
ELSA HOEVE, KLOETINGE

GEMEENTE GOES

Vormvrije m.e.r.-beoordeling

5 december 2022

RHO ADVISEURS



RHO ADVISEURS

DATUM	5 december 2022
KENMERK	20210354
PROJECT PROJECTLEIDER	Elsa Hoeve Kloetinge ing. J.A. van Broekhoven
OPDRACHTGEVER	Blouberg Projectontwikkeling B.V.
AUTEUR STATUS	S. Lie Concept



Inhoud

1. Inleiding	5
1.1 Aanleiding	5
1.2 Wat houdt een m.e.r.- beoordeling in?	5
1.3 Leeswijzer	5
2. Plaats en omvang van het project	7
2.1 Plaats van het project	7
2.2 Kenmerken van het project	10
3. Kenmerken van de milieueffecten	13
3.1 Verkeer en parkeren	13
3.2 Geluid	13
3.3 Bodem en water	14
3.4 Natuur	15
3.5 Luchtkwaliteit	17
3.6 Risico's op zware ongevallen of rampen en risico's voor de menselijke gezondheid	18
3.7 Cultuurhistorie en archeologie	19
3.8 Aanlegwerkzaamheden	21
3.9 Mitigerende maatregelen	21
4. Conclusie	22
Bijlagen	23
Bijlage 1 – Mobiliteitstoets	23
Bijlage 2 – Eindrapport nader bodemonderzoek	24
Bijlage 3 – Watertoets	25
Bijlage 4 – Aeries memo	26
Bijlage 5 – Stikstofberekening gebruiksfase	27
Bijlage 5 – Stikstofberekening aanlegfase	28
Bijlage 7 – Quickscan flora en fauna	29
Bijlage 8 – Bouwhistorische verkenning	30
Bijlage 9 – Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï	31
Bijlage 10 – Nader onderzoek flora en fauna	32
Bijlage 11 – Archeologisch bureau- en inventariserend veldonderzoek	33

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Aan de Stelleweg 2 in Kloetinge was voorheen een agrarisch bedrijf gevestigd. Het bedrijf is enige jaren geleden gestopt en de bedrijfsgebouwen staan leeg. De bijbehorende woning wordt nog bewoond. De bestaande bebouwing aan de Stelleweg 2 - de Elsa Hoeve - heeft de status van rijksmonument. De initiatiefnemers willen de Elsa Hoeve herontwikkelen naar een woonvorm voor dementerende ouderen. Er worden 38 zorgeenheden en een vrijstaande reguliere woning gerealiseerd. Zo krijgt de monumentale boerderij een nieuwe functie en wordt invulling gegeven aan de behoefte aan zorgwoningen in Goes.

In het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied 2010' heeft de locatie de bestemming 'Agrarisch'. De beoogde ontwikkeling past niet binnen deze bestemming. Om de gewenste ontwikkelingen mogelijk te maken is met de gemeente Goes overeengekomen om een nieuw bestemmingsplan op te stellen.

In het Besluit milieueffectrapportage is in onderdeel D 11.2 van de bijlage opgenomen dat de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject m.e.r.-beoordelingsplichtig is in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op een oppervlakte van 100 hectare of meer, een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen omvat of een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer. De beoogde ontwikkeling bestaat uit 38 zorgeenheden en één vrijstaande woning. Hiermee blijft de ontwikkeling onder de drempelwaarde. Dit betekent dat kan worden volstaan met een zogenaamde 'vormvrije m.e.r.-beoordeling'. Dit document bevat deze beoordeling.

1.2 Wat houdt een m.e.r.- beoordeling in?

In een m.e.r.- beoordeling wordt getoetst of een m.e.r. procedure doorlopen moet worden. De wettelijke regeling voor de m.e.r.-beoordeling gaat uit van het principe 'nee, tenzij'. Dat wil zeggen, een volwaardige m.e.r.-procedure is alleen noodzakelijk als sprake is van 'belangrijke nadelige gevolgen' die het betreffende project voor het milieu kan hebben. Daarbij moet het bevoegd gezag rekening houden met de omstandigheden zoals aangegeven in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling, te weten:

- de plaats van het project;
- de omvang van het project;
- de kenmerken van de potentiële milieueffecten (in samenhang met de eerste twee criteria).

Het bevoegd gezag dient een m.e.r.-beoordelingsbeslissing te nemen, waarin wordt aangegeven of wel of geen MER nodig is, gelet op de omvang van het project, de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële (milieu)effecten en mogelijke mitigerende maatregelen. Deze beslissing wordt als bijlage bij het bestemmingsplan opgenomen.

1.3 Leeswijzer

Deze m.e.r.-beoordelingsnotitie:

- beschrijft in hoofdstuk 2 de plaats en omvang van het project;

- 
- licht in hoofdstuk 3 de verwachte effecten voor de verschillende milieueffecten toe;
 - geeft ten slotte in hoofdstuk 4 de conclusie weer voor de m.e.r.-beoordeling.

Bij de analyse in hoofdstuk 2 en 3 is gebruik gemaakt van informatie uit de onderzoeken welke te vinden zijn in de bijlagen.

2. PLAATS EN OMVANG VAN HET PROJECT

2.1 Plaats van het project

Het plangebied ligt buiten de kern ten noorden van Kloetinge en ten oosten van Goes. Het plangebied ligt in de stadsrand en maakt onderdeel uit van het buitengebied. De locatie is gelegen aan de Stelleweg, ten zuiden van de Hoge Meet, en omvat de monumentale boerderij Elsa Hoeve en de direct aangrenzende oostelijke en zuidelijke percelen. Aan de overzijde van de Stelleweg ligt een vrijstaande woning en ten zuiden daarvan natuur- en gezondheidspark 'De Mirakel'. Het gebied ten oosten van het plangebied, is agrarisch in gebruik. De ligging is in figuur 2.1 weergegeven.

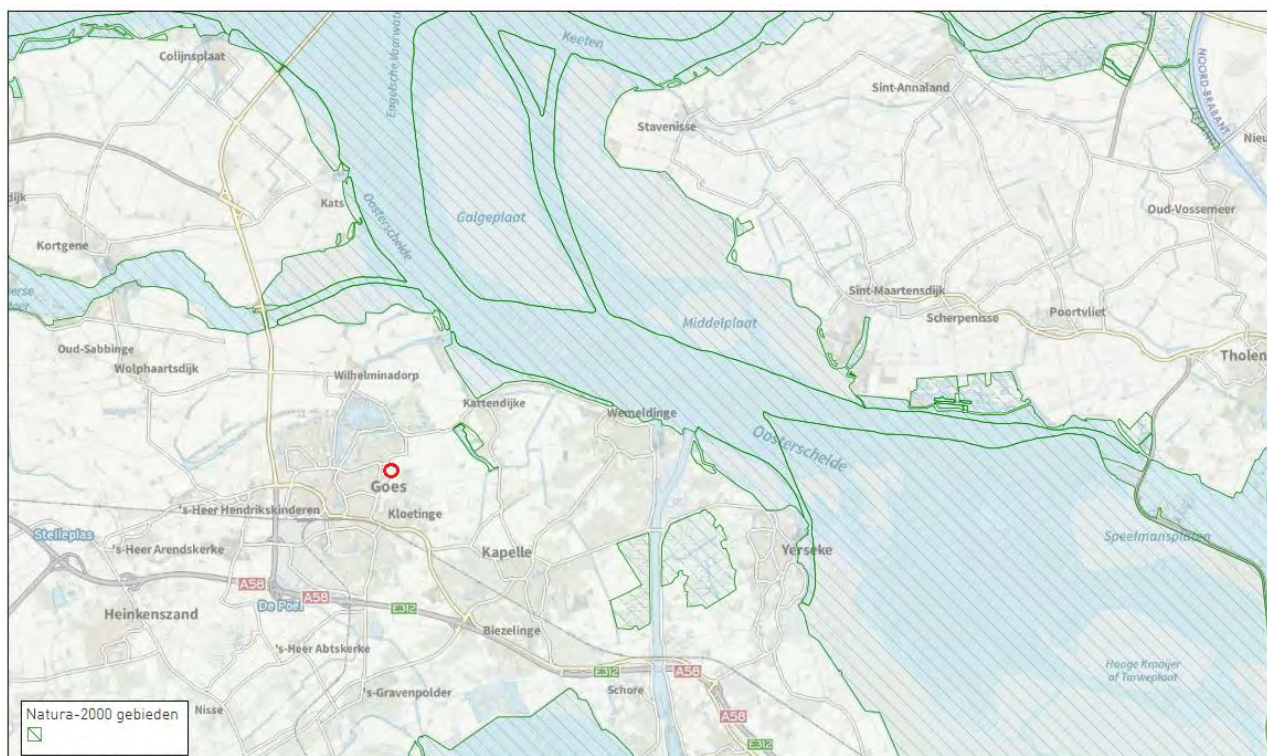


Figuur 2.1 Ligging plangebied (Bron: Google Maps, bewerking Rho Adviseurs)

Bijzondere gebieden en het opnamevermogen van het natuurlijk milieu

Het plangebied kent in het bestemmingsplan 'Buitengebied 2010' (vastgesteld op 02-06-2011) de archeologische dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie – 1'. Archeologisch onderzoek is noodzakelijk wanneer de werkzaamheden een oppervlak van groter van 100 m² beslaan en dieper reiken dan 40 cm.

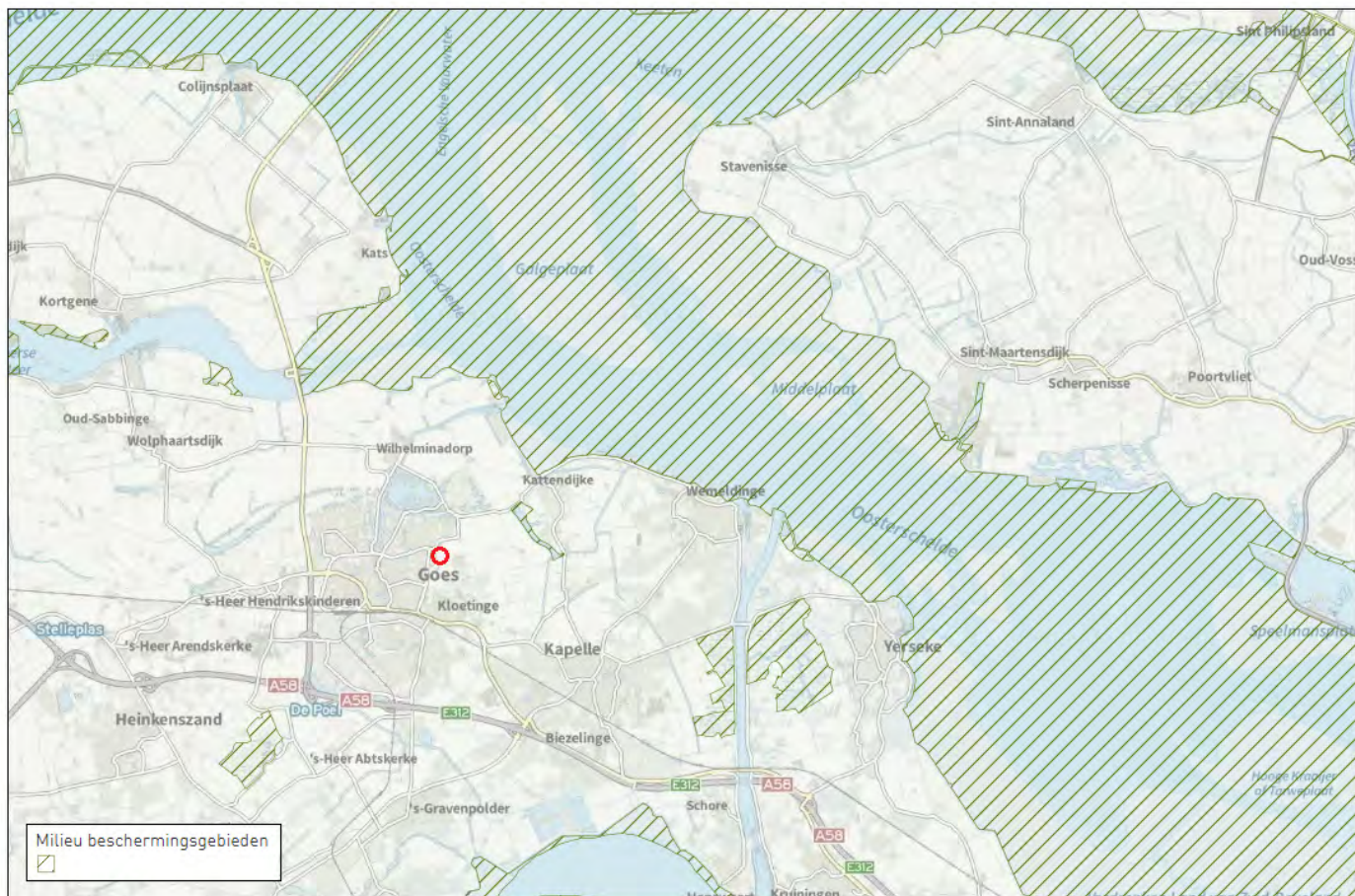
Het plangebied is geen onderdeel van een Natura 2000-gebied. Het dichtstbijzijnde stikstofgevoelige Natura 2000-gebied Oosterschelde bevindt zich op circa 2 kilometer (figuur 2.2). Het dichtstbijzijnde NNN-gebied bevindt zich op circa 750 meter van de beoogde bebouwing (figuur 2.3). Het plangebied is niet gelegen binnen een milieu beschermingsgebied (figuur 2.4).



Figuur 2.2 Ligging plangebied (rood omcirkeld) ten opzichte van Natura 2000-gebieden (bron: Provincie Zeeland)



Figuur 2.3 Ligging plangebied (rood omcirkeld) ten opzichte van Natuurnetwerk Nederland (bron: Provincie Zeeland)



Figuur 2.4 Ligging plangebied (rood omcirkeld) ten opzichte van milieu beschermingsgebieden (bron: Provincie Zeeland)

2.2 Kenmerken van het project

Ter plaatse van de Stelleweg zullen 38 zorgeenheden en een vrijstaande reguliere woning worden gebouwd. De beoogde ontwikkeling betreft een volledige herontwikkeling van de monumentale boerderij Elsa Hoeve. Bij de ontwikkeling wordt ook het zuidelijk gelegen kadastrale perceel GOE00-X-761 betrokken. Hierdoor ontstaat de mogelijkheid om het gehele ensemble, met aanvullende nieuwbouw, op een ruimtelijk en landschappelijk wijze goed in te passen. De basis ligt in de herontwikkeling van de Elsa Hoeve, waarbij de vrijkomende woonbestemming wordt gebruikt om de nieuwbouwwoning te kunnen realiseren.

De betreffende kadastrale percelen worden nadrukkelijk op elkaar afgestemd, waardoor er een fraai bebouwingsensemble zal ontstaan die aansluit op de agrarische gronden. Het bestaande ensemble wordt in ere hersteld en krijgt een maatschappelijk functie als woonzorglocatie. Het ontwerp gaat uit van de bestaande woning en grote landbouwschuur met haaks daarop, aan de noordoostzijde, een nieuw schuurvolume van één laag met een kap. De nokhoogte bedraagt ca. 10 meter. Aan deze nieuwe schuur wordt een éénlaagse uitbouw van ca. 3 meter gerealiseerd op de kop aan de noord-oostzijde. De nieuwe schuur krijgt een bij het ensemble passende architectuur.

De kop van de beoogde grote landbouwschuur, het woonhuis en de bakkeet, worden door middel van een nieuw éénlaags plat en transparant (glazen) volume (ca. 3 meter hoog) met elkaar verbonden. Dit volume vormt de centrale entree van de woonzorgboerderij en laat, door zijn transparantie, de waarde van de bestaande bebouwing intact. Ten zuiden van de vernieuwde Elsa Hoeve wordt een vrijstaande woning gerealiseerd als onderdeel van het nieuwe ensemble. Deze woning, met een omvang van maximaal 750 m³, wordt ten opzichte van de Elsa Hoeve verder van de Stelleweg gebouwd, zodat de monumentale boerderij nadrukkelijk het zicht ter plaatse bepaald. De nieuwe woning heeft een afmeting van ca. 17,5 bij 9 meter, een smal, lang volume passend bij de bestaande bebouwing. Dit volume bestaat uit één laag met een kap en is gelijk aan een agrarisch schuurvolume. De nokhoogte bedraagt circa 8 meter. De woning en de bijbehorende schuur/garage worden achter de voorgevellijn van de bestaande bebouwing geplaatst waardoor het ondergeschikt is aan de bebouwing.

De woning wordt zodanig gepositioneerd dat deze eenzelfde richting heeft als het agrarische ensemble van de Elsa Hoeve en heeft de nokrichting haaks op de Stelleweg. Ten zuiden van de woning wordt een bijgebouw gerealiseerd van 7,5 x 6 meter en bestaat eveneens uit één laag met een kap (nokhoogte ca. 5 meter). Net zoals de woning wordt dit bijgebouw in een agrarisch gerelateerde architectuur uitgevoerd passen binnen het ensemble.

Het gehele ensemble wordt op een aantrekkelijke en landschappelijk wijze ingepast. Daartoe wordt de bestaande houtwal aan de noord- en oostzijde ontdaan van slechte bomen en struiken. Nieuwe streekeigen bomen en heesters worden toegevoegd langs zowel de noord-, oost- en zuidrand van het totale perceel. De huidige houtwal rondom de bestaande woning wordt verwijderd om zo zicht en openheid te creëren. Tussen de Elsa Hoeve en de nieuwe woning wordt een smalle houtwal/haag voorgesteld om voldoende privacy te waarborgen. Deze houtwal/haag begint bij de voorgevellijn van de nieuwe woning waardoor het zicht op de oorspronkelijke woning gewaarborgd blijft.

Om een eenheid op beide percelen te creëren wordt er een hoogstamboomgaard gerealiseerd aan de voorzijde van het woonperceel die gedeeltelijk ook naast de woning van de oorspronkelijke boerderij groeit. Dit heeft als voordeel dat de nieuwe bebouwing wat meer uit het zicht komt en ook beide percelen ruimtelijk met elkaar verbindt.

Programma

In het nieuwe schuurvolume komen 11 zorgwoningen. Op de verdieping zijn 12 zorgwoningen voorzien. In de éénlaagse uitbouw, op de kop van het nieuwe schuurvolume, wordt een gezamenlijke woonkamer gerealiseerd. In het centrale volume, dat zowel nieuw als oud (woning en bakkeet) verbindt, zijn onder andere de entrees voorzien, algemene voorzieningen en ontmoetingsruimte. In de grote landbouwschuur, die volledig intact blijft, is een woongroep voorzien bestaande uit 9 zorgwoningen op de begane grond met de huiskamer voor deze woongroep en 6 zorgwoningen op de verdieping. In de bestaande woning is het kantoor voorzien. Aan de voorzijde van de grote landbouwschuur staat het varkenshok. Deze is uitermate geschikt voor het stallen van bijvoorbeeld fietsen en scootmobielen.



Figuur 2.5 Beoogde inrichting

Parkeren

Op het plangebied zijn 19 parkeerplaatsen beschikbaar. Voor de grote landbouwschuur zijn in totaal 10 parkeerplaatsen voorzien en langs de perceelsgrens aan de noordwestzijde 5 parkeerplaatsen. Direct voor de entree zijn 2 MIVA-parkeerplaatsen voorgesteld waarmee de loopafstand tot de entree gering is. Voor de nieuwe vrijstaande woning wordt het parkeren, doormiddel van 2 parkeerplaatsen op het eigen perceel opgelost.

Verkeer

Het plangebied wordt ontsloten door de Stalleweg welke ten noorden aansluit op de Hoge Meet.



Gebruik natuurlijke hulpbronnen en productie van afvalstoffen

Voor de realisatie van de beoogde ontwikkeling worden de gebruikelijke bouwmaterialen en natuurlijke hulpbronnen benut. Afvalstoffen zullen slechts ontstaan tijdens de aanlegfase. Afvalstromen zullen zoveel mogelijk worden gescheiden ten behoeve van hergebruik.

Verontreiniging, hinder, risico van zware ongevallen en rampen, risico's voor de menselijke gezondheid

Deze thema's komen mede aan bod in het volgende hoofdstuk.

Cumulatie met andere projecten

Voor zover bekend zijn er geen redelijkerwijs te verwachten toekomstige ontwikkelingen in de buurt waarmee cumulatie verwacht kan worden.

3. KENMERKEN VAN DE MILIEUEFFECTEN

In dit hoofdstuk worden de belangrijkste milieueffecten van de beoogde ontwikkeling beschreven. Het is gebruikelijk de milieueffecten van de beoogde situatie te vergelijken met de referentiesituatie. De referentiesituatie bestaat uit de huidige situatie inclusief autonome ontwikkelingen. De effectbeoordeling in dit hoofdstuk is gebaseerd op de informatie uit het bestemmingsplan dat voor de beoogde ontwikkeling is opgesteld.

3.1 Verkeer en parkeren

Parkeren

In het kader van de ontwikkeling van de (zorg)woningen is een mobiliteitstoets opgesteld. Deze mobiliteitstoets is opgenomen in bijlage 1. Uit de mobiliteitstoets blijkt het volgende.

Het normatief benodigd parkeeraanbod op het maatgevende moment van de ontwikkeling bedraagt 24 parkeerplaatsen voor de zorgwoningen (zaterdagavond) en 2 parkeerplaatsen voor de reguliere woning (werkdagavond). Rekening houdend met de specifieke situatie van de ontwikkeling zijn er 18 parkeerplaatsen benodigd op het maatgevende moment (zaterdagavond). Bij de zorgwoningen zijn in het ontwerp 19 parkeerplaatsen opgenomen. Bij de reguliere vrijstaande woning is voldoende ruimte voor tenminste twee parkeerplaatsen op het eigen terrein.

Verkeersgeneratie

De berekende verkeersintensiteit van 70 motorvoertuigbewegingen zorgt naar verwachting niet voor problemen op de Stellegeweg en aansluiting op de Hoge Meet. Vanuit verkeerkundig oogpunt zijn naar verwachting geen ingrijpende maatregelen nodig aan het wegprofiel en aansluiting op de Hoge Meet. Met kleine aanpassingen aan de vormgeving van de Stellegeweg en de aansluiting op de Hoge Meet kunnen eventuele problemen op het gebied van doorstroming en verkeersveiligheid worden opgelost. Hiermee worden vanuit de aspecten verkeer en parkeren geen negatieve effecten verwacht.

3.2 Geluid

Wegverkeerslawaaï

In het kader van de ontwikkeling van de (zorg)woningen is een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï opgesteld. Dit onderzoek is opgenomen in bijlage 8. De conclusie uit dit rapport zijn als volgt.

Uit het onderzoek wegverkeerslawaaï blijkt dat:

- De geluidbelasting ten gevolge van de gezoneerde Hoge Meet lager is als de voorkeursgrenswaarde van 48 dB;
- De geluidbelasting ten gevolge van de gezoneerde Charlotte de Bourbonweg lager is als de voorkeursgrenswaarde van 48 dB;
- De geluidbelasting ten gevolge van de gezoneerde Oranjeweg lager is als de voorkeursgrenswaarde van 48 dB;
- De geluidbelasting ten gevolge van de gezoneerde Ringbaan Oost lager is als de voorkeursgrenswaarde van 48 dB;
- De geluidbelasting ten gevolge van de gezoneerde Stellegeweg lager is als de voorkeursgrenswaarde van 48 dB;

Ten gevolge van alle wegen wordt de voorkeursgrenswaarde $L_{den} = 48$ dB niet overschreden. De woon-zorgeenheden en de vrijstaande reguliere woning worden in een goed akoestisch woon- en leefklimaat gerealiseerd. Vanuit het aspect wegverkeerslawaai worden geen negatieve effecten verwacht.

Industrielawaai

Het aspect Industrielawaai is niet van toepassing. De locatie ligt niet binnen de geluidzone van een gezoneerd industrieterrein. Ook inrichtingslawaai is niet van toepassing, omdat er geen bedrijven in de directe omgeving aanwezig zijn. Negatieve effecten kunnen vanuit het aspect Industrielawaai uitgesloten worden.

Uitstralingseffect

Voor toetsing van het uitstralingseffect bestaat geen wettelijk kader. Als uitgangspunt wordt gehanteerd dat bij een toename van de verkeersomvang met meer dan 40% sprake is van een geluidstoename van meer dan 1,5 dB (wat voor het menselijk oor hoorbaar is). Gezien de ontsluitende functie van de omliggende wegen zal de extra bijdrage van 70 mvt/etmaal minder zijn dan 40% van de totale verkeersintensiteit over deze wegen. Relevante negatieve uitstralingseffecten naar de omgeving zijn dan ook uitgesloten.

3.3 Bodem en water

Bodem

Op 28 september 2018 is een eindrapport naar nader bodemonderzoek opgesteld. Het eindrapport is toegevoegd in bijlage 2. Het volgende is geconcludeerd:

PAK op het erf

Circa 50 jaar geleden is op het erf een asfaltverharding aangebracht. Dit blijkt teerhoudend asfalt te zijn geweest. De aangebrachte asfaltaag is dun en is in de loop der jaren beschadigd geraakt en deels vermengd geraakt met overige verhardingsmaterialen (zoals klinkers, kiezel, grind, (baksteen)puin, kolengruis), maar ook met de onderliggende en omliggende grond. Uit het nader bodemonderzoek blijkt dat de laag met gehalten aan PAK een dikte heeft variërend van ca. 0,2 tot ca. 0,7 m met een gemiddelde dikte van 0,40 m. Er is sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging met PAK in de grond. Binnen dit geval zijn lagen met meer dan 50% bodemvreemd materiaal aanwezig waarbij strikt formeel gesproken geen sprake is van grond in de zin van de Wet bodembescherming. Deze worden echter vanwege het ruimtelijke en historische verband met de verontreinigde grond wel beschouwd als onderdeel van het geval van ernstige bodemverontreiniging.

Voormalige bovengrondse tank

Ter plaatse van de voormalige bovengrondse tank wordt in de grond vanaf 150 cm-mv een zwakke oliewater reactie waargenomen. Analytisch overschrijden de gehalten minerale olie de interventiewaarde niet. Voor deellocatie 4 (zie bijlage 2) kan worden afgeleid dat geen sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging.

Aanbevelingen

Op het erf is sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging. Als een geval van ernstige verontreiniging is vastgesteld dan is er sprake van een potentieel risico dat aanleiding geeft tot een vorm van saneren of beheren. Vooral nog wordt verwacht dat hier bij het huidige gebruik geen actuele risico's aanwezig zijn. Wanneer graafwerkzaamheden zijn voorzien binnen de contouren van de grondverontreiniging dient een saneringsplan opgesteld te worden dat door het bevoegd gezag (op basis van de huidige onderzoeksgegevens RUD Zeeland) dient te worden goedgekeurd. In dit geval voldoet de sanering mogelijk aan de BUS criteria, waardoor volstaan kan worden met een BUS melding. Hiervoor is een kortere proceduretijd (ca. vijf weken). Aanbevolen wordt de wijze van saneren af te stemmen op de herinrichtingsplannen. De uitvoerende partijen van de saneringswerkzaamheden dienen BRL 6000 en/of BRL 7000 gecertificeerd te zijn.



De aangetoonde verontreiniging met minerale olie ter plaatse van de voormalige bovengrondse tank vormt momenteel geen aanleiding voor verder nader of afperkend bodemonderzoek. Wel dient bij diepe grondwerkzaamheden hier rekening mee te worden gehouden met de aanwezigheid van grond die niet herbruikbaar is op basis van het gehalte minerale olie. Deze grond is aanwezig vanaf 150 cm-mv.

Met de ontwikkeling worden geen bodemvervuilende activiteiten mogelijk gemaakt. Negatieve effecten kunnen vanuit het aspect bodem met de sanering uitgesloten worden. Met de sanering is er sprake van een positief effect wat betreft het aspect bodem.

Water

De watertoetstabel is ingevuld voor de ontwikkeling van de woningen en zorgwoningen en opgenomen in bijlage 3. Het plangebied maakt geen deel uit van een grondwaterbeschermingsgebied. Verder bevindt het plangebied zich niet in de kern- of beschermingszone van waterkering. Aan de locatie grenst oppervlaktewater. De planontwikkeling heeft geen gevolgen voor het onderhoud aan dit leggerwater. De betrokken wateren blijven bereikbaar zoals in de huidige situatie al het geval is. Het plangebied kenmerkt zich door ruime infiltratiemogelijkheden. Afvalwater en regenwater wordt gescheiden aangeleverd. Ter voorkoming van diffuse verontreinigingen van water en bodem worden milieuvriendelijke bouwmaterialen gebruikt gedurende de bouwfase. Hiermee heeft de beoogde ontwikkeling derhalve geen negatieve effecten voor de waterhuishoudkundige situatie.

3.4 Natuur

Gebiedsbescherming

Het plangebied maakt geen deel uit van een natuur- of groengebied met een beschermde status, zoals Natura 2000. De afstand tot een Natura 2000-gebied bedraagt circa 2.000 meter. Dit betreft het Natura 2000-gebied 'Oosterschelde'. Gelet op deze afstand zal nieuwbouw van 38 zorgenheden en een vrijstaande woning geen effect hebben op dit gebied.

Directe effecten zoals areaalverlies, versnippering, verandering van de waterhuishouding en verstoring zijn door de afstand op voorhand uitgesloten. Om negatieve effecten als gevolg van een toename van stikstofdepositie binnen Natura 2000-gebieden uit te sluiten zijn stikstofberekeningen gemaakt. Met het programma AERIUS Calculator is een berekening uitgevoerd om de gevolgen voor de stikstofdepositie binnen Natura 2000-gebieden in beeld te brengen en te toetsen of de eventuele toename past binnen de eisen die gelden op grond van de Wet natuurbescherming. De memo is opgenomen in bijlage 4 en de berekeningen voor de aanleg- en gebruiksfase zijn opgenomen in bijlage 5 en 6. Uit de berekeningen blijkt dat geen sprake is van rekenresultaten hoger dan 0,00 mol N/ha/jr. Dit betekent dat de beoogde ontwikkeling niet leidt tot een significant negatieve aantasting van Natura 2000-gebied. Het bestemmingsplan is daarom in het kader van de Wet natuurbescherming uitvoerbaar, zonder verdere passende beoordeling en milieueffectrapportage.

Natuurnetwerk Zeeland

Het plangebied ligt niet in een gebied dat begrensd is in het kader van het Natuurnetwerk Zeeland (NNZ). Het meest dichtstbijzijnde gebied wat deel uitmaakt van het NNZ ligt op ongeveer 750 meter. Dit is het gebied 'dijken Zuid-Beveland'. Het plangebied ligt op circa kilometer van een weidevogelgebied. De geplande activiteit ligt op geruime afstand van beide gebieden. De bouw en het gebruik van de ontwikkeling heeft vanwege de afstand en de ligging geen negatief effect op de natuurwaarden van de gebieden die zijn begrensd in het kader van Natuurnetwerk Zeeland.

Soortenbescherming

Voor de ontwikkeling is een quickscan flora en fauna uitgevoerd. Het onderzoek is opgenomen in bijlage 6. De conclusies van deze quickscan worden hierna kort weergegeven:

Vleermuizen

Met het renoveren en verwijderen van de bebouwing en de bomen in het plangebied verdwijnen mogelijk verblijfplaatsen van verschillende gebouwbewonende en boombewonende vleermuissoorten als gewone dwergvleermuis, ruige dwergvleermuis, laatvlieger en watervleermuis. Daarnaast kan niet essentieel foerageergebied van vleermuizen verdwijnen. In het kader van de Wet natuurbescherming dient te worden nagegaan of vaste rust- en verblijfsplaatsen of belangrijke onderdelen van leefgebied van soorten door de ingreep worden aangetast. Dit kan niet worden uitgesloten zonder nader veldonderzoek.

Huismus/gierzwaluw/steenuil

Met het renoveren en verdwijnen van de bebouwing worden mogelijk verblijf- en/of nestplaatsen van huismus, gierzwaluw, en steenuil. Aanvullend onderzoek is noodzakelijk.

Kleine marterachtigen

Met het vellen van de bomen en het groen in het plangebied verdwijnt mogelijk essentieel leefgebied van kleine marterachtigen. Aanvullend onderzoek is noodzakelijk.

Huiszwaluw

Met het renoveren van de grote schuur kan een nestplek van huiszwaluw verdwijnen. Dit kan worden voorkomen door het realiseren van ruwe witte planken op dezelfde plek; of de betimmering niet te verwijderen. Vanwege mogelijke verstoring bij werkzaamheden kunnen ook nesten worden aangetast. Aanvullend onderzoek is noodzakelijk.

Rugstreeppad

Voor de rugstreeppad zijn maatregelen aanbevolen om kolonisatie te voorkomen. Het is aan te bevelen om de braakleggingsperiode te beperken en plassen en watertjes te dempen in de periode april tot en met oktober.

Voor enkele andere soorten zijn vrijblijvende aanbevelingen te doen ten aanzien van veiligheid:

- Reuzenbereklauw; deze invasieve exoot staat aan de noordzijde van het plangebied langs de watergang. De bladeren veroorzaken brandblaren; wat gezien de zorgfunctie in de toekomst niet wenselijk is. Door enkele jaren te beheren als gazon kan de soort worden uitgeroeid.
- De essenrij aan de noordzijde is aangetast door essentaksterfte. Een onderzoek naar de handhaafbaarheid van de bomen door een boomexpert in verband met takbreuk is aan te bevelen.

Algemene voorwaarden

Voor het uitvoeren van de werkzaamheden zijn twee algemene voorwaarden vanuit de Wet natuurbescherming altijd van toepassing:

- de start van werkzaamheden buiten het broedseizoen van vogels (het broedseizoen loopt globaal van half maart tot half juli; voor zwaluwen tot in september) uit te voeren om verstoring van broedvogels en het broedsucces te voorkomen. Als er nesten van algemene vogels aanwezig zijn in het broedseizoen, dan is het noodzaak om een ecooloog in te schakelen. De ecooloog beoordeelt hoe de werkzaamheden voortgang kunnen vinden.
- Op basis van de zorgplicht dient bij de uitvoering van de werkzaamheden voldoende zorg in acht te worden genomen voor de in het wild levende planten en dieren en hun leefomgeving. Verstoring moet worden beperkt en dieren moeten de gelegenheid hebben om uit te wijken en mogen niet opzettelijk worden gedood. Dit kan door het beperken van verlichting tijdens de avonduren ten behoeve van foeragerende en overvliegende vleermuizen en andere nachtdieren.

Nadere onderzoeken

Op basis van de uitgevoerde quickscan flora en fauna dient voor de uitvoering van de plannen middels aanvullend onderzoek meer duidelijkheid worden verkregen omtrent de aan- of afwezigheid van verblijfplaatsen van vleermuizen, jaarrond

beschermde vogels en kleine grondgebonden zoogdieren. In december 2021 is een aanvullend onderzoek naar vleermuizen, jaarrond beschermde vogels en kleine grondgebonden zoogdieren uitgevoerd. Naar aanleiding van de uitgevoerde quickscan flora en fauna is een nader onderzoek flora en fauna uitgevoerd. Het onderzoek is opgenomen in bijlage 9. De conclusies van het nader onderzoek worden hierna kort weergegeven:

Vleermuizen

Op en nabij de locatie is de aanwezigheid van drie vleermuissoorten aangetroffen, namelijk; de gewone dwergvleermuis, de ruige dwergvleermuis en eenmaal een vleermuis in de groep NYCNOID welke niet tot soort op naam is te brengen (mogelijk laatvlieger). De gewone dwergvleermuis is een vooral object/gebouw bewonende soort. Voor deze soort is in het plangebied tijdens de veldbezoeken ook een verblijfplaats aangetroffen; een vermoedelijk zomer/paarverblijfplaats. Mogelijk wordt deze verblijfplaats ook in milde winters als verblijfplaats gebruikt. Signalen en kenmerken van de bebouwing binnen het plangebied als (massa)winterverblijfplaats zijn niet waargenomen.

De overige waargenomen vleermuissoorten zijn vooral langs- en overvliegend en zonder binding met het plangebied waargenomen. Binnen het plangebied zijn geen essentiële vliegroutes, of foerageergebied aanwezig. Buiten het plangebied (aan de overzijde van de weg) is wel essentieel foerageergebied aanwezig en vermoedelijk is op ruimere afstand > 100 meter ook een groot zomerverblijf/kraamverblijf aanwezig.

Jaarrond beschermde vogels

Binnen het plangebied zijn geen beschermde functies voor huismus, gierzwaluw, kerkuil, huiszwaluw, boerenzwaluw waargenomen. Van deze soorten zijn geen broed- en/of roestplaatsen waargenomen. Wel is een roestplaats van (man) torenvalk aan de achterzijde van de schuur aanwezig. Aan de schuur zijn restanten van huiszwaluwnesten waargenomen, huiszwaluwen/boerenzwaluwen zijn niet (meer) actief op deze locatie.

Kleine grondgebonden zoogdieren

Op basis van het uitgevoerde cameraonderzoek zijn diverse soorten waargenomen, steenmarter (die mogelijk een incidenteel verblijf heeft in de kleinste schuur en konijn. Daarnaast zijn er soorten als veldmuis, bosmuis, egel, roodborst, merel, zanglijster en zwartkop waargenomen. Wezel, hermelijn en bunzing zijn niet waargenomen binnen het plangebied.

Uit nader onderzoek is gebleken dat voor de voorgenomen ontwikkeling het noodzakelijk is om een ontheffing soortbescherming Wet natuurbescherming aan te vragen, voor de soort gewone dwergvleermuis, konijn en (vermoedelijk) steenmarter (indien ook de kleine schuur gerenoveerd wordt). Voor zowel het mogen vernietigingen van (in ieder geval diverse) verblijfplaatsen, als verstoren van exemplaren. Voor overige vleermuissoorten, jaarrond beschermde vogels zijn in 2021 geen beschermde functies binnen het plangebied aangetoond. Wel zijn enkele van deze soorten (vermoedelijk) in de omgeving van het plangebied aanwezig. Met het planvoornemen gaan echter geen beschermde functies verloren. Om de weg te vallen verblijfplaatsen van gewone dwergvleermuis te compenseren dienen alternatieve verblijfplaatsen in de nieuwbouw te worden gerealiseerd. Ditzelfde geldt voor leef- en voortplantingsgebied van konijn. Afhankelijk van de exacte plannen kan het tevens noodzakelijk zijn om voor het incidenteel verblijf van steenmarter een ontheffing aan te vragen. Hiermee kunnen negatieve effecten uitgesloten worden.

3.5 Luchtkwaliteit

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient het aspect luchtkwaliteit te worden onderzocht. De beoogde ontwikkeling ((zorg)woningen) behoort tot een vaste categorie waarvan vooraf bekend is dat deze ontwikkeling 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de concentraties luchtverontreinigende stoffen. Nader onderzoek is daarom niet noodzakelijk. Uitgaande van een 'worst-case scenario' is sprake van een toename van 70 mvt/etmaal.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit

Jaar van planrealisatie	2022
Extra verkeer als gevolg van het plan	
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	70
Aandeel vrachtverkeer	0,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	
NO ₂ in µg/m ³	0,05
PM ₁₀ in µg/m ³	0,01
Grens voor "Niet In Betekende Mate" in µg/m ³	1,2
Conclusie	
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekende mate; geen nader onderzoek nodig	

Figuur 3.1 Berekening bijdrage van het extra verkeer op de luchtkwaliteit

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is nagegaan hoe het met de luchtkwaliteit ter plaatse van het plangebied is gesteld. Dit is gedaan aan de hand van de monitoringstool die bij het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit hoort. De dichtstbijzijnde voor luchtkwaliteit relevante weg is de Oranjeweg. Hieruit blijkt dat zowel in 2020 als in 2030 voldaan wordt aan de voor dit jaar geldende normen uit de Wet Milieubeheer zoals weergegeven in tabel 3.1.

Tabel 3.1 Toetsing aan grenswaarden maatgevende stoffen Wm

Stof	Grenswaarde	Maximale waarden in jaar 2020	Maximale waarden in jaar 2030
stikstofdioxide (NO ₂)	40 µg/m ³	17,3 µg/m ³	12,4 µg/m ³
fijn stof (PM ₁₀)	40 µg/m ³	17,2 µg/m ³	15,0 µg/m ³
	max. 35 keer p.j. meer dan 50 µg/m ³	6,1 µg/m ³	6,0 µg/m ³
Fijn stof (PM _{2,5})	25 µg/m ³	9,7 µg/m ³	8,0 µg/m ³

Omdat direct langs deze weg aan de grenswaarden wordt voldaan, zal dit ook ter plaatse van het plangebied het geval zijn. Concentraties luchtverontreinigende stoffen nemen immers af naarmate een locatie verder van de weg ligt.

3.6 Risico's op zware ongevallen of rampen en risico's voor de menselijke gezondheid

Externe veiligheid

Overeenkomstig de risicokaart waarin relevante risicobronnen getoond worden, zijn er in de omgeving van het plangebied geen risicovolle inrichtingen te vinden met een externe werking. Ook vindt er geen transport van gevaarlijke stoffen plaats via de weg, het spoor, het water of door buisleidingen. Met de beoogde ontwikkeling worden geen risicovolle bronnen mogelijk gemaakt. Hiermee worden geen negatieve effecten verwacht vanuit het aspect externe veiligheid.

Risico's op rampen door klimaatverandering

Het plangebied kenmerkt zich door ruime infiltratiemogelijkheden. Ten gevolge van de beoogde ontwikkelingen nemen risico's op rampen door klimaatadaptatie hiermee niet toe.

Risico's voor de menselijke gezondheid

Uit toetsing van de verschillende milieuthema's op het gebied van leefomgevingskwaliteit blijkt dat de beoogde ontwikkeling niet leidt tot een belangrijke toename van risico's voor de menselijke gezondheid. Er wordt voldaan aan de normen voor geluid, bodem, externe veiligheid en luchtkwaliteit. Een significant effect op de risico's voor de menselijke gezondheid is daarmee uitgesloten.

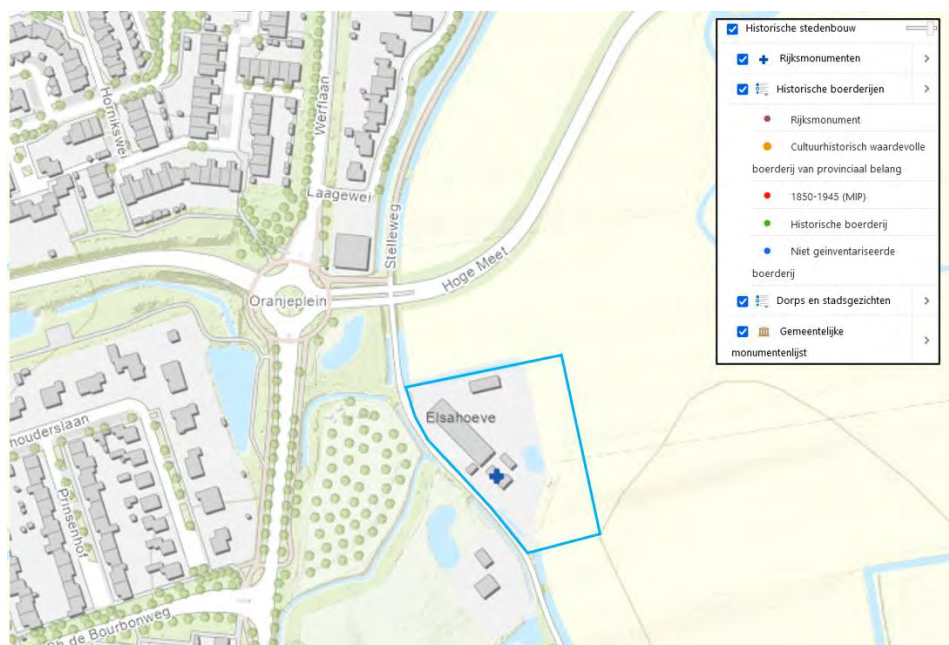
3.7 Cultuurhistorie en archeologie

Cultuurhistorie

De cultuurhistorische waardevolle objecten zijn door de provincie aangegeven op de cultuurhistorische waardenkaart. Op de uitsnede in figuur 3.2 is te zien dat er op het perceel van Stelleweg 2 een bouwhistorisch object aanwezig is, namelijk een rijksmonument. De Elsa Hoeve heeft sinds 1997 de status van rijksmonument. Het rijksmonument bestaat uit een dwarsdeelschuur, varkenshok en wagenschuur. De vrijstaande, houten dwarsdeelschuur onder een zadeldak is omstreeks in 1890 in ambachtelijk-traditionele trant gebouwd. De schuur staat in het verlengde van het woonhuis, evenwijdig aan de openbare weg, waarbij de gevel met de mendueren naar het achtererf is gekeerd.

Het varkenshok bestaat uit rode baksteen opgetrokken gevels, voorzien van gele bakstenen accenten in ontlastingsbogen. De gevel aan de zijde van de mestvaalt (noordwest) is voorzien van drie getoogde houten deurtjes, de zuidoostelijke gevel zijn, evenals de geveltoppen, voorzien van drie getoogde 4-ruits raampjes. Het zadeldak met overstekken en witte windveren op geprofileerde klossen is gedekt met gesmoorde kruispannen waarin een motief van rechthoeken in rode pannen is gelegd. De Elsa Hoeve staat inmiddels al jaren leeg.

In de omliggende omgeving bevinden zich op ruime afstand nog een historische boerderij, rijksmonument en meerdere gebouwen die op de gemeentelijke monumentenlijst staan. De ontwikkeling heeft geen invloed op deze cultuurhistorische waardevolle objecten.



Figuur 3.2 Uitsnede Cultuurhistorische waardenkaart, in blauw Stelleweg 2 (Bron: Provincie Zeeland)

Aangezien de Elsa Hoeve een monument is, is als voorbereiding op de ontwikkeling door BWZ adviseurs en architecten een bouwhistorische verkenning uitgevoerd (juli 2020). Het rapport is opgenomen in bijlage 7. De conclusie van dit rapport wordt hierna kort weergegeven:



Ondanks diverse verbouwingen en verlies aan interieur onderdelen in met name de bakkeet en de schuur vormt het complex een compleet ensemble met duidelijke karakteristieken uit de bouwtijd en functioneel herkenbare onderdelen van het complex. De vrij homogene hoge historische waardering (zie afb. 21-23 uit bijlage 7) geeft uitdrukking aan het belang van dit ensemble.

De ontwikkeling bestaat uit de volledige herontwikkeling van de monumentale boerderij Elsa Hoeve. De Elsa Hoeve staat inmiddels al jaren leeg. Indien er niets aan het rijksmonument wordt gedaan, zal het monument inclusief omliggende gronden hard achteruit gaan. Onderdeel van de ontwikkeling is om het bestaande ensemble in ere te herstellen. De nieuwe schuur dient een bij het ensemble passende architectuur te krijgen. De monumentale waarde blijft hierdoor behouden. Hiermee kunnen negatieve effecten uitgesloten worden.

Archeologie

In het bestemmingsplan 'Buitengebied 2010' is voor het gehele plangebied de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie - 1' opgenomen. In deze bestemming is bepaald dat archeologisch onderzoek en advies niet nodig zijn indien de oppervlakte van de bodemverstoring niet meer dan 100 m² bedraagt of als het gaat om een bodemverstoring die niet dieper reikt dan 40 cm. De beoogde ontwikkeling overschrijdt beide normen. Hierdoor is een archeologisch onderzoek noodzakelijk.

In december 2021 is een archeologisch bureau- en inventariserend veldonderzoek door middel van verkennende boringen uitgevoerd. Zie hiervoor bijlage 10. Het volgende kan worden geconcludeerd.

Binnen het gehele plangebied bestaat een hoge verwachting op het voorkomen van archeologische vindplaatsen uit de middeleeuwen en/of Nieuwe Tijd in de top van het Laagpakket van Walcheren. Eventueel aanwezige vindplaatsen kunnen voorkomen vanaf 0,30 tot 0,40 m-mv. Om die reden is geadviseerd om in het op te stellen bestemmingsplan een dubbelbestemming waarde archeologie op te nemen binnen het volledige plangebied en daarbij de vigerende oppervlaktevrijstellingsgrens van 100 vierkante meter uit het gemeentelijke archeologiebeleid op te nemen. De dieptevrijstellingsgrens kan behouden blijven op 0,40 m-mv.

Het globale inrichtingsplan is bekend maar de exacte bodemingrepen die daarmee gepaard gaan nog niet. Verwacht wordt dat de graafwerkzaamheden in ieder geval in delen van het plangebied dieper zullen reiken dan 0,40 mmv. Geadviseerd wordt te kijken naar de mogelijkheden tot plaanpassing (bijvoorbeeld door ophoging) waardoor niet dieper dan 0,40 m-mv wordt gegraven. Indien dat niet mogelijk is en binnen het plangebied toch (grootschalige) graafwerkzaamheden plaatsvinden die dieper reiken dan 0,40 m-mv wordt archeologisch vervolgonderzoek noodzakelijk geacht. Conform de AMZ-cyclus (Archeologische Monumenten Zorg cyclus) dient het vervolgonderzoek te bestaan uit een karterend en/of waarderend inventariserend veldonderzoek. Gezien de aard van de verwachte vindplaatsen (middelgrote tot grote vindplaatsen met grondsporen) is het uitvoeren van een Inventariserend Veldonderzoek door middel van proefsleuven (karterende en waarderende fase) de meest geschikte onderzoeksmethode. Tijdens een dergelijke gravend onderzoek kan de daadwerkelijke aan- of afwezigheid van vindplaatsen, en de behoudenswaardigheid daarvan, vastgesteld worden. Op basis daarvan kan de bevoegde overheid een selectiebesluit nemen: vrijgeven, behoud in situ of opgraven. Indien een voorafgaand proefsleuvenonderzoek niet mogelijk blijkt kan het onderzoek ook onder de variant Archeologische Begeleiding worden uitgevoerd, een en ander ter beoordeling van de bevoegde overheid en afhankelijk van de omvang, aard en diepte van de toekomstige bodemingrepen. Een deel van het gebied is bebouwd. Dit rijksmonument wordt tijdens de ontwikkeling geherwaardeerd en herbestemd. Verwacht kan worden dat tussen de bestaande gebouwen restanten van de oudere gesloopte voorganger te vinden zijn, evenals mogelijke erfsporen en oudere vindplaatsen uit de middeleeuwen. Mede gezien de beperkte ruimte en de bestaande indeling wordt geadviseerd binnen dit deel geen proefsleuvenonderzoek uit te voeren maar de civiele graafwerkzaamheden onder archeologische begeleiding uit te voeren (Opgraving – variant Archeologische Begeleiding). Voorafgaand aan het veldonderzoek dient een Programma van Eisen te worden opgesteld dat ter beoordeling en goedkeuring moet worden voorgelegd aan de bevoegde overheid. Er zal met de gemeente afgestemd worden welke



onderzoeksmethode gewenst is. Mocht hieruit blijken dat mitigerende maatregelen noodzakelijk zijn, dan zullen deze genomen worden om negatieve effecten op het aspect archeologie uit te sluiten.

Tot slot dient het volgende opgemerkt. Het is niet uit te sluiten dat voor die werkzaamheden waar geen vervolgonderzoek noodzakelijk is desondanks toch relevante archeologische vindplaatsen in de bodem verborgen zijn en dat deze in de uitvoeringsfase van de toekomstige graafwerkzaamheden aan het licht komen. Voor dergelijke vondsten bestaat een wettelijke meldingsplicht op grond van artikel 5.10 van de Erfgoedwet (2016).

3.8 Aanlegwerkzaamheden

Gelet op de tijdelijkheid van de aanlegwerkzaamheden kunnen blijvende negatieve milieueffecten uitgesloten worden. Tevens zal vanwege de kleinschaligheid ook geen sprake zijn van significante negatieve milieueffecten, zoals geluid- en stofoverlast, ten tijde van de werkzaamheden.

3.9 Mitigerende maatregelen

Voor dit plan zijn de volgende mitigerende maatregelen bekend:

- Op het erf is sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging. Als een geval van ernstige verontreiniging is vastgesteld dan is er sprake van een potentieel risico dat aanleiding geeft tot een vorm van saneren of beheren. Met de sanering is er sprake van een positief milieueffect.
- Uit nader onderzoek is gebleken dat voor de voorgenomen ontwikkeling het noodzakelijk is om een ontheffing soortbescherming Wet natuurbescherming aan te vragen, voor de soort gewone dwergvleermuis, konijn en (vermoedelijk) steenmarter (indien ook de kleine schuur gerenoveerd wordt).



4. CONCLUSIE

Uit de informatie in deze notitie blijkt dat het plangebied niet is gelegen in kwetsbaar gebied en/of gebied met een beschermde status. Verder leiden de aard en omvang van het project niet tot belangrijke nadelige milieugevolgen. Het doorlopen van een volledige m.e.r.-procedure is niet noodzakelijk.



BIJLAGEN

Bijlage 1 – Mobiliteitstoets





Bijlage 2 – Eindrapport nader bodemonderzoek



Bijlage 3 – Watertoets





Bijlage 4 – Aeries memo





Bijlage 5 – Stikstofberekening aanlegfase



BIJLAGE 6 – STIKSTOFBEREKENING GEBRUIKSFASE



Bijlage 7 – Quicksan flora en fauna





Bijlage 8 – Bouwhistorische verkenning





Bijlage 9 – Akoestisch onderzoek wegverkeerslawai



Bijlage 10 – Nader onderzoek flora en fauna



Bijlage 11 – Archeologisch bureau- en inventariserend veldonderzoek