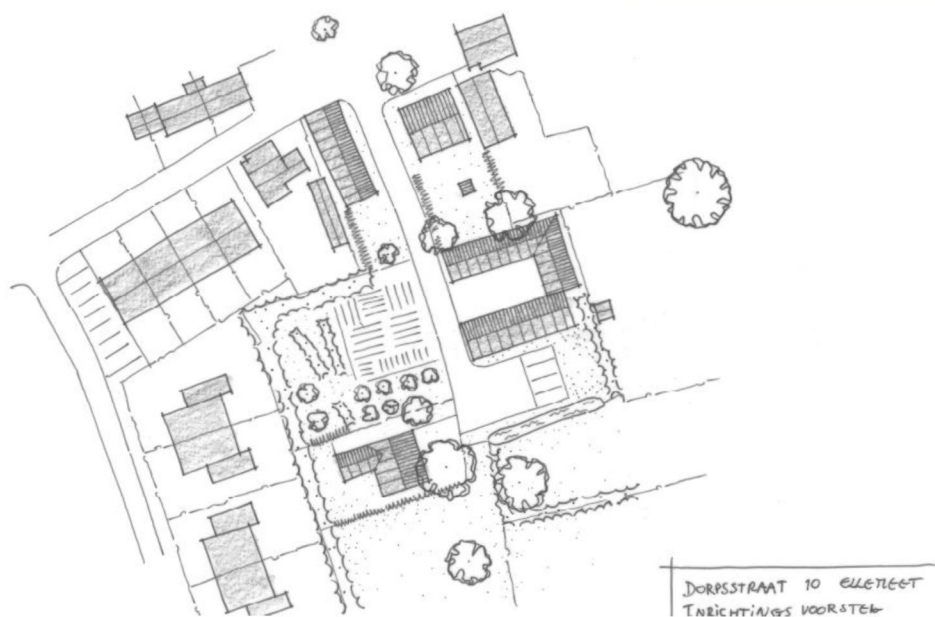


goede ruimtelijke onderbouwing (GRO)
'Herinrichting Dorpsstraat 10, Ellemeet'

Gemeente Schouwen-Duiveland

status:
datum:
projectnummer:
adviseur:

definitief
27 oktober 2015
404296R.2025
SRE



VONDERWEG 14, 5616 RM EINDHOVEN
TELEFOON 040 257 13 36 TELEFAX 040 257 02 90

AMERIKALAAN 70C, 6199 AE MAASTRICHT-AIRPORT
TELEFOON 043 326 16 60 TELEFAX 043 326 16 64

INFO@TONNAER.NL WWW.TONNAER.NL

TONNAER



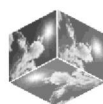
ADVISEURS IN OMGEVINGSRECHT

JURIDISCHE EN BELEIDSADVISING
DIGITALE INFORMATIE
PLANOLOGIE EN STEDENBOUW



Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding en doel	1
1.2	Ligging en plangrenzen	2
1.3	Vigerend bestemmingsplan	3
1.4	Onderzoeken	4
1.5	Leeswijzer	4
Hoofdstuk 2	Beleidskader	5
2.1	Inleiding	5
2.2	Rijksbeleid	5
2.3	Provinciaal beleid	6
2.4	Gemeentelijk beleid	8
Hoofdstuk 3	Planbeschrijving	15
3.1	Inleiding	15
3.2	Uitgangspunten en randvoorwaarden	15
3.3	Ruimtelijke structuur	16
3.4	Functionele structuur	19
3.5	Uitgebreide beschrijving planvoornemen	20
3.6	Privacy en bezonning	29
3.7	Parkeren en ontsluiting	30
Hoofdstuk 4	Milieu en duurzaamheid	32
4.1	Inleiding	32
4.2	Archeologie en cultuurhistorie	32
4.3	Bodem	34
4.4	Asbest	37
4.5	Licht	38
4.6	Water	39
4.7	Ecologie	41
4.8	Bedrijven en milieuzonering	43
4.9	Geluid	45
4.10	Luchtkwaliteit	47
4.11	Externe veiligheid	48
4.12	Energie en duurzaamheid	54
4.13	Milieueffectrapportage	55



Hoofdstuk 5	Economische uitvoerbaarheid	56
5.1	Inleiding	56
5.2	Toepassing Grondexploitatiewet	56
5.3	Conclusie	57
Hoofdstuk 6	Maatschappelijke toetsing en overleg	58
6.1	Vooroverleg	58
6.2	Ter inzage legging	58



Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

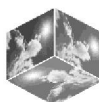
Aan de Dorpsstraat 10 te Ellemeet ligt een voormalig agrarisch bedrijfsperceel. Op 12 oktober 2010 heeft de gemeente het eerste verzoek ontvangen voor herontwikkeling van het perceel. Na bedrijfsbeëindiging worden de huidige bedrijfsgebouwen niet meer gebruikt en dreigt verval. Een doelmatige herbestemming en hergebruik is gewenst. Daarbij moet het historische ensemble behouden blijven, waarbij vooral de verspreiding van bebouwing over het perceel kenmerkend en karakteristiek is.

Destijds was de wens de bestaande landbouwschuur te amoveren en daarvoor in de plaats twee twee-onder-één-kap woningen terug te bouwen. De transformatie naar woningbouw paste binnen de gedachte om zowel functioneel als ruimtelijk ter plaatse een gewenste inpassing te creëren. Het standpunt van burgemeester en wethouders was dat het een positieve ontwikkeling zou zijn voor zowel het plangebied als de directe omgeving (het centrale karakteristieke pleintje van de woonkern Ellemeet). Verder zijn destijds uitgangspunten en randvoorwaarden geformuleerd voor de verdere planuitwerking.

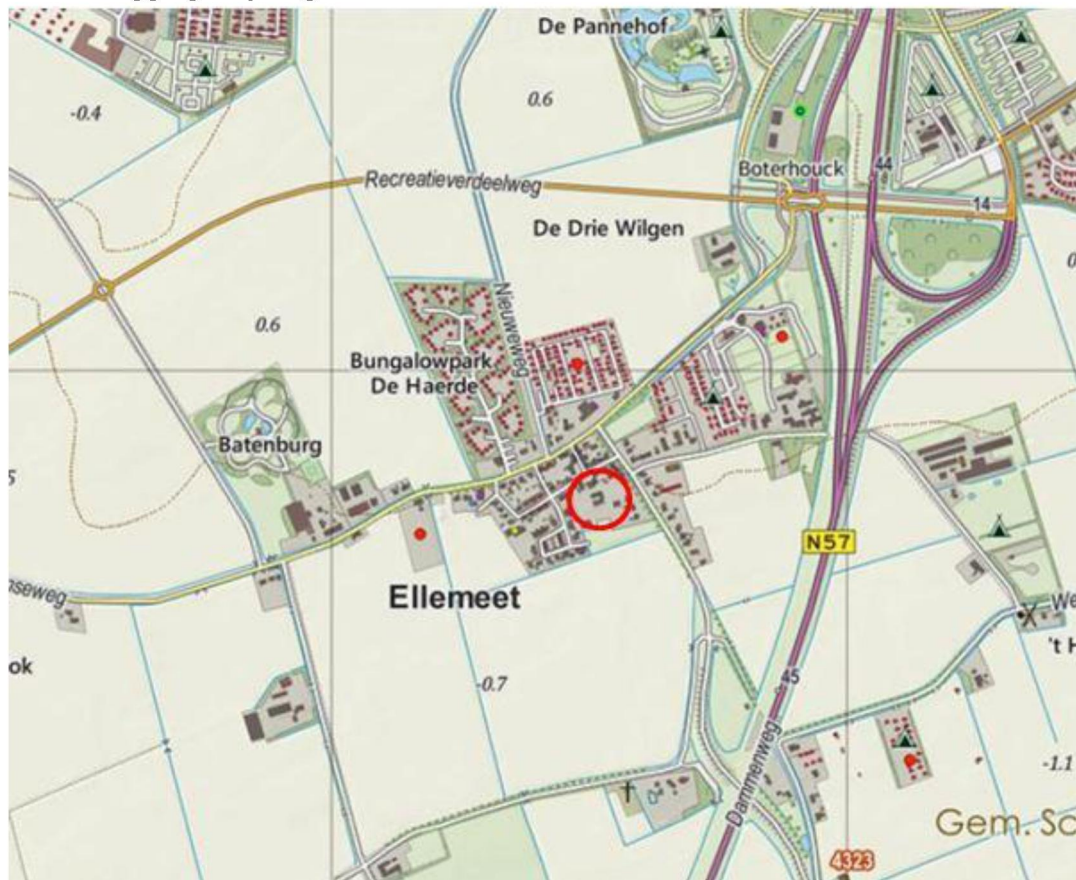
Inmiddels zijn de plannen verder ontwikkeld en iets aangepast naar de huidige behoeften. Functioneel hoort een agrarisch bedrijf niet (meer) thuis in deze woonkern en initiatiefnemer heeft naar een passende invulling gezocht die dit knelpunt oplost en tevens goed aansluit bij de functies in de omgeving. Ook ruimtelijk gezien dient een verbetering plaats te vinden, omdat bij niks doen de bestaande (agrarische) bebouwing op het perceel (nog meer) in verval raakt. Op 7 maart 2012 heeft de gemeente een nieuw verzoek ontvangen om medewerking te verlenen aan het omzetten van de huidige bedrijfswoning naar een burgerwoning, het slopen van de detonerende schuren op het perceel en deze te vervangen door twee nieuwe woningen, alsmede het verbouwen van de bestaande schuren tot een atelier in combinatie met tijdelijk verblijf voor kunstenaars in appartementen. Dit concept staat ook wel bekend als 'artist-in-residence'. Met realisatie van deze ingediende plannen wordt zowel een functioneel (milieutechnisch), als een ruimtelijk knelpunt opgelost.

Op grond van het vigerende bestemmingsplan 'Bebouwde kommen Kerkwerpe, Noordwelle, Ellemeet en Serooskerke' is de beoogde herinrichting van het perceel echter niet mogelijk. Het college van burgemeester en wethouders heeft d.d. 10 juli 2012 aangegeven evenwel een positieve grondhouding aan te willen nemen ten aanzien van het planvoornemen en daaraan medewerking te willen verlenen, mits aan een aantal door de gemeente geformuleerde uitgangspunten en randvoorwaarden wordt voldaan.

Eén van de voorwaarden is dat voor het project ondermeer een ruimtelijke onderbouwing in het kader van de omgevingsvergunning moet worden aangeleverd, waarin de afwijking ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan beargumenteerd wordt. De onderhavige ruimtelijke onderbouwing voorziet in de benodigde beargumentering en is opgesteld conform de RSRO2012 en de eisen die de gemeente Schouwen-Duiveland stelt aan een zogenaamde Goede Ruimtelijke Onderbouwing (GRO).

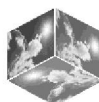


1.2 Ligging en plangrenzen



ligging besluitgebied in Ellemeet (topografische kaart, bron: Opentopo.nl)

Het besluitgebied (plangebied) voor het planvoornemen ligt in het zuiden van de kern El-
lemeet. Het voormalig agrarisch bedrijfsperceel staat kadastraal bekend als gemeente
Middenschouwen, sectie B, nummer 192.



1.3.1 Bestemmingsplan Bebouwde kommen Kerkwerve, Noordwelle, Ellemeet en Serooskerke

Het planvoornemen past niet binnen de regels behorende bij deze bestemming, aangezien burgerwoningen hier niet mogen worden gebouwd en het gebruik van de stallen als atelier met kunstenaarsappartementen niet is toegestaan. Het bestemmingsplan heeft geen mogelijkheden voor ontheffing of wijziging opgenomen. Ook het Besluit omgevingsrecht (Bor) biedt geen mogelijkheden.

1.3.2 Goede Ruimtelijke Onderbouwing (GRO)

De gemeente Schouwen-Duiveland heeft besloten om onder voorwaarden evenwel medewerking te verlenen aan het planvoornemen. Hiervoor dient in het kader van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) een omgevingsvergunning te worden aangevraagd (procedure ex artikel 2.12, lid 1, sub a onder 3 Wabo). De toestemming voor de afwijking van het vigerende bestemmingsplan is één van de onderdelen van de omgevingsvergunning waaraan invulling moet worden gegeven. Ten behoeve hiervan is de onderhavige GRO opgesteld, ter verantwoording van de nieuwe voorgestane ruimtelijke, planologische en stedenbouwkundige situatie.

De voorwaarden en eisen die de gemeente Schouwen-Duiveland stelt aan de GRO, zijn vervat in een quickscan van juli 2012. In deze GRO wordt beargumenteerd dat wordt voldaan aan de gestelde voorwaarden.

1.4 Onderzoeken

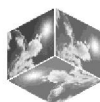
Het planvoornemen veroorzaakt een wijziging in de huidige situatie op het perceel, waardoor, al dan niet door middel van onderzoek, dient te worden aangetoond dat het planvoornemen geen nadelige effecten heeft op de diverse relevante (sectorale) aspecten, zoals bodem, geluid, luchtkwaliteit, externe veiligheid, flora en fauna, bedrijvigheid, geur, archeologie en cultuurhistorie, volkshuisvesting, verkeer en parkeren, water en licht.

In het kader van het planvoornemen zijn een bodemonderzoek, een asbestinventarisatie en een flora- en faunaonderzoek uitgevoerd voor (delen van) het plangebied. In Hoofdstuk 4 van deze toelichting zijn de resultaten van deze onderzoeken opgenomen en wordt tevens aangetoond dat voor de overige relevante aspecten geen nader onderzoek is vereist. De volledige onderzoeksrapportages zijn als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing gevoegd.

1.5 Leeswijzer

Deze ruimtelijke onderbouwing bevat in ieder geval de volgende elementen:

- toetsing aan beleidskaders van Rijk, provincie en gemeente (bestaand en in ontwikkeling);
- toetsing aan wettelijke kaders;
- beschrijving van de omgeving en de relatie met de omgeving;
- beschrijving van het project (incl. motivering en verhouding met het vigerende bestemmingsplan);
- integrale stedenbouwkundige, ruimtelijke en functionele motivering en afweging;
- toetsing aan relevante milieuaspecten;
- waterparagraaf;
- conclusies van de noodzakelijke onderzoeken;
- beschrijving overige aspecten (zoals duurzaamheid, parkeren, kabels en leidingen, civielrechtelijke aspecten etc.);
- financieel-economische uitvoerbaarheid;
- maatschappelijke uitvoerbaarheid.



Hoofdstuk 2 Beleidskader

2.1 Inleiding

Gemeenten zijn niet geheel vrij in het voeren van hun eigen beleid. Rijk en provincies geven met het door hen gevoerde en vastgelegde beleid de kaders aan waarbinnen gemeenten kunnen opereren. Hierna worden in het kort de voornaamste zaken uit het voor het besluitgebied relevante nationale en provinciale beleid weergegeven, aangevuld met het van toepassing zijnde beleid van de gemeente Schouwen-Duiveland.

2.2 Rijksbeleid

2.2.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

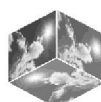
Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. Deze nieuwe structuurvisie vervangt onder andere de Nota Ruimte en de Nota Mobiliteit.

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) speelt in op de volgende ontwikkelingen en uitdagingen:

- de veranderende behoefte aan wonen en werken;
- de mobiliteit van personen;
- economische positie tussen de tien meest concurrerende landen vasthouden voornamelijk in de sectoren logistiek, water, hightech, creatieve industrie, chemie en voedsel en tuinbouw;
- de bijzondere waarden (compacte steden omringd door open en natuurrijk landelijk gebied, cultuurhistorie en natuur) koesteren en versterken;
- waterveiligheid en beschikbaarheid van voldoende zoetwater in verband met de klimaatverandering en stedelijke ontwikkeling;
- aandeel duurzame energiebronnen als wind, zon, biomassa en bodemenergie moet worden vergroot;
- deregulering.

De provincies en gemeenten zullen afspraken maken over verstedelijking, groene ruimte en landschap. Gemeenten krijgen ruimte voor kleinschalige natuurlijke groei en voor het bouwen van huizen die aansluiten bij de woonwensen van mensen. Het Rijk verbindt ruimtelijke ontwikkeling en mobiliteit en zet de gebruikers centraal. Het zijn bewoners, ondernemers, reizigers en verladers die Nederland sterk maken. Provincies en gemeenten krijgen de ruimte zelf maatwerk te leveren. Zo werkt het Rijk aan een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland.

Het Rijk benoemt 13 nationale belangen; hiervoor is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Deze belangen zijn gelijkwaardig aan elkaar en beïnvloeden elkaar onderling. In de SVIR is een eerste integrale afweging gemaakt van deze belangen. Dit heeft als gevolg dat het Rijk in gebieden of projecten een gebieds- of projectspecifieke afweging zal maken. Indien nodig maakt het Rijk duidelijk welke nationale belangen voorgaan.



Onderhavige ruimtelijke onderbouwing voorziet in een kleinschalige ontwikkeling, waarbij vrijkomende agrarische bebouwing wordt omgebouwd tot een burgerwoning en een tentoonstellingsruimte c.q. atelier met kunstenaarsappartementen. Tevens wordt bestaande vervallen en storende agrarische bebouwing gesloopt en worden twee nieuwe woningen teruggebouwd. Hierbij is sprake van een ruimtelijke en functionele verbetering ten opzichte van de bestaande situatie. De SVIR voorziet niet in onderwerpen die op het besluitgebied van toepassing zijn. Dit houdt in dat voor het planvoornemen geen beperkingen vanuit de SVIR gelden.

2.2.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

De SVIR (zie paragraaf 2.2.1) bepaalt welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken. Met het Barro geeft het Rijk algemene regels voor bestemmingsplannen. Doel van dit Besluit is bepaalde onderwerpen uit de SVIR te verwezenlijken.

De algemene regels in het Barro hebben vooral een conserverend/beschermend karakter waardoor geformuleerde nationale belangen niet belemmerd worden door ontwikkelingen die middels bestemmingsplannen mogelijk worden gemaakt.

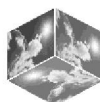
Onderhavig planvoornemen voorziet in een kleinschalige ontwikkeling. Het Barro voorziet niet in onderwerpen die op het besluitgebied van toepassing zijn. Dit houdt in dat voor het planvoornemen geen beperkingen vanuit het Barro gelden.

2.3 Provinciaal beleid

2.3.1 Omgevingsplan Zeeland 2012-2018

In het Omgevingsplan Zeeland (vastgesteld door Provinciale Staten d.d. 28 september 2012) is het provinciale beleid voor Ruimte, Milieu en Water opgenomen. De Provincie zet in op een sterke economie, een goed woon- en werkklimaat en kwaliteit van water en landelijk gebied. In het Omgevingsplan 2012-2018 beschrijft de Provincie wat zij de komende jaren zal doen om Zeeland op deze punten vooruit te helpen.

Het Omgevingsplan gaat uit van de provinciale kerntaken, beperkt beleid tot hoofdlijnen en biedt daarbinnen meer ruimte voor lokale afweging. Dit biedt ruimte om maatwerk te realiseren bij concrete initiatieven. Ten aanzien van woningbouw wordt gestreefd naar het bieden van voldoende ruimte, bundeling, zorgvuldig ruimtegebruik en het realiseren van kwaliteit en diversiteit.



Bij het omzetten van vrijkomende agrarische bebouwing in een woonfunctie wordt onderscheid gemaakt in beeldbepalende, cultuurhistorisch waardevolle bebouwing en niet beeldbepalende bebouwing. In opdracht van de provincie is een inventarisatie van historische boerderijen uitgevoerd, waarbij deze in drie categorieën zijn gewaardeerd. De mogelijkheden die geboden worden voor beeldbepalende, cultuurhistorisch waardevolle vrijkomende agrarische bebouwing hebben betrekking op de categorieën A en B uit deze inventarisatie. Het perceel Dorpsstraat 10 te Ellemeet is opgenomen in de Provinciale lijst 'Rapportage boerderijen in Zeeland'. Hierin is de categorie B-status aan toegekend. Er is sprake van beeldbepalende, cultuurhistorische waardevolle agrarische bebouwing.

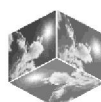
Citaat uit de 'Rapportage boerderijen in Zeeland':

"41344:B ; Dorpsstraat 10, Ellemeet - Schouwen-Duiveland: Boerderij gelegen midden in het dorp, maar aan de achterzijde grenzend aan akkerland, bestaande uit losse delen te weten een woonhuis met grote aanbouw, schuur, moderne schuur, wagenschuur, varkenshok, kippenhok, veestal en een tuinkas. Dit alles is gelegen op een ongeschonden erf met eigentijdse tuin, moestuin, boomgaard, weide en een markante boom. Het woonhuis stamt volgens de jaartalankers uit 1865, heeft een met pannen gedekt zadeldak met licht golvende noklijn. De 5 gevels zijn boven de bakstenen plint van vernieuwde zwarte houten gepotdekselde delen. In de lange gevel bevinden zich de deeldeuren, haaks op deze schuur staat een ander bouwdeel, de wagenschuur."

Wonen en/of een culturele functie zijn geschikte vormen van (her)gebruik van vrijkomende beeldbepalende cultuurhistorisch waardevolle agrarische bebouwing, waarmee behoud van de bebouwing gestimuleerd wordt.

Voor het bevorderen van zorgvuldig ruimtegebruik is in het provinciaal beleid (afkomstig uit het rijksbeleid) de 'ladder' voor duurzame verstedelijking' opgenomen. Deze zogeheten duurzaamheidsladder is een procesvereiste en houdt in dat bij vaststelling van een ruimtelijk plan wordt gemotiveerd hoe een zorgvuldige afweging is gemaakt over het ruimtegebruik. Samengevat werkt deze met de volgende stappen die bij ieder initiatief beantwoord moeten worden:

1. De ontwikkeling voorziet in een regionale, intergemeentelijke vraag: de ontwikkeling betreft een particulier initiatief, gebaseerd op enerzijds de behoefte aan het hergebruik van vrijkomende agrarische bebouwing en anderzijds het mogelijk maken van drie burgerwoningen (inclusief de bestaande bedrijfswoning) en een soort combinatie van tijdelijk wonen en werken (atelier en kunstenaarsappartementen). De functiewijzigingen zijn gebaseerd op een concrete behoefte aan deze functies, waarbij de ruimtelijke kwaliteit van het dorpsplein in de kern Ellemeet en het perceel zelf wordt verbeterd.
2. Realisatie vindt plaats binnen het bestaand bebouwd gebied in de regio, tenzij dat niet mogelijk is: het planvoornemen gaat uit van een functiewijziging en herinrichting van een voormalig agrarisch bedrijfsperceel in de kom van Ellemeet.
3. De locatie is of wordt multimodaal ontsloten: het perceel wordt via de Dorpsstraat ontsloten op de doorgaande wegen van de kern Ellemeet. Ten noordwesten van de kern is een aansluiting op de provinciale wegen N652 en N57 aanwezig. Hierdoor is het perceel goed bereikbaar.



Uit voorgaande toetsing blijkt dat het planvoornemen een gewenste ontwikkeling is, omdat deze aan de duurzaamheidsladder voldoet.

Deze aanvraag is reeds besproken met de provincie. Zij concluderen dat er geen sprake is van provinciaal belang. Het plan past binnen het beleid van de provincie om agrarische bebouwing binnen de bebouwde kom te vervangen door wonen en culturele functies.

2.3.2 Provinciale Woonvisie

Om beter tegemoet te kunnen komen aan de wensen van de consument, de woningbouwplanning flexibeler te maken en de productie te kunnen verhogen is met de provinciale Woonvisie een beleid ingezet waarbij gemeenten meer vrijheid en verantwoordelijkheid krijgen. De provincie Zeeland zet in op de volgende 4 speerpunten:

1. Stimulering van de omvang en diversiteit van de nieuwbouwproductie;
2. Stimuleren van herstructurering en transformatie van de bestaande woningvoorraad;
3. Ruimte bieden voor bijzondere woonwensen;
4. Zorg dragen voor kwetsbare groepen op de woningmarkt.

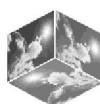
Om deze doelstellingen te behalen is een grotere vrijheid gegeven aan de gemeenten om de omvang, spreiding en samenstelling van hun bouwprogramma te bepalen. De provincie Zeeland toets enkel nog of bepaalde doelstellingen worden behaald. Bijvoorbeeld de doelstelling voor zuinig ruimtegebruik. Deze doelstelling houdt in dat 50% van de nieuwbouwproductie binnen bestaand bebouwd gebied dient plaats te vinden.

Het besluitgebied is gelegen binnen de bebouwde kom van de kern Ellemeet. Hiermee wordt voldaan aan het behalen van de doelstelling voor zuinig ruimtegebruik. Tevens is sprake van een combinatie van tijdelijk verblijf voor kunstenaars en atelier die in voormalige agrarische bebouwing wordt gerealiseerd. Gelet op de speerpunten uit de Provinciale Woonvisie is dit een ontwikkeling die in overeenstemming is met het beleid van de provincie Zeeland.

2.4 Gemeentelijk beleid

2.4.1 Strategische visie 'Het tij van de toekomst'

De Strategische visie Schouwen-Duiveland 2011-2040 'Tij van de Toekomst' is op 3 oktober 2011 door de gemeenteraad vastgesteld. Er wordt een beeld geschetst van de toekomst, waarbij met name het binnen de gemeente volop aanwezige water een rol speelt. De sterke en zwakke kanten van de gemeente worden toegelicht, evenals de aanwezige kansen en bedreigingen. Hieruit komt de visie voor 2040 naar voren: Schouwen-Duiveland heeft zich in 2040 verder ontwikkeld als de ideale plaats om te genieten van natuur, recreatie en cultuur.



In de visie zijn de drie strategische doelen 'werken', 'wonen' en 'verblijven' uitgewerkt. In elke kern moet gebouwd kunnen worden. Het omzetten van een bedrijfswoning naar een burgerwoning en het realiseren van twee woningen in de kern Ellemeet valt onder 'Wonen'. De realisatie van de woningen op de locatie Dorpsstraat 10 te Ellemeet is vanuit de Strategische Visie een gewenste ontwikkeling. Ook het concept van tijdelijk verblijf voor kunstenaars met gebruik van atelier, zoals onderhavig planvoornemen, wordt beoordeeld als een uniek concept voor een combinatie van 'werken' en 'verblijven', dat past binnen de strategische visie.

2.4.2 Structuurvisie Schouwen-Duiveland

Het beleid van de gemeente ten aanzien van recreatieve ontwikkelingen, zoals geschetst in de structuurvisie, is dat er aansluitend aan bestaande kernen kleinschalige recreatievormen kunnen worden ontwikkeld. Deze recreatieve vorm moet ondersteunend zijn aan het reeds gevestigde aanbod. Hierbij wordt gedacht aan het ondersteunen van bijvoorbeeld eilandelijk netwerk van fiets- en wandelpaden. Zolang de nieuwe recreatieve functie kleinschalig is en blijft, is het ondersteunend aan en onderscheidend van de bestaande grootschalige recreatieve bedrijven.

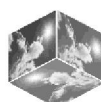
Het planvoornemen past binnen het beleid om kleinschalige bedrijvigheid te stimuleren en het combineren van functies wonen en werken. De appartementen worden alleen verhuurd in combinatie met het gebruik van het atelier. Ze worden niet verhuurd voor regulier wonen of recreatief gebruik. Daarnaast vormt het planvoornemen een bijdrage aan de transformatie van Ellemeet tot 'kunstenaarsdorp'.

2.4.3 Keuzenotitie gemeente Schouwen-Duiveland

In de Keuzenotitie van de gemeente uit 2008 'De kracht van kiezen' wordt een uitvoeringsprogramma gepresenteerd voor nieuwe ontwikkelingen binnen de gemeente. Er is een SWOT-analyse gemaakt, op basis waarvan 7 strategische keuzen worden gemaakt. Om te komen van een SWOT-analyse tot strategische keuzen heeft de gemeente de vraag gesteld hoe de sterke kanten en de kansen kunnen helpen om de zwakke kanten te versterken en de bedreigingen af te wenden. Deze confrontatie ligt aan de basis van de strategische keuzen.

Met gebruikmaking van de sterke kanten en de kansen en het zo goed mogelijk positioneren van de zwakke kanten en bedreigingen zijn de volgende zeven strategische keuzen geformuleerd:

1. Inzetten op het behoud van onze kernkwaliteiten met het doel een aantrekkelijke woon-, werk- en vakantiebestemming te blijven;
2. Inzetten op versterking en innovatie van het recreatieve en economische product door gebruik te maken van de havens en ligging aan het water, cultuurhistorie, natuur en landschap;
3. Inzetten op bundeling van voorzieningen met als doel het voorzieningenniveau betaalbaar te houden;



4. Inzetten op inbreiding en herstructurering met het doel de kosten van het areaal aan bovengrondse en ondergrondse infrastructuur te beperken en de kwaliteit van het open landschap te bewaren;
5. Inzetten op een goede aansluiting van aanbod van woningen op de vraag, zowel kwantitatief als kwalitatief;
6. Inzetten op een veranderende zorgvraag door de samenwerking met ketenpartners;
7. Inzetten op het continueren van een goede gemeentelijke dienstverlening.

Met betrekking tot het planvoornemen zijn met name de eerste vijf strategische keuzen van belang. Het realiseren van de combinatie van tijdelijk verblijf voor kunstenaars en atelier/tentoonstellingsruimte is een verbreding van het aanbod voor zowel de bewoners als bezoekers van buiten de regio en is een stimulans voor verdere ontwikkelingen in Ellemeet en omgeving. De ontwikkeling vindt plaats binnen het bestaande bebouwde gebied en nieuwe bebouwing komt (ongeveer) op de plaats waar oude bebouwing wordt gesloopt, waardoor open gebied niet wordt aangetast. Hier worden kwalitatief hoogwaardige woningen gerealiseerd. Met realisatie van het planvoornemen wordt een knelpunt opgelost, omdat een niet langer gewenste functie (agrarisch bouwperceel) in een woonkern wordt vervangen door een vernieuwend initiatief, waarbij tevens een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse plaatsvindt. Dit past binnen het beleid uit de Keuzenotitie.

2.4.4 Volkshuisvesting

2.4.4.1 Woonvisie 2013-2022

De gemeente heeft de ambitie om minimaal te kunnen voorzien in de opvang van de natuurlijke groei in de kernen. Verder wordt ruimte gegeven aan de woningbehoefte van permanente en tijdelijke vestigers, door aantrekkelijke woonmilieus in zowel de bestaande voorraad als ook in de nieuwbouw. Daarvoor heeft de gemeente de woonvisie 2013-2022 opgesteld. De woonvisie is op 27 juni 2013 door de gemeenteraad vastgesteld.

Ambities

De woonvisie moet er voor zorgen dat tot 2022 de juiste keuzes te maken om in 2040 het strategische doel te hebben bereikt: 'We wonen prettig naar wens en behoefte'.

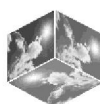
Deze doelstelling tot 2022 is uitgesplitst in de volgende ambities/beleidsaccenten:

- kwantitatieve ambities voor eigen behoefte;
- kwalitatieve ambities voor eigen behoefte;
- pakken van woonkansen voor vestigers.

Onderscheid naar woonmilieu

In de woonvisie is een onderscheid gemaakt in woonmilieus vanwege de diversiteit. De kern Ellemeet valt daarbij in het woonmilieu 'Wonen aan de kust'. Dit zijn gezellige vakantie-dorpen met de zee, het strand, de duinen en het bos nabij. Voorzieningen liggen in de buurt en meebewegen op het ritme van de vakantieperiodes. Het is wonen op bijzondere plaatsen waar het water voelbaar en tastbaar aanwezig is.

Belangrijk is aan de lokale behoefte maar ook aan de behoefte van buiten het eiland te



voldoen. In onderstaande tabel is aangegeven per woonmilieu wat de kwantitatieve ambities zijn.

Woonmilieu	Kwantitatieve ambities	
	Invulling lokale behoefte	Aantrekken vestigers
Wonen aan de kust	- (30 woningen)	(100) ++
Dorps wonen	+ (100 woningen)	(50) +
Zierikzee	+ (320 woningen)	(50) +
Totaal	450	200

'Kwantitatieve ambities', Woonvisie 2013-2022 - gemeente Schouwen-Duiveland

Voor het woonmilieu 'Wonen aan de kust' geldt een afname van de lokale behoefte van 30 woningen. Echter zijn er binnen dat woonmilieu 100 woningen nodig voor het aantrekken van vestigers. Het woonmilieu bestaat overwegend uit kernen die relatief sterk vergrijsd zijn. Vaak is krimp van de bevolking en huishoudens nu al aan de orde. Voor invulling van de lokale behoefte is uitbreiding van de woningvoorraad niet meer nodig. De realiteit geeft echter aan dat er enkele projecten op stapel staan die tegemoet komen aan de woonwensen van de eigen inwoners (lokale behoefte van ouderen). Daarnaast heeft de gemeente de ambitie om woningbouw in iedere kern te realiseren ook voor de lokale behoefte. De focus bij nieuwe plannen moet liggen op transformatie van de bestaande voorraad door deze levensloopgeschikter te maken. Het zijn juist wel deze kernen die over het algemeen erg aantrekkelijk zijn voor vestigers. Aanvullende nieuwbouw is daar dan ook in beginsel op gericht.

Het strategisch uitgangspunt is gericht op kwaliteit: de juiste woningen realiseren op de juiste plaats en veel aandacht hebben voor de fysieke omgevingskwaliteiten. Het gaat om minder en kwalitatief betere nieuwbouw en om veel aandacht voor de vitaliteit van de bestaande voorraad.

Deze strategie is uitgewerkt aan de hand van de volgende speerpunten:

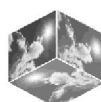
1. Woonkwaliteiten toevoegen in de nieuwbouw;
2. Plan capaciteit in evenwicht brengen met de kwantitatieve woningbehoefte;
3. Herstructureren van de bestaande woningvoorraad;
4. Kansen pakken als het gaat om het aantrekken van vestigers

De strategie is uitgewerkt in een actieprogramma om het de uitvoering van het beleid te waarborgen. Daarnaast leidt de visie tot het herprogrammeren van de plan capaciteit.

Herprogrammeren plan capaciteit

In totaliteit is de plan capaciteit momenteel bijna 3x zo groot als de totale gemeentelijke behoefte. Dit brengt grote risico's met zich mee. Er moet een nieuw evenwicht komen tussen de plan capaciteit, de lokale behoefte, de kansen van vestigers en de onttrekkingen uit de bestaande woningvoorraad.

Voor de (her)programming van de nieuwbouw maakt de gemeente onderscheid tussen de harde en zachte plan capaciteit en gaat de gemeente op basis van de kwalitatieve wo-



ningbouwaders de plancapaciteit toetsen en keuzes maken.

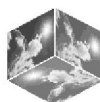
De herprogrammering van de plancapaciteit is nader gedefinieerd en verder uitgewerkt in de Regionale woningmarktafspraken 2014-2023 (volgende paragraaf).

2.4.4.2 Regionale woningmarktafspraken 2014-2023

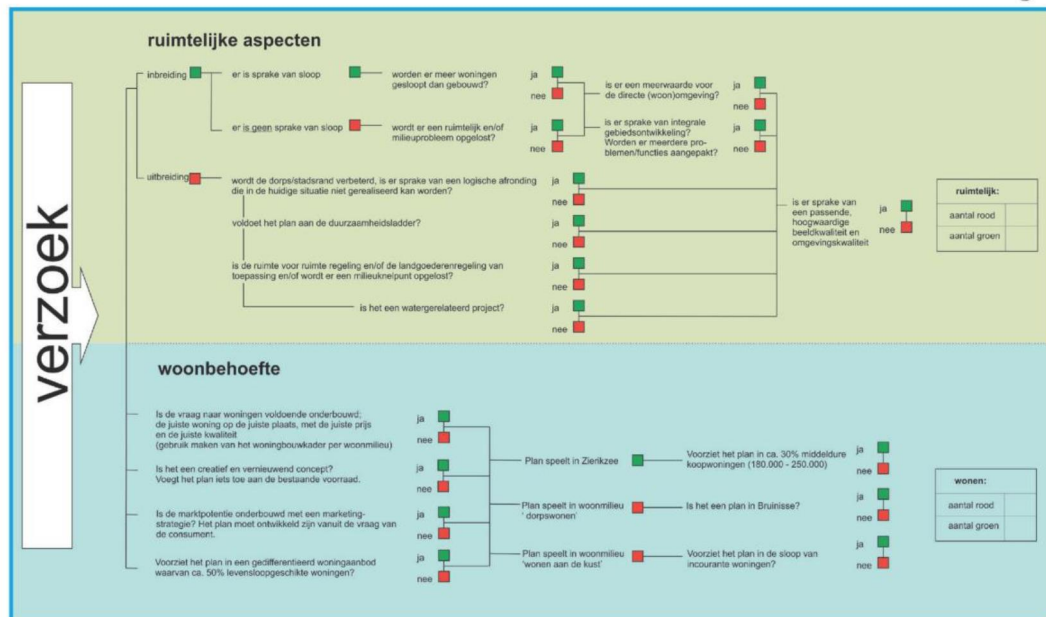
Met het vaststellen van de regionale woningmarktafspraken wil de gemeente duidelijkheid geven over gewenste en ongewenste ontwikkelingen (Woonvisie 2013-2022 hoofdstuk 4) op basis van de prognoses uit de Woonvisie. Ook vormt dit document de basis om met marktpartijen en corporaties, die plannen hebben voor woningbouw en die zijn opgenomen in het woningbouwprogramma, in gesprek te gaan. De gemeente wil in overleg met hen kijken of er mogelijkheden zijn om bestaande plannen aan te passen, zodat de juiste woningen op de juiste plaats kunnen worden gerealiseerd.

Voor het woonmilieu 'Wonen aan de kust', waarbinnen het besluitgebied is gelegen ligt de focus (steeds meer) op herstructurering en transformatie van de bestaande voorraad. Vanwege vergrijzing en krimp in deze dorpen is in beginsel beperkt ruimte nodig voor uitbreiding van de woningvoorraad. Door de aantrekkelijkheid van dit woonmilieu, ook voor de lokale behoefte, is er nog ruimte om 30 woningen toe te voegen. In deze kernen is het bouwen op maat, waarbij het accent ligt op de doelgroep ouderen en levensloopgeschikt bouwen. Juist deze kernen zijn erg aantrekkelijk voor vestigers, daarom worden er 100 woningen toegevoegd als kans voor het aantrekken van vestigers.

De te beoordelen woningbouwinitiatieven worden getoetst aan twee kwaliteitscriteria: de woonbehoefte en de ruimtelijke behoefte. Om de plancapaciteit eenduidig te toetsen op de twee kwaliteitscriteria hebben we een 'kwaliteitszeef' ontwikkeld. Het project wordt per criterium "gewogen" op deze vragen. Uiteindelijk kleurt een plan per criterium rood of groen.

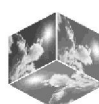


kwaliteitszeef woningbouwprojecten



Met het planvoornemen wordt de bestaande voormalige bedrijfswoning omgezet in een burgerwoning en worden twee nieuwe vrijstaande grondgebonden woningen gerealiseerd. Aangezien in de voormalige bedrijfswoning altijd gewoond is, betekent de omzetting naar burgerwoning geen feitelijke toename van het aantal wooneenheden. De vijf kunstenaars-appartementen (artist-in-residence) zijn slechts voor tijdelijk verblijf, dus niet voor hoofdverblijf, en gericht op een specifieke doelgroep. Hierin mag niet permanent gewoond worden, zodat de realisatie van de kunstenaarsappartementen ook geen toename van het aantal wooneenheden betekent. In totaal gaat het dus om een toename van twee wooneenheden, te weten de twee nieuwe vrijstaande woningen. Deze nieuwe woningen worden gesitueerd op de locaties waar bestaande, verouderde/storende bebouwing wordt gesloopt. Doordat deze woningen worden ontwikkeld is het mogelijk de oude stal op te knappen en geschikt te maken voor een dergelijk creatief en vernieuwend concept als het atelier met 'artist-in-residence'.

Er worden geen bestaande woningen gesloopt, maar de verouderde/storende bebouwing op het perceel wordt wel gesloopt zodat ruimte ontstaat om op die locatie een nieuwe, in de omgeving passende invulling te realiseren.



Met dit planvoornemen is sprake van inbreiding, waarbij de totale herinrichting van het perceel een meerwaarde levert voor de directe (woon)omgeving en sprake is van een passende, hoogwaardige omgevingskwaliteit. Een bestaand agrarisch perceel wordt omgezet in een woonperceel, in combinatie met hergebruik van de oude carréstal voor een creatief en in de omgeving uniek concept als het artist-in-residence. De toekomstige functie van het plan omvat hiermee, ten opzichte van de bestaande omgeving, meer dan alleen het bouwen van woningen. Er vindt een integrale herontwikkeling van het perceel plaats door deze nieuwe invulling, waarbij verschillende functies zoals groen, wonen en werken in onderlinge samenhang worden gerealiseerd.

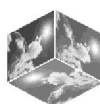
Het type woning dat wordt gerealiseerd, zijnde vrijstaande woningen, is zeer geschikt op onderhavige locatie aan het karakteristieke dorpsplein van Ellemeet en tegelijk grenzend aan het buitengebied. Door de aanwezige of in de toekomst aan te leggen voorzieningen in de woningen zijn deze tevens levensloopgeschikt.

De uitkomst van de kwaliteitszeef voor woningbouwprojecten is voor het planvoornemen dan ook positief, waardoor het planvoornemen past binnen de regionale woningbouwprogrammering.

2.4.4.3 Conclusie

Functioneel hoort een agrarisch bedrijf niet (meer) thuis in een woonkern als Ellemeet. Met het planvoornemen is een passende invulling gevonden voor deze locatie (wonen in combinatie met cultuur en werken (artist-in-residence)), die dit knelpunt oplost en tevens goed aansluit bij de functies in de omgeving. Ook ruimtelijk gezien vindt een verbetering plaats, omdat bij niks doen de bestaande (agrarische) bebouwing op het perceel (nog meer) in verval raakt. De beeldverstorende bebouwing wordt vervangen door kwalitatief hoogwaardige nieuwbouw, die qua uitstraling en verschijningsvorm passen in de omgeving. Geconcludeerd kan worden dat de realisatie van het planvoornemen een kwaliteitsimpuls betekent voor de hele kern Ellemeet.

Vanuit het oogpunt van volkshuisvesting zijn er geen problemen te verwachten. Wel is een voorwaarde hierbij dat de kunstenaarsappartementen ook daadwerkelijk slechts voor korte tijd worden bewoond door kunstenaars.



Hoofdstuk 3 Planbeschrijving

3.1 Inleiding

Het planvoornemen gaat uit van de herinrichting van het perceel aan de Dorpsstraat 10 te Ellemeet. Het gaat om een agrarisch bedrijf dat niet meer als zodanig in gebruik is. Het planvoornemen gaat uit van het omzetten van de huidige bedrijfswoning naar een burgerwoning en het realiseren van twee nieuwe woningen op het perceel. Mede door de ontwikkeling van de twee nieuwe woningen is het mogelijk de bestaande carréstal te verbouwen tot een atelier in combinatie met tijdelijke verblijfsruimten (appartementen) voor kunstenaars (artist-in-residence). Het plan beoogt met de herinrichting tevens een ruimtelijke kwaliteitsverbetering tot stand te brengen, doordat ter plaatse storende, verpauperde, oude bebouwing wordt gesloopt en daarvoor in de plaats een passende herinrichting van het perceel wordt gerealiseerd.

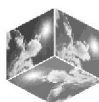
In paragraaf 3.2 worden eerst de uitgangspunten en randvoorwaarden beschreven, waaraan de planontwikkeling dient te voldoen. In de daarop volgende paragrafen wordt de bestaande ruimtelijke (paragraaf 3.3) en functionele (paragraaf 3.4) structuur nader bekeken, waaruit verder blijkt waarmee rekening dient te worden gehouden bij een passende herinrichting van het perceel. In paragraaf 3.5 wordt het planvoornemen en met name de stedenbouwkundige opzet uitgebreid beschreven. Tot slot wordt nader ingegaan op de aspecten privacy, bezonning, parkeren en ontsluiting.

3.2 Uitgangspunten en randvoorwaarden

De volgende uitgangspunten dan wel randvoorwaarden liggen ten grondslag aan het planvoornemen voor de herinrichting van het perceel:

- De appartementen mogen uitsluitend worden gebruikt in combinatie met het atelier. Hiervoor neemt de gemeente een nadere aanwijzing op in het bestemmingsplan.
- Reguliere verhuur is dus niet toegestaan.
- De appartementen mogen uitsluitend voor korte tijd worden gebruikt. Langdurig verblijf is niet toegestaan.
- Er moet een duidelijk parkeerplan komen.

In de volgende paragrafen wordt nader beschreven hoe deze uitgangspunten en randvoorwaarden in het planvoornemen in ruimtelijk en functioneel opzicht zijn doorvertaald. Daarbij is ook aandacht voor de stedenbouwkundige opzet van het plan en voor de verkeerskundige aspecten.



3.3 Ruimtelijke structuur

3.3.1 Ruimtelijke analyse locatie en omgeving

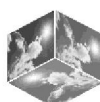
Dorpsstraat 10 Ellemeet

Ruimtelijke analyse locatie en omgeving



Het plangebied is gelegen aan het karakteristieke dorpsplein van Ellemeet. Het dorpsplein, met daarop twee kastanjabomen, is een beeldbepalend element binnen de kern. Vanuit het centrale gedeelte op het plein bestaan zichtlijnen in 4 richtingen.

Het is belangrijk dat deze zichtlijnen worden behouden bij de herinrichting van het perceel.



3.3.2 Bebouwingsstructuur

Bebouwingsstructuur

Waardevolle bebouwing in het plangebied



Carréstructuur stenen en houten stal: besloten multifunctionele binnenplaats



Stenen stalletje achter bestaande stal: historisch goed inpasbaar detailelement



Uit twee delen bestaande woonboerderij: markante entree tot het terrein

Storende bebouwing in het plangebied



Leegstaande houten loods met asbestdak op achterterrein: nauwelijks mogelijkheden tot hergebruik



stenen schuur aan het dorpsplein: wat betreft maatvoering en architectuur uit de toon vallend element



houten aanbouw aan carréstal: doet afbreuk aan het hoofdgebouw

Bebouwing in de omgeving



Woning Dorpsstraat 13: mogelijke referentie voor maatvoering nieuwe bebouwing aan het dorpsplein



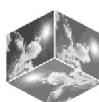
Dorpsplein: beeldbepalend voor Ellemeet



Woningen Dorpsstraat 12 en 14: referentie voor kleur- en materiaalgebruik

De uit twee delen bestaande woonboerderij, direct gelegen aan het dorpsplein, is een markante entree tot het perceel. De bestaande boerderij dateert uit 1685 en is een historische boerderij (zie paragraaf 4.2.2), waarbij het behoud en herstel van cultuurhistorische waarden van deze boerderij en het bijbehorende perceel van groot belang is. Van oudsher bestond het perceel uit losse bebouwingselementen (oorspronkelijk zijnde de woonboerderij met grote aanbouw, schuur, moderne schuur, wagenschuur, varkenshok, kippenhok, vee-stal en een tuinkas) op een erf met eigentijdse tuin, moestuin, boomgaard, weide en een markante boom. Thans zijn niet alle bebouwingselementen nog aanwezig.

In de woonboerderij is de bedrijfswoning van het voormalige agrarische bedrijf gesitueerd. Naast de woonboerderij is een stenen schuur aanwezig. Dit is een, voor wat betreft maatvoering en architectuur, uit de toon vallend element aan het dorpsplein. Achter deze schuur staat een stenen stalletje, dat een historisch goed inpasbaar detailelement is. Op het perceel is tevens een stenen en houten carréstal aanwezig met een besloten multifunctionele binnenplaats. Aan de carréstal staat een houten aanbouw. Deze doet echter afbreuk aan het hoofdgebouw en is een storend element. Verder is op het achterterrein een leegstaande, verpauperde, houten loods met asbestdak aanwezig. Onder andere door de huidige staat heeft deze loods echter nauwelijks mogelijkheden tot hergebruik en is dus niet behoudenswaardig.

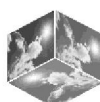


3.3.3 Groenstructuur

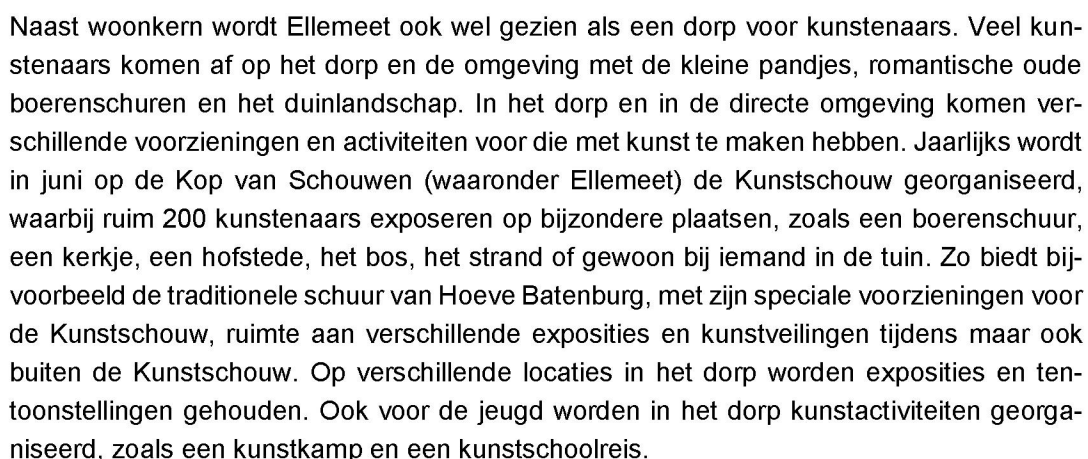
Groenstructuur		
Beeldbepalende groenelementen	Groen als structuurdrunder pad dorpsplein-buitengebied	Overige groenelementen
 Kastanjeboom: kenmerkend voor het groene, dorpse karakter van Ellemeet	 Kiezelpad ter hoogte van de bebouwing: door groen begeleid, met twee populieren als poort naar het achterterrein	 Kastanjabomen op het dorpsplein
 Moestuin: groene tegenhanger van de binnenplaats van de carré van stallen	 Weidepad op het achterterrein: overgang tussen Ellemeet en het buitengebied	 Groene agrarische buitengebied
 Weiland achterterrein: overgang naar het agrarische buitengebied	 Weidepad op het achterterrein: overgang tussen Ellemeet en het buitengebied	 Struiken en hagen binnen het plangebied

Op het perceel is een aantal waardevolle, beeldbepalende bomen aanwezig, waaronder de kastanjeboom. Deze is kenmerkend voor het groene, dorpse karakter van Ellemeet. Bij de carréstal is een moestuin gelegen, als groene tegenhanger voor de binnenplaats van de carré van stallen. Het weiland op het achterterrein vormt de overgang naar het groene, agrarische buitengebied.

Vanaf het dorpsplein bestaat, tussen de bebouwing door, zicht op het buitengebied. Ter hoogte van de bebouwing loopt hier een kiezelpad, dat door groen wordt begeleid met twee populieren als poort naar het achterterrein. Het weidepad op het achterterrein is een overgang tussen Ellemeet en het buitengebied.



op basis van bestemmingsplankaart



De appartementen voor kunstenaars met atelier passen dan ook zeer goed in het dorp en dragen bij aan de verdere transformatie van Ellemet als kunstenaarsdorp. Daarmee is onderhavig planvoornemen een functioneel gewenste ontwikkeling.

3.5 Uitgebreide beschrijving planvoornemen

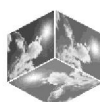
3.5.1 Stedenbouwkundige opzet



Situatietekening toekomstige situatie

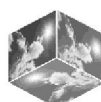
De herinrichting van het perceel zal op een stedenbouwkundig verantwoorde wijze ingepast worden in de bestaande ruimtelijke en functionele structuur aan de Dorpsstraat. Bij de uitwerking van het planvoornemen hebben de uitgangspunten en randvoorwaarden zoals genoemd in de paragrafen 3.2 en 3.3 als basis gediend, alsmede de wens om de bestaande situatie op te waarderen met behoud en respect voor de historische structuur en opbouw van het plangebied.

De huidige bedrijfswoning in de woonboerderij, wordt omgezet naar een burgerwoning. De storende bebouwing in het plangebied, zijnde de stenen schuur aan het dorpsplein, de houten loods op het achterterrein en de houten aanbouw aan de carréstal, worden gesloopt. Door de sloop van deze storende elementen ontstaat ruimte om deze locaties een passende invulling te geven, waarbij de bestaande (bebouwings)structuur van het perceel wordt gerespecteerd.



Zoals aangegeven, detoneert de stenen schuur aan het dorpsplein door de afwijkende architectuur en inferieure wijze van uitvoering van dit gebouw. Wel is het gewenst dat op deze locatie een gebouwelijk element aan het plein aanwezig is om de stedenbouwkundige structuur van het plein en een min of meer omsloten karakter te behouden en te versterken. Om die reden wordt de stenen schuur vervangen door een veel beter in de omgeving passend gebouw (zie par. 3.5.2). Een woonfunctie is voor dit gebouw de meest doelmatige en meest passende functie, gezien de aard van het gebied en gelet op de uitvoerbaarheid van het plan.

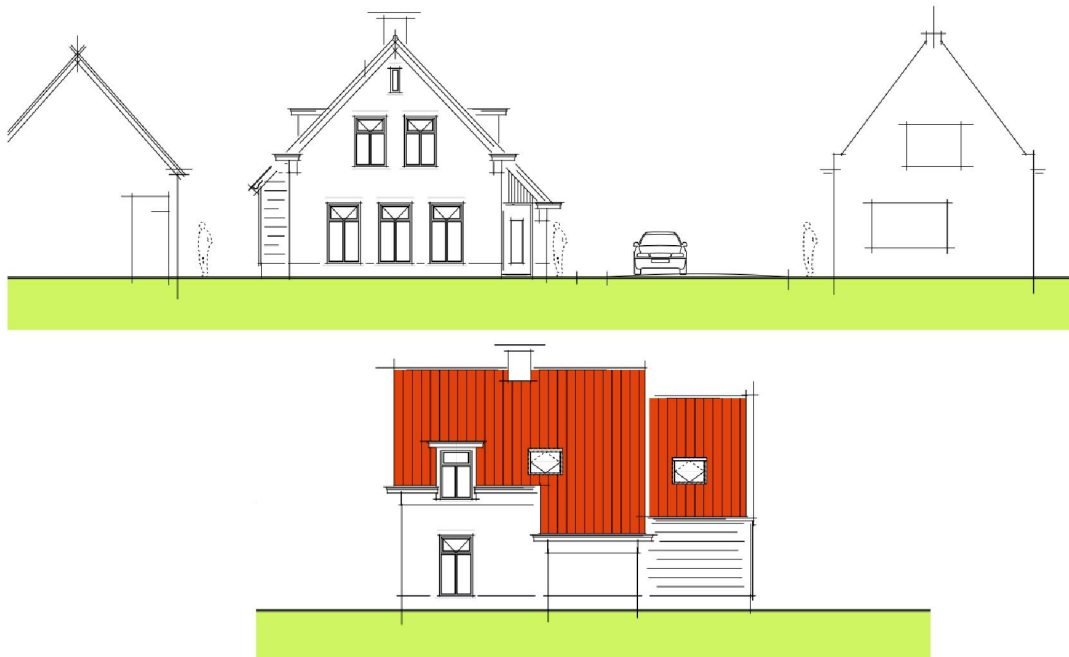
De houten loods op het achterterrein vervult vanuit historisch oogpunt een waardevolle functie als bebouwingselement op het achterterrein van het perceel. Het voormalig agrarisch ensemble bestaat uit verspreid liggende bebouwing met twee hoofdgebouwen op het perceel: de historische woonboerderij aan de voorzijde en de grote carréstal daar schuin achter gepositioneerd (oostelijk gelegen ten opzichte van de woonboerderij) halverwege het perceel. Het ensemble wordt gecombineerd door een vrij grote landbouwschuur/loods achterin het perceel, schuin tegenover de carréstal (westelijk gelegen ten opzichte van de woonboerderij). Deze drie gebouwen geven een kenmerkende structuur aan het perceel door hun verspreide ligging en positionering ten opzichte van elkaar. Het is gewenst de structuur van dit ensemble te behouden. Aangezien de loods door de wijze van uitvoering en de bouwvallige staat waarin deze verkeert, als zodanig een storend element vormt, is het gewenst deze te vervangen door nieuwbouw die qua hoogwaardig kwalitatieve uitvoering een meerwaarde oplevert voor de omgeving en het ensemble (zie ook par. 3.5.3). Gekozen is voor een positionering iets verder af van de woningen gelegen aan de Heerenisstraat, maar nog steeds westelijk van de woonboerderij. Door deze ligging ontstaat meer afstand tot de betreffende woningen, hetgeen vanuit ruimtelijk oogpunt (openheid) gewenst is en tevens gunstig is vanuit oogpunt van privacy en uitzicht. Ook hier is een woonfunctie voor het nieuwe gebouw de meest doelmatige en passende functie.



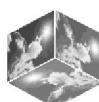
3.5.2 Woning aan Dorpsstraat



Plattegrond woning 1

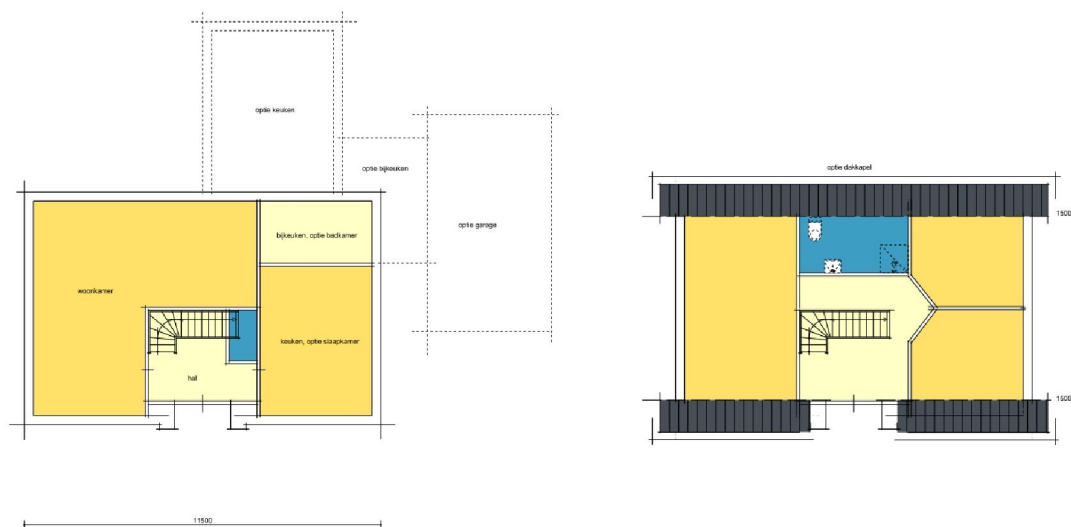


Gevels woning 1



Aan het dorpsplein wordt, ter plaatse van de te slopen stenen schuur, een nieuwe woning opgericht. De nieuwe woning is gelegen nabij het centrale deel van het dorpsplein, in de zichtlijn richting/vanuit het noorden over de Dorpsstraat, en daarmee beeldbepalend hiervoor. De voorgevelrooilijn van de nieuwe woning is gelijk met de woning aan Dorpsstraat 12 en de zijgevel ligt op ruim 2 meter afstand van woning aan Dorpsstraat 12. Dit is op iets grotere afstand dan de te slopen schuur, aangezien die in de perceelsgrens is gebouwd. Doordat er een kleine afstand tussen de nieuwe woning en de bestaande woning zit, komen beide panden als afzonderlijk object beter tot hun recht. De maatvoering en architectuur van de nieuwe woning sluiten aan bij de bebouwing aan het dorpsplein, met name bij die van de woning aan Dorpsstraat 13. De nieuwe woning vormt samen met de woonboerderij de entree tot het perceel.

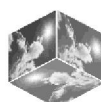
3.5.3 Woning op achterperceel



Plattegrond woning 2



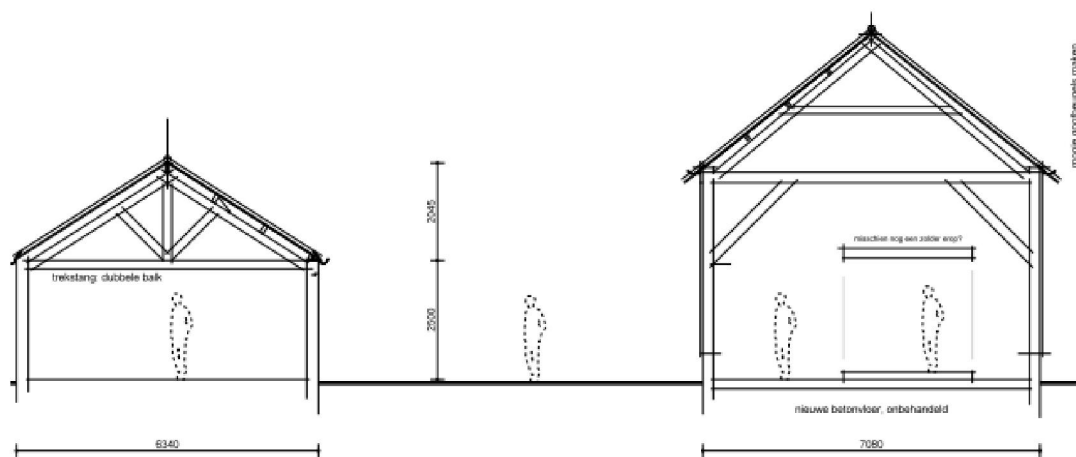
Gevels woning 2



De woning wordt ook iets verder van het open buitengebied af geplaatst, richting de kern. De bij de woning behorende tuin is aan de zuidkant, de zijde aan het open gebied, gesitueerd. Op deze manier vindt een geleidelijke overgang vanuit het buitengebied naar de kern plaats.

[illegible]

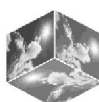
ruimtelijke onderbouw



Doorsnede carréstal



Impressie carréstal toekomstige situatie



De carréstal wordt ingericht voor het gebruik door kunstenaars. Het hoge gedeelte van de schuur (de achterste schuur) zal dienst doen als atelier waar kunst geproduceerd en bekeken kan worden. Het lage gedeelte (de L-vorm) wordt ingericht als tijdelijk onderkomen voor de kunstenaars, die gebruik maken van het atelier, in de vorm van vijf appartementjes (artist-in-residence). Artist-in-residence is een gebruik dat landelijk steeds vaker voorkomt. Kunstenaars verblijven enkele weken tot maanden op een inspirerende locatie en werken, wonen en exposeren daar tijdelijk, waarna ze dan weer vertrekken naar een volgende locatie. Dit past uitstekend in en draagt bij aan de leefbaarheid van de kern Ellemeet. Kunstenaars van buiten de regio kunnen hier tijdelijk verblijven om zich te laten inspireren door de omgeving en kunst produceren.

In de vijf appartementjes zullen uitsluitend de kunstenaars overnachten die van het ateliers gebruik maken. De appartementen worden niet gebruikt voor permanente bewoning of regulier recreatief verblijf.

3.5.5 Groene buitenruimte

De bestaande moestuin wordt behouden als groene buitenruimte tegenover de buitenruimte bij het stallencomplex (carréstal). Hierbij wordt uitgegaan van bestaande structuren en inrichting. Het groengebiedje wordt in gebruik genomen als schapenweide met karakteristieke, streekeigen hoogstam fruitbomen en moestuin. In deze groene buitenruimte is het mogelijk om eigen groenten en fruit te kweken/telen. Hiermee wordt niet alleen aangesloten bij een trend van deze tijd, maar op deze manier komt ook de oorspronkelijke agrarische functie van het perceel terug op een in het gehele ensemble passende wijze.

De bebouwing op het perceel, waaronder de tweede nieuwe woning op het achterste deel van het perceel, zorgen voor een "omkadering" van de groene ruimte op het perceel. Hierdoor heeft de groene ruimte een eigen karakter, maakt onderdeel uit van het ensemble en gaat niet op in het open buitengebied ten zuiden van het perceel.

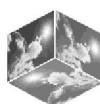
3.5.6 Landschappelijke inpassing

Voor nieuwe ontwikkelingen in of direct grenzend aan het landelijk gebied geldt dat zij aansluiten bij het bestaande karakter van het landschap. Als algemeen uitgangspunt geldt daarom dat een nieuwe ontwikkeling zodanig in het landschap moet worden ingebed dat het als een logisch onderdeel deel uitmaakt van het landschap.

3.5.6.1 Inventarisatie aanwezige groenelementen

Om de landschappelijke inpassing te kunnen bepalen heeft een inventarisatie plaats gevonden van de aanwezige groenelementen. Deze is reeds beschreven in paragraaf 3.3.3.

Op basis van deze inventarisatie is bekeken wat wenselijk is om te behouden en waar dit in de vorm van de landschappelijke inpassing van het perceel aangevuld c.q. versterkt kan worden.



3.5.6.2 De landschappelijke inpassing

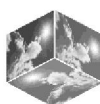


Landschappelijke inpassing

Op de locatie Dorpsstraat 10 worden de thans aanwezige detonerende stallen op het erf afgebroken en in de plaats daarvan worden twee nieuwe woningen gerealiseerd. Verder wordt de oude carréstal verbouwd tot atelier met tijdelijk verblijf voor kunstenaars, waarbij het benodigde aantal parkeerplaatsen wordt aangelegd.

De landschappelijke inpassing betreft met name het deel waar de tweede nieuwe woning op het achtererf komt te staan en de aan te leggen parkeerplaatsen.

Binnen het plangebied ligt de schapenweide met karakteristieke, streekeigen hoogstam fruitbomen en moestuin. Aan de noord- en westzijde van deze schapenweide en de locatie waar de tweede woning komt, is in de bestaande situatie reeds een brede groene omkadering aanwezig als erfafscheiding tussen de aangrenzende woonpercelen. Dit groene kader wordt verder versterkt aan de zuidzijde van het woonperceel van de tweede woning.



Ten zuiden van de 8 voorziene parkeerplaatsen bij de carréstal is in de bestaande situatie op het buurperceel reeds veel groen aanwezig in de vorm van diverse bomen en struiken. Hierdoor zijn de parkeerplaatsen vanuit het buitengebied al nauwelijks waarneembaar. Omdat het niet zeker is dat dit groen nooit zal worden verwijderd, dient de landschappelijke inpassing van de 8 parkeerplaatsen op het eigen perceel plaats te vinden. Hiertoe zal het groene kader ook bij de 8 parkeerplaatsen verder worden versterkt.

Het groene kader bestaat uit een afschermende groenzone van 2 tot 4 meter breed, in de vorm van gebiedseigen bomen, struiken en planten. Het is belangrijk dat het dichte begroeiing is, zodat er geen lichtuitstraling van het woonperceel of de auto's richting het buitengebied gaan.

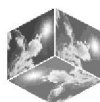
In het zuiden van het plangebied zijn de twee bestaande populieren beeldbepalende groenelementen. Deze vormen een poort naar het buitengebied. Vanaf de entree van het perceel bestaat een zichtlijn naar het buitengebied tussen deze populieren door. Deze zichtlijn wordt begeleid door een hagenstructuur, langs de interne infrastructuur, naar de poort van populieren.

De hagenstructuur bestaat uit streekeigen beplanting en is ongeveer een meter hoog. Deze begeleidende groenstructuur wordt ter plaatse van de carréstal verder versterkt door twee leilinden. De leilinden vormen tevens een antwoord op de 3 tegenovergelegen parkeerplaatsen bij de schapenweide.

3.5.7 Conclusie



Impressie terrein toekomstige situatie



Het geheel van boerderij met schuren op het erf is een karakteristiek, historisch ensemble dat in de loop der tijd is aangetast. Indien er niks zou gebeuren zou nog meer verval optreden. Als gevolg van het hiervoor geschetste planvoornemen treedt ter plaatse een aanzienlijke verbetering van de ruimtelijke kwaliteit op en wordt het historisch ensemble als geheel hersteld.

De oude, storende (asbesthoudende) bebouwing, die in de perceelsgrenzen staat, wordt verwijderd en maakt plaats voor twee nieuwe vrijstaande woningen gesitueerd op een iets grotere afstand van de omliggende woonpercelen. De nieuwe woningen krijgen een verschijningsvorm passend bij de agrarische, historische uitstraling van het perceel. Doordat er twee nieuwe woningen worden ontwikkeld is het mogelijk om de cultuurhistorisch waardevolle carréstal op te knappen en nieuw leven in te blazen door deze geschikt te maken voor een creatief, vernieuwend en in de omgeving passend initiatief, zoals het atelier met tijdelijke verblijfsvoorzieningen voor kunstenaars (artist-in-residence). Deze ontwikkeling is een prima aanvulling voor het kunstenaarsdorp Ellemeet.

De verspreide ligging van de bebouwing op het perceel is in lijn met de historische structuur van het perceel en weerspiegelt het agrarische karakter van Ellemeet.

Ook het agrarisch karakter van de groene buitenruimte in het hart van het perceel wordt weer hersteld in de vorm van een schapenweide met karakteristieke en streekeigen hoogstam fruitbomen en moestuinen.

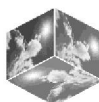
Geconstateerd kan worden dat de landschappelijke inpassing vanwege toepassing van gebiedseigen bomen, struiken en beplanting bijdraagt aan de versterking van de landschappelijke identiteit van het ensemble.

De nieuwe situatie zorgt voor een completering van het bestaande straat- en bebouwingsbeeld aan de Dorpsstraat en voor een passende invulling van deze zichtlocatie. Op deze manier wordt eveneens voorkomen dat een waardevol ensemble in verval raakt en cultuurhistorische waarden daadwerkelijk verloren gaan.

3.6 Privacy en bezonning

De vijf kunstenaarsappartementen worden gerealiseerd in het lage deel van de stal, waardoor er vanuit deze appartementen geen uitzicht is op omliggende percelen. Het deel van de stal waarin het atelier is gesitueerd ligt op een afstand van 40 meter tot de woning op het aangrenzende perceel aan de Schelpweg. Ook vanuit het atelier is geen uitzicht op de omliggende percelen. Omdat de kunstenaarsappartementen en het atelier in de bestaande stal worden gerealiseerd, vindt er ruimtelijk geen verandering voor de privacy en bezonning plaats.

De geplande woningbouw is qua hoogte overeenkomstig de overige woningen in de directe omgeving. De nieuwe woning direct aan de Dorpsstraat wordt op een afstand van minimaal 2,3 meter van de woning aan Dorpsstraat 12 geplaatst. Het grootste deel van de woning staat zelfs op een afstand van 3,7 meter. Dit is een verbetering ten opzichte van de bestaande situatie, aangezien de bestaande schuur in de perceelsgrens is gebouwd.



De afstand tussen de achtergevels van de tweede nieuwe woning op het achterperceel en de bestaande woningen aan de Heerenisstraat bedraagt ruim 33 meter. Ook dit is een verbetering ten opzichte van de bestaande situatie, omdat de bestaande loods in de perceelsgrens is gebouwd.

Gezien het feit dat het hier om een regulier woongebied gaat en de toekomstige situatie vergelijkbaar is met andere situaties in deze woonomgeving vindt geen verslechtering van de privacy van omwonenden plaats. Ten aanzien van het aspect privacy wordt voldoende afstand aangehouden tot de omliggende woningen.

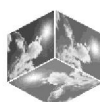
De nieuwe woningen brengen geen negatieve bezonning met zich mee voor de aangrenzende woningen, ten opzichte van de bestaande situatie. De bouwhoogte is vergelijkbaar met of zelfs lager dan die van de te slopen bebouwing. De nieuwe woningen liggen ook op een grotere afstand van de perceelsgrenzen dan te slopen schuur en stal. Voor de car-réstal wijzigt er niks met betrekking tot schaduwwerking ten opzichte van de bestaande situatie.

3.7 Parkeren en ontsluiting



Situatietekening toekomstige situatie met benodigd aantal parkeerplaatsen

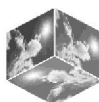
De entree tot het perceel ligt, net als in de bestaande situatie, aan de Dorpsstraat. De toevoeging van de twee nieuwe woningen en het atelier in combinatie met vijf kunstenaarsappartementen leidt niet tot een dusdanige verkeerstoename dat de verkeersdruk te hoog wordt. De verkeersaantrekkende werking van het atelier is vrijwel nihil aangezien het hooguit incidenteel zal worden bezocht door bezoekers die naar kunst komen kijken.



De woningen vallen volgens Het nationale kennisplatform voor infrastructuur, verkeer, vervoer en openbare ruimte, het CROW, binnen de categorieën 'dure woningen', 'binnen de bebouwde kom', in 'niet stedelijk gebied'. Hier geldt een parkeernorm voor van 2,2 auto's per woning. Via de onderbouwing kan bij een woning uitgegaan worden van 2 op eigen erf en 0,2 op de straat. Voor het totaal van de drie woningen geldt dus een totaal van 6,6 parkeerplaatsen waarvan 6 op eigen erf en 0,6 op de straat. Daarnaast geldt voor het atelier een parkeernorm van 2,8 per 100 m² BVO. De appartementen voor het tijdelijk verblijf geldt een parkeernorm van 1,7 parkeerplaatsen per slaapplek. Uitgaande van 5 appartementen gaat het dus om 8,5 parkeerplaatsen.

Er dienen in totaal minimaal 17 parkeerplaatsen te worden gerealiseerd om te kunnen voorzien in de parkeerbehoefte van de bewoners, de kunstenaars en de bezoekers van het atelier.

Zowel bij de bestaande woning in de woonboerderij als bij de twee nieuwe woningen worden 2 parkeerplaatsen gerealiseerd (zie situatietekening). Aan de zuidzijde van de carréstal is ruimte voor parkeren voor gebruikers en tijdelijke bewoners van het stallencomplex. Hier zijn 8 parkeerplaatsen voorzien. Rondom deze parkeerplaatsen is groen aanwezig. Ook bij de schapenwei worden 3 parkeerplaatsen gerealiseerd. In totaal worden op eigen terrein 17 parkeerplaatsen aangelegd. Hiermee kan volledig in de parkeerbehoefte op eigen terrein worden voorzien. In de directe omgeving van het besluitgebied is bovendien ruim voldoende parkeergelegenheid aanwezig. Hiermee wordt voldaan aan de gestelde parkeernorm.



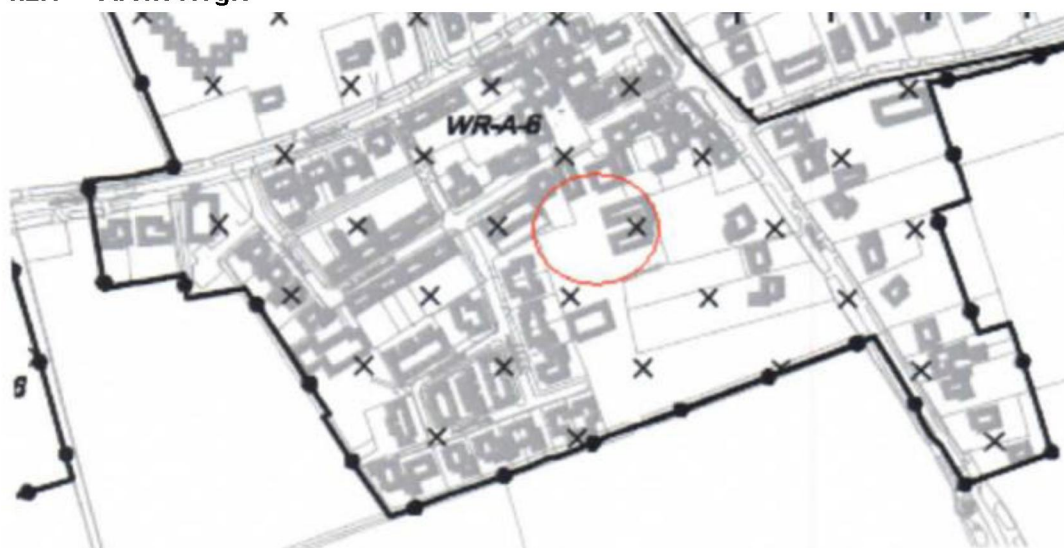
Hoofdstuk 4 Milieu en duurzaamheid

4.1 Inleiding

Milieubeleid wordt steeds meer geïncorporeerd in andere beleidsvelden. Verbreding van milieubeleid naar andere beleidsterreinen is dan ook een belangrijk uitgangspunt. Ook in de ruimtelijke planvorming is structureel aandacht voor milieudoelstellingen nodig. De milieudoelstellingen worden daartoe integraal en vanaf een zo vroeg mogelijk stadium in het planvormingsproces meegewogen. Een duurzame ontwikkeling van de gemeente is een belangrijk beleidsuitgangspunt dat zijn doorwerking heeft in meerdere beleidsterreinen.

4.2 Archeologie en cultuurhistorie

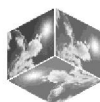
4.2.1 Archeologie



uitsnede verbeelding facet BP Archeologie

Bij de opstelling en de uitvoering van ruimtelijke plannen moet rekening gehouden worden met bekende archeologische waarden. Voor de hele gemeente zijn de archeologische (verwachtings)waarden vastgelegd in het 'Facetbestemmingsplan Archeologie' en op de daarbij behorende archeologische beleidskaart. Het perceel waar het verzoek zich op richt is gelegen binnen de bestemming 'Waarde - Archeologie 6'. Deze bestemming geldt voor de gebieden die op de beleidskaart zijn aangeduid als 'Archeologisch Onderzoekgebied A'. Ter plaatse van deze gebieden is archeologisch onderzoek nodig wanneer een bouwwerk van meer dan 2.500 m² wordt geplaatst en dieper wordt gegraven dan 50 cm.

Er wordt minder dan 2.500 m² aan werkzaamheden verricht, waarbij dieper gegraven wordt dan 50 cm. Er is dus geen archeologisch onderzoek nodig. Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor het planvoornemen.



4.2.2 Cultuurhistorie

Op de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Zeeland is de bestaande boerderij aangeduid als historische boerderij. Hierbij is de volgende beschrijving opgenomen:

"Boerderij gelegen midden in het dorp, maar aan de achterzijde grenzend aan akkerland, bestaande uit losse delen te weten een woonhuis met grote aanbouw, schuur, moderne schuur, wagenschuur, varkenshok, kippenhok, veestal en een tuinkas. Dit alles is gelegen op een ongeschonden erf met eigentijdse tuin, moestuin, boomgaard, weide en een markante boom. Het woonhuis stamt volgens de jaartalankers uit 1685, heeft een met pannen gedekt zadeldak met tuitgevel en de noklijn haaks op de weg. In de wit gepleisterde bakstenen gevels met jaartalankers is de raamindeling gemoderniseerd. De schuur achterop het erf, mogelijk uit de overgang 19de/20ste eeuw heeft een met pannen gedekt zadeldak met licht golvende noklijn. De gevels zijn boven de bakstenen plint van vernieuwde zwarte houten gepotdekselde delen. In de lange gevel bevinden zich de deeldeuren, haaks op deze schuur staat een ander bouwdeel, de wagenschuur."

Het gehele ensemble is in het MIP gewaardeerd met het indicatieve eindoordeel B. Dat wil zeggen dat de cultuurhistorische informatiewaarde minder groot is vanwege aantastingen.

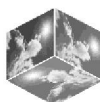
Indien er niets zou gebeuren is het risico op verpaupering en afname van de kwaliteit van de bestaande bebouwing groot, waardoor een cultuurhistorisch waardevol ensemble werkelijk verloren gaat. Het is dan ook belangrijk verdere aantasting te voorkomen en het perceel als cultuurhistorisch waardevol ensemble te herstellen.

Met de omzetting van de bestaande bedrijfswoning naar burgerwoning en de herinrichting van het perceel en de bestaande stal, als atelier in combinatie met kunstenaarsappartementen, is een geschikte vorm van (her)gebruik voor dergelijke bebouwing gevonden, waarmee behoud en herstel gestimuleerd wordt.

De twee nieuwe woningen worden op ongeveer dezelfde locaties als de oude schuur en oude loods gerealiseerd. Hierdoor blijft de historische bebouwingsstructuur van verspreid liggende gebouwtjes op het perceel behouden. Beide woningen passen door de architectuur/verschijningsvorm en het materiaalgebruik in de uitstraling van het cultuurhistorisch waardevol ensemble. Doordat de twee woningen worden ontwikkeld is het ook mogelijk de bestaande oude stal op te knappen geschikt te maken voor 'artist-in-residence'-appartementen.

Ook wordt een kwaliteitsimpuls gegeven aan het bestaande groengebiedje door deze in te richten als schapenweide met hoogstambomen en moestuin. Hierdoor blijft zowel in ruimtelijk als functioneel opzicht het historische gebruik van het perceel behouden.

Met het planvoornemen wordt een cultuurhistorisch waardevol ensemble weer hersteld en behouden.



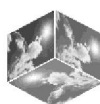
4.3 Bodem

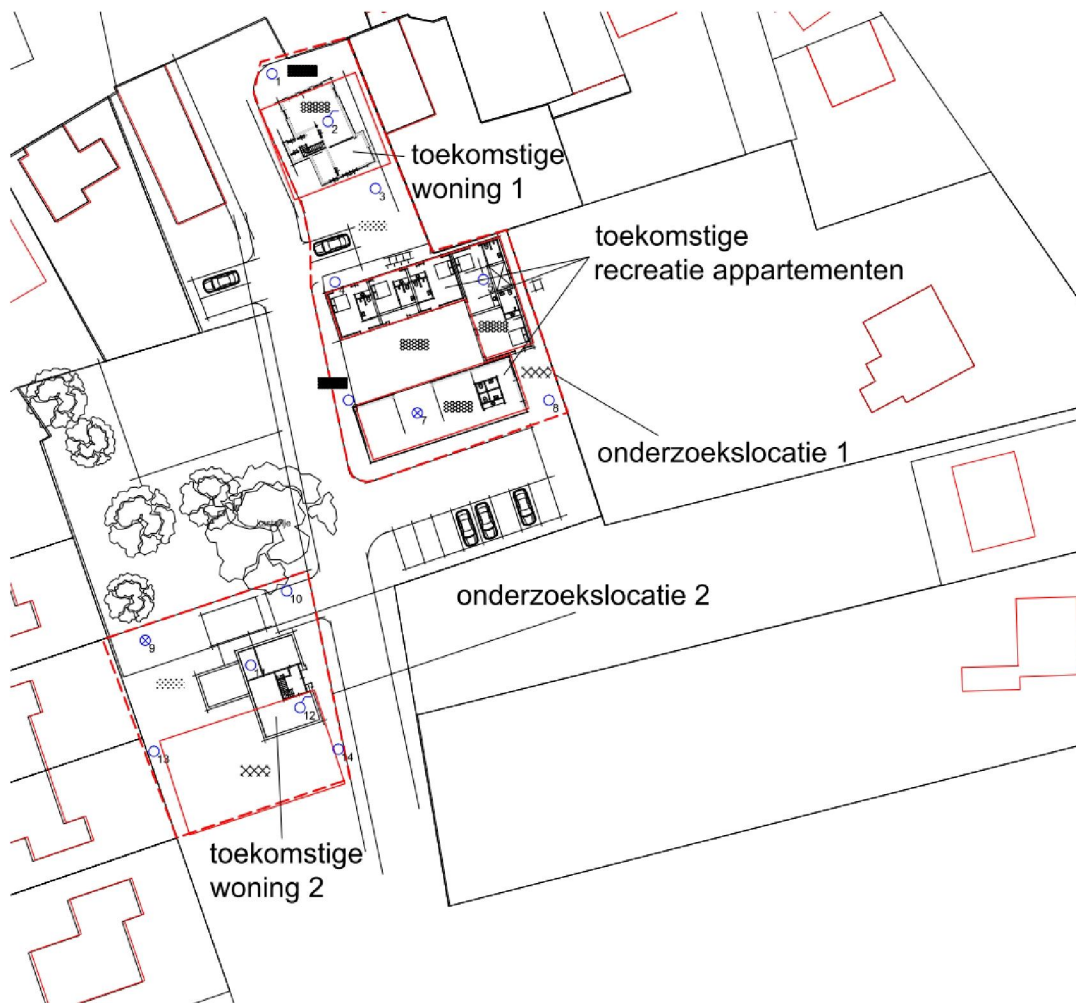
4.3.1 Bodemkwaliteit

Uitgangspunt van een goede ruimtelijke ordening is dat de bodemkwaliteit geschikt is voor de beoogde bestemming en de daarin toegestane gebruiksvormen. Dit betekent dat het aspect bodemkwaliteit voor vrijwel alle nieuwe ontwikkelingen, die met ruimtelijke plannen mogelijk worden gemaakt, onderzocht moet worden.

In het kader van het planvoornemen is een verkennend bodemonderzoek conform de NEN 5740 uitgevoerd ter plaatse van een 2-tal onderzoekslocaties gelegen op een deel van de locaties Dorpsstraat 10 (onderzoekslocatie 1, voorgenomen nieuwbouwwak woning 1 met tuin en locatie te verbouwen schuren met tuin) en Schelpweg ong., kadastraal perceel B 245 (onderzoekslocatie 2, voorgenomen nieuwbouwwak woning 2 met tuin) te Ellemeet.

Doel van het verkennend bodemonderzoek is het verkrijgen van inzicht in de actuele bodemkwaliteit ter plaatse van de 2-tal onderzoekslocaties en op basis hiervan na te gaan of de bodemkwaliteit een belemmering kan opleveren voor een voorgenomen bouw van een 2-tal woningen en de verbouw van een aantal schuren tot kunstenaarsappartementen voor tijdelijk verblijf.

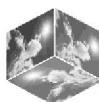




Situatieschets met boorpunten en peilbuizen

Op basis van de verkregen informatie van de gemeente Schouwen-Duiveland en de opdrachtgever is de hypothese gesteld dat ter plaatse van onderzoekslocatie 1 en 2 geen bodemverontreiniging is te verwachten. De onderzoekslocaties 1 en 2 zijn derhalve aangemerkt als onverdachte locaties.

Het veldwerk is uitgevoerd in september 2012. Bij de uitgevoerde grondboringen zijn zintuiglijk (geen) afwijkingen waargenomen.



- Onderzoekslocatie 1: locatie Dorpsstraat 10 (gedeeltelijk), voorgenomen nieuwbouwvlak woning 1 met tuin en locatie te verbouwen schuren met tuin.
Uit het laboratoriumonderzoek blijkt dat in mengmonster 1 van de bovengrond voor de onderzochte parameters kwik en lood een overschrijding van de achtergrondwaarde is aangetroffen.
Uit het laboratoriumonderzoek blijkt dat in meng monster 2 van de ondergrond voor geen van de onderzochte parameters een overschrijding van de achtergrondwaarde is aangetroffen.
Uit het laboratoriumonderzoek blijkt dat in het ondiepe grondwater uit peilbuis 2 voor de onderzochte parameters barium en molybdeen een overschrijding van de streefwaarde is aangetoond.
Gezien de verkregen resultaten van het onderzoek dient de gestelde hypothese "on-verdachte locatie" voor deze deellocatie te worden verworpen.
- Onderzoekslocatie 2: locatie Schelpweg ong., kadastraal perceel B 245 (gedeeltelijk). Dorpsstraat 10, voorgenomen nieuwbouwvlak woning 2 met tuin.
Uit het laboratoriumonderzoek blijkt dat in mengmonster 3 van de bovengrond voor de onderzochte parameter som PCB een overschrijding van de achtergrondwaarde is aangetroffen.
Uit het laboratoriumonderzoek blijkt dat in meng monster 4 van de ondergrond voor geen van de onderzochte parameters een overschrijding van de achtergrondwaarde is aangetroffen.
Uit het laboratoriumonderzoek blijkt dat in het ondiepe grondwater uit peilbuis 12 voor geen van de onderzochte parameters een overschrijding van de streefwaarde is aangetoond.
Gezien de verkregen resultaten van het onderzoek dient de gestelde hypothese "on-verdachte locatie" voor deze deellocatie te worden verworpen.

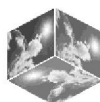
Op basis van het historisch onderzoek, de zintuiglijke beoordeling van de grond- en grondwatermonsters en de resultaten van het chemisch-analytisch onderzoek kan geconcludeerd worden dat er geen risico's voor de volksgezondheid en het milieu aanwezig zijn met betrekking tot de huidige en voorgenomen activiteiten op de onderzoekslocatie.

De verkregen resultaten geven geen aanleiding tot het uitvoeren van een nader bodemonderzoek.

De verkregen resultaten van het onderzoek vormen geen belemmering voor de voorgenomen bouw van een 2-tal woningen en de verbouw van een aantal schuren tot kunstenaarsappartementen voor tijdelijk verblijf.

Op de locatie zijn lichte verontreinigingen aangetroffen in de bovengrond, de ondergrond en in het grondwater. De aangetroffen lichte verontreinigingen wijken niet af van de lokale bodemkwaliteit. Nader bodemonderzoek is niet noodzakelijk. De (milieu hygiënische) bodemkwaliteit vormt geen belemmering of risico's met betrekking tot de toekomstige ontwikkeling.

Het volledige onderzoeksrapport van Mitec Advies BV, d.d. 19 december 2012, nummer 12MDL251.10, is opgenomen in Bijlage 1 bij deze ruimtelijke onderbouwing.



4.4 Asbest

Zoals reeds aangegeven zal in het kader van het planvoornemen de houten schuur op het achterterrein worden gesloopt. Wanneer een bedrijf, instelling of particulier het voornemen heeft om een gebouw of object te slopen c.q. te renoveren is het verplicht een asbestinventarisatie uit te voeren alvorens met de werkzaamheden aan te vangen.

Asbest heeft naast deze zeer goede eigenschappen de slechte eigenschap dat het materiaal gemakkelijk te spijten is in zeer kleine vezels. Medisch onderzoek heeft aangetoond dat blootstelling aan asbestvezels, met name door inademing, risico voor de gezondheid oplevert. Om mens en milieu te beschermen tegen deze risico's is er een wettelijke basis gelegd voor het verwijderen van asbest. Deze is vastgelegd in het Asbestverwijderingsbesluit. Dit besluit is een Algemene Maatregel van Bestuur, gebaseerd op de Wet Milieugevaarlijke stoffen en op de Woningwet.

Om reden van veiligheid voor mens en milieu is het te allen tijde raadzaam een gebouw of object te inventariseren op de aanwezigheid van asbesthoudend materiaal. Om deze reden kan de eigenaar te weten komen om welke risico's het gaat en welke maatregelen genomen dienen te worden.

Voor de te slopen houten schuur heeft een asbestinventarisatie plaatsgevonden. Tijdens de inspectie op 3 december 2012 is de houten schuur op het achterterrein aan de Dorpsstraat 10 te Ellemeet, volledig onderzocht op de aanwezigheid van asbesthoudend materiaal.

De resultaten van het onderzoek zijn samengevat in de onderstaande tabel.

Tabel Resultaten onderzoek

Bronnr	Trefwoord	Risicoklasse	Locatie	Hoeveelheid
1	Golfplaten	2	Dak schuur	ca. 250 m ²

Referentie/ monstercoderingen

Materiaalmonster Visuele waarneming, geen monsteranalyse

In de kolom 'bronnummer' en 'trefwoord' van de tabel staan de nummering en de omschrijving van de asbestbron. De nummering geschiedt op volgorde van prioriteit.

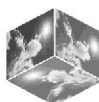
In de kolom risicoklasse is de risicoklasse voor de verwijdering van het aangetroffen asbesthoudend materiaal met een nummering weergegeven. Voor de nummering wordt verwezen naar het beoordelingsformulier in de bijlage A.

In de kolom locatie wordt aangegeven waar het asbesthoudende materiaal is aangetroffen.

In de kolom hoeveelheid is het aantal m² of m¹ aan asbesthoudend materiaal aangegeven.

Tijdens het onderzoek zijn bouwmaterialen van diverse aard waargenomen. Niet ieder materiaal wordt bemonsterd, omdat dit op basis van visuele kenmerken (kleur, structuur e.d.) of informatie zoals opdrukken van de leverancier niet asbestverdacht is. Materiaal waarover geen zekerheid bestaat bij de adviseur/onderzoeker wordt bemonsterd.

Uitsluitingen: geen



Uit het onderzoek zijn de asbestbronnen uit bovenstaande tabel gelokaliseerd en gekwantificeerd. Per bron is de hoeveelheid asbest opgenomen en geclassificeerd in hoofdstuk 4 van het onderzoeksrapport.

Aanbevelingen: geen

Het volledige onderzoeksrapport van Nederlof Milieu Combi Services, d.d. 9 december 2012, nummer A.12.005.138, is opgenomen in Bijlage 2 bij deze ruimtelijke onderbouwing.

4.5 Licht

Kunstmatige verlichting komt voor bij (autosnel)wegen, (fiets)paden, woonkernen, industrie- en bedrijventerreinen, recreatierreinen, glastuinbouwbedrijven, sportterreinen (maneges, golfbanen, tennisbanen, voetbalvelden, e.d.). Mogelijk negatieve effecten van lichthinder worden bepaald door enerzijds de aard, intensiteit en duur en plaats van de verlichting en anderzijds door de kans op blootstelling, die gerelateerd is aan de omgeving en de leefwijze van mens en dier.

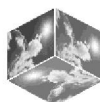
De desbetreffende locatie is een locatie aan de rand van de kern. Met name de nieuwe woning op het achterste deel van het perceel wordt relatief ver naar open gebied gebouwd. Vandaar dat licht op de kavel zeker aandacht behoeft. Het licht dat vanuit de begane grond van woning naar buiten uitstraalt zal mogelijk op de Schelpweg en Weelweg waarneembaar zijn. Dit zal echter niet al te storend werken en de mogelijkheid bestaat om door het plaatsen van (verduisterende) raamdecoratie de licht uitstraling naar buiten weg te nemen. Echter voor verlichting in de open ruimte zal een lichtplan moeten worden opgesteld, waarin duidelijk aangegeven wordt:

- waar de lichtpunten gaan komen;
- welke armaturen toegepast gaan worden;
- welke lampen worden gebruikt;
- hoelang de verlichting aan zal zijn.

Door gebruik van dynamische verlichting die enkel aangaat wanneer er een auto nadert voor de woning op het achterste deel of de kunstenaarsappartementen, en na enige tijd weer uit gaat, zal de uitstraling minder zijn dan dat er gedurende de avond en mogelijk zelfs de nacht constant 'oriëntatieverlichting' of meer aan is.

Daarbij zal er afschermend groen in de vorm van struiken en planten worden geplaatst tussen de parkeerplaats en het open veld, waardoor ook de verlichting van de auto's niet onnodig veel lichtstraling geeft.

Bij de verdere ontwikkeling zal nader inzicht worden geboden op welke wijze het terrein verlicht gaat worden. Er zal in ieder geval geen onnodig licht uitgestraald worden buiten het eigen terrein. Een dergelijk inzicht wordt geboden met een verlichtingsplan waar deze aspecten in vermeld staan. Het betreffende verlichtingsplan is als bijlage 3 bij deze ruimtelijke onderbouwing gevoegd. In het lichtplan zijn de maatregelen op gebied van preventie, duurzaamheid, gericht verlichten en bewust verlichten nader uitgewerkt. Het verlichtingsplan wordt ondersteund door een duidelijk, daarvan deel uitmakend, kaartbeeld.



4.6 Water

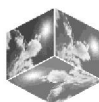
4.6.1 Watertoets

Het doel van de watertoets is om water een uitgesproken en inhoudelijk betere plaats te geven bij het opstellen en beoordelen van alle waterhuishoudkundig relevante plannen. De watertoets vraagt niet alleen een beschrijving van de waterhuishoudkundige situatie en de invloed die de voorgestane ruimtelijke ontwikkelingen hebben, maar ook een vroegtijdig overleg met waterbeheerders.

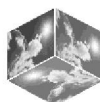
Teneinde de omgang met het water bij het planvoornemen te beschrijven, is de watertoetstabel opgesteld. In de watertoetstabel zijn voor de diverse relevante waterthema's de waterdoelstellingen van het waterschap weergegeven, met daarbij de uitwerking van deze doelstellingen voor de onderhavige locatie. Het Waterschap Scheldestromen heeft aan de hand van de watertoetstabel een Waterschapsadvies gegeven.

4.6.2 Watertoetstabel

Thema en water(beheer)doelstelling	Uitwerking
Waterveiligheid Waarborgen van het veiligheidsniveau en rekening houden met de daarvoor benodigde ruimte	<i>De bouwlocatie is niet gesitueerd nabij een waterkering. Het aanvragen van een watervergunning is derhalve niet nodig.</i>
Wateroverlast (vanuit oppervlaktewater) Het plan biedt voldoende ruimte voor het vasthouden, bergen en afvoeren van water. Waarborgen van voldoende hoog bouwpeil om inundatie vanuit oppervlaktewater in maatgevende situaties te voorkomen. Rekening houden met de gevolgen van klimaatverandering en de kans op extreme weersituaties.	<i>De te slopen stallen/schuren hebben een oppervlak van 144 m² en 240 m². De nieuwe woningen hebben een oppervlakte van 87 m² en 147 m². Het bebouwd oppervlak neemt dus met 150 m² af. Ter plaatse van de bestaande woonboerderij en caréstal wijzigt het verhard/bebouwd oppervlak niet. De ontsluiting op perceel zelf en de parkeerplaatsen worden uitgevoerd in kiezels. Per saldo is daarmee sprake van een afname aan verhard oppervlak en dus van een positief effect op de waterhuishoudkundige situatie. Daardoor en door de infiltratie is geen (extra) waterberging nodig. Het bouwpeil komt gelijk te liggen aan de huidige situatie, aangezien de nieuwe woningen worden opgericht ter plaatse van de te slopen stallen. Het afstromende hemelwater van dit oppervlak zal via een gescheiden systeem (hemelwaterriool) worden afgevoerd naar het riool. Hiermee wordt</i>



	<i>het ontstaan van wateroverlast voorkomen.</i>
Grondwaterkwantiteit en verdroging Tegengaan/verhelpen van grondwateroverlast en -tekort. Rekening houden met de gevolgen van klimaatverandering. Beschermen van infiltratiegebieden en benutten van infiltratiemogelijkheden.	<i>Er is geen sprake van grondwateroverlast of verdroging. Er wordt geen grondwater onttrokken.</i>
Hemel- en afvalwater (inclusief water op straat / overlast) Waarborgen optimale werking van de zuiveringen/ RWZI's en van de (gemeentelijke) rioleringen. Afkoppelen van (schone) verharde oppervlakken in verband met de reductie van hydraulische belasting van de RWZI, het transportsysteem en het beperken van overstorten.	<i>Er wordt een gescheiden stelsel aangelegd voor hemelwater en afvalwater.</i> <i>Afvoer van afvalwater vindt plaats via de bestaande aansluiting op de riolering in Dorpsstraat. De uitbreiding wat betreft het afvalwater zal voldoen aan de eisen die gesteld worden in het Gemeentelijk RioleringsPlan (GRP).</i> <i>Het hemelwater dat van schone dakoppervlakken afstroomt wordt via een gescheiden stelsel afgevoerd. Hergebruik is niet aan de orde in verband met de kleinschaligheid van het planvoornemen (niet rendabel).</i>
Volksgezondheid (water gerelateerd) Minimaliseren risico watergerelateerde ziekten en plagen. Voorkomen van verdrinkingsgevaar/-risico's via o.a. de daarvoor benodigde ruimte.	<i>Er zijn geen overstorten die uitkomen op het oppervlaktewater in het besluitgebied.</i>
Bodemdaling Voorkomen van maatregelen die (extra) maaiveld dalingen in zettinggevoelige gebieden kunnen veroorzaken.	<i>De polderpeilen worden niet aangepast. Bodemdaling zal niet optreden.</i>
Oppervlaktewaterkwaliteit Behoud / realisatie van goede oppervlaktewaterkwaliteit. Vergroten van de veerkracht van het watersysteem. Toepassing van de trits schoonhouden, scheiden en zuiveren.	<i>Het hemelwater wordt afgekoppeld/niet aangesloten op de riolering conform de door het Waterschap gehanteerde afkoppelbe-slisboom. Er zal geen gebruik worden gemaakt van uitloogbare materialen. Er zijn (daardoor) geen nadelige gevolgen voor de waterkwaliteit te verwachten.</i>
Grondwaterkwaliteit Behoud/realisatie van een goede grondwaterkwaliteit. Denk aan grondwaterbeschermingsgebieden.	<i>Er wordt niet gebouwd in een natuurgebied, (specifiek daarvoor bedoelt) infiltratiegebied, grondwaterbeschermingsgebied en/of waterwingebied.</i>
Natte natuur	<i>Het besluitgebied grenst niet aan natte na-</i>



Ontwikkeling/bescherming van een rijke gevarieerde en natuurlijk karakteristieke aquatische natuur.	<i>tuurgebieden. Er zijn daarom geen bijzondere maatregelen te treffen.</i>
Onderhoud oppervlaktewater Oppervlaktewater moet adequaat onderhouden worden. Rekening houden met obstakelvrije onderhoudsstroken vrij van bebouwing en opgaande (hout)beplanting.	<i>Er zijn geen primaire waterlopen en andere (secundaire) oppervlaktewateren in het plangebied aanwezig.</i>
Andere belangen waterbeheerder(s)	
Relatie met eigendom waterbeheerder Ruimtelijke ontwikkelingen mogen de werking van objecten (terreinen, milieuzonering) van de waterbeheerder niet belemmeren.	<i>Niet van toepassing</i>
Scheepvaart en/of wegbeheer Goede bereikbaarheid en in stand houden van veilige vaarwegen en wegen in beheer en onderhoud bij Rijkswaterstaat, de provincie en/of het waterschap.	<i>Niet van toepassing.</i>

4.6.3 Wateradvies

Het Waterschap Scheldestromen heeft d.d. _____ laten weten geen opmerkingen te hebben bij de watertabel en derhalve in te stemmen met het planvoornemen.

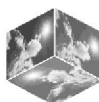
4.6.4 Riolering

Bij alle nieuwe ontwikkelingen wordt in principe een systeem voor riolering en waterhuishouding gekozen dat duurzaam wordt opgezet waarbij vuil en schoon (riool- en regen-) water zoveel mogelijk gescheiden worden gehouden; vuilwater wordt gezuiverd, schoon water komt in het milieu.

Zoals in de watertoetstabel aangegeven worden ter plaatse van het besluitgebied schone en vuile waterstromen ontvlochten. Hiertoe wordt een gescheiden systeem aangelegd. Het afvalwater wordt in een apart systeem ingezameld en getransporteerd naar de RWZI. Het regenwater wordt ook apart ingezameld en geïnfiltreerd dan wel afgevoerd.

4.7 Ecologie

In deze paragraaf wordt eerst het toetsingskader op het vlak van ecologie beschreven. Hierbij wordt een onderscheid gemaakt tussen gebiedsbescherming en soortenbescherming.



4.7.1 Gebiedsbescherming

Ten aanzien van flora en fauna dient in eerste instantie rekening gehouden te worden met gebiedsbescherming. Deze bescherming geschiedt op basis van de Natuurbeschermingswet 1998. Deze wet is de implementatie van de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn voor wat betreft de gebiedsbescherming en is vanaf 1 oktober 2005 in werking getreden. Op grond van deze gebiedsbescherming vallen beschermde natuurmonumenten en de gebieden die op grond van de beide Europese richtlijnen zijn aangewezen als speciale beschermingszones (de zogenoemde Vogel- en Habitatrichtlijngebieden) onder het regime van de Natuurbeschermingswet 1998.

4.7.2 Soortenbescherming

Naast gebiedsbescherming is de soortenbescherming van belang. De soortbeschermingsregeling uit de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn is geïmplementeerd in de Flora- en faunawet (FF-wet). In verband met de uitvoerbaarheid van bestemmingsplannen dient rekening te worden gehouden met soortbescherming en dan met name de aanwezigheid van beschermde soorten in het plangebied. In bestemmingsplannen mogen geen mogelijkheden worden geboden voor ruimtelijke ontwikkelingen waarvan op voorhand redelijkerwijs kan worden ingezien dat in het kader van de FF-wet geen ontheffing zal worden verleend.

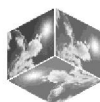
4.7.3 Quickscan flora en fauna

Ten behoeve van het planvoornemen een flora- en faunaonderzoek uitgevoerd. Het volledige onderzoeksrapport van De Brabantse Wal, ecologisch adviesbureau, d.d. december 2012, nummer 12.12.1, is opgenomen in Bijlage 4 bij deze ruimtelijke onderbouwing. Hieronder zijn de conclusies en aanbevelingen opgenomen.

Op grond van de toetsing aan de Flora- en faunawet en het gebiedsgericht natuurbeleid kan op basis van de beschikbare gegevens worden geconcludeerd dat in het onderzochte gebied meerdere beschermde diersoorten voorkomen of te verwachten zijn. Voor een deel gaat het om zoogdiersoorten en amfibieën van tabel 1 van het vrijstellingsbesluit en meer algemene zangvogels. Door een goede planning van de werkzaamheden kunnen hiervoor voldoende mitigerende maatregelen worden getroffen, om het overtreden van verboden uit de wet te voorkomen, en op een adequate wijze invulling te geven aan de algemene zorgplicht op grond van artikel 2 van de wet.

Specifieke aandacht is nodig voor het mogelijk voorkomen van de gierzwaluw in de gepotdekselde schuur en de rugstreeppad op vergraven bouwterrein. Ook hiervoor kunnen beschermende maatregelen worden getroffen:

1. Het voorkomen van verstoring van vogels door het kappen of rooien van opgaande beplantingen buiten het broedseizoen uit te voeren. Voor het broedseizoen geldt geen vaste periode; het verschilt per soort. Sommige vogelsoorten, zoals de blauwe reiger en de bosuil beginnen al in februari te broeden en bepaalde (zang)vogels broeden nog in augustus. Veel vogelsoorten broeden ongeveer tussen 15 maart en 15 juli.



2. Als in het voortplantingsseizoen van kleine grondgebonden zoogdieren (maart tot en met augustus) wordt gestart met het bouwrijp maken van het terrein, de verruigde delen die niet nodig zijn als bouw-, opslag- of werkterrein, zoveel mogelijk ongemoeid laten. Eventueel aanwezige voortplantingsplaatsen van die dieren blijven dan zoveel mogelijk in stand. Het zo lang mogelijk handhaven van die ruigtes is ook gunstig voor vogels, insecten en vleermuizen.
3. Voor zover het bij de renovatie van de gepotdekselde schuur de bedoeling is de pannen opnieuw te leggen, dit in beginsel buiten het broedseizoen van de gierzwaluw (1 mei tot en met 15 augustus) uitvoeren. Als deze werkzaamheden toch binnen het broedseizoen worden gepland zal eerst door een ter zake deskundige moeten worden vastgesteld of er al dan niet gierzwaluwen onder de pannen broeden. Omdat gierzwaluwnesten ook buiten het broedseizoen beschermd zijn zullen, ook bij renovatie van het dak buiten het broedseizoen, eventueel aanwezige gierzwaluwnesten gehandhaafd moeten blijven, en de toegang tot die nesten in stand gehouden moeten worden.
4. Om te voorkomen dat tijdens de werkzaamheden de rugstreeppad een voortplantingsplaats op het erf van de boerderij gaat zoeken grondwerk- en bestratingswerkzaamheden zo veel mogelijk aansluitend op elkaar aan laten sluiten waarbij het terrein vlak gehouden wordt en (met name in het voortplantingsseizoen) voorkomen wordt dat er plassen blijven staan.

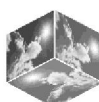
Bij de uitvoering zullen bovenstaande maatregelen in acht worden genomen.

4.8 Bedrijven en milieuzonering

4.8.1 Richtafstanden VNG-handreiking

Door het aanbrengen van een zone tussen bedrijvigheid en milieugevoelige 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. Op basis van de VNG-handreiking 'Bedrijven en Milieuzonering 2009' (hierna: VNG-handreiking) wordt onder milieugevoelige functies verstaan: woningen, woongebieden, ziekenhuizen, scholen en verblijfsrecreatie. Sommige functies kunnen zowel milieubelastend als milieugevoelig zijn (bijvoorbeeld ziekenhuizen en scholen).

De VNG-handreiking bevat een lijst met bedrijven waaraan, afhankelijk van de mate waarin de in de lijst opgenomen bedrijven milieuhinder kunnen veroorzaken (uitgaande van de gemiddelde bedrijfssituatie), een categorie wordt toegekend. Naarmate de milieuhinder toeneemt, loopt de categorie op van 1 tot en met 5, met bijbehorende minimale afstanden tot de woongebieden. Per bedrijfstype wordt zo een globale indicatie gegeven van het invloedsgebied voor de aspecten geur, stof, geluid en gevaar.



De afstanden gelden in principe tussen de perceelsgrens van het bedrijf (bij een gangbare perceelsgrootte en -indeling) en de gevel van een woning gelegen in een rustige woonwijk. Wanneer er geen sprake is van een rustige woonwijk, maar van een gemengd gebied, kan één afstandsstep worden teruggedaan. Een bedrijf dat 50 meter afstand tot een rustige woonwijk moet aanhouden, mag zich hierdoor op 30 meter van een gemengd gebied vestigen.

Onder een rustige woonwijk wordt verstaan een woongebied met weinig verkeer en praktisch geen bedrijven en/of winkelcentra. Gemengde gebieden zijn gebieden met een matige tot sterke functiemenging. Naast wonen komen ook andere functies voor zoals winkels, horeca en bedrijvigheid. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Gebieden die direct naast de hoofdinfrastructuur liggen, behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied. Voor dergelijke gebieden kunnen de richtafstanden die gelden ten opzichte van een rustige woonwijk met één afstandsstep verlaagd worden, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat.

Voor onderhavig besluitgebied kan, gezien de ligging tussen uitsluitend woonfuncties, worden uitgegaan van een 'rustige' woonwijk'.

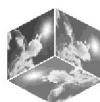
Milieucategorie	Minimale richtafstand tot een rustige woonwijk	Minimale richtafstand tot gemengd gebied
1	10 m	Niet van toepassing
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m

Milieucategorieën en richtafstanden (bron: Bedrijven en Milieuzonering, editie 2009, VNG)

De afstanden in bovengenoemde uitgaven moeten als indicatief worden gezien. Doordat de omvang van bedrijven kan verschillen en omdat bedrijven maatregelen kunnen nemen om de invloed te beperken, kan de invloedssfeer in werkelijkheid afwijken van bovengenoemde afstanden. De uiteindelijke afstemming tussen de hinder van het bedrijf en de omgeving wordt geregeld in het kader van de Wet milieubeheer.

4.8.2 Invloed van het planvoornemen

Het besluitgebied ligt niet binnen de invloedsszone van bedrijven in de omgeving. Er zijn daardoor geen belemmeringen van bedrijven op het plan. Door de realisatie van het planvoornemen worden ook geen ontwikkelingsmogelijkheden van bestaande bedrijven beperkt.



Tevens geldt dat het planvoornemen geen belemmering mag vormen voor woonpercelen in de omgeving. Op grond van de Handreiking Bedrijven en Milieuzonering van de VNG valt een atelier onder milieucategorie 1. Hiervoor geldt een minimale richtafstand (zone) van 10 meter. Voor kunstenaarsappartementen voor tijdelijk verblijf is geen afstand opgenomen in de VNG-brochure. De meest vergelijkbare bedrijfsactiviteiten, ten aanzien van tijdelijk verblijf, waarvoor wel een richtafstand is gegeven zijn 'Hotels en pensions met keuken, conferentie-oorden en congrescentra'. Deze vallen onder milieucategorie 1 met een minimale richtafstand van 10 meter. Er liggen geen nieuwe of bestaande woningen binnen een straal van 10 meter van het atelier en de kunstenaarsappartementen.

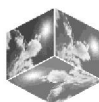
Verder is in de VNG-brochure een afstand van 30 meter voor 'autoparkeerterreinen, parkeergarages' (milieucategorie 2) opgenomen. Deze richtafstand wordt met name gebruikt bij het toetsen van zelfstandige (commerciële) parkeerterreinen/-garages en is dus ruimer dan alleen parkeervoorzieningen in een woonomgeving, die voorzien in de parkeerbehoefte van de bewoners. De afstand van de dichtstbijgelegen woning aan de Schelpweg tot de geclusterde parkeerplaatsen bij de kunstenaarsappartementen en het atelier bedraagt ruim 45 meter. Hiermee wordt voldaan aan de richtafstand.

De afstand van de 8 geclusterde parkeerplaatsen tot de nieuwe woning op het achterterrein bedraagt 16 meter. Deze parkeerplaatsen zijn ondergeschikt aan en ten dienste van de kunstenaarsappartementen met atelier en worden uitsluitend gebruikt door de kunstenaars (in deze de bewoners) en bezoekers en niet als zelfstandige (commerciële) parkeervoorziening. Deze clustering van parkeerplaatsen is qua functie en omvang vergelijkbaar met andere parkeervoorzieningen in een woonwijk waar meerdere parkeerplaatsen worden geclusterd naast woonpercelen om te kunnen voorzien in de eigen parkeerbehoefte van de bewoners. Aangezien nabij geclusterde parkeerplaatsen in een woonomgeving sprake is van een goed woon- en leefklimaat, mag worden aangenomen dat ook bij de nieuw te bouwen woning op het achterterrein een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd. Ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening is deze voorziening akoestisch wel onderzocht. De resultaten van dit onderzoek zijn opgenomen in paragraaf 4.9 en de daarbij behorende volledige onderzoeksrapportage is als bijlage 5 bij deze ruimtelijke onderbouwing gevoegd.

4.9 Geluid

4.9.1 Wet geluidhinder

Ten aanzien van geluid zijn de regels uit de Wet geluidhinder (Wgh) van toepassing. De Wgh voorziet rond (gezoneerde) industrieterreinen, langs wegen en langs spoorwegen in zones en bevat tevens geluidsnormen en richtlijnen met betrekking tot de toelaatbare geluidsniveaus van de voorgenoemde geluidsbronnen. Indien een ruimtelijk plan een geluidsgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidszone van een bestaande geluidsbron, of indien het plan een nieuwe geluidsbron mogelijk maakt, dient volgens de Wgh een akoestisch onderzoek plaats te vinden bij het voorbereiden van de vaststelling van het uiteindelijke bestemmingsplan.



Op 1 juli 2012 heeft een aanpassing van de Wet geluidhinder plaatsgevonden. Onder de noemer van SWUNG (Samen Werken in de Uitvoering van Nieuw Geluidbeleid) zijn voor de rijksinfrastructuur (hoofd(spoor)wegen) geluidproductieplafonds ingevoerd. Er gelden plafondwaarden die het geluid op vastgestelde referentiepunten langs de weg of het spoor niet mag overschrijden.

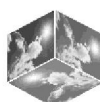
Het wettelijk kader voor SWUNG is vastgelegd in hoofdstuk 11 van de Wet milieubeheer. Daarop blijven voor de beoordeling van geluidhinder vooralsnog de regels van de Wet geluidhinder van toepassing. Ook op decentraal beheerde wegen en spoorwegen blijft de Wet geluidhinder van toepassing. Deze onderwerpen zullen onderdeel uitmaken van de volgende stap in de herziening van de geluidregelgeving.

4.9.2 Wegverkeerslawaaï

In artikel 74 van de Wet geluidhinder is bepaald welke wegen zoneplichtig zijn en welke omvang een zone van de betreffende weg heeft. Indien men voornemens is nieuwe woningen of andere geluidsgevoelige gebouwen te realiseren binnen een dergelijke zone, dient een akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd waaruit blijkt dat aan de hoogst toelaatbare geluidsbelasting op de gevel, als opgenomen in de Wet geluidhinder c.q. het Besluit geluidhinder, kan worden voldaan.

De rondom het besluitgebied gelegen wegen (Dorpsstraat, Burgemeester de Bruijnstraat, Schelpweg, Heerenisstaat) zijn aangewezen als 30 km/uur zone. De drie woningen en de vijf kunstenaarsappartementen worden dus gerealiseerd binnen een 30 km/uur zone. Dergelijke wegen zijn op grond van de Wet geluidhinder niet gezoneerd (niet onderzoeksplanning). Echter mag op basis van jurisprudentie niet direct geconcludeerd worden dat het planvoornemen derhalve aanvaardbaar is vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke onderbouwing (goed woon- en leefklimaat). In het kader van planologische procedures geven recente uitspraken aan dat er bij een belasting hoger dan 53 dB sprake is van geen goede ruimtelijke ordening. De Raad van State kan op basis van bovenstaande een initiatief stil leggen en overheden dwingen de situatie te herzien.

Aangezien de nieuwe woningen en kunstenaarsappartementen worden opgericht binnen bestaand woongebied en aan een relatief rustige woonstraat waaraan reeds diverse woningen zijn gelegen, waarbij sprake is van een goed woon- en leefklimaat, mag worden aangenomen dat ook bij de nieuw te bouwen woningen een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd.



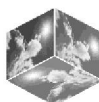
Tevens is een akoestisch onderzoek uitgevoerd ten behoeve van deze ontwikkeling (bijlage 5). In dit onderzoek is de geluidbelasting op de gevels van de nieuw op te richten geluidgevoelige objecten als gevolg van het parkeren op de geplande parkeervoorziening onderzocht. Het parkeren op de te realiseren parkeervoorziening is beoordeeld als vergelijkbaar met een bedrijf van milieucategorie 2 conform de VNG-handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' (2009) en als zodanig als inrichting gekenmerkt. De geluidbelasting vanwege deze inrichting overschrijdt de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) etmaalwaarde als gevolg van af- en aanrijdend verkeer naar de inrichting met 1 dB. De (parkeer)handelingen binnen de inrichting leiden tot een maximaal geluidniveau in de nachtperiode in geluidgevoelige ruimten van ten hoogste 40 dB(A), wordt de richtwaarde van 35 dB(A) wel overschreden, maar de grenswaarde van 45 dB(A) in de nachtperiode in een geluidgevoelige ruimte wordt niet overschreden. Het geluid vanwege de parkeervoorziening leidt niet tot een akoestisch onaanvaardbare situatie.

Daarnaast is in dit onderzoek de geluidbelasting vanwege het wegverkeer beschouwd. Uit dit onderzoek volgt dat het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau vanwege wegverkeer bij de nieuw op te richten geluidgevoelige objecten in geen enkele onderzochte situatie de voorkeursgrenswaarde van 48 dB(A) overschrijdt. De geluidbelasting ter plaatse van de voormalige dienstwoning overschrijdt deze waarde wel. Geconcludeerd is dat de te toetsen geluidbelasting ter plaatse maximaal 52 dB bedraagt, waarmee deze 4 dB hoger is dan de voorkeursgrenswaarde. Door het toepassen van maatregelen in de geluidwering van de gevel van deze woning is een binnenniveau van 33 dB te behalen. Met in achtneming van deze maatregel treden er vanwege wegverkeerslawaaai geen belemmeringen voor de realisatie van het planvoornemen op.

4.10 Luchtkwaliteit

De zogenaamde 'Wet luchtkwaliteit' is in hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (Wm) opgenomen. In hoofdstuk 5 Wm wordt toetsing van besluiten aan luchtkwaliteitsnormen in beginsel beperkt tot activiteiten die de luchtkwaliteit 'in betekenende mate' beïnvloeden. Uitsluitend ontwikkelingen en besluiten die 'in betekenende mate' van invloed zijn op de kwaliteit van de buitenlucht worden expliciet getoetst. Bij wetswijziging is verder bepaald dat bij of krachtens algemene maatregel van bestuur regels kunnen worden gesteld omtrent het in betekenende mate bijdragen, waaronder het aanwijzen van categorieën van gevallen die in ieder geval niet in betekenende mate bijdragen. Het Besluit niet in betekenende mate (verder: Besluit NIBM) voorziet hierin.

Voor projecten die de hoeveelheid fijn stof en stikstofdioxide in de lucht met maximaal 3% verhogen hoeven geen aanvullende maatregelen getroffen te worden. Het project draagt dan niet in betekende mate (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging. Dit houdt in dat de ontwikkeling op basis van het besluit luchtkwaliteit niet in betekende mate bijdraagt aan aantasting van de luchtkwaliteit.



In onderhavig geval is sprake van woningbouw aangezien twee nieuwe woningen worden opgericht. Een criteria om nadere eisen te stellen aan bouwplannen is dat bij 1.500 woningen en 1 ontsluitingsweg het jaarlijks percentage stofdeeltjes omhoog kan gaan. Uitgaande van het 3% criterium is binnen het besluitgebied geen sprake van een project dat in betekenende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

4.11 Externe veiligheid

4.11.1 Algemeen

Bij ruimtelijke plannen wordt ten aanzien van externe veiligheid naar verschillende aspecten gekeken, namelijk:

- bedrijven waar opslag, gebruik en / of productie van gevaarlijke stoffen plaatsvindt;
- vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen, spoor, water of leidingen.

In het externe veiligheidsbeleid wordt doorgaans onderscheid gemaakt tussen het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR is de kans per jaar dat een persoon op een bepaalde plaats overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen, indien hij onafgebroken (dat wil zeggen vierentwintig uur per dag en gedurende het gehele jaar) en onbeschermd op die plaats zou verblijven. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting of langs een vervoersas. Het GR drukt de kans per jaar uit dat een groep mensen van minimaal een bepaalde omvang overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen.

4.11.2 Risicovolle inrichtingen

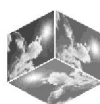
Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) geeft een wettelijke grondslag aan het externe veiligheidsbeleid rondom risicovolle inrichtingen. Het doel van het besluit is de risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle inrichtingen tot een aanvaardbaar minimum te beperken.

Op basis van het Bevi geldt voor het PR rondom een risicovolle inrichting een grenswaarde voor kwetsbare objecten en een richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten. Beide liggen op een niveau van 10^{-6} per jaar. Bij de vaststelling van een bestemmingsplan moet aan deze normen worden voldaan, ongeacht of het een feitelijk bestaande of nieuwe situatie betreft.

Het Bevi bevat geen norm voor het GR; wel geldt op basis van het Bevi een verantwoordingsplicht ten aanzien van het GR in het invloedsgebied rondom de inrichting. De in het externe veiligheidsbeleid gehanteerde norm voor het GR geldt daarbij als buitenwettelijke oriëntatiewaarde.

Op grond van de provinciale Beleidsvisie externe veiligheid van de Provincie Zeeland (mei 2005) is bij ruimtelijke plannen geen uitgebreide verantwoording van het groepsrisico noodzakelijk wanneer:

- a. de geplande (kwetsbare) objecten buiten het invloedsgebied liggen (dan is er geen groepsrisico), of
- b. het een enkel (kwetsbaar) object in een nagenoeg maagdelijke omgeving betreft (dan is het groepsrisico zeer laag), of
- c. het een enkel (kwetsbaar) object in een al zeer volle omgeving betreft, waardoor het effect op het groepsrisico marginaal is.



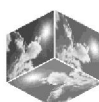
Pas als de risicosituatie niet voldoet aan de hiervoor genoemde voorwaarden a, b of c, vereist de provincie een uitgebreide verantwoording van het groepsrisico, waarbij aandacht wordt besteed aan de criteria zelfredzaamheid, beheersbaarheid en resteffecten.

Voor een aantal categorieën van risicovolle inrichtingen is een standaardbenadering voor het omgaan met risico's voorgeschreven in het Bevi. Deze benadering is uitgewerkt in een aantal veiligheidsafstanden die zijn opgenomen in de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi). De categorieën van inrichtingen waarop het Revi van toepassing is, betreffen onder meer lpg-tankstations en opslagplaatsen voor gevaarlijke stoffen die voldoen aan de PGS 15 (Publicatiereeks Gevaarlijke Stoffen). Propaantanks van meer dan 13 m³ vallen onder de werkingssfeer van het Bevi.



Uitsnede risicokaart(Bron: risicokaart.nl, 24 juli 2015)

Volgens de Risicokaart bevinden zich in de nabije omgeving van het besluitgebied geen Bevi-inrichtingen die van invloed zijn op de planontwikkeling. De dichtstbijgelegen risicovolle inrichting betreft de camping Alles Wisselt aan de Nieuweweg 2, waar opslag van propaan of een ander vloeibaar gemaakt brandbaar gas plaatsvindt. De afstand van de terreingrens van deze inrichting bedraagt ruim 140 meter. De invloedsgebieden van de dichtstbijzijnde Bevi-inrichtingen reiken niet over het plangebied. Andersom zorgt de ontwikkeling van het besluitgebied ook niet tot een beperking van deze Bevi-inrichtingen.



4.11.3 Vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg en het water

Circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen

Voor het transport van gevaarlijke stoffen gelden de normen voor het PR en de oriënterende waarde voor het GR zoals hiervoor aangegeven. Het belangrijkste beleidsdocument is daarbij de Nota Risiconormering Vervoer Gevaarlijke Stoffen (NRVGS) uit 1996. De uitgangspunten van de NRVGS zullen op hoofdlijnen worden overgenomen in een tweetal Algemene Maatregelen van Bestuur (AMvB) op grond van de Wet milieubeheer (Wm). Het gaat om het Besluit transportroutes externe veiligheid transportroutes (Btev) en het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). Als voorbode van deze AMvBs is op 4 augustus 2004 de Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (CRVGS) in de Staatscourant gepubliceerd. Het Bevb is op 1 januari 2011 gedeeltelijk in werking getreden (zie hierna). De inwerkingtreding van het Btev wordt in 2012 verwacht.

Op basis van de circulaire geldt voor bestaande situaties de grenswaarde voor het PR ter plaatse van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten van 10^{-5} per jaar en de streefwaarde 10^{-6} per jaar. In nieuwe situaties is de grenswaarde voor het PR ter plaatse van kwetsbare objecten 10^{-6} per jaar. Voor beperkt kwetsbare objecten geldt deze waarde als een richtwaarde.

Daarnaast geldt bij een overschrijding van de oriëntatiewaarde voor het GR of een toename van het GR een verantwoordingsplicht. Deze verantwoordingsplicht geldt zowel in bestaande als nieuwe situaties. De circulaire vermeldt dat op een afstand van 200m vanaf het tracé in principe geen beperkingen hoeven te worden gesteld aan het ruimtegebruik.

Basisnet

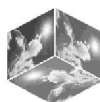
Voor de basisnetten Water, Weg en Spoor wordt beoogd een duurzaam evenwicht tussen ruimtelijke ontwikkelingen, vervoer van gevaarlijke stoffen en veiligheid te creëren. Dit gebeurt door alle hoofdvaarwegen, rijkswegen en spoorwegen in te delen in categorieën. Deze categorieën verschillen in de mate waarin er beperkingen gelden voor vervoer en/of ruimtelijke ontwikkelingen. Beperkingen voor het vervoer worden vastgelegd in een gebruiksruimte, beperkingen voor ruimtelijke ontwikkelingen in een veiligheidszone. Voor de modaliteiten water en weg zijn voorlopige indelingen gemaakt. Hier kunnen nog geen rechten aan ontleend worden.

Het streven is het basisnet voor de modaliteiten spoor, weg en water tegelijk vast te stellen. In december 2009 is, vooruitlopend op de inwerkingtreding van het Btev, een wijziging gepubliceerd van de CRVGS3. Deze wijziging houdt in dat ten aanzien van de risico's die samenhangen met het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg en over het water reeds moet worden aangesloten bij de benadering van het Basisnet Weg respectievelijk het Basisnet Water.

- Basisnet Weg

Het Basisnet Weg moet de bereikbaarheid van de belangrijkste industriële locaties in Nederland en het aangrenzende buitenland garanderen voor wat betreft de gevaarlijke stoffen. Daarnaast moeten ruimtelijke ontwikkelingen langs het hoofdwegennet op verantwoorde wijze mogelijk blijven. Dit alles binnen de normen van externe veiligheid.

Het Basisnet Weg bestaat uit twee kaarten: een kaart met de veiligheidszones en een kaart



met de plasbrandaandachtsgebieden (PAG) en een tabel. In de gemeente Schouwen-Duiveland gaat het om de N256, rijksweg N57 en de rijksweg N59. In de tabel is aangegeven hoe groot de zone voor elk wegvak is en met welke vervoergegevens de gemeente groepsrisicoberekeningen moet maken.

- Basisnet Water

Het Basisnet Water moet de bereikbaarheid van de belangrijkste industriële locaties in Nederland en het aangrenzende buitenland garanderen waarbij ook de ruimtelijke ontwikkeling langs het water op verantwoorde wijze mogelijk blijven.

In het Basisnet Water is gebruik gemaakt van CEMT-klassen die in Europa gelden. Opgenomen zijn de vaarwegen met CEMT-klasse 2 en hoger. Vaarwegen die zijn ingedeeld in een lagere CEMT-klasse, maken geen onderdeel uit van het Basisnet. Op die vaarwegen (en alle andere vaarwegen die niet tot het Basisnet behoren) vindt geen vervoer van gevaarlijke stoffen in bulk plaats. Af en toe vaart er een bunkerschip van maximaal 300 ton voor de bevoorrading van brandstofstations langs de vaarweg. Opname in het Basisnet van deze vaarwegen heeft geen effect op de veiligheid. Zij zijn daarom buiten beschouwing gelaten.

De opgenomen vaarwegen zijn in 3 typen routes verdeeld zijn:

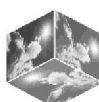
- I. Zeevaartroutes (rood): dit zijn alle vaarwegen vanaf zee naar zeehavens (gebruikt door grote zeeschepen en binnenvaartschepen), zoals in Zeeland de Westerschelde.
- II. Binnenvaartroutes met frequent vervoer van gevaarlijke stoffen (zwart): dit zijn alle verbindingen tussen chemische clusters, met het achterland en de Noord-Zuid verbindingen. Dit zijn tevens de vaarwegen waar regelmatig vervoer van brandbare vloeistoffen plaatsvindt, zoals het Zijpe.
- III. Binnenvaartroutes zonder frequent vervoer van gevaarlijke stoffen (groen): overige vaarwegen waar weinig of geen vervoer van gevaarlijke stoffen plaats vindt (bijvoorbeeld minder dan 1 geladen benzinetanker per dag). Voor Schouwen-Duiveland gaat het dan om de Grevelingen en vaarroutes op de Oosterschelde.

Per route geeft het Basisnet Water een gebruiksruimte aan door langs alle vaarwegen een maximale ligging van deze $PR10^{-6}$ contour vast te stellen. Voor groene vaarwegen geldt dat er geen $PR10^{-6}$ contour is (ook niet op het water zelf) en naar verwachting zelfs bij voortgaande groei ook niet zal komen. Voor zwarte vaarwegen komt de $PR10^{-6}$ contour maximaal tot de oeverlijn.

Na inwerkingtreding van het Basisnet moeten gemeenten bij nieuwe ruimtelijke plannen rekening houden met de maximale risico's van het vervoer van gevaarlijke stoffen.

Vervoer gevaarlijke stoffen door buisleidingen

Op het transport van risicovolle stoffen door buisleidingen is het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) van toepassing. Het besluit werkt met een vaste norm voor het PR die in acht moeten worden genomen bij het vaststellen van een bestemmingsplan. Deze norm betreft de contour van het PR met kans 10^{-6} . Binnen deze contour is de bouw van kwetsbare objecten geheel niet toegestaan. Daarnaast verplicht het Bevb tot het opnemen van een adequate bestemming van solitaire buisleidingen voor het transport van gevaarlijke stoffen in het bestemmingsplan. In elk geval dient de belemmeringenstrook op de verbeelding te worden weergegeven. Binnen deze belemmeringenstrook mogen geen nieuwe bestem-



mingen worden opgenomen die het oprichten van bouwwerken toestaan; met een afwijking-bevoegdheid kan bouwen voor aanwezige positief bestemde functies worden toegestaan, mits het geen kwetsbare objecten betreft. Het uitvoeren van werken en werkzaamheden binnen deze strook, dient aan een vergunningenstelsel te worden gekoppeld. In de Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb) is een verdere technische uitwerking gemaakt van onderdelen van het Bevb. In het Revb is onder andere de rekenmethodiek voor het beoordelen van het PR en het GR voorgeschreven.

Het Bevb treedt gefaseerd in werking. Dat houdt in dat per 1 januari 2011 alleen het transport van aardgas en aardolieproducten binnen de werkingssfeer van het Bevb is gebracht. Op grond van artikel 12 van het Bevb dient het groepsrisico in het invloedsgebied van de buisleiding te worden verantwoord.

Tussen een bestaand gasontvangstation (GOS) en nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen gelden aan te houden veiligheidsafstanden volgens de Wet Milieubeheer. Afhankelijk van de inlaatdruk worden nadere eisen gesteld.

4.11.4 Toetsing

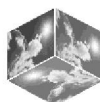
Vervoer van gevaarlijke stoffen

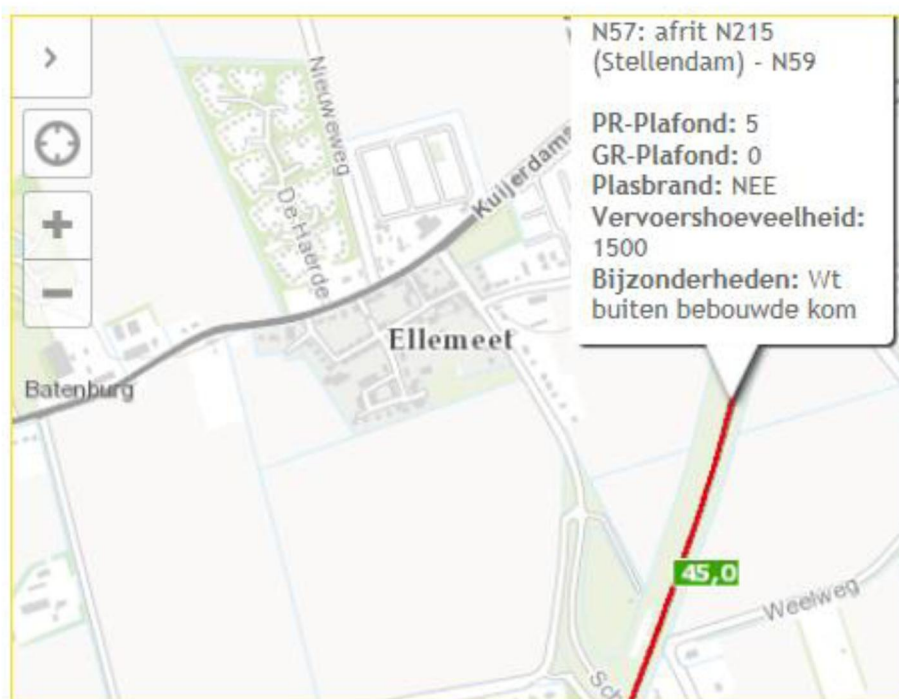
Wegen

Zoals eerder vermeld zijn de rijkswegen N57, N59 en N256 aangewezen als transportroute voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. De N57 ligt op een afstand van ca. 420 meter van het besluitgebied. Dat betekent dat het invloedsgebied van deze weg over het plangebied reikt. Het plangebied ligt aan de Dorpsstraat benoemen. Deze weg is niet aangewezen als onderdeel van de route gevaarlijke stoffen op het eiland Schouwen-Duiveland.

Voor de N57 nabij het besluitgebied is in de tabel 'Basisnet Weg' in bijlage I bij de Regeling basisnet het volgende opgenomen:

Aanwijzing	Basisnet-routes	Risicoplafonds		Plas-brandaan-dachtsgebied	Vervoers-gegevens t.b.v. berekening Groepsrisico	Bijzonderheden
Wegvak (nr.)	Naam Basisnetweg (wegnummer: van - tot)	PR plafond	GR plafond		Vervoershoeveelheden (in aantallen tankauto's)	Tc = tunnelcategorie Wt = wegtype indien afwijkend
		PR 10^{-6} contour	GR 10^{-7} contour		Stofcategorieën	
		(afstand in meters)			GF3	
Ze11	N57: afrit 5 N215 (Stellendam) - N59	5	0	NEE	1500	Wt buiten bebouwde kom





Plaatsgebonden risico

Uit het Basisnet Weg en de Circulaire Vervoer Gevaarlijke Stoffen (CRVGS) blijkt dat voor de voornoemde weg geen sprake is van een plasbrandaandachtsgebied en evenmin van een veiligheidszone; er is geen maatgevende contour voor het PR (de contour met kans 10^{-6} ligt op de weg, niet erbuiten).

Groepsrisico

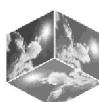
Ook blijkt uit het Basisnet Weg dat voor de betreffende wegvakken in de huidige situatie sprake is van een zeer laag GR (kleiner dan 0,1 maal de oriënterende waarde). De oriënterende waarde voor het groepsrisico wordt langs genoemde wegen niet overschreden.

Water

Op de kaart behorende bij het Basisnet Water is het Zijpe aangeduid als binnenvaartroute met frequent vervoer van gevaarlijke stoffen (zwart). Voor zwarte vaarwegen komt de PR 10^{-6} -contour maximaal tot de oeverlijn. Er is daarom geen noodzaak op het land rekening te houden met veiligheidszones.

Buisleidingen

De meest nabij gelegen planologisch relevante aardgastransportleiding betreft een 8 inch leiding met een maximale werkdruk van 40 bar. Deze leiding komt vanuit de Grevelingen ten noordoosten van Zonnemaire het eiland op, en loopt langs de Dreischorsedijk naar een gasontvangstation tot ongeveer de kruising met de Stoofweg. De lengte van de leiding op het land bedraagt ongeveer 1,2 km.



De afstand van de leiding tot aan het besluitgebied bedraagt ruim 11 km. Geconcludeerd wordt dat de leiding geen belemmering vormt voor het bestemmingsplan.

4.11.5 Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmeringen voor de ontwikkeling. Andersom zorgt de ontwikkeling ook niet voor een beperking van Bevi-inrichtingen en de buisleiding bij Zonnemaire, en een verhoging van het groepsrisico op de rijkswegen N256, N57 en N59.

Beheersbaarheid

De beheersbaarheid is afhankelijk van hulpverleningsdiensten. De brandweer moet in staat zijn om haar taken goed uit te kunnen voeren om daarmee verdere escalatie van een incident te voorkomen. Hierbij kan gedacht worden aan het voldoende/adequaat aanwezig zijn van aanvalswegen en bluswatervoorzieningen. Voor de bestrijding van een brand dienen voldoende bluswatervoorzieningen beschikbaar te zijn.

Het besluitgebied is goed bereikbaar voor hulpverleningsdiensten via twee van elkaar onafhankelijke aanvalswegen, waardoor in geval van calamiteiten het besluitgebied bereikbaar is.

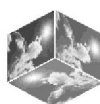
Zelfredzaamheid

De zelfredzaamheid geeft aan in welke mate de aanwezigen in het besluitgebied in staat zijn zich op eigen kracht in veiligheid te brengen. De bebouwing binnen het besluitgebied betreft de drie woningen, het atelier en de vijf kunstenaarsappartementen. De mogelijkheden voor zelfredzaamheid bestaan globaal uit schuilen en ontvluchten. Binnen de nieuwe ontwikkeling kunnen, gelet op de zelfredzaamheid, ook personen aanwezig zijn met een verminderde zelfredzaamheid. In geval van een calamiteit is een vroegtijdige alarmering van levensbelang om ervoor te zorgen dat de aanwezigen veilig kunnen vluchten. Tevens is het van belang dat de aanwezigen kunnen vluchten van de risicobron af. Vluchtroutes moeten personen direct van de calamiteit wegleiden.

Alleen de nieuwe woning op het achterste deel van het perceel heeft een entree/uitgang aan de zijde van de N57. De woning heeft echter ook een entree/uitgang aan de achterzijde, die van de N57 af is gelegen. Ook voor de overige bebouwing in het besluitgebied zijn uitgangen aanwezig die van de N57 wegleiden. Via de interne ontsluitingsweg binnen het besluitgebied en de Dorpsstraat en/of het open gebied ten zuiden van het besluitgebied kunnen personen vluchten in geval van calamiteiten.

4.12 Energie en duurzaamheid

Duurzame ontwikkeling is te zien als een ontwikkelingsproces, waarbij gestreefd wordt naar het tot stand brengen van een duurzame samenleving. Dit gebeurt door in alle stadia van een planproces kansen en mogelijkheden te benutten voor het realiseren van een hoge ruimtelijke kwaliteit in combinatie met een zo laag mogelijke milieubelasting, en deze in de tijd weten te handhaven, zodat ook toekomstige generaties daarin delen. Ook de gemeente Schouwen-Duiveland heeft in haar beleidsdoelstellingen duurzaamheid opgenomen en wenst deze structureel in ontwikkelingsplannen op te nemen.



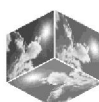
In het planvoornemen wordt de gewenste duurzaamheid bereikt door gebruik te maken van natuurlijke duurzame materialen en door een goede isolatie. De nieuwe woningen krijgen een Energie Prestatie Coëfficiënt (EPC) die 10% lager ligt dan de huidige norm die op het moment van vergunningsaanvraag geldt (0,6).

4.13 Milieueffectrapportage

Op 1 april 2011 is het nieuwe Besluit milieueffectrapportage in werking getreden. Een milieueffectrapportage (m.e.r.) is verplicht voor besluiten van de overheid over initiatieven van particulieren of marktpartijen, zoals bij de bouw van woonwijken, de aanleg van auto(snel)wegen, spoorwegen, vliegvelden, pijpleidingen voor gas of olie en (stuw)dammen.

Een m.e.r. kan ook verplicht zijn voor plannen van de overheid, zoals een bestemmingsplan. Ingevolge het Besluit milieueffectrapportage (verder: Besluit m.e.r.) wordt getoetst of het bestemmingsplan voorziet in, of een kader vormt voor, activiteiten die (mogelijk) belangrijke nadelige gevolgen kunnen hebben voor het milieu. Hiervoor zijn in de bijlage bij het Besluit m.e.r. lijsten opgenomen waarin activiteiten zijn aangewezen die belangrijke nadelige gevolgen kunnen hebben voor het milieu (lijst C) of ten aanzien waarvan het bevoegd gezag moet beoordelen of zij belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen hebben (lijst D). In de lijsten zijn (indicatieve) drempelwaarden opgenomen.

In het besluitgebied worden geen activiteiten uitgevoerd en komen geen gevallen voor die in lijst C of D zijn genoemd. Hiermee kan worden geconcludeerd dat er geen sprake is van significante effecten, die een m.e.r.(beoordelings)plicht noodzakelijk maken.



Hoofdstuk 5 Economische uitvoerbaarheid

5.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt de economische uitvoerbaarheid beschreven. Er wordt nader ingegaan op de grondexploitatie, de koppeling met het exploitatieplan en eventuele inschatting tegemoetkoming in planschade.

5.2 Toepassing Grondexploitatiewet

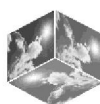
De Wet ruimtelijke ordening maakt het vaststellen van een exploitatieplan verplicht voor een aantal bouwactiviteiten wanneer de bouw planologisch mogelijk wordt gemaakt in een bestemmingsplan, een wijziging van een bestemmingsplan, een projectbesluit of een projectafwijkingbesluit. De bouwplannen waarbij een exploitatieplan verplicht is staan in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening:

- de bouw van een of meer woningen;
- de bouw van een of meer andere hoofdgebouwen;
- de uitbreiding van een hoofdgebouw met ten minste 1.000 m² of met een of meer woningen;
- de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor woondoeleinden, mits ten minste 10 woningen worden gerealiseerd;
- de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor detailhandel, dienstverlening, kantoor of horecadoeleinden, mits de cumulatieve oppervlakte van de nieuwe functies tenminste 1.000 m² bedraagt;
- de bouw van kassen met een oppervlakte van ten minste 1.000 m².

Bovendien is een exploitatieplan nodig als locatie-eisen (aan openbare ruimte of woningcategorieën) gesteld moeten worden en/of het bepalen van een tijdvak of fasering noodzakelijk is.

Geen exploitatieplan is nodig indien het verhaal van de kosten van grondexploitatie anderszins verzekerd is én er geen fasering of tijdvak hoeft te worden vastgelegd én geen locatie-eisen (aan openbare ruimte of woningbouwcategorieën) hoeven te worden vastgesteld. Tevens is wettelijk geregeld dat voor onbenutte bouwruimte die al opgenomen was in een bestemmingsplan dat nog op basis van de oude Wet op de Ruimtelijke Ordening was opgesteld en vastgesteld en bij de herziening van dat bestemmingsplan na 1 juli 2008 geen andere bestemmingsregeling is vastgesteld, geen exploitatieplan hoeft te worden vastgesteld.

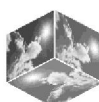
Door als gemeente alle gronden en opstallen in eigendom te hebben, zelf de grondexploitatie te voeren en de bouwgrond uiteindelijk bouwrijp tegen een marktconforme prijs te leveren wordt ook voldaan aan de eis van verplichte kostenverhaal. De kosten van grondexploitatie worden in dat geval verhaald via de gronduitgifteprijs.



5.3 Conclusie

Omdat het plan een particulier initiatief betreft zijn er voor de gemeente Schouwen-Duiveland geen financieel-economische consequenties aan verbonden. De uitvoeringsrisico's liggen bij de initiatiefnemer. Eventueel benodigde onderzoeken ten behoeve van het bestemmingsplan zijn afgerond. Tussen de initiatiefnemer en de gemeente Schouwen-Duiveland is een exploitatieovereenkomst afgesloten voor het voorgenomen initiatief waarin de (financiële) afspraken zijn vastgelegd. Het verhalen van planschade maakt onderdeel uit van deze overeenkomst, eventuele planschade komt geheel voor rekening van de initiatiefnemer. Ook de aanleg en het onderhoud van de interne ontsluitingsweg in het besluitgebied komt voor rekening van de initiatiefnemer. De financieel-economische haalbaarheid is hiermee voldoende verzekerd en er kan daarom worden afgezien van het opstellen van een exploitatieplan.

Voor de gemeente Schouwen-Duiveland zelf zijn er aldus geen kosten verbonden aan de verwezenlijking van het plan.



Hoofdstuk 6 Maatschappelijke toetsing en overleg

6.1 Vooroverleg

Deze ruimtelijke onderbouwing is opgesteld als onderdeel van de ten behoeve van de bouw van de kangoeroewoning noodzakelijk omgevingsvergunning. De Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) bevat twee procedures voor het verkrijgen van een omgevingsvergunning, te weten de reguliere en de uitgebreide procedure. In het onderhavige geval, waarbij afgeweken wordt van het vigerende bestemmingsplan, dient de uitgebreide procedure te worden gevolgd.

Hieronder is de uitgebreide procedure schematisch weergegeven. Gedurende de voorbereidende fase van deze procedure is vooroverleg mogelijk met de diverse diensten van Rijk en provincie en met het Waterschap.

6.2 Ter inzage legging

Het planvoornemen betreft de herinrichting van een voormalig agrarisch bedrijfsperceel, waarbij de huidige bedrijfswoning wordt omgezet naar een burgerwoning, twee nieuwe woningen op het perceel worden gerealiseerd en de bestaande schuren tot een atelier in combinatie met kunstenaarsappartementen voor tijdelijk verblijf worden verbouwd, binnen de bebouwde kom van Ellemeet, gemeente Schouwen-Duiveland. De nieuwe functies zijn beter geschikt voor in een kern en minder belastend op de omgeving dan agrarische bedrijfsactiviteiten. Gelet hierop en gezien het feit dat door planvoornemen tevens een ruimtelijke kwaliteitsverbetering optreedt, mag aangenomen worden dat tegen het planvoornemen geen overwegende bezwaren bestaan.

De omgevingsvergunning wordt, inclusief deze ruimtelijke onderbouwing, conform de uitgebreide procedure (zie bovenstaand schema) gedurende zes weken ter inzage gelegd. Gedurende deze termijn kan een ieder reageren op het planvoornemen en zijn of haar zienswijzen indienen.

Het planvoornemen zal gezien het bovenstaande niet leiden tot overwegende planologische bezwaren. De functiewijziging van agrarisch bedrijf naar wonen en tijdelijke verblijven voor kunstenaars in combinatie met werken betekent een aanvaardbare invulling van het besluitgebied.

