate van zelfredzaamheid van een persoon hangt af van zijn eigen fysieke en psychische mogelijkheden en daarnaast van de omgeving. Een goede ontsluiting, beperking van hoogbouw, de ligging van kwetsbare objecten ten opzichte van de bron en aanvullende maatregelen aan gebouwen kan eraan bijdragen dat de effecten van de ramp beperkt blijven. Het maatgevende scenario bij een eventuele ramp betreft het vrijkomen van een toxische gaswolk. Om het aantal slachtoffers bij een dergelijk scenario te minimaliseren, is het van belang dat aanwezige personen kunnen schuilen in bebouwing, waarvan ramen, deuren en ventilatie zijn gesloten/uitgeschakeld. Aangezien het beoogde bouwplan voorziet in woningbouw wordt op grond van het Bbl voldoende aandacht geschonken aan de luchtdichtheid. Elke wooneenheid beschikt daarnaast minimaal over

ventilatieroosters die handmatig te sluiten zijn en er wordt mechanische ventilatie toegepast; in dat geval zal het een variant betreffen die met één druk op de knop uit te schakelen is (artikel 4.124 Bbl). Bij ongevallen met toxische stoffen is het van belang, dat de alarmering snel verloopt en dat de bevolking snel wordt gewaarschuwd met het advies ramen, deuren en ventilatieopeningen te sluiten. Daarbij is het tevens van belang dat de brandweer snel ter plaatse van het ongeval is om een inschatting te maken van de situatie.

#### Beheersbaarheid

Bij een ongeval met toxische stoffen kunnen de hulpdiensten, afhankelijk van de stofintensiteit en het groeiscenario, optreden door de gaswolk neer te slaan of te verdunnen/op te nemen met water. Hiertoe dienen voldoende bluswatervoorzieningen nabij de risicobron aanwezig te zijn. De aanwezigheid van bluswatervoorzieningen binnen het plangebied is met het oog op een toxisch scenario niet relevant. Daarnaast heeft de planontwikkeling geen negatieve invloed op de bereikbaarheid van de bluswatervoorzieningen ter plaatse van de risicobron. Bij de concrete invulling van de openbare ruimte binnen het plangebied zal aansluiting worden gezocht bij de handleiding 'Bluswatervoorzieningen en bereikbaarheid' van de Nederlandse Vereniging voor Brandweezorg en Rampenbestrijding (NVBR.) Deze invulling wordt in overleg met de gemeentelijke brandweer/Veiligheidsregio Zeeland bepaald

### **4.12.3 Conclusie**

Vanuit het aspect omgevingsveiligheid zijn geen belemmeringen voor de voorgenomen planontwikkeling. Het plan voldoet aan de kaders voor omgevingsveiligheid. Het plan aan de Omgevingstafel waar de Veiligheidsregio ook deel van uitmaakt voorgelegd.

### **4.13 Ontploffbare oorlogsresten**

Indien een nieuwe ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt, dient rekening te worden gehouden met de mogelijke aanwezigheid van ontploffbare oorlogsresten uit de Tweede Wereldoorlog. Ze leveren een gevaar op als ze verplaatst of aangeraakt worden. Op het moment dat in de nabijheid van deze ontploffbare oorlogsresten ('OO') trillingen worden veroorzaakt of grondwerkzaamheden in de bodem worden uitgevoerd, kunnen deze alsnog afgaan. Onder grondwerkzaamheden worden verstaan activiteiten zoals grondverzet, graaf- en heiwerkzaamheden in de bodem.

Borsele heeft ervoor gekozen om de huidige werkwijze bij het omgaan van niet gesprongen explosieven voort te zetten. Dit betekent dat op voorhand, bijvoorbeeld bij geplande grondwerkzaamheden, geen vooronderzoek verplicht wordt gesteld.

#### **4.13.1 Onderzoek**

Het noordelijke deel van het plangebied wordt over een zeer beperkte oppervlakte als aandachtsgebied 'bombardement' aangemerkt. In het verleden heeft binnen het plangebied bedrijfsbebouwing gestaan. Hierdoor wordt verwacht dat de ontploffbare oorlogsresten niet aanwezig zijn in het plangebied. Een nader onderzoek op het gebied van niet gesprongen explosieven uit WO II is derhalve niet noodzakelijk. Wel is bij de uitvoering van de werkzaamheden het protocol 'Onverwacht aantreffen ontploffbare oorlogsresten ('OO')' van toepassing.

#### **4.13.2 Conclusie**

Het aspect ontploffbare oorlogsresten vormt geen belemmering voor de planontwikkeling. De werkzaamheden kunnen op reguliere wijze uitgevoerd worden. Indien tijdens de grondroerende werkzaamheden een explosief wordt aangetroffen, wordt geadviseerd het processchema 'Onverwacht aantreffen OO' te hanteren.

## **4.14 M.e.r.-beoordeling**

### **4.14.1 Wettelijk kader**

Uit bijlage V behorende bij het Omgevingsbesluit, in samenhang met de artikelen 11.6 en 11.8 van het Omgevingsbesluit, kan worden afgeleid of sprake is van een project-m.e.r.-plicht of m.e.r.-beoordelingsplicht. Hierbij moet beoordeeld worden of er sprake is van (mogelijke) belangrijke nadelige milieugevolgen. In de kolommen 2 en 3 is per activiteit aangegeven of er een m.e.r.-plicht of m.e.r.-beoordelingsplicht geldt. Er wordt onder de Omgevingswet geen onderscheid meer gemaakt tussen een formele en vormvrije m.e.r.-beoordeling op grond van aangewezen drempelwaarden. Er is nog maar één m.e.r.-beoordelingsprocedure.

Deze toets dient plaats te vinden aan de hand van de criteria uit bijlage III van de Europese richtlijn m.e.r. De hoofdcriteria waaraan getoetst moet worden, zijn opgenomen in artikel 11.11 lid 3 Omgevingsbesluit: kenmerken van het project, plaats van het project en kenmerken van het potentiële effect. De eisen van beoordeling zijn gelijklopend aan de huidige eisen, welke in een aanmeldnotitie dienen te worden vervat (artikel 16.45 OW). Het bevoegd gezag dient vervolgens voor de terinzagelegging van het ontwerpplan een besluit te nemen of er een m.e.r. moet worden opgesteld.

### **4.14.2 Onderzoek**

Het bouwvoornemen valt onder de werking van artikel 16.34 Ow en 11.6 Omgevingsbesluit en betreft onderdeel J11 van Bijlage V:

*"Stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra en de aanleg van parkeerterreinen."*

De planontwikkeling betreft het oprichten van in totaal 42 grondgebonden woningen met bijbehorende infrastructuur. De 13 flexwoningen maken deel uit van het totale woningbouwprogramma.

Onder verwijzing naar haar uitspraken van 11 maart 2020, ECLI:NL:RVS:2020:729, 17 april 2019, ECLI:NL:RVS:2019:1253, en 15 maart 2017, ECLI:NL:RVS:2017:694, overweegt de Afdeling dat het antwoord op de vraag of sprake is van een (wijziging van een) stedelijk ontwikkelingsproject in de zin van het Besluit m.e.r. afhangt van de concrete omstandigheden van het geval, waarbij onder meer aspecten als de aard en de omvang van de voorziene (wijziging van de) stedelijke ontwikkeling een rol spelen.

Onderhavig plangebied betreft een woningbouwontwikkeling ten westen van de kern van 's-Heerenhoek. Het plangebied voorziet in de ontwikkeling en realisatie van maximaal 42 grondgebonden woningen met bijbehorende infrastructuur. Aanvullend worden 13 flexwoningen opgericht. Deze maken deel uit van het woningbouwprogramma. De beoogde planontwikkeling is daarmee te categoriseren als een 'Stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra en parkeerterreinen', zoals opgenomen onder Nr. J11 in Bijlage V bij het Omgevingsbesluit. Bij de uitleg van de Europese m.e.r.-richtlijn wordt immers aangegeven, dat 'stedelijke ontwikkelingsprojecten' breed moet worden geïnterpreteerd en een herontwikkeling van deze aard en omvang, als wijziging in de zin van het Omgevingsbesluit wordt beschouwd. Derhalve is er een m.e.r.-beoordeling uitgevoerd waarin is beoordeeld of de activiteit aanzienlijke milieugevolgen kan hebben (Bijlage 11,). Hieruit volgt dat er geen sprake is van bijzondere omstandigheden ten aanzien van de kenmerken en locatie van het project, die zouden kunnen leiden tot aanzienlijke milieueffecten. De conclusie is, dat aanzienlijke milieueffecten zijn uitgesloten. Het volgen van een m.e.r.-procedure is daarom niet nodig.

### **4.14.3 Conclusie**

Voor onderhavig plan geldt geen plan-m.e.r.-plicht. Wel is een m.e.r.-beoordeling uitgevoerd, omdat het beoogde initiatief een stedelijk ontwikkelingsproject betreft. Hieruit is gebleken dat belangrijke milieugevolgen kunnen worden uitgesloten.

#### **4.15 Nutsvoorzieningen (kabels en leidingen)**

Algemene rijksregels over kabels en leidingen staan in het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) en het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl). Bij het toelaten van buisleidingen en hoogspanningsleidingen gaat het erom dat er een veilige omgeving rondom ondergrondse kabels en leidingen aanwezig is. Deze leidingen moeten opgenomen worden in het omgevingsplan. Voor andere ondergrondse kabels en leidingen kan de gemeente zelf bepalen of deze opgenomen worden in het omgevingsplan. Bijvoorbeeld leidingen die belangrijk zijn voor de energievoorziening, zoals de stadsverwarming.

Als maatregelen nodig zijn, dan moeten deze geborgd worden in de omgevingsvergunning of het omgevingsplan. Deze bouwregels zijn gericht op het evenwichtig toedelen van functies aan locaties. Daarnaast bepaalt een gemeente in haar omgevingsvisie welke ondergrondse leidingen of kabels relevant zijn voor de fysieke leefomgeving. En of deze relevant zijn om op te nemen in het omgevingsplan.

##### **4.15.1 Onderzoek**

In en nabij het plangebied zijn geen planologisch relevante kabels en (hoogspannings)leidingen aanwezig. Met eventueel aanwezige overige planologisch gezien niet-relevante leidingen (zoals rioolleidingen, leidingen nutsvoorzieningen, drainageleidingen) in of nabij het plangebied hoeft geen rekening te worden gehouden. Voor deze leidingen zal nog wel een melding bij het kadaster worden gedaan. Dit aspect levert dan ook geen belemmeringen op voor de realisatie van het initiatief.

##### **4.15.2 Conclusie**

Geconcludeerd kan worden dat het aspect kabels en leidingen geen belemmering vormt voor de onderhavige initiatief.

## Hoofdstuk 5 Juridische aspecten

### 5.1 Algemeen

Deze wijziging van het omgevingsplan betreft een TAM-Omgevingsplan. TAM-IMRO is bedoeld voor gemeenten die nog geen gebruik kunnen maken van het planvormingsdeel van het DSO. Bijvoorbeeld doordat de plansoftware nog niet alle daarvoor benodigde functies biedt. Het kan ook zijn dat de gemeente te weinig tijd rest om het planproces goed te beproeven. Of dat er nog onvolkomenheden zijn in de landelijke voorziening. Met TAM-IMRO kunnen gemeenten toch hun omgevingsplannen wijzigen.

Kort gezegd houdt TAM-IMRO in dat de huidige techniek voor planvorming tijdelijk kan worden gebruikt onder de Omgevingswet. Deze techniek betreft de bestaande uitwisselingsstandaard IMRO (Informatiemodel Ruimtelijke Ordening) en de bestaande voorziening Ruimtelijke Plannen. IMRO is een bekende en functionerende techniek. De TAM-IMRO vraagt niet om alternatieve software. Het gaat meer om langduriger gebruik van de bestaande systemen en koppelingen.

De regels en verbeelding van voorliggend TAM-omgevingsplan zijn dan ook opgesteld conform de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP). De SVBP geeft normen voor de opbouw van de planregels en voor de digitale verbeelding van het bestemmingsplan. Dit TAM-omgevingsplan is opgesteld conform de normen van de SVBP2012.

Het juridisch bindend gedeelte van het TAM-omgevingsplan bestaat uit planregels en bijbehorende verbeelding waarop de functies zijn aangegeven. Deze verbeelding kan zowel digitaal als analoog worden verbeeld. De verbeelding en de planregels dienen in samenhang te worden bekeken.

De regels zijn onderverdeeld in drie hoofdstukken:

- Inleidende regels;
- Regels voor functies en activiteiten;
- Algemene regels voor functies en activiteiten.

Onderhavig TAM-omgevingsplan vormt een wijziging van het omgevingsplan. Het oprichten van woningen is in strijd met het tijdelijke deel van het omgevingsplan waardoor het omgevingsplan gewijzigd moet worden. Het TAM-omgevingsplan is op het oog een omgevingsplan dat losstaat van de rest van het omgevingsplan. Toch is het functioneel en juridisch een integraal onderdeel van het omgevingsplan. Om te zorgen dat het TAM-omgevingsplan juridisch één geheel is met het omgevingsplan van rechtswege, wordt het als het ware als een nieuw hoofdstuk toegevoegd. Onderhavig TAM-omgevingsplan dient dus ook als dusdanig gelezen te worden, in samenhang met de bruidsschat van het omgevingsplan. Daarom is er in de regels van onderhavig TAM-omgevingsplan een preambule opgenomen, waarin staat dat het plan vigeert als hoofdstuk 22e van het omgevingsplan.

#### 5.1.1 Preambule

De regeling vangt aan met een preambule. Deze geeft aan hoe het TAM-omgevingsplan als onderdeel van en in samenhang met de rest van het omgevingsplan gelezen moet worden. In de preambule wordt ook aangegeven welk hoofdstuk van het omgevingsplan het voorliggende TAM-omgevingsplan Woningbouw locatie Cingelveste 's-Heerenhoek betreft.

### 5.2 Artikelsgewijze toelichting

De planregels van het omgevingsplan van rechtswege worden met dit wijzigingsbesluit gewijzigd. Beoogd is zoveel mogelijk aansluiting te vinden bij de regels en bepalingen voor vergelijkbare functies en activiteiten uit het tijdelijk deel van het omgevingsplan van de gemeente Borsele. Deze zijn wel dusdanig omgevormd dat deze voldoen aan de regels van de Omgevingswet.

De regels zijn onderverdeeld in:

- Functieomschrijving: omschrijving van de functies en activiteiten die zijn toegestaan;
- Beoordelingsregels: eisen waaraan de bebouwing moet voldoen (bebouwingshoogte, bebouwingspercentage, etc.);

- Specifieke beoordelingsregels: omschrijving waar het uiterlijk van de bouwwerken aan moet voldoen en van welke onderdelen van de regels af mag worden geweken;
- Specifieke functieregels: omschrijving van activiteiten die niet zijn toegestaan en van welke onderdelen van de regels af mag worden geweken.

### 5.2.1 Inleidende regels

#### Toepassingsbereik (artikel 1)

Doordat een TAM-omgevingsplan er niet automatisch voor zorgt dat de oude regels op de locatie waarvoor het TAM-omgevingsplan komt te gelden, komen te vervallen, moet een toepassingsbereik-bepaling in het plan worden opgenomen. Het eerste lid van artikel 1 regelt dat de oude regels uit de bestemmingsplannen uit het tijdelijk deel van het omgevingsplan niet meer van toepassing zijn op de locatie waarvoor dit TAM omgevingsplan is opgesteld.

In het tweede lid is geregeld dat de regels van de bruidsschat niet van toepassing zijn op de TAM-omgevingsplanlocatie als zij strijdig zijn met de regels van het TAM-omgevingsplan. De uitzondering van paragraaf 22.2.7.3 ziet op de regels over het Motivering wijzigingsbesluit vergunningvrij bouwen zoals die in artikel 22.36 van het omgevingsplan zijn opgenomen. Deze blijven dus wel in stand.

In het derde lid is het geometrische toepassingsbereik van het TAM-omgevingsplan bepaald. Dit hangt samen met het geven van een juridische status aan het plangebied. Met het artikel is bepaald op welk gebied het TAM-IMRO-plan ziet. De regels in het TAM-omgevingsplan gelden dus alleen in dit gebied en niet daarbuiten.

#### Begripsbepalingen (artikel 2)

Voor de begripsbepalingen wordt in artikel 2 zoveel mogelijk aangesloten bij de bestaande begrippen en worden de relevante begrippen beschreven, zodat voor iedereen duidelijk is wat hiermee bedoeld wordt. Hierbij is relevant dat wettelijke begrippen, zoals vastgelegd in de Omgevingswet en onderliggende wetgeving, niet hoeven opgenomen te worden in het omgevingsplan.

Hierbij is relevant dat wettelijke begrippen, zoals vastgelegd in de Omgevingswet en onderliggende wetgeving, leidend zijn. Deze hoeven niet opgenomen te worden in het omgevingsplan. De opgenomen begripsbepalingen gelden aanvullend voor dit specifieke plan.

#### Meet- en rekenbepalingen (artikel 3)

In artikel 3 is vastgelegd op welke wijze dient te worden gemeten. Door deze vaste omschrijving van de begrippen en de wijze van meten wordt eenduidigheid in de bedoelingen van deze wijziging gegeven en wordt de rechtszekerheid op de locatie vergroot.

#### Aanvraagvereisten (artikel 4)

In paragraaf 22.5.2 van het Omgevingsplan (de bruidsschat) zijn aanvullende aanvraagvereisten opgenomen voor vergunningaanvragen die betrekking hebben op het tijdelijk deel van het omgevingsplan (o.a. binnenplanse afwijkingen uit bestemmingsplannen). Deze aanvullende aanvraagvereisten zijn niet automatisch van toepassing op vergunningplichten voor omgevingsplanactiviteiten die in een TAM-omgevingsplan worden opgenomen. Het TAM-omgevingsplan is immers onderdeel van het nieuwe deel. Door de in artikel 4 opgenomen regeling worden de relevante aanvraagvereisten uit de paragraaf van de bruidsschat van overeenkomstige toepassing verklaard op vergunningaanvragen op de locatie van het TAM-omgevingsplan.

#### Doelen, oogmerk, specifieke zorgplicht (artikelen 5, 6 en 7)

De locatie moet nog ontwikkeld worden. De regels van het Omgevingsplan moeten daarvoor voldoende sturing en rechtszekerheid geven. Zowel de gemeente als toekomstige bewoners en de directe omgeving daarvan, wensen enig zicht te hebben op wat er concreet binnen de locaties kan worden gerealiseerd. Daartoe zijn in de artikelen 5 en 6 de doelen en het oogmerk voor onderhavige ontwikkeling nader uitgeschreven. Meer concreet: de regels zijn er op gericht om op de locaties de vereiste kwaliteit te bereiken, zoals beschreven in het Beeldkwaliteitsplan

'Woningbouw locatie Cingelveste 's-Heerenhoek'. De beleidsregels over beeldkwaliteit bepalen vormen samen met het TAM-omgevingsplan; het toetsingskader voor de vergunningaanvragen. Verder is in artikel 7 een specifieke zorgplicht opgenomen. Deze zorgplicht betekent dat van de initiatiefnemer wordt verwacht dat hij zich inspannt om zelf te beoordelen of zijn handelen nadelige gevolgen heeft en hoe hij de gevolgen redelijkerwijs kan voorkomen of beperken. Bij het bepalen of aan de specifieke zorgplicht is voldaan, kan betekenis aan de doelstellingen en het oogmerk van het TAM-omgevingsplan worden toegekend.

## **5.2.2 Regels over functies en activiteiten**

### Algemeen

Conform de eisen vanuit de Omgevingswet worden in dit hoofdstuk de toegestane functies en activiteiten beschreven voor de specifieke locatie. Alhoewel de regels niet hoeven te voldoen aan de SVBP, en er dus over 'functies en activiteiten' wordt gesproken in plaats van 'bestemmingen', staan deze op de verbeelding behorend bij onderhavig plan nog wel aangeduid als zijnde 'bestemming'. Dit vanwege het feit dat het plan anders niet juist gepubliceerd kan worden op de (nog tijdelijke) landelijke voorziening [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl). Voor onderhavig TAM-omgevingsplan is beoogd zoveel mogelijk aansluiting te vinden bij de regels en bepalingen voor vergelijkbare functies en activiteiten uit de nieuwste delen van het tijdelijk deel omgevingsplan Borsele. Deze zijn wel dusdanig omgevormd dat deze voldoen aan de regels van de Omgevingswet.

### Groen (artikel 8)

Op de als 'Groen' aangewezen locatie zijn in ieder geval toegelaten; plantsoenen, bermen en beplanting. Ook zijn paden en speel-, en nutsvoorzieningen alsmede geluidwerende voorzieningen mogelijk binnen deze functie. Daarnaast zijn binnen deze functie waterpartijen toegestaan. Ter plaatse is alleen de oprichting van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en gebouwtjes beperkt van omvang toegestaan.

### Verkeer (artikel 9)

Op de als 'Verkeer' aangewezen locatie is in ieder geval de aanleg van wegen, voet- en fietspaden alsmede parkeerplaatsen toegestaan. Ook zijn onder meer speelvoorzieningen mogelijk binnen deze functies. Ter plaatse is alleen de oprichting van kleine gebouwtjes en overige bouwwerken beperkt van omvang toegestaan.

### Wonen (artikel 10)

Binnen de locatie aangewezen voor 'Wonen' is de huisvesting van personen alsmede de aanleg van tuinen, erven, verhardingen en parkeervoorzieningen toegestaan. Binnen deze functie wordt een onderscheid gemaakt tussen de volgende gebouwen: hoofdgebouwen (woningen) en bijbehorende bouwwerken. Er wordt door middel van (specifieke) bouwaanduidingen onderscheid gemaakt in verschillende bebouwingstypen: aaneengebouwd, twee-aaneengebouwd en vrijstaand.

De hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak gerealiseerd worden en met hun voorgevel in de op de verbeelding aangegeven gevellijn worden gebouwd. Ten aanzien van de hoofdgebouwen zijn onder meer regels opgenomen betreffende de situering, de minimale breedte, de afstand tot de zijdelingse bouwperceelsgrens, de goot- en de bouwhoogte, de dakhelling en de diepte van de woning.

Ten aanzien van de bijbehorende bouwwerken zijn onder meer regels opgenomen betreffende de toegestane oppervlakte op het achtererf, de goot- en de totale bouwhoogte, de dakhelling, de afstand tot de zijdelingse bouwperceelsgrens en de afstand tot (het verlengde van) de voorgevellijn. Voor overige bouwwerken zijn bouwregels opgenomen betreffende de toegestane bouwhoogte, waarbij een specifieke regel is opgenomen voor tuin- of erfafscheidingen.

Teneinde een ruimtelijke basiskwaliteit te garanderen, waarbij een hoogwaardig woongebied wordt nagestreefd, is een beeldkwaliteitsplan voor onderhavig plangebied opgesteld. Naast de regels van het TAM-omgevingsplan vormt het beeldkwaliteitsplan, zoals vastgesteld voor de gemeenteraad, daarmee het toetsingskader voor vergunningaanvragen. De vaststelling van het beeldkwaliteitsplan door de gemeenteraad wordt aangemerkt als beleidsregel in de zin van artikel 4.19 van de Omgevingswet.

Verder is het parkeren op eigen terrein bij een vrijstaande en twee aaneengebouwde woningen vastgelegd.

Tot slot zijn uit het oogpunt van flexibiliteit enkele afwijkingsbevoegdheden opgenomen, waaronder het toestaan van detailhandels-, beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten alsmede logies en ontbijt aan huis. Om dit juridisch-planologisch mogelijk te maken, is een afwijkingsbevoegdheid van het college van burgemeester en wethouders opgenomen die dergelijke activiteiten aan huis onder voorwaarden mogelijk laat zijn.

### **5.2.3 Algemene regels over functies en activiteiten**

#### Toepassingsbereik (artikel 11)

De regels in dit hoofdstuk zijn van toepassing op alle locaties in aanvulling van hoofdstuk 2.

#### Anti-dubbeltelbepaling (artikel 12)

Deze regel is opgenomen om ongewenste verdichting van de bebouwing te voorkomen.

#### Parkeeractiviteiten (artikel 13)

In dit artikel is een regeling opgenomen die bij gebruik, verlenen en/of afwijken van een omgevingsvergunning voor bouwen altijd voldaan dient te worden aan de genoemde parkeernormen. Indien niet voldaan wordt aan de parkeernormen is het gebruik strijdig met het TAM-omgevingsplan.

#### Algemeen bouwregels bouwactiviteiten (artikel 14)

In dit artikel is het maximum aantal toegestane woningen binnen de functie 'Wonen' bepaald. Daarnaast is in dit artikel geregeld dat het college van burgemeester en wethouders nadere eisen kan stellen aan plaatsing van gebouwen, de dakhelling van hellende dakvlakken en de plaatsing en vormgeving van overige bouwwerken.

#### Algemene functieregels gebruiksactiviteiten (artikel 15)

In het omgevingsplan geldt dat als er geen regels voor een activiteit zijn opgenomen, deze activiteit zonder meer mag worden uitgevoerd en er geen beperkingen voor die activiteit op grond van het omgevingsplan gelden. Het gebruik van gronden of bouwwerken in strijd met het TAM-omgevingsplan moet nadrukkelijk vergunningplichtig worden gemaakt of worden verboden. In dit geval is gekozen om in artikel 15 een algemeen gebruiksverbod op te nemen. In artikel 10.6 staat benoemd wat er in ieder geval onder ander gebruik wordt begrepen. Dit 'ander gebruik' is verboden.

#### Algemene aanduidingsregels bouwactiviteiten (artikel 16)

Voor de in deze aanduiding gelegen gronden is een gebiedsaanduiding ten behoeve van het gezoneerde bedrijventerrein 'Sloegebied' opgenomen. Het bouwen van nieuwe gebouwen met een geluidsgevoelige functie, is uitsluitend toegestaan, indien is gebleken dat de geluidsbelasting vanwege het industrielawaai op de gevels van de gebouwen met deze geluidsgevoelige functie niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende standaardwaarde of een verkregen hogere grenswaarde dan wel sprake zal zijn van een niet-geluidgevoelige gevel.

#### Algemene afwijkingsregels bouwactiviteiten (artikel 17)

In deze regels worden de algemene afwijkingsregels beschreven.

## Hoofdstuk 6      Uitvoerbaarheid

### 6.1      Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Participatie is een belangrijk onderdeel van de Omgevingswet. Op grond van artikel 10.2, lid 2 van het Omgevingsbesluit moet in het kader van het omgevingsplan worden aangegeven hoe burgers, bedrijven, maatschappelijke organisaties en andere bestuursorganen bij de voorbereiding zijn betrokken en wat er met de resultaten is gedaan.

#### 6.1.1      Participatie

Participatie is een belangrijk onderdeel van de Omgevingswet. Op grond van artikel 10.2, lid 2 van het Omgevingsbesluit moet in het kader van het omgevingsplan worden aangegeven hoe burgers, bedrijven, maatschappelijke organisaties en andere bestuursorganen bij de voorbereiding zijn betrokken en wat er met de resultaten is gedaan.

##### Participatie inwoners kern 's-Heerenhoek

Alle inwoners van de kern 's-Heerenhoek hebben kennis kunnen nemen van het beoogde uitbreidingsplan. Voorafgaand aan het houden van het houden van een informatieavond zijn de Dorpsraad en de directe burens van het initiatief op de hoogte gebracht. Met de burens is persoonlijk gesproken. Deze reageerden over het algemeen positief op het beoogde ontwikkeling en het feit dat er betaalbare woningen in het dorp worden ontwikkeld. Naar aanleiding van deze individuele gesprekken wordt er nog gekeken naar extra groene buffer tussen het plangebied en perceel alsmede de afvoer van hemelwater van het achtererf naar de wadi die in het plangebied wordt gerealiseerd.

Aansluitend is op 25 februari een inloopbijeenkomst gehouden. Voor deze bijeenkomst zijn de bewoners/eigenaars van circa 50 woningen in de directe omgeving (Burgemeester Timansweg en Prins Hendrikstraat) per brief uitgenodigd. De rest van het dorp is via de digitale kanalen van de Dorpsraad uitgenodigd. Circa 60 geïnteresseerden hebben de informatieavond bezocht. Zeven personen hebben hun gegevens en eventuele vragen/opmerkingen achtergelaten op een inschrijfformulier. Vertegenwoordigers van Fraanje, Beveland Wonen, de gemeente Borsele en Rothuizen waren aanwezig om geïnteresseerden aan een aantal tafels te informeren over het stedenbouwkundig plan en de woningen en om vragen te beantwoorden. De reacties op het plan waren ook nu overwegend (zeer) positief. De aanwezigen zagen het belang van woningbouw voor diverse doelgroepen als een aanwinst voor het dorp. Daarnaast hebben meerdere aanwezigen aangegeven mogelijk geïnteresseerd te zijn in de aankoop van een woning. Ook is de mogelijkheid geboden om zowel mondeling als schriftelijk op de gepresenteerde stukken te reageren. Als Bijlage 12 (Verslag bijeenkomst Cingelveste, 25 februari 2025, Rothuizen Architecten en Adviseurs) bij deze toelichting is een kort verslag van de inloopbijeenkomst opgenomen, waarin de gestelde vragen en beantwoording op deze vragen zijn verwerkt.

#### 6.1.2      Conclusie

Er heeft participatie plaatsgevonden. Inbreng van inwoners heeft geleid tot een beperkt aantal aanpassingen in het plan met name met betrekking de groene inpassing en ontsluiting van achtergelegen percelen.

#### 6.1.3      Overleg bestuursorganen

Om in een vroegtijdig stadium ruimtelijke plannen integraal te bespreken met diverse (overheids)instanties is, in het kader van de Omgevingswet, een regionale omgevingstafel ingesteld. Op 4 juni 2025 is het woningbouwplan voor de locatie hierop geagendeerd. Hiermee hebben andere bestuursorganen de gelegenheid gekregen om hun visie op c.q. aandachtspunten voor het plan kenbaar te maken. Een kort verslag van het overleg is opgenomen als Bijlage 13 (Verslag Omgevingstafel 4 juni 2025) bij deze toelichting.

#### **6.1.4 Zienswijzen**

Een ontwerp van voorliggend TAM-omgevingsplan wordt gedurende 6 weken ter visie gelegd en tegelijkertijd elektronisch beschikbaar gesteld. Dit wordt vooraf door middel van een publicatie in het Gemeenteblad bekend gemaakt. Gedurende de termijn van tervisielegging kan een ieder zowel schriftelijk als mondeling een zienswijze op het plan bij de gemeenteraad naar voren brengen. De gemeenteraad betreft de inhoud hiervan bij zijn besluitvorming.

### **6.2 Economische uitvoerbaarheid**

#### **6.2.1 Kostenverhaal**

Het kostenverhaal wordt geregeld in afdeling 13.6 en 13.7 van de Omgevingswet en afdeling 8.4 van het Omgevingsbesluit. Het bestuursorgaan is op grond van artikel 13.11 Omgevingswet verplicht om op degene die bij algemene maatregel van bestuur aan te wijzen bouwactiviteiten of activiteiten met het oog op het gebruik op grond van een nieuw toegedeelde functie verricht, de kosten te verhalen die het vanwege bij die maatregel aangewezen kostensoorten maakt, voor zover:

- a. de kostensoorten toerekenbaar zijn aan het kostenverhaalsgebied; en
- b. de kosten proportioneel zijn in verhouding tot het profijt dat het kostenverhaalsgebied van de kostensoorten heeft.

De aangewezen bouwplannen zijn opgenomen in artikel 8.13 Omgevingsbesluit. In artikel 13.13 is bepaald dat gemeenten een overeenkomst over het kostenverhaal kunnen aangaan. Paragraaf 13.6.3, waarin het publiekrechtelijk kostenverhaal is geregeld, is niet van toepassing voor zover het verhalen van kosten als bedoeld in artikel 13.11, eerste lid, is verzekerd vanwege een overeenkomst als bedoeld in het eerste lid.

#### **6.2.2 Nadeelcompensatie**

De gemeente kan de kosten van nadeelcompensatie geheel of gedeeltelijk verhalen op de initiatiefnemer. De basisregeling voor nadeelcompensatie is te vinden in titel 4.5 van de Awb. In de Omgevingswet staan nadere regels over nadeelcompensatie in afdeling 15.1. Nadeelcompensatie kan worden verhaald op de initiatiefnemer.

#### **6.2.3 Conclusie**

In relatie tot onderhavig initiatief is een anterieure overeenkomst tussen gemeente en de initiatiefnemer ofwel de ontwikkelende partij gesloten, waarin de kosten en eventuele uit te keren vergoeding(en) voor nadeelcompensatie zijn vastgelegd. Overeenkomstig is onderhavige ontwikkeling daarmee financieel uitvoerbaar gebleken.

## **Hoofdstuk 7 Evenwichtige toedeling van functies**

Gemeenten moeten ervoor zorgen dat de regels in het omgevingsplan leiden tot een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL). Dit staat in artikel 4.2, lid 1 van de Omgevingswet. Bij het opstellen van (een wijziging van) het omgevingsplan moeten ook de instructies en instructieregels van het Rijk en de provincie in acht worden genomen.

In de voorgaande hoofdstukken is de beoogde ontwikkeling getoetst aan het geldend beleid en relevante regelgeving. Hieruit blijkt dat de beoogde woningbouwontwikkeling bijdraagt aan beleidsdoelen, niet leidt tot onacceptabele effecten op de omgeving en aan de nieuwe bewoners een goed woon- en leefklimaat kan worden geboden. Er is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

## Regels

## Inhoudsopgave

<b>Hoofdstuk 1</b>	<b>Inleidende regels</b>	<b>64</b>
Artikel 1	Toepassingsbereik	64
Artikel 2	Begripsbepalingen	65
Artikel 3	Meet- en rekenbepalingen	68
Artikel 4	Aanvraagvereisten	69
Artikel 5	Doelen	69
Artikel 6	Oogmerk	69
Artikel 7	Specifieke zorgplicht	69
<b>Hoofdstuk 2</b>	<b>Regels over functies en activiteiten</b>	<b>70</b>
Artikel 8	Groen	70
Artikel 9	Verkeer	71
Artikel 10	Wonen	72
<b>Hoofdstuk 3</b>	<b>Algemene regels over functies en activiteiten</b>	<b>76</b>
Artikel 11	Toepassingsbereik	76
Artikel 12	Anti-dubbelregel	76
Artikel 13	Parkeeractiviteiten	76
Artikel 14	Algemene bouwregels bouwactiviteiten	76
Artikel 15	Algemene functieregels gebruiksactiviteiten	77
Artikel 16	Algemene aanduidingsregels	77
Artikel 17	Algemene afwijkingsregels bouwactiviteiten	77

**Preambule**

Dit TAM-IMRO omgevingsplan is gericht op het faciliteren van de woningbouwontwikkeling op het voormalige AMAC-terrein gesitueerd aan de westzijde van de kern 's-Heerenhoek en vormt juridisch een nieuw hoofdstuk (hoofdstuk 22e) van het omgevingsplan van de gemeente Borsele. Dit hoofdstuk is op grond van artikel 11.1, tweede lid, van het Besluit elektronische publicaties, bekend gemaakt en digitaal beschikbaar gesteld met de landelijke voorziening [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl). Het is met deze landelijke voorziening niet mogelijk dit hoofdstuk conform de juridische vormgeving van het omgevingsplan in STOP-TPOD beschikbaar te stellen.

Het in deze wijziging uitgegeven deel van het omgevingsplan (hierna: dit deel) weergegeven hoofdstukken moeten gelezen worden als paragrafen van hoofdstuk 22e van het omgevingsplan van de gemeente Borsele. In de artikelkop van de in dit deel weergegeven artikelen moet, na het woord 'Artikel', na de spatie en direct voor het artikelnummer, '22e' gelezen worden. De bijlage bij de in deze voorziening weergegeven hoofdstukken moet gelezen worden als onderdeel van Bijlage 22e bij het omgevingsplan van de gemeente Borsele.

# Hoofdstuk 1 Inleidende regels

## Artikel 1 Toepassingsbereik

1. De besluiten op grond van artikel 22.1, onder a, van Omgevingswet zijn niet van toepassing voor zover het gaat over regels opgenomen in een besluit als bedoeld in artikel 4.6, eerste lid, onder a, b, c, g, h, i, j, k, l of m, van de Invoeringswet Omgevingswet op de locatie, bedoeld in het derde lid;
2. De regels in afdeling 22.2, met uitzondering van paragraaf 22.2.7.3 en afdeling 22.3, of diens rechtsopvolger zoals opgenomen in het definitieve omgevingsplan zijn niet van toepassing voor zover die regels in strijd zijn met regels in dit hoofdstuk;
3. De regels in dit TAM-omgevingsplan zijn van toepassing op de woningbouwlocatie 'TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22e Woningbouw locatie Cingelveste 's-Heerenhoek', waarvan de geometrische bepaalde planobjecten zijn vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0654.TAMOPHHWBCV2025-0001, zoals vastgelegd op [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl).

## Artikel 2      Begripsbepalingen

### 2.1      **Van toepassing verklaring**

Begripsbepalingen die zijn opgenomen in bijlage I bij het Besluit activiteiten leefomgeving, bijlage I bij het Besluit bouwwerken leefomgeving, bijlage I bij het Besluit kwaliteit leefomgeving, bijlage I bij het Omgevingsbesluit en bijlage I bij de Omgevingsregeling, zijn van toepassing op hoofdstuk 22e (betreft dit plan), tenzij daarvan is afgeweken in artikel 2

In aanvulling op het bepaalde in artikel 2.1 gelden voor hoofdstuk 22e aanvullende de volgende begripsbepalingen:

### 2.2      **plan**

het omgevingsplan van de gemeente Borsele;

### 2.3      **TAM-omgevingsplan**

het TAM-omgevingsplan “Hoofdstuk 22e Woningbouw locatie Cingelveste 's-Heerenhoek” met identificatienummer NL.IMRO.0654.TAMOPHHWBCV2025-0001 van de gemeente Borsele;

### 2.4      **aanduiding**

een geometrisch bepaald vlak of een figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels, regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden;

### 2.5      **aanduidingsgrens**

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

### 2.6      **aaneengebouwd**

blok van meer dan twee aaneengebouwde hoofdgebouwen;

### 2.7      **achtererf**

gedeelte van het erf dat gelegen is achter de achtergevelrooilijn;

### 2.8      **achtergevel**

de meest van de wegzijde afgekeerde gevel van een gebouw;

### 2.9      **achtergevellijn**

denkbeeldige lijn die strak loopt langs de achtergevel van een gebouw tot aan de zijdelingse perceelsgrenzen;

### 2.10     **achtergevelrooilijn**

denkbeeldige lijn die gelegen is op de helft van de afstand tussen de voorgevel van een hoofdgebouw en de achtergrens van het bouwperceel met een maximum van 15 meter achter de voorgevel;

### 2.11     **afgewerkt bouwterrein**

de gemiddelde hoogte van de grond die gebouwen of bouwwerken geen gebouwen zijnde, omringt;

### 2.12     **bebouwing**

één of meer gebouwen en/of overige bouwwerken;

### 2.13     **bebouwingspercentage**

een op de verbeelding of in de regels aangegeven percentage dat de grootte van het deel van een maatvoeringsvlak aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd;

### 2.14     **bedrijfsmatig- en/of beroepsmatig gebruik van een woning**

het gebruik van (een gedeelte van) een woning en/of bijbehorende bouwwerken voor bedrijfs- en/of beroepsmatige activiteiten, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt;

### 2.15     **bijbehorend bouwwerk**

uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd en met de aarde verbonden bouwwerk met een dak;

### 2.16     **bouwen**

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk;

### 2.17     **bouwgrens**

de grens van een bouwvlak;

### 2.18     **bouwperceel**

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;

### 2.19     **bouwperceelgrens**

een grens van een bouwperceel;

### 2.20     **bouwvlak**

een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en overige bouwwerken zijn toegestaan;

- 2.21 bouwwerk**  
elke constructie van enige omvang van die hetzij direct of indirect met de aarde verbonden is;
- 2.22 detailhandel**  
het bedrijfsmatig te koop aanbieden, hieronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan diegenen die deze goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;
- 2.23 erf**  
al dan niet bebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een hoofdgebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat hoofdgebouw;
- 2.24 gebouw**  
elk bouwwerk dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;
- 2.25 geluid gevoelig gebouw**  
geluidgevoelig gebouw zoals bedoeld in bijlage I bij het Besluit kwaliteit leefomgeving;
- 2.26 gemeentelijke kwaliteitsmanager**  
een door burgemeester en wethouders aan te wijzen onafhankelijke deskundige op het gebied van stedenbouw dan wel architectuur;
- 2.27 gevellijn**  
zie voorgevellijn;
- 2.28 hoofdgebouw**  
een gebouw dat op een bouwperceel door zijn constructie of afmetingen dan wel gelet op de functie als belangrijkste gebouw valt aan te merken;
- 2.29 locatie**  
een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde activiteiten, al dan niet onder voorwaarden, zijn toegelaten;
- 2.30 locatiegrens**  
de grens van een locatie;
- 2.31 logies met ontbijt**  
een kleinschalige overnachtingsaccommodatie gericht op het bieden van de mogelijkheid tot een toeristisch en veelal kortdurend verblijf met het serveren van ontbijt, ondergeschikt aan de woonfunctie;
- 2.32 maatvoeringsvlak**  
een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar een bepaalde maatvoering geldt;
- 2.33 nutsvoorzieningen**  
voorzieningen ten behoeve van openbaar nut;
- 2.34 overig bouwwerk**  
een bouwkundige constructie van enige omvang, geen pand zijnde, die direct en duurzaam met de aarde is verbonden;
- 2.35 peil**
- de kruin van de weg indien de afstand tussen het bouwwerk en de kant van de weg minder dan 5,00 meter bedraagt;
  - bij ligging in het water: het gemiddelde zomerpeil van het aangrenzende water;
  - in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte bouwterrein;
- 2.36 samenhangend straat- en bebouwingsbeeld**
1. een goede verhouding tussen bouwmassa en open ruimte;
  2. een goede hoogte-/breedteverhouding tussen de bebouwing onderling;
  3. een samenhang in bouwvorm/architectonisch beeld tussen bebouwing die ruimtelijk op elkaar georiënteerd is;
  4. de cultuurhistorische samenhang van de omgeving;
- 2.37 tuin-/erfafscheiding**  
bouwwerk geen gebouw zijnde, ter afbakening van eigendommen;
- 2.38 twee-aaneen**  
blok van twee-aaneen gebouwde hoofdgebouwen;
- 2.39 voorerf**  
gedeelte van het erf dat aan de gelegen is voor de voorgevellijn;
- 2.40 voorgevel**  
de meest naar de wegzijde gekeerde gevel van een gebouw;

- 2.41 voorgevellijn**  
denkbeeldige of op de verbeelding aangegeven lijn die strak langs de voorgevel van een hoofdgebouw loopt tot aan de zijdelingse bouwperceelgrenzen;
- 2.42 vrijstaand**  
een gebouw zonder gemeenschappelijke wand met een andere gebouw;
- 2.43 woning**  
een gebouw dat dient voor de huisvesting van personen;
- 2.44 zijerf**  
gedeelte van het erf dat begrensd wordt door de zijgevellijn van het hoofdgebouw, de voorgevellijn en de achtergevelrooilijn;
- 2.45 zijgevel**  
een gevel van een gebouw die niet een voorgevel of een achtergevel is;
- 2.46 zijgevellijn**  
(denkbeeldige) lijn die strak loopt langs de zijgevel van een gebouw tot aan de voorste en achterste bouwperceelgrens.

### Artikel 3 Meet- en rekenbepalingen

In aanvulling of afwijking van artikel 22.24 van het Omgevingsplan, of diens rechtsopvolger in het definitieve omgevingsplan gelden de volgende meet- en rekenbepalingen:

- 3.1 afstanden**  
van bouwwerken onderling, alsmede afstanden van bouwwerken tot de bouwperceelgrens, worden daar gemeten waar deze afstanden het kleinst zijn;
- 3.2 afstand van een gebouw tot de zijdelingse perceelsgrens**  
vanaf het dichtst bij de bouwperceelgrens gelegen punt van het gebouw en haaks op de bouwperceelgrens;
- 3.3 de bouwhoogte van een bouwwerk**  
vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of bouwwerk geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes en naar aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;
- 3.4 de breedte en diepte van een bouwwerk**  
tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of tot het hart van de scheidingsmuren, met dien verstande dat wanneer de betreffende gevelvlakken niet evenwijdig lopen of verspringen, het gemiddelde wordt genomen van de kleinste en de grootste maat;
- 3.5 de dakhelling**  
langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;
- 3.6 de goothoogte van een bouwwerk**  
vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. druiplijn, het boeiboord of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;
- 3.7 de inhoud van een bouwwerk**  
tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;
- 3.8 de oppervlakte van een bouwwerk**  
tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk;
- 3.9 het bebouwde oppervlak**  
van een bouwperceel of een ander terrein wordt bepaald door de oppervlakten van alle op een terrein gelegen gebouwen bij elkaar op te tellen, tenzij in de regels anders is bepaald;
- 3.10 het bewoonbaar vloeroppervlak**  
binnen de afgewerkte omtrekwallen (in voorkomende gevallen binnen de balustrade) onder aftrek van de in de ruimte inspringende onderdelen van het gebouw als schoorsteenstoelen, kanalen en kasten, maar zonder aftrek van plinten en vast meubilair als aanrechten en verwarmingslichamen; vloeroppervlak waarboven minder dan 1,5 meter hoogte aanwezig is, wordt hierbij buiten beschouwing gelaten.

#### **Artikel 4      Aanvraagvereisten**

De aanvraagvereisten, bedoeld in paragraaf 22.5.2 van dit omgevingsplan, of diens rechtsopvolger in het definitieve omgevingsplan zijn van overeenkomstige toepassing op een omgevingsvergunning die is vereist op grond van dit hoofdstuk.

#### **Artikel 5      Doelen**

De regels in hoofdstuk 22e zijn gericht op de volgende doelen:

- a. het voorzien in voldoende woonruimte volgens het gemeentelijke woonbeleid;
- b. het bereiken van een goede stedenbouwkundige en beeldkwaliteit;
- c. het beschermen van landschappelijke en natuurlijke waarden;
- d. een gezonde en veilige woon- en leefomgeving;
- e. het beschermen tegen gevolgen van hevige neerslag, langdurige droogte, hittestress en overstroming;
- f. het bereiken van een energiebewust gebouwde omgeving;
- g. het benutten van locaties en bouwwerken.

#### **Artikel 6      Oogmerk**

De regels in hoofdstuk 22e van dit Omgevingsplan zijn gesteld met het oog op de ontwikkeling en instandhouding van een stedenbouwkundig en qua beeldkwaliteit hoogwaardig woongebied met in totaal tweeënveertig grondgebonden woningen.

#### **Artikel 7      Specifieke zorgplicht**

Degene die een activiteit als bedoeld in dit hoofdstuk verricht en weet of redelijkerwijs kan vermoeden dat die activiteit nadelige gevolgen kan hebben voor de oogmerken, met het oog waarop de regels in de betreffende titel, afdeling of paragraaf zijn gesteld, is verplicht:

- a. alle maatregelen te nemen die redelijkerwijs van diegene kunnen worden gevraagd om die gevolgen te voorkomen;
- b. voor zover deze niet kunnen worden voorkomen: die gevolgen zoveel mogelijk te beperken of ongedaan te maken; en
- c. als die gevolgen onvoldoende kunnen worden beperkt: die activiteit achterwege te laten, voor zover dat redelijkerwijs van diegene kan worden gevraagd.

## Hoofdstuk 2 Regels over functies en activiteiten

### Artikel 8 Groen

#### 8.1 Toepassingsbereik

De regels van dit artikel zijn van toepassing op de locaties die zijn aangewezen voor 'Groen'.

#### 8.2 Functieomschrijving

Gronden waar groen is toegestaan, mogen worden gebruikt en ingericht ten dienste van:

- a. plantsoen, bermstroken, bermsloten, waterpartijen, paden, speelvoorzieningen, straatmeubilair, afvalverzamelvoorzieningen, voorzieningen ten behoeve van openbaar nut, waterhuishoudkundige voorzieningen en andere tot de functie behorende groen- en recreatieve voorzieningen.

#### 8.3 Beoordelingsregels bouwactiviteiten

##### 8.3.1 Toepassingsbereik

In aanvulling op het bepaalde in artikel 22.29 (binnenplanse omgevingsplan bouwactiviteit algemeen) of diens rechtsopvolger zoals opgenomen in het definitieve omgevingsplan gelden de in dit artikel opgenomen beoordelingsregels.

##### 8.3.2 Algemene beoordelingsregels bouwactiviteiten

Op deze gronden mogen, met inachtneming van de op de verbeelding aangegeven aanduidingen, uitsluitend ten dienste van de in lid 8.2 genoemde functie worden gebouwd:

- a. gebouwen;
- b. overige bouwwerken.

##### 8.3.3 Beoordelingsregels voor het bouwen van gebouwen

Voor het bouwen van een gebouw gelden de navolgende beoordelingsregels:

- a. de oppervlakte van gebouwen bedraagt maximaal 15 m<sup>2</sup>;
- b. de bouwhoogte van gebouwen bedraagt maximaal 3,5 meter;
- c. de afstand tot het locatiegrens bedraagt minimaal 5 meter.

##### 8.3.4 Beoordelingsregels voor het bouwen van overige bouwwerken

Voor het bouwen van overige bouwwerken gelden de navolgende beoordelingsregels: de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal:

- antennes: 5 meter;
- speeltoestellen: 4 meter;
- ballenvangers 6 meter;
- openbare nutsvoorzieningen: 3,5 meter;
- lichtmasten en overige masten: 8 meter;
- overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde: 2 meter.

#### 8.4 Afwijken beoordelingsregels bouwactiviteiten

##### 8.4.1 Afwijkende bouwhoogte bouwwerken

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd een omgevingsvergunning voor de bouwactiviteit te verlenen in afwijking van het bepaalde in:

- a. artikel 8.3.3 sub b mits deze maat met maximaal 1 meter wordt overschreden;
  - b. artikel 8.3.4 sub a tot een hoogte van maximaal 10 meter;
- mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
1. De samenhang in het straat- en bebouwingsbeeld;
  2. De gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken

## **Artikel 9 Verkeer**

### **9.1 Toepassingsbereik**

De regels van dit artikel zijn van toepassing op de locaties die zijn aangewezen voor 'Verkeer'.

### **9.2 Functieomschrijving**

Gronden waar verkeer is toegestaan, mogen worden gebruikt en ingericht ten dienste van:

- a. verhardingen, wegen, straten, voet- en fietspaden, rabatten, parkeerterreinen, speelvoorzieningen, straatmeubilair, afvalverzamelvoorzieningen, groenvoorzieningen, waterhuishoudkundige voorzieningen en voorzieningen ten behoeve van het openbare nut.

### **9.3 Beoordelingsregels bouwactiviteiten**

#### 9.3.1 Toepassingsbereik

In aanvulling op het bepaalde in artikel 22.29 (binnenplanse omgevingsplan bouwactiviteit algemeen) of diens rechtsopvolger zoals opgenomen in het definitieve omgevingsplan gelden de in dit artikel opgenomen beoordelingsregels.

#### 9.3.2 Algemene beoordelingsregels bouwactiviteiten

Op deze gronden mogen, met inachtneming van de op de verbeelding aangegeven aanduidingen, uitsluitend ten dienste van de in lid 9.2 genoemde functie worden gebouwd:

- a. gebouwen;
- b. overige bouwwerken.

#### 9.3.3 Beoordelingsregels voor het bouwen van gebouwen

Voor het bouwen van een gebouw gelden de navolgende beoordelingsregels:

- a. de oppervlakte van gebouwen bedraagt maximaal 15 m<sup>2</sup>;
- b. de bouwhoogte van gebouwen bedraagt maximaal 3,5 meter. Indien een dakhelling wordt toegepast bedraagt de helling minimaal 30°;
- c. de afstand tot de locatiegrens bedraagt minimaal 5 meter.

#### 9.3.4 Beoordelingsregels voor het bouwen van overige bouwwerken

Voor het bouwen van overige bouwwerken gelden de navolgende beoordelingsregels: de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal:

- antennes: 5 meter;
- speeltoestellen: 6 meter;
- ballenvangers: 6 meter;
- openbare nutsvoorzieningen: 3,5 meter;
- lichtmasten en overige masten: 8 meter;
- overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde: 2 meter.

### **9.4 Afwijken beoordelingsregels bouwactiviteiten**

#### 9.4.1 Afwijkende bouwhoogte overige bouwwerken

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd in afwijking van het bepaalde in artikel 9.3.4 sub a een omgevingsvergunning voor de bouwactiviteit te verlenen tot een hoogte van maximaal 10 meter, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

1. De samenhang in het straat- en bebouwingsbeeld;
2. De gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken.

## Artikel 10 Wonen

### 10.1 Toepassingsbereik

De regels van dit artikel zijn van toepassing op de locaties die zijn aangewezen voor 'Wonen'.

### 10.2 Functieomschrijving

Gronden waar wonen is toegestaan mogen worden gebruikt en ingericht ten dienste van:

- a. de huisvesting van personen;
- b. tuinen, erven, paden, verhardingen, parkeervoorzieningen, waterhuishoudkundige voorzieningen en andere voorzieningen ten dienste van de functie.

### 10.3 Beoordelingsregels bouwactiviteiten

#### 10.3.1 Toepassingsbereik

In aanvulling op het bepaalde in artikel 22.29 (binnenplanse omgevingsplan bouwactiviteit algemeen) of diens rechtsopvolger zoals opgenomen in het definitieve omgevingsplan gelden de in dit artikel opgenomen beoordelingsregels.

#### 10.3.2 Algemene beoordelingsregels bouwactiviteiten

Op deze gronden mogen, met inachtneming van de op de verbeelding aangegeven aanduidingen, uitsluitend ten dienste van de in lid 10.2 genoemde functie worden gebouwd:

- a. hoofdgebouwen;
- b. bijbehorende bouwwerken;
- c. overige bouwwerken.

#### 10.3.3 Beoordelingsregels voor het bouwen van hoofdgebouwen

Voor het bouwen van een hoofdgebouw gelden de navolgende beoordelingsregels:

- a. de hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen de op de verbeelding aangegeven bouwvlakken worden opgericht;
- b. de bouw van vrijstaande hoofdgebouwen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "vrijstaand";
- c. de bouw van twee-aaneengebouwde hoofdgebouwen uitsluitend ter plaatse van de bouwvlakken "twee-aaneen";
- d. de bouw van aaneengesloten hoofdgebouwen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "aaneen gebouwd";
- e. in afwijking van het bepaalde in artikel 10.3.3 b tot en met d is het toegestaan, daar waar de bouwaanduidingen op de verbeelding elkaar overlappen de genoemde woningtypen te combineren;
- f. hoofdgebouwen worden met de voorgevel gebouwd in de op de verbeelding aangegeven voorgevellijn;
- g. de breedte van een hoofdgebouw – een aangebouwd bijbehorend bouwwerk als genoemd in artikel 10.3.2 sub b niet meegerekend – zal minimaal bedragen binnen de bouwvlakken met de bouwaanduiding:
  - "aaneengebouwd" 4,5 meter;
  - "twee-aaneen" 5 meter;
  - "vrijstaand" 6 meter.
- h. de afstand tussen de hoofdgebouwen en de zijdelingse bouwperceelgrens zal minimaal bedragen binnen de bouwvlakken met de (specifieke bouw)aanduiding:
  - "aaneengebouwd" niet van toepassing;
  - "twee-aaneen" 3 meter (aan één zijde);
  - "vrijstaand" 3 meter aan één zijde en 1,5 meter aan de andere zijde.
- i. de goot- en bouwhoogte van de hoofdgebouwen bedraagt maximaal de op de verbeelding aangegeven maat;
- j. hoofdgebouwen moeten met een dakhelling worden uitgevoerd, waarbij de dakhelling minimaal 40° en maximaal 55° bedraagt;
- k. de achtergevel mag de achtergevelrooilijn niet overschrijden;
- l. in afwijking van het bepaalde in 10.3.3, sub j mag ter plaatse van de aanduiding "specifieke bouwaanduiding - bouwdiepte" de afstand tussen de voorgevellijn en de achtergevelrooilijn worden overschreden met dien verstande dat deze afstand nooit meer bedraagt dan 12 meter.

#### 10.3.4 Beoordelingsregels voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van een bijbehorend bouwwerk bij een hoofdgebouw gelden de navolgende beoordelingsregels:

- a. bijbehorende bouwwerken mogen uitsluitend binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak worden opgericht;
- b. de bebouwde oppervlakte van het achtererf mag maximaal 50% bedragen met een maximum van 40 m<sup>2</sup>;
- c. in afwijking van het bepaalde in artikel 10.3.4 sub b mag voor achtererven groter dan 80 m<sup>2</sup> dit maximum worden verhoogd met 10% van het verschil in grootte, zulks met een absoluut maximum van 90 m<sup>2</sup>;
- d. de goothoogte van een bijbehorend bouwwerk mag maximaal 3,25 meter en de bouwhoogte maximaal 7 meter bedragen. Indien een dakhelling wordt toegepast bedraagt de helling minimaal 10°;
- e. de afstand tussen bijbehorende bouwwerken en de zijdelingse bouwperceelgrens zal minimaal bedragen binnen de bouwvlakken met de bouwaanduiding:
  - “aaneengebouwd” niet van toepassing;
  - “twee-aaneen” 1 meter;
  - “vrijstaand” 1 meter.
- f. Bijbehorende bouwwerken mogen uitsluitend minimaal 3 meter achter de voorgevellijn worden gebouwd.

#### 10.3.5 Beoordelingsregels voor overige bouwwerken

Voor het bouwen van overige bouwwerken, bij hoofdgebouwen gelden de navolgende beoordelingsregels:

- a. de bouwhoogte voor overige bouwwerken bedraagt maximaal 2 meter;
- b. in afwijking van sub a bedraagt de bouwhoogte van een tuin- of erfafscheiding, die gebouwd wordt voor (het verlengde van) de voorgevellijn, alsmede binnen 1 meter achter (het verlengde van) de voorgevellijn, maximaal 1 meter.

### **10.4 Afwijken beoordelingsregels bouwactiviteiten**

#### 10.4.1 Afwijken beoordelingsregels bouwactiviteiten

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd een omgevingsvergunning voor de bouwactiviteit te verlenen in afwijking van het bepaalde in:

- a. artikel 10.3.3 sub h voor een kortere afstand tot minimaal 1 meter van de zijdelingse perceelsgrens;
- b. artikel 10.3.3 sub i mits deze maat met maximaal 1 meter wordt overschreden;
- c. artikel 10.3.4 sub e voor een kortere afstand tot de zijdelingse perceelsgrens;
- d. artikel 10.3.5 sub a tot een hoogte van maximaal 10 meter;  
mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
  1. De samenhang in het straat- en bebouwingsbeeld;
  2. De gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken.

#### 10.4.2 Procedureregulering

Bij de voorbereiding van een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 10.4.1, sub a, b en d, winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij de gemeentelijke kwaliteitscoördinator.

### **10.5 Specifieke beoordelingsregels bouwactiviteiten**

#### 10.5.1 Beoordeling uiterlijk van bouwwerken (welstand) c.q. locatiegebonden beeldkwaliteitsplan

- a. In aanvulling op het bepaalde in artikel 22.29, lid 1, sub b, van de regels van dit Omgevingsplan (beoordelingsregels omgevingsplanactiviteit bouwwerken) wordt de omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 22.26 (omgevingsplanactiviteit bouwwerk) of diens rechtsopvolger alleen verleend, als het uiterlijk of de plaatsing van het bouwwerk niet in strijd is met de redelijke eisen van welstand, beoordeeld volgens de criteria van het beeldkwaliteitsplan 'Richtlijnen en suggesties beeldkwaliteit Woningbouw locatie Cingelveste 's-Heerenhoek', zoals vastgesteld door de gemeenteraad;

- b. Bij de beoordeling van het uiterlijk van bouwwerken onder a. gaat het zowel om het uiterlijk en de plaatsing van het bouwwerk op zichzelf als in verband met de omgeving of de te verwachten ontwikkeling daarvan;
- c. Ingeval van strijdigheid tussen de regels zoals bepaald in artikel 22.29, lid 1, sub b en het Beeldkwaliteitsplan, prevaleren de regels uit het beeldkwaliteitsplan, dan wel diens rechtsopvolger;
- d. De beoordeling van het uiterlijk van bouwwerken onder a. is niet vereist voor een tijdelijk bouwwerk dat geen seizoensgebonden bouwwerk is.

#### 10.5.2 Parkeren

- a. Per vrijstaande en twee-aaneengebouwde woning dienen op eigen terrein in twee parkeerplaatsen en bij eindwoningen in één parkeerplaats te worden voorzien (een garage mag voor maximaal 0,4 parkeerplaats worden meegerekend);
- b. Parkeergelegenheid die is gerealiseerd om te voorzien in voldoende parkeergelegenheid dient in stand te worden gehouden.

### **10.6 Specifieke functieregels (specifieke beoordelingsregels gebruiksactiviteiten)**

#### 10.6.1 Verboden gebruiksactiviteiten

Tot verboden gebruiksactiviteiten wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken voor de huisvesting van personen;
- b. het gebruik van gronden voor windturbines.

### **10.7 Afwijken beoordelingsregels gebruiksactiviteiten**

#### 10.7.1 Detailhandelsactiviteiten, beroepsmatige en/of bedrijfsmatige activiteiten

Burgemeester en wethouders kunnen in afwijking van het bepaalde in artikel 10.2 en een vergunning verlenen om:

- a. een woning en/of bij de woning bijbehorende bouwwerken voor de uitoefening van detailhandel in beroepsmatig en/of bedrijfsmatig te gebruiken, met dien verstande dat bedoeld gebruik geen onevenredige hinder voor het woonmilieu mag opleveren en geen onevenredige afbreuk mag doen aan het woonkarakter van de wijk of buurt;
- b. De vergunning wordt verleend als:
  - 1. de woning moet blijven voldoen aan het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl);
  - 2. het gebruik een kleinschalig karakter heeft en zal behouden en naar aard met het woonkarakter van de omgeving in overeenstemming is. Dat wil zeggen dat van de vloeroppervlakte van de woning en bijgebouwen gezamenlijk maximaal 40 m<sup>2</sup> ten behoeve van van detailhandel, beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten mag zijn;
  - 3. het geen vergunningplichtige (aspect milieu) of meldingsplichtige activiteiten op grond van de Omgevingswet of Wet milieubeheer betreft, tenzij het gebruik de woonfunctie op zichzelf en in relatie tot zijn omgeving niet zal aantasten;
  - 4. het gebruik de woonfunctie ondersteunt, dat wil zeggen dat degene die de activiteiten in de woning of bijbehorend bouwwerk uitvoert, tevens bewoner van de woning is;
  - 5. er geen verkeersaantrekkende activiteiten plaatsvinden die kunnen leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer dan wel tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimte.

#### 10.7.2 Logies en ontbijt

Burgemeester en wethouders kunnen in afwijking van het bepaalde in artikel 10.2 en een vergunning verlenen om:

- a. een woning en/of bij de woning bijbehorende bouwwerken voor het verstrekken van logies met ontbijt te gebruiken, met dien verstande dat bedoeld gebruik geen onevenredige hinder voor het woonmilieu mag opleveren en geen onevenredige afbreuk mag doen aan het woonkarakter van de wijk of buurt;
- b. De vergunning wordt verleend als:
  - 1. de woning moet blijven voldoen aan het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl);

2. het gebruik een kleinschalig karakter heeft en zal behouden en naar aard met het woonkarakter van de omgeving in overeenstemming is. Dat wil zeggen dat van de vloeroppervlakte van de woning en bijbehorende bouwwerken gezamenlijk maximaal 40 m<sup>2</sup> ten behoeve van de logies met ontbijt in gebruik mag zijn;
3. het geen vergunningplichtige (aspect milieu) of meldingsplichtige activiteiten op grond van de Omgevingswet of Wet milieubeheer betreft, tenzij het gebruik de woonfunctie op zichzelf en in relatie tot zijn omgeving niet zal aantasten;
4. de logies met ontbijt niet in een vrijstaand bijbehorend bouwwerk wordt gerealiseerd;
5. het gebruik de woonfunctie ondersteunt, dat wil zeggen dat degene die de activiteiten in de woning of bijbehorend bouwwerk uitvoert, tevens bewoner van de woning is;
6. er geen verkeersaantrekkende activiteiten plaatsvinden die kunnen leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer dan wel tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimte.

## Hoofdstuk 3 Algemene regels over functies en activiteiten

### Artikel 11 Toepassingsbereik

De regels van dit hoofdstuk gelden in aanvulling op hoofdstuk 2 en zijn van toepassing binnen het projectgebied zoals opgenomen in het GML-bestand NL.IMRO.0654.TAMOPHHWBCV2025-0001.

### Artikel 12 Anti-dubbelregel

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

### Artikel 13 Parkeeractiviteiten

- a. De in dit TAM-omgevingsplan aanwezige gronden mogen slechts worden bebouwd en/of in gebruik worden genomen en/of het gebruik van deze gronden mag enkel worden gewijzigd onder de voorwaarde, dat voldoende parkeergelegenheid overeenkomstig de CROW 2024, dan wel, dan wel diens rechtsopvolger bij, op eigen terrein dan wel bij in de directe omgeving daarvan wordt aangelegd en in stand te wordt gehouden, waarbij de gemiddelde bandbreedte wordt aangehouden;
- b. Bij het bepalen van de parkeerbehoefte telt een en garage mee voor 0,4 parkeerplaats. Bij woningen met een garage en een oprit met een lengte van minimaal 5 meter is er sprake van 1,4 parkeerplaats. Bij woningen met een garage en een oprit met een breedte van minimaal 4,5 meter is er sprake van 1,8 parkeerplaats.

### Artikel 14 Algemene bouwregels bouwactiviteiten

#### 14.1 Maximum woningaantal

Het aantal woningen binnen het plangebied mag niet meer bedragen dan 42.

#### 14.2 Plaatsbepaling en vormgeving van bouwwerken

##### 14.2.1 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, met inachtneming van de regels vervat in Hoofdstuk 2, bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor bouwenactiviteiten, nadere eisen te stellen ten aanzien van:

- a. de plaatsing van hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken ten opzichte van de bouwperceelsgrens en ten opzichte van elkaar;
- b. de dakhelling van hellende dakvlakken van gebouwen;
- c. de plaatsing en vormgeving van overige bouwwerken

##### 14.2.2 Procedureregulering

De in artikel 14.2.1 bedoelde nadere eisen mogen slechts worden gesteld met het doel te voorkomen dat de belangen van derden worden geschaad of afbreuk wordt gedaan aan de doeleinden van het plan en met het oog op de bereikbaarheid van gebouwen, overige bouwwerken en gronden in verband met calamiteiten.

## **Artikel 15 Algemene functieregels gebruiksactiviteiten**

### **15.1 Algemene verbodsbepaling gebruik**

Met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties is het verboden om zonder omgevingsvergunning gronden of bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken strijdig met de aangegeven functies, activiteiten en/of gebiedsaanwijzingen.

#### 15.1.1 Afwijken gebruiksverbod

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd een omgevingsvergunning te verlenen in afwijking van het bepaalde in artikel 15.1:

- a. indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik dat niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

## **Artikel 16 Algemene aanduidingsregels**

### **16.1 Geluidzone - industrie**

De realisering van een geluidgevoelig gebouw op een locatie of (bouw)hoogte waar nog geen geluidgevoelig gebouw aanwezig is, is uitsluitend toegestaan indien voor dat gebouw, respectievelijk de geluidgevoelige ruimte in dat gebouw:

- a. voldaan zal worden aan de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting zoals vastgelegd krachtens artikel 12.7, lid 3, Besluit kwaliteit leefomgeving jo. artikel 12.13ia, lid 2, Besluit kwaliteit leefomgeving;
- b. dan wel, indien niet voldaan wordt aan het bepaalde in lid a, voldaan zal worden aan een door het bevoegd gezag vastgestelde en bij dit TAM-omgevingsplan behorend Besluit hogere waarde overeenkomstig artikel 5.78u Besluit kwaliteit leefomgeving;
- c. dan wel, indien niet voldaan wordt aan het bepaalde in lid a of b, sprake zal zijn van geluidbelasting op een niet-geluidgevoelige gevel met bouwkundige maatregelen in de zin van artikel 5.78y Besluit kwaliteit leefomgeving.

## **Artikel 17 Algemene afwijkingsregels bouwactiviteiten**

### **17.1 Afwijkingsbevoegdheid**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij een omgevingsvergunning voor de bouwactiviteit af te wijken voor:

- a. niet voor bewoning aangewezen gebouwen en overige bouwwerken van geringe afmetingen ten dienste van het openbaar nut met een oppervlakte van maximaal 15 m<sup>2</sup> en een bouwhoogte van maximaal 3,5 meter te bouwen;
- b. de van de naar de weg gekeerde bebouwingsgrens door:
  - erkers, balkons en bordessen tot maximaal 1 meter;
  - ingangspartijen tot maximaal 2 meter;

te overschrijden, mits de bebouwde oppervlakte maximaal 6 m<sup>2</sup> en de bouwhoogte maximaal 3 meter zal bedragen;

- c. antennes en masten tot een bouwhoogte van 15 meter op te richten.

mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

1. De samenhang in het straat- en bebouwingsbeeld;
2. De gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken.