

Ruimtelijke onderbouwing voor de vervanging van een bestaande schuur door een woning

Hoofdstraat 3 te Wolphaartsdijk

(aangepast, versie 27 oktober 2022)



INHOUDSOPGAVE

01	Inleiding	4
1.1	Aanleiding.....	4
1.2	Leeswijzer	4
02	Het project.....	5
2.1	Beschrijving plangebied en geldend bestemmingsplan	5
2.2	Beoogde situatie.....	7
03	Beleidskader.....	10
3.1	Rijksbeleid	10
3.2	Provinciaal beleid.....	11
3.3	Gemeentelijk beleid	11
3.4	Conclusie.....	12
04	Kwaliteit van de leefomgeving	13
4.1	Inleiding	13
4.2	Archeologie en cultuurhistorie	13
4.3	Bedrijven en milieuzonering	15
4.4	Bodem	16
4.5	Externe veiligheid	17
4.6	Geluid	18
4.7	Luchtkwaliteit.....	19
4.8	Natuur	20
4.9	Verkeer en parkeren	24
4.10	Kabels en leidingen	24
4.11	Water.....	24
4.12	Conclusie.....	25
05	Uitvoerbaarheid	26
5.1	Economische uitvoerbaarheid	26

01 Inleiding

1.1 Aanleiding

Op het perceel Hoofdstraat 3 te Wolphaartsdijk bevinden zich in de huidige situatie een woning met aangrenzend een beeldbepalende, maar buiten gebruik geraakte, boerenschuur. Het plan is om de schuur te slopen en te vervangen door een woning in dezelfde stijl en omvang, waarbij het bestaande woonhuis behouden blijft. De nieuwe woning zal op circa 4 meter afstand van de bestaande woning worden opgericht, op het achtererf wordt een losse garage voorzien. De bestaande woning maakt geen onderdeel uit van het plan.

Ter plaatse geldt het bestemmingsplan Bebouwde kom Wolphaartsdijk, de bestemming is 'Wonen' met een aanduiding 'specifieke vorm van wonen-schuur' en een dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie-1'. Op de gronden met de aanduiding 'schuur' mag niet zonder meer een woning worden gerealiseerd. Het beoogde bouwplan is dan ook in strijd met het bestemmingsplan.

De initiatiefnemer verzocht, door middel van een principeverzoek, om medewerking aan het gewenste bouwplan. Bij brief van 10 november 2021 (met kenmerk RIN-2021-0251/D21.816197) is in beginsel en onder voorwaarden ingestemd met het verzoek de schuur te mogen vervangen door een woning en een garage.

Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), voor het beoogde plan kan alleen verleend worden als toepassing wordt gegeven aan het bepaalde in artikel 12, lid 1 onder a, sub 3 van de Wabo. Dit betekent dat de aanvraag vergezeld moet gaan van een ruimtelijke onderbouwing, waarin de ruimtelijke inpassing en het effect op de kwaliteit van de leefomgeving en het milieu gemotiveerd worden. Daarbij wordt aangetoond dat het beoogde bouwplan niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.

Onderhavig document geldt als de bedoelde ruimtelijke onderbouwing.

1.2 Leeswijzer

Deze ruimtelijke onderbouwing bestaat naast dit inleidende hoofdstuk uit vier hoofdstukken. In hoofdstuk 2 wordt het initiatief nader toegelicht in relatie tot het geldende bestemmingsplan. Hoofdstuk 3 beschrijft het geldende beleidskader. Vervolgens worden in hoofdstuk 4 de verschillende milieuaspecten beoordeeld. Tot slot wordt in hoofdstuk 5 ingegaan op de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het beoogde bouwplan.

02 Het project

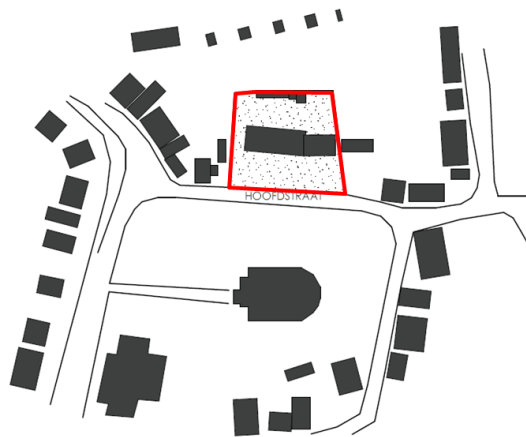
2.1 Beschrijving plangebied en geldend bestemmingsplan

Ligging plangebied

De ontwikkeling vindt plaats op het perceel met bebouwing aan de Hoofdstraat 3 te Wolphaartsdijk, direct ten noorden van de kerk. Het perceel wordt ontsloten via de Hoofdstraat. Naast de kerk bevinden zich in de omgeving van het plangebied vooral woningen en enkele bedrijfjes. Het uiteindelijke plangebied omvat alleen de bestaande schuur die wordt vervangen door een woning en een garage. De bestaande woning blijft behouden en maakt geen onderdeel uit van de aanvraag omgevingsvergunning.



Figuur 1, ligging in de kern Wolphaartsdijk



Figuur 2, bestaande situatie, rood omlijnd (bron: tekening TonAltena Architect)

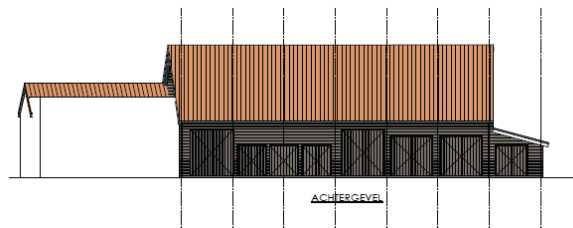
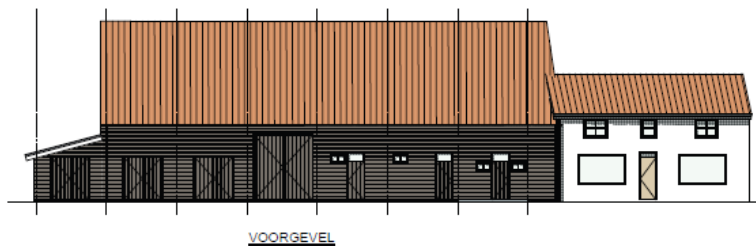
Huidige inrichting plangebied

Het perceel Hoofdstraat 3 is kadastraal bekend als gemeente Goes, sectie AD nummer 327.



Figuur 3, kadastraal perceel (bron: kadasterdata)

De bestaande bebouwing omvat een woning met een aangebouwde schuur (bouwjaar circa 1853). De algehele bouwkundige staat van de schuur is op onderdelen matig, andere delen zijn slecht tot zeer slecht. Er is veel achterstallig onderhoud, de gevels, buitenkozijnen, daken en goten vertonen de nodige gebreken. Voor de (wagen)deuren zijn er wellicht nog herstelmogelijkheden, maar een groot deel van de houten, zwart geteerde, gepotdekselde gevels is toe aan vervanging. Dit geldt ook voor de bakstenen plinten, de (halfronde) raampjes, de goten en hemelwaterafvoeren en het pannendak.



Figuur 4, overzicht bestaande bebouwing

Een overzicht van de bestaande bebouwing op het perceel is weergegeven op de foto's en tekeningen van figuur 4.

Bestemmingsplan

Voor de gronden van het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Bebouwde kom Wolphaartsdijk' van de gemeente Goes. Op grond van dit bestemmingsplan, dat is vastgesteld op 17 december 2017, geldt ter plaatse van het perceel de bestemming 'Wonen', met de functieaanduiding 'specifieke vorm van wonen – schuur' en de maatvoeringsaanduidingen 'maximum bouwhoogte 9 meter' en 'maximum goothoogte 6 meter'. Daarnaast geldt de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie - 1'.

Een uitsnede uit het geldende bestemmingsplan is opgenomen in figuur 5.



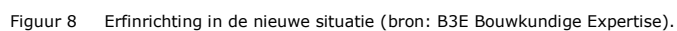
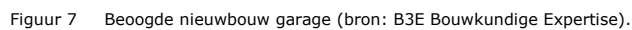
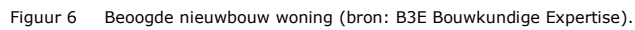
Figuur 5 Uitsnede geldend bestemmingsplan (het plangebied is groen omlijnd, bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

2.2 Beoogde situatie

Beoogde situatie

Voorzien wordt in sloop van de bestaande (aangebouwde) schuur, waarbij de bestaande woning behouden blijft, en de nieuwbouw van een 'schuur'woning met vrijstaande garage. Om recht te doen aan de bestaande, karakteristieke situatie, waarbij de woning en de schuur één geheel vormen, is ervoor gekozen de uitstraling hiervan in de nieuwe situatie zoveel mogelijk te behouden. Enerzijds wordt dit bereikt door de vormgeving en situering van de nieuwe woning en anderzijds doordat de voortuinen van de beide woningen zo worden vormgegeven, dat sprake lijkt van één erf. Hiervoor is een erfinrichtingstekening vervaardigd, die onderdeel uitmaakt van de aanvraag omgevingsvergunning (figuur 8).





De nieuwe woning wordt gerealiseerd met een duurzaam oog op de toekomst. Ingezet wordt op een traditioneel gebouwde woning met geïsoleerde begane grondvloer, houten spantconstructies, geïsoleerde dakkap met gebakken pannen en geïsoleerde HSB gevel met potdekseldelen. Vanzelfsprekend wordt de woning gasloos uitgevoerd.

Hierbij wordt tevens voorzien in:

- Verwarming middels warmtepomp met bodemwisselaar; basisverwarming middels vloerverwarming, waarmee ook vloerkoeling mogelijk is.
- Rc-waarde van de buitenwanden 4,7, van de begane grondvloer 3,7 en van het dak 6,3.
- Balansventilatie met WTW, CO₂ sturing en vochtsensor.
- De plaatsing van zonnepanelen met een wattpiekvermogen van 175 per m² (zie tekening 2022-BA-4471AG3-03A).

03 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

Inmiddels is de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) in werking getreden en de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) grotendeels vervallen. De NOVI geldt als voorbereiding op de Omgevingswet, die naar verwachting op 1 juli 2022 in werking treedt. De NOVI moet Nederland voorbereiden op de grote uitdagingen die de komende jaren opgepakt moeten worden.

(Inter)nationale en lokale ontwikkelingen hebben invloed op de leefomgeving. Veranderende en groeiende steden, de overgang naar een duurzame en circulaire economie en het aanpassen aan de gevolgen van de klimaatverandering zijn voorbeelden van deze opgaven. Dit biedt kansen, maar vraagt wel om zorgvuldige keuzes. Ruimte, zowel boven-, als ondergronds, is een schaars goed.

Het combineren van al die opgaven vraagt een nieuwe manier van werken. Niet van bovenaf opgelegd, maar in goede samenwerking tussen overheden, bedrijven, kennisinstellingen, maatschappelijke organisaties en burgers. De NOVI biedt een kader, geeft richting en maakt keuzes waar dat kan. Tegelijkertijd is er ruimte voor regionaal maatwerk en gebiedsgerichte uitwerking. De verantwoordelijkheid voor het omgevingsbeleid ligt voor een groot deel bij provincies, gemeenten en waterschappen, inhoudelijke keuzes kunnen in veel gevallen het beste regionaal worden gemaakt. De NOVI moet Nederland houvast bieden om keuzes voor de leefomgeving sneller en beter kunnen maken.

In de NOVI zijn vier landelijke prioriteiten vastgesteld, aan de hand van deze prioriteiten is een toekomstperspectief voor 2050 vastgesteld en brengt de NOVI de langetermijnvisie in beeld. De vier prioriteiten zijn:

- Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie.
- Duurzaam economisch groeipotentieel.
- Sterke en gezonde steden en regio's.
- Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Om een zorgvuldig gebruik van de schaarse ruimte te bevorderen, is de ladder voor duurzame verstedelijking opgenomen in artikel 3.1.6, lid 2, van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). De ladder heeft betrekking op alle nieuwe stedelijke ontwikkelingen: woningbouw, kantoren, bedrijven, detailhandel en andere stedelijke voorzieningen en is een procesvereiste.

De toevoeging van één woning ziet niet op een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Een toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking is derhalve niet noodzakelijk. Ook andere nationale belangen zijn hier niet in het geding.

Conclusie

Het rijksbeleid is in veel gevallen te abstract om voor (relatief) kleine ontwikkelingen daadwerkelijk kaderstellend te zijn. Het beleid zoals vastgelegd in de NOVI heeft dan ook geen gevolgen voor de realisatie van één woning. Hiervoor vindt de afweging decentraal plaats.

3.2 Provinciaal beleid

Omgevingsplan Zeeland 2018

Op 21 september 2018 is het 'Omgevingsplan 2018', gelijktijdig met de 'Provinciale Omgevingsverordening 2018', vastgesteld. In algemene zin zet de provincie in op een sterke economie, een goed woon- en leefklimaat en bevordering van de kwaliteit van water en landelijk gebied. Van belang hierbij is het Stedenbeleid, steden met goede voorzieningen en vitale binnensteden zijn immers belangrijk voor een aantrekkelijk woon- en vestigingsklimaat. Behoud en herontwikkeling van voorzieningen is essentieel omdat de totale bevolkingsomvang daalt en de bevolking vergrijsst. Voor zowel steden als kernen leidt dit tot veel verschillende opgaven zoals verduurzaming en verbetering van de bestaande gebouwen, de verdichting van de stad voor verdere verduurzaming, het accommoderen van de vraag naar meer stedelijke woonvormen, het op peil houden van het voorzieningenniveau, de daarmee samenhangende noodzakelijke aanpak van de straten en openbare ruimte en transformatie van leegstaande gebieden en gebouwen, inclusief cultureel erfgoed. Hergebruik van waardevolle cultuurhistorische panden krijgt daarbij extra aandacht.

De provincie Zeeland wenst daarbij de Zeeuwse burger en zijn of haar woonwensen centraal te stellen. Het is van provinciaal belang dat de regionale woningmarkten in Zeeland goed functioneren, het woonbeleid is hierop afgestemd. Gestreefd wordt naar een woningvoorraad die qua omvang, locatie en type is afgestemd op de woonwensen van de Zeeuwse huishoudens. De woningvoorraad van Zeeland is vergeleken met andere provincies ouder en van mindere kwaliteit. Door de sociaal-demografische ontwikkelingen neemt de behoefte aan woningen nabij voorzieningen in steden en centrumkernen toe. Daarnaast zal het nodig blijven om de woningbouw in dorpen te faciliteren, dit zal dan primair via herstructurering, inbreiding binnen de bestaande kern, vervangende nieuwbouw en het verleggen van bestaande plannen naar nieuwe kansrijke locaties moeten gebeuren. Bij woningbouw staan de ruimtelijke doelen van bundeling en zorgvuldig ruimtegebruik hoog op de agenda. De keuzes moeten worden gemaakt in regionale woningmarktafspraken, die zijn bedoeld om regionaal woningbouwbeleid vast te stellen.

Met het voorliggende project, waarbij ingezet wordt op de herontwikkeling van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing, worden de doelstellingen voor het wonen bereikt. Dit project past binnen de ruimtelijke doelstellingen zoals opgenomen in het provinciaal beleid.

Omgevingsverordening Zeeland 2018

Het Omgevingsplan Zeeland 2018 legt in beginsel de provincie Zeeland zelf verplichtingen op. Waar een verplichte doorwerking naar derden, zoals gemeenten, wenselijk of noodzakelijk is, is het Omgevingsplan vertaald naar de Omgevingsverordening. Deze bevat de provinciale regels over de fysieke leefomgeving die voor iedereen gelden. De regels die ten aanzien van woningbouw in de omgevingsverordening zijn opgenomen, zien alleen toe op kleinschalige woningbouw in het landelijk gebied.

Van gemeenten wordt een bijdrage verwacht aan de uitvoering van de provinciale beleidsdoelen, maar voor de voorgenomen ontwikkeling zijn geen specifieke regels uit de Omgevingsverordening 2018 van belang.

Conclusie

Het Omgevingsplan Zeeland 2018, noch de Provinciale Omgevingsverordening 2018 staat de ontwikkeling, in de weg.

3.3 Gemeentelijk beleid

Woonvisie De Bevelanden 2019-2023 en Woningmarktafspraken De Bevelanden 2020-2030

De provincie stelt in het omgevingsplan dat regionale woningmarktafspraken nodig zijn om in te spelen op de demografische veranderingen en te zorgen voor een goed functionerende en dynamische woningmarkt. De gemeente Goes maakt onderdeel uit van de regio Bevelanden, waarvan de afspraken over woningbouw zijn opgenomen in de Agenda Wonen in De Bevelanden.

In de Woonvisie is de visie op het wonen in de regio beschreven en deze is vertaald in een aantal uitgangspunten. De uitgangspunten gaan, voor zover relevant, uit van:

- Niet méér bouwen dan de behoefte; in aantal en kwaliteit moeten er voldoende woningen en keuzemogelijkheden zijn voor de (toekomstige) inwoners.
- Uitsluitend producten die echt iets toevoegen; goede producten op goede plekken.
- Lokaal maatwerk, aansluiten bij DNA van de plek; ingrepen in de woningvoorraad moeten passen bij de eigen identiteit en dynamiek van de kernen waarin ze plaatsvinden.
- Flexibiliteit in de plannen; bij wijzigingen in de behoefte kan het programma worden aangepast.
- Onderling bespreken en afstemmen aan de voorkant voor plannen met een toevoeging van meer dan vijf woningen.
- Hoge dichtheid in de kernen, lage in het landschap; gestreefd wordt naar concentratie van woningbouw in de centrumdorps- en stedelijke woonmilieus.
- In principe binnen de kernen, bij voorzieningen; concentratie van woningbouw in de dragende kernen en de stad.
- Inbreiden voor uitbreiden; ingezet wordt op inbreiding.
- Vooral focus op kleine huishoudens in stad en dragende kernen; focus op nieuwbouw van levensloopbestendige huisvesting. De doorstroming die op gang komt biedt ook kansen voor andere doelgroepen op de woningmarkt.
- Inzetten op "mooie woondorpen"; in de kleinere landelijke kernen terughoud omgaan met nieuwbouw, uitvoering van kwalitatief goede initiatieven is mogelijk, maar alleen bij een aantoonbare behoefte en binnen de bebouwde kom.

De vijf gemeenten samen gaan daarom uit van een regionaal plafond voor netto toevoeging van woningen voor de periode 2020-2030, van 3300 woningen. Goes hanteert hierbij een zachte plancapaciteit van 503 woningen.

De toevoeging van één woning die dient ter vervanging van een cultuurhistorisch waardevolle schuur en die hier qua typologie bij aansluit, wordt dan ook als passend gezien.

Structuurvisie Goes 2040

Zoals uit de Structuurvisie blijkt, streeft Goes naar kwalitatief hoogwaardige woonmilieus voor alle leeftijdsgroepen. Daarbij gaat het niet alleen om de juiste woning voor de huidige en toekomstige gebruiker, maar ook om de kwaliteit van de woonomgeving. Waar mogelijk wordt gestreefd naar energieneutrale bestaande bouw en nieuwbouw. Daarnaast is er aandacht voor onderhoud en waar nodig verbetering of herstructurering van bestaand bebouwd gebied.

Voor bestaande woongebieden waar geen ingrijpende veranderingen zijn voorzien, waaronder ook het plangebied is begrepen, is het beleid gericht op kwaliteitsverbetering en het versterken dan wel vitaal houden van de buitenruimte.

Door het vervangen van de schuur door een woning, waarbij ruimschoots aandacht is geweest voor het benaderen van het historische karakter van de schuur, en een passende inrichting van de woning door middel van een tuin, wordt voldaan aan de beleidsuitgangspunten.

Conclusie

De ontwikkeling is in overeenstemming met de ambitie.

3.4 Conclusie

De toevoeging van één woning binnen de bebouwde kom van Wolphaartsdijk is in overeenstemming met zowel het rijks- als het provinciale en gemeentelijke beleid, zoals hiervoor uiteen is gezet.

04 Kwaliteit van de leefomgeving

4.1 Inleiding

Er bestaat een duidelijke relatie tussen milieubeleid en ruimtelijke ordening. De laatste decennia groeien deze beleidsvelden dan ook naar elkaar toe. De milieukwaliteit vormt een belangrijke afweging bij de ontwikkelingsmogelijkheden van ruimtelijke functies. Bij de besluitvorming over het al dan niet toelaten van een bepaalde ruimtelijke ontwikkeling wordt dan ook onderzocht welke milieuaspecten daarbij een rol (kunnen) spelen. Het is van belang om milieubelastende functies (zoals bepaalde bedrijfsactiviteiten) ruimtelijk te scheiden ten opzichte van milieugevoelige functies zoals woningen. Andersom moet in de ruimtelijke ordening nadrukkelijk rekening gehouden worden met de gevolgen van ruimtelijke ingrepen voor het milieu. Milieubelastende situaties moeten voorkomen worden.

4.2 Archeologie en cultuurhistorie

Archeologie

Het Verdrag van Valletta (16 april 1992 van de Raad voor Europa), ook wel het Verdrag van Malta genoemd, beoogt het cultureel erfgoed in de breedste zin van het woord te behouden, te beschermen en te delen met het publiek. Het gaat in archeologische zin daarbij bijvoorbeeld om grafvelden, gebruiksvoorwerpen en resten van bewoning. Het verdrag van Valletta is in 1998 uitgewerkt in interimbeleid dat vervolgens in 2007 is ingebed in de Monumentenwet 1988 door middel van de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (2007). Vooruitlopend op de nieuwe Omgevingswet is per 1 juli 2016 de Erfgoedwet in werking getreden. In de Erfgoedwet is vastgelegd hoe met het Nederlands erfgoed wordt omgegaan, welke verantwoordelijkheden diverse partijen daarbij hebben en hoe het toezicht daarop wordt uitgeoefend. Onderdelen die de fysieke leefomgeving betreffen, worden overgeheveld naar de Omgevingswet die naar verwachting op 1 januari 2023 van kracht wordt. Voor deze onderdelen is een overgangsregeling in de Erfgoedwet opgenomen. Het gaat om de volgende zaken:

- Vergunning tot wijziging, sloop of verwijdering van rijksmonumenten.
- Verordeningen, bestemmingsplannen, vergunningen en ontheffingen op het gebied van archeologie.
- Bescherming van stads- en dorpsgezichten.

Dubbelbestemming in het bestemmingsplan

Het gemeentelijk archeologiebeleid heeft ter plaatse van de ontwikkeling tot de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie – 1' geleid. Deze bestemming is primair ten opzichte van de andere, voor deze gronden geldende bestemming 'Wonen'. De bestemmingsregels bepalen dan ook dat niet zonder meer mag worden gebouwd, tenzij het bouwplan betrekking heeft op één of meer van de volgende activiteiten of bouwwerken:

1. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
2. een bouwwerk waarvan de oppervlakte van de verstoring maximaal 50 m² bedraagt;
3. een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden niet dieper dan 40 cm wordt geplaatst.

Archeologisch onderzoek

De eerste fase van een archeologisch onderzoek is in principe een bureauonderzoek met verkennende boringen. In dit geval kan echter volstaan worden met een Inventariserend Veldonderzoek door middel van boringen, omdat de gemeente Goes in 2017 al een bureauonderzoek heeft laten uitvoeren voor de gehele bebouwde kom van Wolphaartsdijk (rapport AR241). Het Inventariserend Veldonderzoek voor de beoogde ontwikkeling is door Artefact!

uitgevoerd door middel van verkennende boringen. De resultaten van het onderzoek zijn verwoord in het rapport met nummer 668 van 9 februari 2022, welk rapport als bijlage 1 is bijgesloten.

Uit het onderzoek is gebleken dat er een hoge verwachting geldt voor de late middeleeuwen en nieuwe tijd voor het grootste deel van het plangebied. Alleen het noordwestelijk deel van het plangebied is hiervan uitgezonderd. Geconcludeerd is dat als dieper wordt gegraven dan 0,30 m-mv mogelijk aanwezige archeologische waarden kunnen worden verstoord. Er wordt dan ook aanbevolen om geen graafwerkzaamheden uit te voeren beneden deze diepte. Hiervoor worden in paragraaf 4.2 van het onderzoek mogelijke planaanpassingen in beeld gebracht. Hierbij kan bijvoorbeeld gekozen worden voor ophoging, een andere wijze van funderen of het beperken van de ontgraving. Als wordt aangetoond dat de mogelijk aanwezige archeologische waarden zoveel als mogelijk worden ontzien en de impact van de werkzaamheden op deze waarden als aanvaardbaar kan worden beschouwd vervolgonderzoek mogelijk niet noodzakelijk is. Het onderzoek, alsmede de voorstellen tot uitvoering van de werkzaamheden, zijn ter beoordeling voorgelegd aan het bevoegd gezag. Dit heeft geresulteerd in het advies van het Oosterschelde Archeologisch Samenwerkingsverband van 24-2-2022, dat als bijlage 1a is bijgesloten. Over de voorstellen in het Inventariserend Veldonderzoek om archeologie vriendelijk te bouwen wordt geadviseerd alleen het ophogen van het terrein in overweging te nemen. Geconcludeerd wordt dat het laten zitten van de oude funderingen niet praktisch is.

Protocol 4004: Opgraving – Variant Archeologische Begeleiding

Gelet op het advies als hiervoor genoemd, is het noodzakelijk om aanvullend archeologisch onderzoek uit te voeren in de vorm van een Opgraving – variant Archeologische Begeleiding indien werkzaamheden plaatsvinden die de bodem dieper verstoren dan 0,40 m -mv. De onderzoeksvorm is een Opgraving – variant Archeologische Begeleiding. Dit houdt in dat alle sloopwerkzaamheden (van de bestaande bebouwing) en graafwerkzaamheden (bij de realisatie van de bouwput) die dieper reiken dan 0,4 m -mv, onder archeologische begeleiding moeten worden uitgevoerd. Het doel van deze Opgraving – variant Archeologische Begeleiding is het ex-situ veiligstellen (documenteren van gegevens en veiligstellen van vondsten en monsters) van de genoemde vindplaatsen die door de civiele werkzaamheden zullen worden verstoord en die van belang zijn voor de kennisvorming over het verleden. Binnen het Programma van Eisen (PvE137), dat als bijlage 1b aan deze ruimtelijke onderbouwing is toegevoegd, zijn de uitvoeringseisen voor de Opgraving – variant Archeologische begeleiding (KNA 4.1 Protocol 4004) vastgelegd. De werkzaamheden zullen dienovereenkomstig worden uitgevoerd.

Conclusie

Vanuit het oogpunt van archeologie is het bouwplan uitvoerbaar.

Cultuurhistorie

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) moet bij nieuwe ruimtelijke besluiten rekening worden gehouden met de cultuurhistorische waarden. Aanwezig erfgoed maakt immers in veel gevallen onderdeel uit van de dagelijkse leefomgeving. Het herkenbaar houden van deze historische elementen is daarom essentieel.

De oude boerenschuur aan de Hoofdstraat is zeer kenmerkend voor de dorpskern Wolphaartsdijk. De schuur geeft een mooi beeld van het vroegere agrarische gebruik. Vanuit cultuurhistorisch oogpunt zou het gewenst zijn de schuur te behouden. De schuur is echter niet beschermd of aangewezen als (gemeentelijk) monument, wel is er sprake van een waardering B in de provinciale inventarisatie van de boerderijen in Zeeland. Sloop is daarom in principe toegestaan. Al decennia geleden heeft de schuur zijn agrarische functie verloren en sindsdien doet deze dienst als berging en opslagruimte.

Met de Beperkte bouwhistorische verkenning Landbouwschuur Hoofdstraat 3 Wolphaartsdijk van mei 2021 (bijlage 2) heeft BWZ adviseurs en architecten aangetoond dat de schuur bouwkundig erg slecht is en de historische waarden deels verloren zijn gegaan, waardoor de vraag voor sloop en herbouw van de schuur in de vorm van een woning redelijk is geacht.

Samenvattend is de hoofdvorm van de schuur en het traditionele uiterlijk nog oorspronkelijk, daterend uit 1853. In het gevelwerk is echter nog slechts weinig materiaal oorspronkelijk en is de indeling sterk aangepast. Het oorspronkelijke werk beperkt zich tot enkele deuren en ramen die echter alle in zeer matige staat zijn. Op enkele plaatsen zijn nog de oorspronkelijke gehengen aanwezig. Achter het vernieuwde potdekselwerk bevindt zich nog wel gedeeltelijk (oostelijk deel van de zuidgevel) de oorspronkelijke gevelconstructie die overigens niet bijzonder is. De pannenbedekking van het zuidelijke dakvlak is oorspronkelijk.

Aanbevolen wordt bij de sloop de goede pannen uit te sorteren voor hergebruik hier of elders. In het interieur vormen de gebinten nog complete, oorspronkelijke constructies. Het houtwerk is echter sterk aangetast door houtboorders en –knagers. Door diverse verzakkingen en de lichte dimensionering van de constructies zijn sterk vervormingen opgetreden in gebintbalken, spantliggers en gordingen. In hoeverre gedeelten van de houtconstructies hier of elders hergebruikt kunnen worden zal vast worden gesteld na onderzoek naar verzwakking van het aangetaste hout.

Inmiddels is hiervoor het document Motivering hergebruik Herontwikkeling schuur bij woonhuis, Hoofdstraat 3 Wolphaartsdijk, vervaardigd door Atlant en gedateerd 3 augustus 2022, opgesteld. Deze motivering wordt als bijlage 2a bijgesloten bij deze ruimtelijke onderbouwing. Voor hergebruik komen de volgende onderdelen van de bestaande schuur in aanmerking:

- de rode Hollandse pannen, voor zover in goede staat, ten behoeve van de dakvlakken van het bijgebouw;
- mogelijk het beschot van het voorste dakvlak, eveneens ten behoeve van gebruik in het bijgebouw. Dit kan bepaald worden bij het verwijderen van de dakpannen;
- de betontegels (in het kader van duurzaamheid, van oude vloeren is geen sprake).

Hergebruik van geveldelen, kozijnen, ramen en deuren blijkt niet mogelijk. De potdekseldelen zijn van tamelijk recente datum. De oorspronkelijke kozijnen, ramen en deuren die vanwege hun cultuurhistorische waarde in aanmerking zouden kunnen komen voor hergebruik, zijn in zeer matige staat en daardoor voor hergebruik niet geschikt.

Conclusie

Het aspect cultuurhistorie staat, zoals gebleken uit de bouwhistorische verkenning, niet in de weg aan de beoogde ontwikkeling.

4.3 Bedrijven en milieuzonering

Door middel van de Wet milieubeheer wordt milieuhinder in woonsituaties zoveel mogelijk voorkomen. Door het aanbrengen van een zone tussen bedrijvigheid en gevoelige bestemmingen kan de overlast ten gevolge van bedrijfsactiviteiten zo laag mogelijk gehouden worden. Door het aanbrengen van een zone tussen bedrijvigheid en gevoelige bestemmingen (zoals woningbouw) kan de overlast ten gevolge van bedrijfsactiviteiten zo laag mogelijk gehouden worden. Zonering is met name van toepassing bij nieuwbouw van woningen en andere gevoelige functies in de directe omgeving van een bedrijf en bij vestiging van een nieuw bedrijf in de directe omgeving van gevoelige bestemmingen.

Zoals ook blijkt uit het memo van Kraaij Akoestisch Adviesbureau van 4 april 2022 zijn in de nabijheid van het plangebied een tweetal bedrijven gelegen en de kerk. In het memo wordt uiteengezet waarom de bedrijfsactiviteiten, noch de kerk, een negatieve invloed zullen hebben op het woon- en leefklimaat van de nieuw te bouwen woning, ondanks dat niet geheel wordt voldaan aan de richtafstanden zoals die zijn opgenomen in de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering'. Omdat het hier door de aard en omvang van de activiteiten voornamelijk de mogelijkheid betreft dat ter plaatse van de nieuwe woning geluidhinder ontstaat, wordt verwezen naar de onderbouwing zoals deze is opgenomen in paragraaf 4.6.

4.4 Bodem

Om het risico uit te sluiten, dat mensen gezondheidsproblemen krijgen als gevolg van een langdurig (langer dan gemiddeld 2 uur per dag) verblijf op verontreinigde grond, is er formeel sprake van een bodemonderzoeksplicht en een bodemtoets.

Onderzoek

In opdracht van de initiatiefnemer heeft MCG Zuidwest B.V. in 2021 een verkennend bodemonderzoek conform de NEN 5740 uitgevoerd ten behoeve van de beoogde ontwikkeling. De resultaten van het onderzoek zijn verwoord in het rapport van 15 april 2021 met projectnummer 21MCG078.10, dat als bijlage 3 is bijgevoegd.

De conclusies van het onderzoek geven aan dat uit het laboratoriumonderzoek blijkt dat in de diverse mengmonsters van de baksteenhoudende bovengrond lichte verontreinigingen aan lood, PAK, kobalt en minerale olie is aangetoond. In de zintuiglijk schone ondergrond zijn geen verontreinigingen met de geanalyseerde parameters aangetoond. In het grondwater zijn, afgezien van een lichte verontreiniging aan molybdeen, geen verhogingen aangetoond.

In het onderzoek is geconcludeerd dat een nader onderzoek in het kader van de Wet bodembescherming niet nodig is, aangezien alleen licht verhoogde gehalten zijn gemeten. Vanuit milieukundig oogpunt zijn er geen belemmeringen voor de voorgenomen nieuwbouw van een woning en een garage op de planlocatie. Aanbevolen wordt om vrijkomende grond te hergebruiken binnen de perceelsgrenzen. Het onderzoek kan niet gebruikt worden om grond, afkomstig van de onderzoekslocatie, elders toe te passen.

Uit de beoordeling van het bovengenoemde bodemonderzoek bleek dat een aanvullend bodemonderzoek uitgevoerd diende te worden, waarbij de boringen in overleg met het bevoegd gezag geplaatst zijn.

Aanvullend bodemonderzoek

Gelet op het uitgebrachte advies is aanvullend bodemonderzoek uitgevoerd op de locatie. De resultaten hiervan zijn neergelegd in een brieftapport van 12 augustus 2022 met kenmerk 21MCG078.20, dat als bijlage 3a bij deze ruimtelijke onderbouwing is gevoegd.

Er is aanvullend aandacht besteed aan:

- de voormalige mestvaalt aan de voorzijde van de locatie;
 - een werkterrein aan de achterzijde van de schuur;
 - de wagenschuur/garageboxen op langs de noordelijke perceelsgrens;
- met als doel het bepalen van de bodemkwaliteit en op basis hiervan na te gaan of de bodemkwaliteit een belemmering kan opleveren voor de voorgenomen ontwikkeling.

Voorafgaand aan de uitvoering van het veldwerk is in overleg met het bevoegd gezag een onderzoekstrategie bepaald. De grondmonsters zijn zo spoedig mogelijk na monsterneming aangeboden aan een erkend milieulaboratorium. Geconstateerd is dat in de bovengrond ter plaatse van het achterterrein (MM5) en de inpandige boringen (MM6) licht verhoogde gehalten aan kwik, lood en PAK zijn aangetoond. Bij de voormalige mestvaalt (MM7) worden in de bovengrond naast de licht verhoogde gehalten aan kwik, lood en PAK ook een licht verhoogd gehalte PCB's aangetoond. De aangetoond licht verhoogde gehalten zijn toe te schrijven aan het langdurige gebruik van de locatie en geven geen aanleiding tot het uitvoeren van een nader bodemonderzoek. De conclusie van het aanvullend onderzoek is dat ook de aangetoonde licht verhoogde gehalten geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

Conclusie

De bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.5 Externe veiligheid

Bij externe veiligheid gaat het om de gevaren die de directe omgeving loopt in het geval er iets mis mocht gaan tijdens de productie, het behandelen of het vervoer van gevaarlijke stoffen. Dit kan betrekking hebben op inrichtingen (bedrijven), transportroutes en buisleidingen. Op deze drie categorieën is verschillende wet- en regelgeving van toepassing. Het huidige beleid voor inrichtingen (bedrijven) is afkomstig uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het beleid voor transportmodaliteiten staat beschreven in het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt). Het beleid voor buisleidingen is opgenomen in het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). Binnen het beleidskader voor externe veiligheid staan twee kernbegrippen centraal: het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

De doelstelling van het beleid is het realiseren van een veilige woon- en leefomgeving door het beheersen van risico's van activiteiten met gevaarlijke stoffen (zoals het gebruik, de opslag, de productie als het transport). Het beleid is erop gericht te voorkomen dat er dichtbij gevoelige bestemmingen activiteiten met gevaarlijke stoffen plaatsvinden. Nieuwe (ruimtelijke) ontwikkelingen in de nabijheid van risicobronnen dienen te worden getoetst aan de genoemde regelgeving. Hierbij wordt gewerkt met twee begrippen; 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. De PR-contour met kans 10^{-6} geldt als grenswaarde voor kwetsbare objecten. Dat wil zeggen dat in het gebied binnen deze contour geen kwetsbare objecten voor mogen komen. Kwetsbare objecten zijn gebouwen waar personen zich gedurende een dag langere tijd bevinden (zoals woningen) of gebouwen, waarin grote groepen van kwetsbare personen verblijven (zoals verpleeghuizen).

Groepsrisico (GR)

Het GR is de cumulatieve kans dat een groep personen van 10, 100 en 1.000 personen tegelijkertijd komt te overlijden als gevolg van een ongewoon voorval met een gevaarlijke stof. Het GR kan grafisch worden weergegeven in een curve, de zogenaamde fN-curve. Het GR is niet wettelijk genormeerd. Voor het GR geldt enkel de oriënterende waarde als richtlijn. Het invloedsgebied is het gebied, waarin personen nog worden meegeteld voor de berekening van het groepsrisico. Dit gebied wordt vaak bepaald door de berekening van het grootste mogelijke ongeval waar nog bij 1% van de blootgestelde personen dodelijk letsel optreedt (1%-letaliteitsgrens). Bij een overschrijding van de oriënterende waarde en/of toename van het groepsrisico is een verantwoording van het groepsrisico verplicht.

Toetsing

Uit de risicokaart, zie onderstaande afbeelding, blijkt dat er in de directe omgeving van het plangebied geen risicovolle inrichtingen zijn gelegen.



Het plangebied ligt niet binnen de invloedssfeer van (water)wegen, spoorwegen of buisleidingen waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt, nu de afstanden tot die (water)wegen of de spoorweg meer dan 1.500 meter bedragen.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.6 Geluid

Langs alle wegen bevinden zich ingevolge de Wgh geluidszones, met uitzondering van woonerven en 30 km/uur-gebieden. Binnen de geluidszone van een weg moet de geluidsbelasting aan de gevel van geluidsgevoelige bestemmingen aan bepaalde wettelijke normen voldoen. In de Wet geluidhinder is bepaald dat elke weg een zone heeft, waarbinnen onderzoek plaats moet vinden naar de geluidbelasting aan de gevels van nieuw te bouwen woningen en gebouwen ten behoeve van andere geluidgevoelige functies.

In het kader van de ruimtelijke procedure is aan Kraaij Akoestisch Adviesbureau gevraagd de akoestische aspecten van dit plan te beoordelen. Deze beoordeling is neergelegd in een memo van 4 april 2022, die als bijlage 4 is bijgevoegd.

Wegverkeerslawaaï

Ten aanzien van wegverkeerslawaaï is overwogen dat de Hoofdstraat in Wolphaartsdijk een 30 km/uur weg is, die geen geluidzone kent op grond van de Wet geluidhinder. Toetsing aan de geluidnormen uit de Wet geluidhinder is dus ook niet aan de orde. Beoordeeld is of de geluidbelasting vanwege 30 km/uur wegen akoestisch relevant moet worden geacht voor de nieuwe woning. Gelet op de functie van de weg (smalle woonstraat, bedoeld voor bestemmingsverkeer) en de geringe verkeersintensiteit, zal de weg niet van invloed zijn op het woon- en leefklimaat ter plaatse van de nieuw te bouwen woning en is er dus sprake van een goede ruimtelijke ordening.

Omliggende bedrijvigheid

Op grond van het vigerend bestemmingsplan "Bebouwde kom Wolphaartsdijk" is er sprake van een maatschappelijke bestemming ten behoeve van de kerk aan de overzijde van het plangebied. Maatschappelijke bestemmingen zoals kerken of buurthuizen vallen in milieucategorie 2 overeenkomstig de VNG-publicatie "Bedrijven en milieuzonering". De richtafstand bedraagt 30 meter. Het bouwvlak van de huidige schuur aan de Hoofdstraat 3, binnen welk vlak ook de nieuwe woning wordt gerealiseerd, bevindt zich op ruim 40 meter afstand van het bouwvlak van de kerk. Zonder ruimtelijke procedure kan de kerk niet richting de nieuwe woning worden uitgebreid. Het terrein rondom de kerk is een groenstrook waar geen akoestisch relevante activiteiten plaatsvinden. Hoewel niet helemaal aan de richtafstand wordt voldaan nu de maatschappelijke bestemming als zodanig juist binnen de grens van 30 meter ligt, zal het kerkgebouw niet van invloed zijn op het woon- en leefklimaat ter plaatse van de nieuwbouw. De woningen aan de Hoofdstraat 1 en 7 bevinden zich dicht bij de kerk. Dit betekent dat de nieuwe woning geen belemmering vormt voor de bedrijfsvoering van de kerk.

Ten westen van het plan bevinden zich een bedrijfs- en gemengde bestemming. Hoewel de bedrijfsbestemming de functie aanduiding "verkooppunt motorbrandstoffen zonder lpg" heeft, is deze functie niet langer aanwezig. Omdat deze bedrijfsfunctie al aan een woonbestemming grenst, vormt de nieuw te realiseren woning geen (verdere) begrenzing van de milieuruimte van de bedrijfsbestemming. De bedrijfsbestemming is dus niet van invloed op het woon- en leefklimaat op het plan en er is ook geen sprake van belemmering van de bedrijfsvoering door het plan.

De gemengde bestemming betreft een rijwielshop. Op grond van het bestemmingsplan kunnen bedrijven tot ten hoogste milieucategorie 2 zich vestigen binnen een gemengde bestemming. De richtafstand is dan 30 meter. De planontwikkeling valt binnen die richtafstand. De werkzaamheden van de rijwielshop beperken zich tot akoestisch niet relevante werkzaamheden zoals de verkoop van en het onderhoud aan fietsen. De aard en omvang van de werkzaamheden van de rijwielshop zullen niet van invloed zijn op het woon- en leefklimaat ter plaatse van de planontwikkeling. De

rijwielshop wordt reeds door de aanwezige woningen begrensd in zijn geluidruimte. De planontwikkeling leidt niet tot een verdere beperking van de geluidruimte van het bedrijf.

Ten zuidoosten van de planontwikkeling bevindt zich een timmerbedrijf. Op grond van het vigerend bestemmingsplan rust op het perceel een bedrijfsbestemming met ten hoogste milieucategorie 2. Hierbij hoort een richtafstand van 30 meter. De planontwikkeling bevindt zich op een afstand van meer dan 40 meter, dus buiten de richtafstand. Geconcludeerd wordt dat het bedrijf niet van invloed is op het woon- en leefklimaat ter plaatse van de planontwikkeling. Het timmerbedrijf wordt door de aanwezige woningen aan de Hoofdstraat 7 en 9 in zijn geluidruimte begrensd.

Conclusie

De aanwezige geluidbronnen (wegverkeer en bedrijvigheid) zijn niet van invloed zijn op het woon- en leefklimaat van de nieuw te realiseren woning. De aanwezige bedrijven worden ook niet verder in hun geluidruimte beperkt door de beoogde ontwikkeling. Vanuit akoestisch oogpunt zijn er dus geen belemmering voor de realisatie van een nieuwe woning.

4.7 Luchtkwaliteit

Door de uitstoot van uitlaatgassen door onder andere de industrie en het verkeer komen schadelijke stoffen in de lucht. Vooral langs drukke wegen kunnen de concentraties van verschillende stoffen zo hoog zijn dat deze de gezondheid kunnen aantasten. Om te voorkomen dat de gezondheid wordt aangetast door luchtverontreiniging is het van belang om bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen rekening te houden met de luchtkwaliteit ter plaatse.

Op 15 november 2007 is de 'Wet tot wijziging van de Wet milieubeheer (luchtkwaliteitseisen)' in werking getreden. Vanaf dat moment zijn in de Wet milieubeheer luchtkwaliteitseisen opgenomen voor diverse verontreinigende stoffen, waaronder stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM¹⁰).

In artikel 5.16 van de Wet milieubeheer is vastgelegd in welke gevallen de luchtkwaliteitseisen geen belemmering vormen voor een nieuwe ontwikkeling. Dit is het geval wanneer:

- een ontwikkeling niet leidt tot overschrijding van de grenswaarden voor luchtkwaliteit;
- ten gevolge van een ontwikkeling de concentraties van de betreffende stoffen verbeteren of ten minste gelijk blijven;
- een ontwikkeling niet in betekende mate bijdraagt aan de concentraties van de betreffende stoffen in de buitenlucht;
- een ontwikkeling past binnen een vastgesteld programma (zoals het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit).

Een nadere uitwerking van de regelgeving met betrekking tot het begrip 'niet in betekende mate' is vastgelegd in het 'Besluit niet in betekende mate' en de 'Regeling niet in betekende mate', waarin categorieën van gevallen zijn benoemd die in ieder geval als zodanig worden aangemerkt en waarvoor toetsing aan de grenswaarden dus zonder meer achterwege kan blijven. Voor woningbouwlocaties geldt dat deze 'niet in betekende mate' bijdragen als sprake is van minder dan 1.500 woningen bij één ontsluitingsweg of minder dan 3.000 woningen bij twee gelijkwaardige ontsluitingswegen. In het kader van een goede ruimtelijke moet beoordeeld worden of de ontwikkeling "in betekende mate" bijdraagt aan de concentraties van diverse verontreinigende stoffen, waaronder stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM¹⁰) in de buitenlucht.

Het initiatief blijft, nu het hier één woning betreft, ver onder de grens voor 'niet in betekende mate'. Er wordt voldaan aan artikel 5.16 lid c van de Wet milieubeheer.

Conclusie

Er zijn derhalve uit oogpunt van luchtkwaliteit geen belemmeringen voor het initiatief. Toetsing aan de grenswaarden kan achterwege kan blijven.

4.8 Natuur

Wet natuurbescherming

Per 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming (Wnb) in werking getreden. Deze wet vervangt de Boswet, Flora- en faunawet en de Natuurbeschermingswet 1998 en zorgt voor bescherming van gebieden, diersoorten, plantensoorten en bossen. Beschermde flora en fauna mag niet worden verstoord, verjaagd of worden gedood. Voorafgaand aan een ontwikkeling kan het nodig zijn om te onderzoeken of er beschermde dieren- of plantensoorten binnen het gebied van de ontwikkeling aanwezig zijn.

Quickscan

Door Ecoresult is een Quickscan in het kader van de Wet natuurbescherming en Omgevingsverordening Zeeland 2018 uitgevoerd. De resultaten hiervan zijn verwoord in het rapport met kenmerk ER20210525v01 van 4 juni 2021 dat als bijlage 5 is bijgevoegd.

Gebiedsbescherming

De Wnb richt zich met de bescherming van natuurgebieden uitsluitend op de Natura 2000-gebieden. De verschillende Natura 2000 gebieden zijn deels aangewezen voor specifieke Vogelrichtlijnsoorten, Habitatrichtlijnsoorten en/of habitattypen. Invloeden (ook van buiten het Natura 2000 gebied) mogen deze instandhoudingsdoelstellingen niet in gevaar brengen. Daarnaast mag het oppervlakte van het Natura 2000 gebied niet worden aangetast.

Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is het Veerse Meer op 1,8 km ten noorden van het plangebied. Op iets ruimere afstand (3,2 km ten noordoosten) van het plangebied ligt het Natura 2000-gebied Oosterschelde.



Figuur 9 plangebied in relatie tot Natura 2000-gebieden (bron: Ecoresult/Aerius calculator)

Negatieve effecten op instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000-gebieden zijn op voorhand uitgesloten wegens de afstand tot deze gebieden en de aard van de ontwikkelingen.

Stikstof

Het potentiële effect van verzuring en vermistening in de vorm van stikstofdepositie is onderzocht op basis van depositieberekeningen met behulp van de AERIUS Calculator. De resultaten van het onderzoek zijn door Juust verwoord in een memo van 1 april 2022, dat als bijlage 6 is bijgesloten. De uitkomst van de AERIUS (versie 2021)-berekening is dat er geen rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/j zijn. Het project heeft daarmee geen negatief effect op de instandhoudingsdoelstellingen van de Natura2000-gebieden. Er is voor het onderdeel stikstof geen vergunning op grond van de Wet natuurbescherming nodig, er geldt ook geen 'aanhaakplicht' in het kader van het verlenen van een omgevingsvergunning.

Natuurnetwerk Nederland (NNN)

In de Omgevingsverordening Zeeland 2018 is het Natuurnetwerk Nederland (NNN) vastgelegd. Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is een netwerk van groene gebieden, voorheen bekend als de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Het NNN wordt beschermd via het planologisch kader. Het NNN is verankerd in de bestemmingsplannen waarin de regels uit de provinciale Omgevingsverordening

Zeeland 2018 zijn verwerkt. Het ruimtelijke beleid voor het NNN kent het “nee, tenzij” principe en is gericht op ‘behoud, herstel en ontwikkeling van de wezenlijke waarden en kenmerken’ van het NNN.

Naast het NNN kan de provincie planologische bescherming aan gebieden toekennen door hen aan te wijzen als “bijzondere provinciale natuurgebieden” of “bijzondere provinciale landschappen”. Hierbij valt bijvoorbeeld te denken aan de bescherming van Belangrijke weidevogelgebieden en gebieden aangewezen als Strategische reservering natuur.

Het plangebied is niet gelegen in het Natuurnetwerk Nederland (NNN). Het dichtstbijzijnde onderdeel van het NNN betreft een groenstrook grenzend aan de zuidoostzijde van de bebouwde kom van Wolphaartsdijk op ca. 300 meter ten zuidoosten van het plangebied. Op basis van de afstand van deze gebieden tot het plangebied en de aard van de activiteiten die hier zullen plaatsvinden valt op voorhand uit te sluiten dat er sprake is van (tijdelijke) negatieve impact op de wezenlijke kenmerken en waarden van bovengenoemde gebieden. Aanvullend (veld)onderzoek is niet noodzakelijk. De Omgevingsverordening Zeeland 2018 wordt niet overtreden. Het aanvragen van een vergunning is niet nodig.

Bescherming van soorten

De Wnb onderscheidt drie verschillende beschermingsregimes, met elk hun eigen verbodsbepalingen (zie tabel 1 van bijlage 5). De eerste twee categorieën zijn gebaseerd op de door de Europese Unie opgestelde Vogelrichtlijn (uit 1979) en de Habitatrichtlijn (uit 1992). Het derde beschermingsregime betreft soorten die niet op Europees niveau beschermd zijn, maar wel op landelijk niveau: de Nationaal beschermde soorten (in de wet aangeduid als “andere soorten”). Voor de soorten binnen dit beschermingsregime geldt een onderzoeksplicht, en bij negatieve effecten een ontheffingsplicht. De provincies kunnen aangeven of zij soorten uit deze lijst willen vrijstellen van ontheffingsplicht. Naar deze soorten is aanvullend onderzoek of een ontheffing niet nodig, wel geldt ten alle tijde de zorgplicht. Deze zorgplicht houdt in dat men bij werkzaamheden met mogelijk negatief effect op planten en dieren, maatregelen dient te nemen (binnen wat redelijkerwijs van men verwacht kan worden) om onnodige schade aan planten of dieren te voorkomen.

Vogels

Uit de quickscan blijkt dat het plangebied geschikt is voor vaste rust- en verblijfplaatsen van vogels met jaarrond beschermde nesten in gebouwen. Voor huismus en gierzwaluw zijn geschikte invliegopeningen aanwezig die toegang kunnen bieden tot potentiële nestplaatsen. Rondom het plangebied zijn tijdens het veldbezoek huismussen gehoord. Gezien de locatie (in de dorpsring) zullen gierzwaluwen nabij het plangebied broeden. Het dak kan geschikt zijn als broedlocatie voor gierzwaluw en huismus.

Ook voor vogels met niet jaarrond beschermde nesten, zoals de spreeuw, zou het plangebied geschikt kunnen zijn.

Binnen de begrenzing van het plangebied zijn geen grote bomen en bosschages aanwezig. In de bomen in de directe omgeving werden tijdens het veldbezoek geen (grote) boomnesten of holten aangetroffen. Op basis van hiervan kan aanwezigheid van soorten als ransuil, boomvalk, buizerd, havik, sperwer en roek worden uitgesloten. Van essentieel functioneel leefgebied voor roofvogels en uilen is in het plangebied eveneens geen sprake, in de omgeving zijn ruim voldoende vergelijkbare en geschiktere alternatieven voorhanden.

Het groen in het plangebied is geschikt als voortplantingsplaats voor andere algemene broedvogels, zoals merel, heggemus, groenling, tjiftjaf, zwartkop en houtduif (oud nest aanwezig). Deze kunnen tot broeden komen in de struiken of bebouwing in het plangebied.

Vleermuizen

De bebouwing binnen het plangebied biedt daarnaast potentie voor vaste rust- en verblijfplaatsen voor gebouwbewonende vleermuizen. De verwachte soorten zijn gewone dwergvleermuis en ruige dwergvleermuis. Het plangebied kan voor deze soorten derhalve een functie hebben als zomer- en

paarverblijfplaatsen. Laatvlieger is een grote soort, de aanwezige kieren en overige openingen zijn de klein/smal voor deze soort.

In de bomen in en in de omgeving het plangebied zijn geen geschikte holtes aangetroffen die gebruikt kunnen worden voor boombewonende vleermuizen zoals ruige dwergvleermuis.

Het plangebied kan functioneren als leefgebied bestaande uit foerageergebied en vliegroutes voor vleermuizen. Van een essentiële functie is geen sprake, in de directe omgeving zijn ruim voldoende vergelijkbare en geschiktere voorhanden.

Overige soorten

Open (kust)water, rivieren en poelen zijn in het plangebied afwezig. Hierdoor kunnen beschermde watergebonden soorten onder de Habitatrichtlijn als reptielen (muurhagedis) en nachtvinders (teunisbloempijlstaart) worden uitgesloten.

Tijdens het verkennend veldonderzoek zijn geen beschermde planten aangetroffen. Daarnaast zijn geen oude (kalk-)muren – geschikt voor muurbloem of andere muurvegetatie – aanwezig in het plangebied. Door de ligging van het plangebied met sterk gecultiveerde vegetatie zijn geschikte groeiplaatsen voor soorten als Grote leeuwenklauw in het plangebied derhalve niet aanwezig.

Het plangebied bestaat naast bebouwing vrijwel uitsluitend uit (half)verhardingen en zeer korte vegetaties. Aaneengesloten struwelen, bosschages, graslanden of overige structuurrijke vegetaties zijn afwezig in en om het plangebied. Tijdens het veldbezoek werden er ook geen sporen van kleine marterachtigen (wezel, hermelijn en bunzing), konijn en haas waargenomen. Het plangebied is potentieel geschikt voor algemene soorten waarvoor in Zeeland een provinciale vrijstelling geldt, zoals de egel en verschillende soorten (spits)muizen) en beschermde soorten amfibieën, zoals gewone pad, bastaardkikker, bruine kikker en kleine watersalamander. Het plangebied herbergt geen geschikt habitat voor beschermde dagvlinders, zoals grote vos. Overige soort(groep)en worden naast het ontbreken van geschikt habitat ook op basis van landelijke verspreiding niet verwacht.

Aanvullend onderzoek naar deze soorten is niet noodzakelijk. Wel geldt te allen tijde de zorgplicht. Dit houdt in dat indien mogelijk schadelijke effecten op soorten zoals gewone pad, bruine kikker, egel en muizen zoveel mogelijk dienen te worden voorkomen. Te denken valt aan het verplaatsen van dieren naar veilige locaties buiten het werkgebied indien zij aangetroffen worden tijdens de werkzaamheden, of daar direct aan voorafgaand.

Conclusie quickscan

Uit de quickscan is geconcludeerd dat nader onderzoek noodzakelijk is, nu de voorgenomen ontwikkelingen kunnen leiden tot schadelijke effecten op potentieel aanwezige verblijfplaatsen van huismus en gierzwaluw en/of vaste rust- en verblijfplaatsen van gebouwbewonende vleermuizen.

Tijdelijke schadelijke effecten door uitvoering van de werkzaamheden op bezette nesten van algemene vogels zijn te voorkomen door buiten het broedseizoen te werken (buiten grofweg de periode 1 maart – 15 augustus). Werken binnen het broedseizoen is enkel mogelijk indien er geen bezette nesten worden verstoord. Indien er binnen het broedseizoen gewerkt wordt is voorafgaand aan de werkzaamheden een controle door een ecooloog noodzakelijk.

Nader onderzoek

Het benodigde Nader Onderzoek Beschermde soorten Wet natuurbescherming is uitgevoerd door EcologieWerkt, de resultaten zijn verwerkt in het rapport van 4 oktober 2021, dat als bijlage 7 is bijgesloten.

Voor wat betreft vleermuizen is geconcludeerd dat er in het plangebied geen zomerverblijfplaatsen vastgesteld. Door de waarnemingen, langsvliegende of kort foeragerend aanwezige exemplaren van de Gewone Dwergvleermuis en in het najaar ook van de Laatvlieger, waarbij de geluiden steeds in de vlucht gehoord werden, is het plangebied uitgesloten als paarverblijf. Ten aanzien van

vleermuizen is geen ontheffing van de Wet natuurbescherming nodig om de werkzaamheden uit te kunnen voeren.

Dit geldt ook voor de Huismus, er zijn in het plangebied geen nesten vastgesteld. In Wolphaartsdijk zijn ten tijde van het onderzoek op enkele plekken zingende mannetjes aangetroffen in het huizenblok achter de schuur, op ruim 50 meter afstand en buiten de versturende invloedssfeer van voorgenomen werkzaamheden. In het plangebied zijn geen Huismussen waargenomen die gebruik maken van het dakvlak om hun nest te bouwen. Ook zijn geen nesten van algemene broedvogels in of in de directe nabijheid van het plangebied waargenomen.

Voor de Gierzwaluw ligt dat anders nu er zijn in het plangebied vier nestlocaties van Gierzwaluwen zijn vastgesteld in het dakvlak van de (te slopen) schuur. Er zijn ook broedlocaties in de nabije omgeving vastgesteld, welke zich buiten de invloedssfeer van de ontwikkeling bevinden. Als gewinning zijn reeds tijdens de aanwezigheid van de vier broedparen, namelijk op 28 juni 2021, in de directe omgeving van het plangebied acht gierzwaluwkastjes opgehangen. Door nestmogelijkheden te realiseren in het dakvlak van de nieuwbouw behoudt het plangebied ook in de toekomst een functie voor Gierzwaluwen, bovendien blijven de mitigerende kastjes hangen. Hierdoor kan de plaatselijke populatie groeien. Wel is er een ontheffing van de Wet natuurbescherming nodig om de werkzaamheden uit te kunnen voeren.

Activiteitenplan Hoofdstraat 3, Wolphaartsdijk

Teneinde de ontheffing in het kader van de Wet natuurbescherming aan te vragen heeft Ecologie Werkt ter toelichting op de aanvraag een Activiteitenplan opgesteld. Dit Activiteitenplan van 5 oktober 2021 is als bijlage 8 bijgevoegd.

Hierin zijn diverse typen maatregelen beschreven (mede op advies van een gierzwaluwdeskundige):

- Maatregelen voor uitvoering van de werkzaamheden: de plaatsing van acht nestkastjes in de directe omgeving van het plangebied. Uitgevoerd direct na het eerste bezoek van de ecooloog.
- Maatregelen tijdens de uitvoering van de werkzaamheden: de sloopwerkzaamheden, als gevolg waarvan de nestlocaties verloren gaan, vinden buiten het broedseizoen plaats. De reeds opgehangen nestkastjes kunnen daarmee als mitigerende maatregel dienen. Als gebouwd wordt tijdens het broedseizoen moet voldoende afstand tot de kastjes worden gehouden. Geluidshinder en trillingen worden tot een minimum beperkt door het gebruik van boorpalen. Bouwlampen worden na werktijd uitgeschakeld.
- Compenserende maatregelen: aan de nieuw te bouwen woning en garage worden in ruime mate nestkastjes voor Gierzwaluwen aangebracht. Bovendien blijven de acht reeds opgehangen kastjes behouden, waardoor het aantal mogelijke broedlocaties toeneemt. Ook worden aan de achterzijde van de garage speciale nestpannen aangebracht. In de praktijk betekent dit dat 20 nestkastjes zijn opgehangen, overeenkomstig de afspraken die gemaakt zijn in overleg met de provincie en de gierzwaluwdeskundige. Bij controle door de RUD zijn de maatregelen akkoord bevonden.
- Maatregelen en aanbevelingen na de werkzaamheden:
 - Vermijden van onnodig licht om de panden 's nachts te verlichten.
 - Nestkasten van Gierzwaluwen hoeven niet te worden schoongemaakt. De nestkasten kunnen door verwerking na verloop van tijd worden vernieuwd.
 - Voorkomen dat een hoge boom of klimop voor de nestkasten groeit.
- Daarnaast wordt geadviseerd de struiken te verwijderen voor aanvang van het broedseizoen, om te voorkomen dat deze gebruikt zullen worden door algemene broedvogels.

De verwachting is dat de staat van instandhouding van de Gierzwaluw niet zal afnemen en door de mitigerende en compenserende maatregelen kans krijgt toe te nemen. De benodigde ontheffing is op 10 maart 2022 door de initiatiefnemer aangevraagd. Op 30 maart zijn er, na overleg tussen de provincie en de gierzwaluwdeskundige van EcologieWerkt, nog 12 nestkastjes opgehangen voor de

Gierzwaluwen. Dit brengt het totaal aantal nestkastjes op 20. Op 28 april 2022, zaaknummer 127712, verleende Gedeputeerde Staten de gevraagde ontheffing van artikel 3.1 lid 2 Wnb om vier nestplaatsen van de gierzwaluw opzettelijk te vernielen, op grond van artikel 3.3 Wnb te verlenen in het belang van de volksgezondheid of de openbare veiligheid. De ontheffing is als bijlage 9 bijgevoegd. De 20 nestkastjes zijn inmiddels opgehangen en de RUD heeft dit bij de uitgevoerde controle akkoord bevonden.

Conclusie

De Wet natuurbescherming staat niet aan de beoogde ontwikkeling in de weg.

4.9 Verkeer en parkeren

Verkeer

Het plangebied ontsluit aan de voorzijde op de Hoofdstraat, een rustige weg waar een maximum snelheid geldt van 30 km/uur. De aan- en afvoerwegen hebben voldoende capaciteit voor het verwerken van het verkeersaanbod van één extra woning.

Parkeren

De gemeente heeft voor woningbouw parkeernormen opgenomen in het parkeerbeleid 'Parkeerbeleidsplan 2009-2020' (Gemeente Goes, 2010). Hierin wordt onderscheid gemaakt tussen goedkope, middeldure en dure woningen. Voor dure (v.o.n. prijs > €240.000,-, prijspeil 2009) woningen buiten het centrum of de schil van het centrum, het gebied Overig, geldt een parkeernorm van 2,1 per woning. Op het perceel is voldoende ruimte om te voorzien in de parkeervraag van de nieuw te realiseren woning.

Conclusie

Er is geen sprake van nadelige invloed op de afwikkeling van het verkeer en in de parkeervraag wordt op het eigen perceel voorzien.

4.10 Kabels en leidingen

In de omgeving van planologisch relevante leidingen moet rekening worden gehouden met zones waarbinnen mogelijke beperkingen gelden (belemmeringszones).

In of in de directe omgeving van het plangebied zijn geen planologisch relevante buisleidingen of hoogspanningsverbindingen aanwezig, waardoor het aspect kabels en leidingen de beoogde ontwikkeling niet in de weg staat.

4.11 Water

Per 1 november 2003 is door een wijziging van het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro) een watertoets in ruimtelijke plannen in beginsel verplicht geworden. Beschreven moet worden op welke wijze in het plangebied met water en watergerelateerde aspecten wordt omgegaan. Voorkomen moet worden dat ontwikkelingen in het ruimtegebruik ongewenste effecten hebben op de waterhuishouding. Een goede afstemming tussen beiden is derhalve noodzakelijk om problemen, zoals bijvoorbeeld wateroverlast, slechte waterkwaliteit, verdroging, etc., te voorkomen. Het waterschap Scheldestromen heeft hiertoe een watertoetstabel ontwikkeld, die de onderbouwing van de wateraspecten in een ruimtelijk plan ondersteunt. Hierin is ruimte ontwikkeld om te beschrijven welke gevolgen het plan kan hebben voor de veiligheid van de waterkeringen, eventuele overlast door oppervlakte-, hemel- en afvalwater, grond- en oppervlaktewaterkwaliteit, bodemdaling etc.

Waterbergingsopgave algemeen

Het beleid van Waterschap Scheldestromen is dat adequate compensatie zal worden gecreëerd voor versnelde afstroming van hemelwater vanaf nieuwe bodemverhardingen, in de vorm van waterbergend vermogen voor die verhardingen, om de kans op (extra) wateroverlast te

beperken.

Indien regenwater versneld afstroomt naar oppervlaktewater neemt dit regenwater ruimte in beslag in het oppervlaktewater. Degene die extra regenwater naar het oppervlaktewater afvoert, zal in deze ruimte moeten voorzien, bijvoorbeeld door middel van berging binnen de bergende schijf of een infiltratievoorziening met een vertraagde afvoer op het oppervlaktewater. De capaciteit van deze voorziening dient minimaal het toegevoegde verhard oppervlak maal 75mm te zijn.

Door de sloop van bestaande gebouwen, waarna een in oppervlak kleinere woning wordt teruggebouwd, neemt de hoeveelheid bebouwing op het perceel af. Ook de hoeveelheid (half)verharding neemt naar alle waarschijnlijkheid af, omdat het terrein rond de schuur was voorzien van een grindlaag. Ten behoeve van de nieuw te bouwen woning wordt een tuin aangelegd. De hoeveelheid (half)verharding neemt hierdoor af. Ten behoeve van het bouwplan hoeft niet te worden voorzien in waterberging. Dit is nader uitgewerkt in het aanmeldformulier watertoets dat als bijlage 10 is bijgesloten.

4.12 Conclusie

Milieu- en andere sectorale aspecten ten aanzien van de realisatie van één nieuwe woning zijn onderzocht en vormen geen belemmering voor de gewenste ontwikkeling. Planologische medewerking aan het initiatief ligt dan ook in de rede.

05 Uitvoerbaarheid

5.1 Economische uitvoerbaarheid

Voor bouwplannen zoals die zijn aangewezen in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is het uitgangspunt dat de gemeenteraad een exploitatieplan vaststelt, dan wel dient het verhaal van kosten van de grondexploitatie anderszins te zijn verzekerd, bijvoorbeeld door een anterieure overeenkomst of doordat de verplicht te verhalen kosten zijn verdisconteerd in de grondprijs.

Ten behoeve van het bouwplan wordt met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst gesloten.

De ontwikkeling heeft voor de gemeente geen negatieve financiële gevolgen. De kosten voor de ruimtelijke onderbouwing en de daarbij behorende onderzoeken worden gedragen door de initiatiefnemer.