

**Bestemmingsplan
'Bosblokdreef 5 en Lange Achterweg 2-
10 Oosterland'**

Gemeente Schouwen- Duiveland

TOELICHTING



Titel : Bestemmingsplan
'Bosblokdreef 5 en Lange Achterweg 2-10
Oosterland'

Versiedatum : 6 Oktober 2022

Kenmerk : NL.IMRO.1676.00327BphOL397328-VA01

Gemeente : Schouwen- Duiveland

Vastgesteld door de Raad d.d. : 29 september 2022

Ontwerp : 16 Maart 2022

Voorontwerp : 20 December 2021

Auteur : F.G.P. Savelkouls MSc.
Buro Cours: Adviesburo voor
ruimtelijke ontwikkeling

1.	INLEIDING.....	7
1.1	AANLEIDING EN DOEL	7
1.2	LIGGING EN KADASTRALE BEGRENZING.....	7
1.3	VIGEREND BESTEMMINGSPLAN	10
1.4	LEESWIJZER	12
2.	PLANBESCHRIJVING	13
2.1	GEBIEDSOMSCHRIJVING	13
2.2	BESTAANDE SITUATIE.....	13
2.3	BEOOGDE SITUATIE.....	14
3.	BELEIDSKADER.....	16
3.1	RIJKSBELEID.....	16
3.2	PROVINCIAAL BELEID.....	17
3.3	GEMEENTELIJK BELEID.....	19
4.	RUIMTELIJKE EN MILIEUKUNDIGE ASPECTEN	22
4.1	BODEM.....	22
4.2	ARCHEOLOGIE	22
4.3	CULTUURHISTORIE	24
4.4	BEDRIJVEN EN MILIEUZONERING	24
4.5	AKOESTIEK.....	29
4.6	FLORA EN FAUNA.....	30
4.7	MOBILITEIT EN PARKEREN	31
4.8	LUCHTKWALITEIT	32
4.9	EXTERNE VEILIGHEID	33
4.10	ENERGIE, KLIMAAT EN KRINGLOOPECONOMIE	34
4.11	LICHT EN DUISTERNIS	36
4.12	VORMVRIJE MER-BEOORDELING.....	36
4.13	WATER.....	37
5.	JURIDISCHE PLANOPZET	41
5.1	INLEIDING.....	41
5.2	BESTEMMINGEN	41
6.	UITVOERBAARHEID	43
6.1	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID.....	43
6.2	MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID.....	43
	BIJLAGEN.....	45
	Bijlage 1. Flora- en faunaonderzoek	
	Bijlage 2. Inrichtings- en beplantingsplan Bosblokdreef 5 Oosterland	
	Bijlage 3. Watertoetstabel	
	Bijlage 4. Wateradvies	
	Bijlage 5. Verkennend bodemonderzoek	
	Bijlage 6. Inrichtingstekening	
	Bijlage 7. Stikstofdepositieonderzoek	
	Bijlage 8. Vooroverlegreacties	
	Bijlage 9. Nota beantwoording ambtshalve aanpassing bestemmingsplan 'Bosblokdreef 5 en Lange Achterweg 2-10 Oosterland	

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding en doel

De gemeente Schouwen-Duiveland wil medewerking verlenen aan een ingediend verzoek voor het realiseren van twee aaneen gebouwde (burger)woningen aan de Bosblokdreef 5 in Oosterland. De op dit perceel aanwezige bedrijfswoning, behorende bij het voormalige agrarische bedrijf van de initiatiefnemer, wordt gesloopt. Deze agrarische bedrijfswoning is sterk verouderd, relatief klein en verkeert in slechte staat én voldoet daarmee niet meer aan de hedendaagse wooneisen.

De beoogde ontwikkeling voorziet ter plaatse in een extra te realiseren woning. De beoogde woningen bevinden zich in het overgangsgebied tussen bebouwde kom en buitengebied. Er is sprake van architectonisch onderscheidende bebouwing en een duurzaam bouwconcept. Op basis van het ontwerp van de woningen zullen de woningen 'opgaan' in het landschap. In samenhang met deze ontwikkeling wordt op grond van het gemeentelijk woningbouwbeleid een niet- gerealiseerde woningbouwtitel aan de Lange Achterweg 6 (toegekend ter hoogte van de nummers 2 – 10) in Oosterland verwijderd. Hiermee blijft de netto woningcapaciteit in de kern Oosterland gelijk.

Doel van dit bestemmingsplan is een planologisch kader te bieden waarbinnen de gewenste ontwikkeling mogelijk is. Dit nieuwe bestemmingsplan is noodzakelijk, omdat de thans ter plaatse geldende bestemmingsregeling hier niet toereikend voor is (zie paragraaf 1.3).

1.2 Ligging en kadastrale begrenzing

De planlocatie voor de twee nieuwe woningen bevindt zich in het buitengebied van de gemeente Schouwen- Duiveland direct aangrenzend aan de bebouwde kom van Oosterland aan de Bosblokdreef. Kadastraal is de locatie Bosblokdreef 5 bekend als Duiveland, sectie H, nummers 533, 534. De locatie Lange Achterweg 2-10 staat bekend als Duiveland, sectie B, nummers 1021, 511, 1022, 30, 209 en 214. Op onderstaande kaarten wordt de bestaande situatie van het plangebied en de kadastrale begrenzing weergegeven.



Figuur 1 Perceel plangebied Bosblokdreef 5



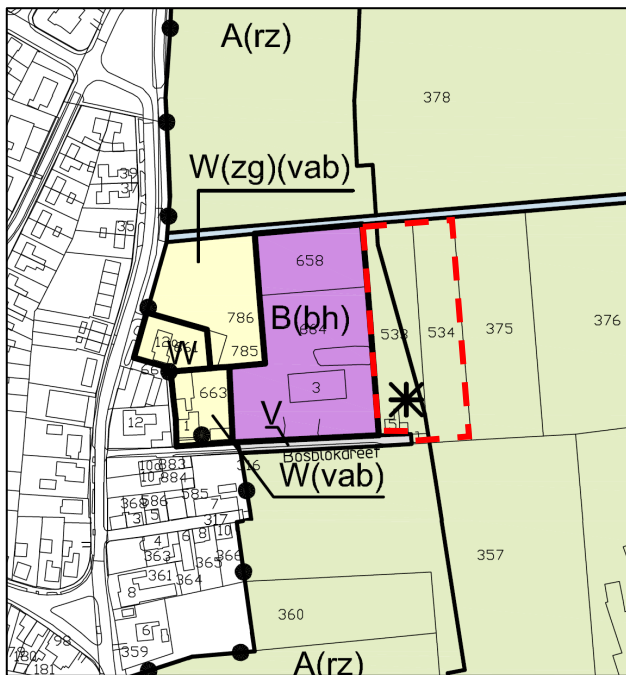
Figuur 2 Perceel plangebied Bosblokdreef 5 luchtfoto

1.3 Vigerend bestemmingsplan

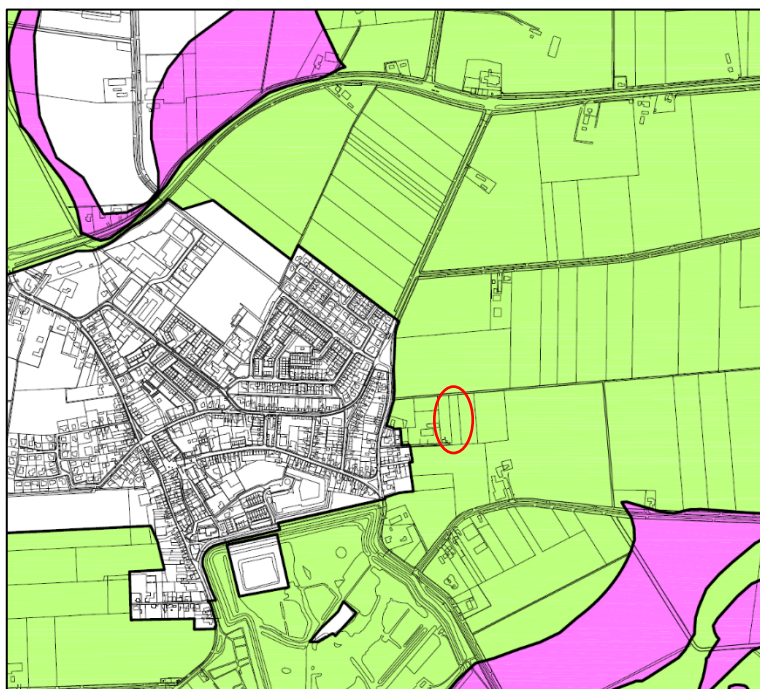
Voor de locatie aan de Bosblokdreef 5 geldt op basis van het bestemmingsplan 'Buitengebied' (vastgesteld op 26 maart 2009) een agrarische bestemming, waarbinnen een grondgebonden agrarisch bedrijf met een bouwstede is toegestaan.

Deze bestemming biedt geen mogelijkheid voor het realiseren van de beoogde burgerwoningen. Voor deze locatie is tevens de dubbelbestemming 'Waarde- Archeologisch onderzoeksgebied B' van kracht ter bescherming van mogelijk in de ondergrond aanwezige waardevolle archeologische relictten. Indien zich als gevolg van een ruimtelijke ontwikkeling ter plaatse bodemverstorende activiteiten plaatsvinden met een bewerkingsoppervlakte vanaf 5000m² en een bewerkingsdiepte vanaf 0,5 m-mv, is het uitvoeren van een verkennend archeologisch onderzoek noodzakelijk (zie tevens paragraaf 4.2).

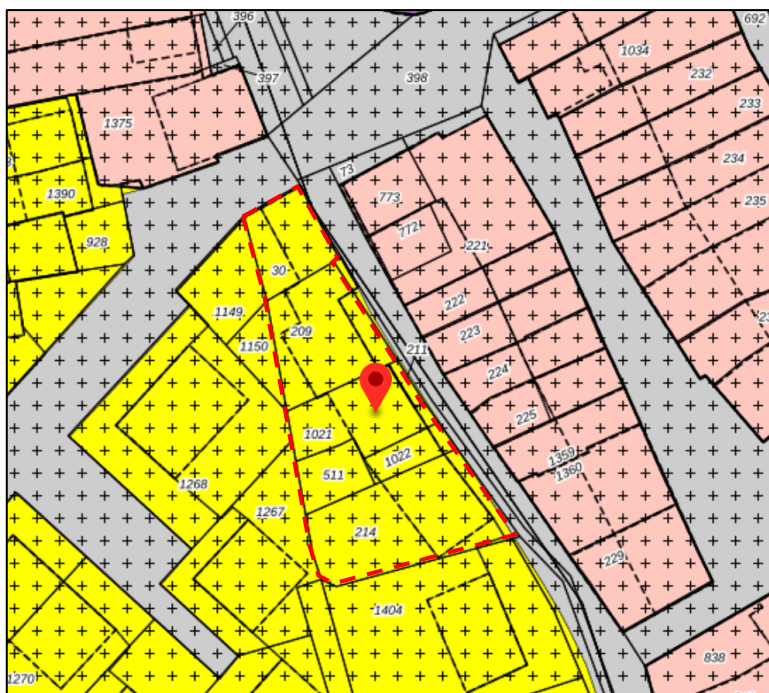
Voor de Lange Achterweg 2-10 geldt op basis van het bestemmingsplan 'Nieuwerkerk en Oosterland' (vastgesteld op 27 november 2014) een woonbestemming. Deze locatie ligt binnen een maatvoeringsvlak waarbinnen maximaal 4 wooneenheden zijn toegestaan. In de huidige situatie zijn binnen dit maatvoeringsvlak 3 woningen aanwezig. Daarmee is hier sprake van een onbenutte woningbouwtitel, welke op basis van het geldende woonbeleid van de gemeente ingewisseld kan worden voor de beoogde extra woning aan de Bosblokdreef.



Figuur 5 Uitsnede bestemmingsplan 'Buitengebied': 'agrarisch gebied' en 'bouwstede'



Figuur 6 Uitsnede bestemmingsplan 'Buitengebied': 'Waarde- Archeologisch Onderzoeksgebied B'



Figuur 7 Uitsnede bestemmingsplan 'Nieuwerkerk en Oosterland' 2014: 'Wonen: 4 wooneenheden'

1.4 Leeswijzer

Onderhavige bestemmingsplantoelichting is als volgt opgebouwd. In hoofdstuk 1 zijn de aanleiding en doelstelling van de bestemmingsplanherziening nader toegelicht. In hoofdstuk 2 is een uitgebreide planbeschrijving opgenomen. Hoofdstuk 3 beoordeelt het plan binnen het ruimtelijk beleidskader van de verschillende overheidslagen. De ruimtelijke en milieukundige randvoorwaarden zijn nader beschouwd in hoofdstuk 4. In hoofdstuk 5 zijn de juridische kaders uiteengezet. Hoofdstuk 6 behandelt de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid.

2. PLANBESCHRIJVING

2.1 Gebiedsomschrijving

Het plangebied bestaat uit een tweetal deellocaties. De deellocatie aan de Lange Achterweg bevindt zich in de bebouwde kom van Oosterland. Aan de Lange Achterweg bevindt zich woonbebouwing met bijgebouwen en overige bouwwerken (garages en schuren).

De deellocatie aan de Bosblokdreef bevindt zich ten oosten van de bebouwde kom van Oosterland. De Bosblokdreef ontstaat ter hoogte van de Oud Heiligeweg en is een korte doodlopende straat met een drietal adressen bestaande uit een voormalige agrarische bedrijfswoning (Bosblokdreef 1), een bedrijf (bloemenhandel aan de Bosblokdreef 3) en de voormalige bedrijfswoning van de initiatiefnemer aan de Bosblokdreef 5. Langs de Bosblokdreef bevindt zich ter hoogte van de Oud Heiligeweg woonbebouwing behorende bij de kern Oosterland.

De Bosblokdreef vormt wat betreft het stedenbouwkundige karakter een overgangsgebied tussen de kern en het open agrarische buitengebied. De planlocatie aan de Bosblokdreef 5 grenst aan het open buitengebied. De planlocatie bevindt zich binnen de begrenzing van de bebouwde kom zoals gehanteerd door de Provincie Zeeland.

De Provincie Zeeland gaat in de Omgevingsverordening Zeeland 2018 (artikel 5.1 Begrippen) in de begrenzing van de bebouwde kom uit van de bebouwde komgrens zoals gehanteerd in de Wegenverkeerswet (artikel 20a). Doordat deze begrenzing op grond van de Uitvoeringsvoorschriften BABW (Stcr. 239, 1997 zoals sindsdien gewijzigd) is gemarkeerd met verkeersborden, is deze in de praktijk voor alle weggebruikers eenvoudig te herkennen.

De aanwezige bebouwing heeft een agrarisch karakter met vrijstaande woningen (deels voormalige agrarische bedrijfswoningen) op ruime percelen, de hoofdfunctie is in de loop der decennia verschoven van een agrarische functie naar een woonfunctie. De Bosblokdreef is een smalle straat die deels is verhard met klinkers, zonder gescheiden voet- of fietspad en verkeersluw en wordt uitsluitend gebruikt voor bestemmingsverkeer.

Binnen het plangebied bevindt zich behalve de bedrijfswoning met aanbouwen een aantal bijgebouwen en erfverharding.

2.2 Bestaande situatie

Bosblokdreef 5

- Ter plaatse bevindt zich een voormalige bedrijfswoning (ca 77m²) met aanbouwen en bijgebouwen;
- Het planperceel heeft een totale oppervlakte van ca 1000m²;
- De bestaande bedrijfswoning is opgericht in 1935 en in een dermate slechte bouwkundige staat dat investeren in de huidige woning niet rendabel is;
- De huidige bewoners, twee broers, wensen door een veranderde gezinssamenstelling, beiden op de locatie te blijven wonen in ieder een eigen woning;
- De planlocatie bevindt zich binnen de bebouwde kom van Oosterland, aangrenzend aan het open agrarisch gebied.

Lange Achterweg 6 (2-10)

- De tweede planlocatie bevindt zich in de bebouwde kom van Oosterland aan de Lange Achterweg;
- De kadastrale aanduiding betreft Duiveland, sectie B, nr. 1021, 1022, 511, 30, 209 en 214;
- Aan de locatie is een woonbestemming toegekend. In de bebouwingsrij Lange Achterweg 2 t/m 10 zijn volgens het geldende bestemmingsplan maximaal 4 woningen toegestaan. Deze zijn niet allemaal gerealiseerd;
- In de huidige situatie is er ter plaatse een garage aanwezig in een woongebied. Er is geen intentie om de woningbouwtitel in te vullen met een woning.

2.3 Beoogde situatie

Bosblokdreef 5

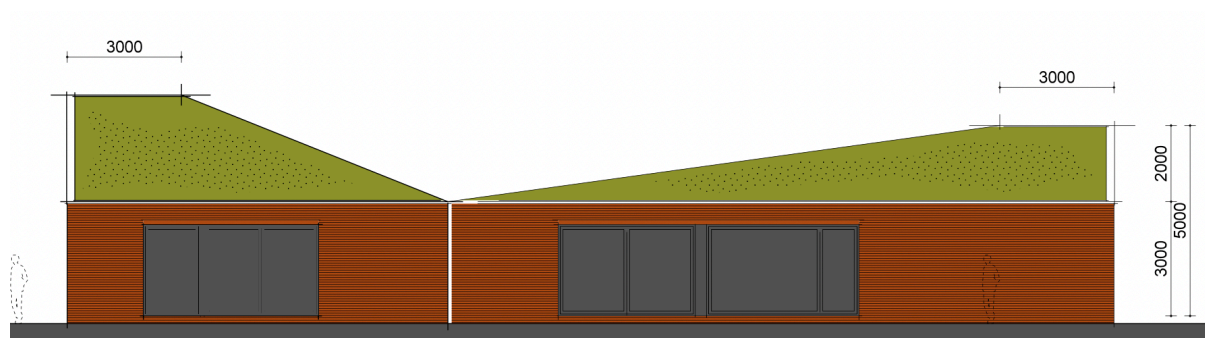
- In de nieuwe situatie wordt de bestaande bebouwing (bedrijfswoning en bijgebouwen) gesloopt;
- Ter plaatse zal een woonbestemming worden toegekend met bouwmogelijkheden voor 2 woningen welke aaneen gebouwd zijn;
- De woningen bestaan uit één bouwlaag en worden levensloopbestendig gerealiseerd doordat alle voorzieningen op de begane grond worden gesitueerd;
- De woningen worden achter de huidige rooilijn op een afstand van ca 20m ten opzichte van de Bosblokdreef gerealiseerd en op ca 10 meter uit de zijdelingse perceelgrens. Hiermee zijn de woningen centraal op het perceel gesitueerd en staan ze in lijn met de andere bebouwing aan de Bosblokdreef. Met de bouwwijze (enkele bouwlaag, aaneen gebouwd), de eenvoudige bouwstijl (eenvoudige hoofdmassa, groot dakvlak) en het materiaalgebruik wordt aangesloten op de karakteristiek van de in de omgeving aanwezige woonbebouwing;
- Er is sprake van een bijzondere bouwstijl gericht op integratie in een kernrandgebied door toepassing van een duurzame bouwwijze en een bijzonder architectonisch ontwerp;
- De inrichtingstekening van de nieuwe situatie is toegevoegd in bijlage 6;
- In de nieuwe situatie wordt tevens geïnvesteerd in een kwaliteitsverbetering van het landschap door middel van een groene inpassing van het volledige planperceel met streekeigen beplanting. Hiertoe is een inrichtings- en beplantingsplan opgesteld (zie tevens bijlage 2).
- De locatie bevindt zich op de grens tussen bebouwde kom en het open buitengebied. Met de maatregelen is ter plaatse sprake van een verbetering van de zichtrelatie tussen bebouwde kom en agrarisch gebied. Tussen de woningen en het open agrarisch gebied blijven ook in de nieuwe situatie zichtrelaties bestaan. In de beoogde situatie wordt het perceel zo ingepast dat de woningen zo veel mogelijk opgaan in de groene omgeving en hiermee tevens de oostrand van de kern een groene uitstraling geven;
- Op eigen perceel wordt streekeigen beplanting aangelegd in de vorm van onder meer hagen, knotwilgen, een vogelbosje en hoogstam fruitbomen. De perceelsgrenzen worden volledig groen ingeplant met hagen en opgaande beplanting. Het inrichtings- en beplantingsplan is toegevoegd in bijlage 2;
- De beoogde beplanting aan het voorerf past bij het aanzicht van een boerenerf. Aan het voorerf worden onder meer een vogelbosje, knotwilgen en een bomenlaantje aangeplant. Tevens wordt op het achtererf een poel/ waterretentievijver aangelegd. Het dak van de woningen wordt groen ingeplant met sedum;
- Het inrichtings- en beplantingsplan maakt integraal onderdeel uit van het bestemmingsplan. De uitvoering en instandhouding van het inrichtings- en beplantingsplan is geborgd via een voorwaardelijke verplichting in de planregels.

Lange Achterweg 2-10

- Aan de Lange Achterweg wordt planologisch één woningbouwtitel verwijderd. Dit heeft geen ruimtelijke consequenties ter plaatse. Er vinden geen bouw- of sloopwerkzaamheden plaats die verband houden met de verplaatsing van de woningbouwtitel.



Figuur 8 Nieuwe situatie plangebied (Tuin- en landschapsarchitectuur Ruimte & Groen, d.d. dec 2021)



Figuur 9 Nieuwe situatie woning (Architectenbureau Erik van den Bos, d.d. dec 2021)

3. BELEIDSKADER

3.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is vastgesteld op 13 maart 2012. De SVIR geeft een integraal kader voor de Rijksdoelen en de nationale belangen op het gebied van ruimte en mobiliteit en vervangt onder meer de Nota Ruimte. Het beleidskader schetst de doelen, belangen en opgaven van het Rijk tot 2028 en de ambities tot 2040. Uitgangspunt van de SVIR is om de ruimtelijke ordening te decentraliseren en regelgeving zo veel mogelijk te vereenvoudigen. De SVIR benoemt 13 nationale belangen die worden weergegeven in de Nationale ruimtelijke hoofdstructuur. De SVIR benoemt hierbij drie hoofddoelen:

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door versterking van de ruimtelijk-economische structuur;
- Het verbeteren en behouden van de bereikbaarheid;
- Waarborgen van een leefbare en veilige woonomgeving.

De nationale belangen uit het SVIR-belangen worden juridisch beschermd via het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro).

Conclusie

Het initiatief heeft geen betrekking op één van de Rijksbelangen die zijn opgenomen in de SVIR. Het initiatief past dan ook binnen de beleidskaders van de SVIR.

Besluit Algemene Regels Ruimtelijke Ordening

Voor de bescherming van de nationale belangen met het oog op een goede ruimtelijke ordening stelde de minister regels aan de inhoud van bestemmingsplannen en andere ruimtelijke plannen. Dit is gedaan in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Het kabinet heeft in de SVIR vastgesteld dat voor een aantal onderwerpen verdere regels gesteld moeten worden. In het Barro komen de nationale belangen als titels terug. Verdere uitwerking vindt plaats in de onderliggende ministeriële Regeling algemene regels ruimtelijke ordening. De regels in het besluit zijn concreet normstellend en moeten direct of indirect (door tussenkomst van de provincie) doorwerken tot het niveau van de lokale besluitvorming.

Conclusie

Voor het plangebied zijn er geen nationale belangen in het geding

Ladder voor duurzame verstedelijking

Sinds 1 oktober 2012 maakt de ladder voor duurzame verstedelijking onderdeel uit van de SVIR. Op basis van artikel 3.1 lid 6 Bro dient een nieuwe stedelijke ontwikkeling te motiveren op welke wijze er toepassing is gegeven aan de voorwaarde van duurzaam ruimtegebruik. Op deze manier wordt een zorgvuldige en transparante afweging bij ruimtelijke en infrastructurele besluiten nagestreefd en wordt de aanwezige ruimte in stedelijk gebied optimaal benut. Een stedelijke ontwikkeling is gemotiveerd als (artikel 1.1.1 lid 1, aanhef en onder i Bro): 'een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'.

Conclusie

Met het verplaatsen van een bouwtitel binnen de grenzen van de bebouwde kom van Oosterland en het heroprichten van een woning is geen sprake van een stedelijke ontwikkeling in de zin van het Besluit ruimtelijke ordening. De Ladder voor Duurzame verstedelijking is voor onderhavig project niet van toepassing.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsbeleid Provincie Zeeland 2018

De juridische vertaling van het ruimtelijke provinciale beleid vindt plaats in de Omgevingsverordening Provincie Zeeland 2018. De Omgevingsverordening is op 21 september 2018 vastgesteld door het college van Gedeputeerde Staten en is vervolgens een aantal maal op onderdelen gewijzigd. De laatste wijziging is vastgesteld op 12 mei 2020.

In het bijbehorende Omgevingsplan staan de vier belangrijkste strategische opgaven tot 2040 centraal. De doorwerking van de hoofddoelstellingen naar concrete en bindende beleidsopgaven vindt plaats in de Omgevingsverordening. De strategische opgaven van de provincie zijn geformuleerd als:

- Duurzame en concurrerende economie:
Kerndoelstellingen zijn hierbij onder meer de ontwikkeling van een circulaire economie, vraaggerichte programmering van bedrijventerreinen en specifieke bedrijfstakken, stimuleren van duurzame landbouw en het stellen van kaders voor nieuwe economische dragers ('NED') in het landelijk gebied. Het aantal agrarische bedrijven neemt af waardoor een deel van de agrarische bebouwing vrij komt. De provincie stelt zich binnen het landelijke gebied tot doel om de karakteristieke openheid van het agrarische landschap te behouden en te versterken. Functies die aan het buitengebied zijn gebonden, krijgen binnen de landschappelijke context de ruimte om zich te ontwikkelen. Ruimtelijke ontwikkelingen vinden zo veel mogelijk plaats binnen de begrenzing van de bestaande stedelijke structuur.
- Klimaatbestendige en -neutrale samenleving:
De Provincie zet in op hernieuwbare vormen van energie, verbetering van de waterkwaliteit en waterveiligheid (klimaatadaptatie);
- Waardevolle leefomgeving:
Hierin staan de provinciale ambities met betrekking tot behoud en versterking van kenmerkende landschapselementen, biodiversiteit, cultuurhistorische waarden en duurzaam bodemgebruik centraal. Gebieden waarvoor landschappelijke kwaliteiten met een provinciaal belang zijn vastgesteld, worden beschermd via de omgevingsverordening. Lokale en regionale kwaliteiten worden beschermd door middel van de structuurvisie en het bestemmingsplan. De provincie heeft als leidraad een 'Handreiking landschap; het landschap van Zeeland (2012) opgesteld. De uitvoering en duurzame instandhouding van de landschappelijke tegenprestatie dient te worden geborgd.
- Toekomstbestendige bereikbare woon-, werk- en verblijfsomgeving:
Centraal binnen deze opgave staat het streven naar een woningvoorraad die aansluit bij actuele woonbehoeften, het behoud van voorzieningenniveau en het vestigingsklimaat en herstructurering en inbreiding van bestaand stedelijk gebied. Woningbouw vindt in eerste aanleg plaats binnen het bestaand stedelijk gebied. Nieuwe ontwikkelingen dienen bovendien te passen binnen de regionale woningbouwprogrammering. De focus in de regionale afspraken ligt op herstructurering van de bestaande voorraad. Het streven naar een gezonde leefomgeving, waaronder het behoud van voldoende afstand (buffer) tussen

functies en het voorkomen van lichthinder maakt onderdeel uit van het beleid voor het buitengebied.



Figuur 10 Uitsnede Omgevingsplan Provincie Zeeland 2018: kaart 19 Overige steden en dorpen

Beoordeling

Beide locaties bevinden zich binnen de provinciale begrenzing van de bebouwde kom van Oosterland. De ontwikkeling draagt bij aan duurzaam ruimtegebruik. Het her-ontwikkelen van een voormalige agrarische locatie binnen de grenzen van de bebouwde kom als woningbouwlocatie, waarbij gebruik wordt gemaakt van een niet ingevulde bouwtitel past binnen de strategische opgaven 'waardevolle leefomgeving', 'duurzame en concurrerende economie' en 'Toekomstbestendige bereikbare woon-, werk- en verblijfsomgeving'. Een vrijkomende agrarische locatie krijgt immers een nieuwe functie die in aard, schaal en omvang passend is in een kernrandgebied. De twee woningen passen binnen de afspraken over de beschikbare regionale plancapaciteit.

Het perceel wordt in de beoogde situatie tevens landschappelijk ingepast met streekeigen beplanting en landschapselementen in de vorm van fruitbomen, loofbomen, hagen, een wandelpaadje en een poel/ waterretentievijver. Hiermee wordt een bijdrage geleverd aan de provinciale ambities wat betreft de versterking van de landschappelijke structuur en biodiversiteit zoals opgenomen in de strategische opgave 'Waardevolle leefomgeving'.

De ontwikkeling wordt hydrologisch neutraal uitgevoerd. De nieuwe woning voldoet aan de actuele duurzaamheidsvereisten zoals vastgelegd in het Bouwbesluit 2012. De ontwikkeling draagt bij aan de doelstellingen uit de strategische opgave 'Klimaatbestendige en -neutrale samenleving'.

Conclusie

De beoogde ontwikkeling past binnen de strategische opgaven zoals vastgelegd in het omgevingsbeleid van de Provincie Zeeland.

3.2.2 Regionale Energie Strategie

Op basis van het Klimaatakkoord van Parijs in 2015 heeft Nederland in 2019 het Nationaal Klimaatakkoord ondertekend. Het klimaatakkoord bevat een reeks sector-gerelateerde afspraken om de uitstoot van CO₂ in 2030 met 49% te reduceren. De doelstelling voor 2050 bedraagt een reductie van 95%. Voor de gebouwde omgeving betekent dit onder meer dat nieuwe woningen niet meer worden aangesloten op het aardgasnetwerk. Tevens zijn de vereisten voor isolatie voor nieuwbouwwoningen verscherpt. Per regio is invulling gegeven aan de nationale doelstellingen in een Regionale Energie Strategie (RES).

De Regionale Energie Strategie Zeeland is in september 2020 vastgesteld. Belangrijke thema's binnen de RES zijn: de Gebouwde Omgeving, Elektriciteit en Mobiliteit. De ambitie voor de gebouwde omgeving is om 100 Kton CO₂ te reduceren door het verminderen van de energievraag, verduurzaming van het energieaanbod en toepassing van duurzame installaties en producten.

Eind 2021 moeten alle Zeeuwse gemeenten een 'Transitievisie Warmte' klaar hebben met daarin een tijdpad voor de ontwikkeling van een alternatieve energievoorziening en het geleidelijk vervangen van aardgas. De visie voor 2050 is dat de Zeeuwse Gebouwde Omgeving bestaat uit goed geïsoleerde woningen en gebouwen die met duurzame energie verwarmd worden. Voor nieuwbouw geldt dat deze niet meer worden aangesloten op het aardgasnet.

Conclusie

In onderliggend bestemmingsplan wordt rekening gehouden met de uitgangspunten van de Regionale Energie Strategie. De woningen worden aardgasloos uitgevoerd, volledig geïsoleerd en voorzien van warmtepompen en zonnepanelen. De omgevingsvergunningaanvraag voor het onderdeel bouwen dient te voldoen aan actuele regelgeving zoals vastgelegd in het Bouwbesluit 2012. Hiermee is duurzaam bouwen gewaarborgd.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Strategische visie 'Tij van de toekomst 2011- 2040'

Op 3 oktober 2011 is de gemeentelijke ruimtelijke ontwikkelingsvisie tot 2040 vastgesteld. Deze strategische visie stelt voor de gemeente Schouwen- Duiveland de opgave centraal om als vakantie-eiland een toonaangevende watereconomie te ontwikkelen die een duurzame verbinding vormt tussen wonen, werken, zorgen en genieten. Wat het aspect wonen betreft zijn de volgende doelstellingen geformuleerd:

- het ontwikkelen van een goed voorzieningenniveau;
- het behouden van een prettig woonklimaat dat aansluit bij de woonbehoeften;
- het behoud van de sociale samenhang en de leefbaarheid in de kernen;
- een betaalbaar en goed zorgaanbod dat aansluit bij de behoefte.

Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dient zorgvuldig omgegaan te worden met de landschappelijke kwaliteiten. Onderdeel hiervan is dat bebouwing zoveel mogelijk wordt geconcentreerd in de kernen. Door functies te concentreren wordt bijgedragen aan het behoud van het draagvlak voor in de kern gevestigde voorzieningen en daarmee aan de leefbaarheid van de kleine kernen. Tevens dienen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen te voorzien in een netto kwaliteitsverbetering van het landschap.

Plangebied

De beoogde ontwikkeling benut de bestaande inbreidingscapaciteit van de kern. In de beoogde situatie wordt een voormalige agrarische bedrijfswoning met aanbouwen en verharding in een slechte bouwkundige staat vervangen door 2 woningen. Hiermee verbetert de kwaliteit van de woningvoorraad. Door de verplaatsing van een ongerealiseerde woningbouwtitel is er geen sprake van een netto uitbreiding van woonbebouwing van de kern. Het plangebied bevindt zich volgens de toeristische hoofdstructuurkaart in het agrarisch landschap. Met het ontwerp van de woning wordt aangesloten op de omgevingskarakteristiek van een overgangsgebied. De woning sluit aan op de bebouwingsstructuur van vrijstaande landelijke woningen op ruime percelen aan de Bosblokdreef. Met de bouwwijze (enkele bouwlaag, twee-aaneen gebouwd), de eenvoudige bouwstijl (eenvoudige hoofdmassa, groot dakvlak) en het materiaalgebruik wordt aangesloten op de karakteristiek van de in de omgeving aanwezige woonbebouwing. De uitvoering van het inrichtings- en beplantingsplan voorziet in een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse (zie tevens hoofdstuk 3).

Conclusie

De beoogde ontwikkeling past binnen de strategische doelstellingen van de structuurvisie.

3.3.2 Woonvisie 2018- 2027

Op 28 juni 2018 heeft de gemeente Schouwen- Duiveland de regionale woonvisie vastgesteld. Op basis van een woningmarktanalyse voor de periode 2017- 2027 wordt verwacht dat er nauwelijks behoefte is aan méér woningen. Wel is er een groeiende vraag te verwachten naar levensloopbestendige en flexibele woningen voor kleinere huishoudens. Het woningbouwprogramma verschuift daarmee van kwantitatief naar een kwalitatieve opgave waarbij herstructurering centraal staat. Het woningbouwprogramma richt zich met name op het versterken van de leefbaarheid in de kernen en het concentreren van voorzieningen.

In de woonvisie wordt de woningmarktontwikkeling op Schouwen- Duiveland als een integraal systeem benaderd. De gemeente hanteert voor de woningmarktontwikkeling een categorisering in groeikernen, balanskernen en transitiekernen. In de kern Oosterland is de komende jaren een afname te verwachten van de vraag naar woningen. Oosterland is aangemerkt als transitiekern. Doelstelling is om de netto woningcapaciteit in Oosterland niet toe te laten nemen en in te zetten op een kwalitatieve verbetering van de woningmarkt.

Plangebied

In de Woonvisie is een toetsingskader voor nieuwe ontwikkelingen opgesteld. Voor de planlocatie is van belang dat er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling voor de lokale woonbehoefte. De locatie bevindt zich binnen de grenzen van de bebouwde kom. Er is sprake van een verouderde woning welke wordt vervangen door nieuwbouw (twee aaneen gebouwde woningen). De nieuwe woningen passen in de karakteristiek van het landschap. In samenhang met de bouw van de woningen wordt tevens geïnvesteerd in de aanleg van landschappelijke elementen. Hiermee is sprake van een kwaliteitsimpuls ter plaatse. Tevens vindt er geen netto uitbreiding plaats van het aantal woningen in de kern.

Conclusie

De beoogde situatie past binnen de uitgangspunten voor transitiekernen.

3.3.3 Gemeentelijk milieu- en duurzaamheidsbeleid

De gemeente heeft haar beleid omtrent milieukwaliteit en duurzaamheid vastgelegd in het Milieubeleidsplan 2008-2010. Het milieubeleidsplan is opgebouwd uit verschillende modules. De

Energie-agenda 2018-2023 en de Klimaatadaptiestrategie vervangen de modules Energie en Klimaat uit het Milieubeleidsplan.

Kringlooeconomie

Centraal in het milieubeleid staat het streven naar een circulaire economie. Het uitgangspunt hierbij is dat producten en grondstoffen binnen het economische systeem zo veel mogelijk worden hergebruikt en daardoor waarde behouden. Dit in tegenstelling tot een lineaire economie waarbij het uitgangspunt is dat grondstoffen in waarde afnemen en aan het einde van de levensduur van een product worden vernietigd.

Geluid en stilte

Binnen het algemene streven naar zo veel mogelijk rust en stilte is voor het woonklimaat relevant dat overlast wordt voorkomen. Dit betekent onder meer dat nieuwe wegen op voldoende afstand van woningen worden gesitueerd en dat geluidsoverlast door evenementen bijzondere aandacht heeft. Het uitgangspunt voor de geluidsbelasting van nieuwbouwwoningen is dat deze in principe dienen te voldoen aan de voorkeursgrenswaarde.

Licht en duisternis

De algemene doelstelling van de gemeente is om slechts te verlichten wanneer dit echt nodig is. Dit betekent onder meer dat openbare verlichting, terreinverlichting en veldverlichting zo gericht mogelijk worden ingezet.

Luchtkwaliteit

De regionale luchtkwaliteit is goed. Het streven is dit zo te houden door autoverkeer zo veel mogelijk te minimaliseren.

Bodem

Door de kwaliteit van de ondergrond bij ruimtelijke ontwikkelingen in een vroeg stadium in beeld te brengen, worden toekomstige kosten vroegtijdig in beeld gebracht en kan deze onderdeel uitmaken van de afwegingen.

Energie-agenda 2018-2023

De Energie-agenda is op 21 december 2017 vastgesteld. De agenda geeft de gemeentelijke ambities weer ten aanzien van energiegebruik, energiebesparing en de omschakeling naar duurzame energie. De gemeente Schouwen-Duiveland streeft naar volledige energieneutraliteit voor 2040, het bereiken van een energiebesparing van 3% ten opzichte van het gebruik in 2017 en een aandeel van 16% van de energiebehoefte die duurzaam wordt opgewekt. Ten aanzien van de bebouwde omgeving gelden de doelstellingen zowel voor de bestaande bouw als nieuwbouw.

Klimaatadaptiestrategie

Op basis van het nationale Deltaplan Ruimtelijke Adaptie is in samenwerking tussen overheden, private partijen en maatschappelijke organisaties afgesproken dat Nederland in 2050 klimaatbestendig en water-robust is ingericht. Dit betekent dat alle partijen zich inzetten om schade door hittestress, wateroverlast, droogte en overstromingen wordt geminimaliseerd.

Beoordeling en conclusie

In onderliggende bestemmingsplan zijn tevens de waarden zoals geformuleerd in het milieu- en duurzaamheidsbeleid beoordeeld. De wijze waarop de voorgenomen ontwikkeling bijdraagt aan het behouden van een goed woon- en leefklimaat, het voorkomen van overlast, hydrologisch neutraal bouwen en duurzaam bouwen zijn opgenomen in hoofdstuk 4.

4. RUIMTELIJKE EN MILIEUKUNDIGE ASPECTEN

De locatie aan de Lange Achterweg blijft in de nieuwe situatie ruimtelijk en milieukundig ongewijzigd. Hoofdstuk 4 gaat derhalve in op de locatie Bosblokdreef 5.

4.1 Bodem

Bij het opstellen van een bestemmingsplan dient op basis van artikel 3.1.6 van het Bro (Besluit ruimtelijke ordening) rekening gehouden te worden met de bodemkwaliteit ter plaatse. Een bodemonderzoek dient te worden uitgevoerd om te kunnen beoordelen of de bodem geschikt is voor de beoogde functie en of er sprake is van een eventuele saneringsnoodzaak. De Woningwet staat niet toe dat er gebouwd wordt op verontreinigde grond. Een eventueel aanwezige bodemverontreiniging kan bovendien van belang zijn voor de toepassingsmogelijkheid van bepaalde bestemmingen en voor de uitvoerbaarheid van het plan.

Resultaten

Door MCG Zuidwest BV is in april 2021 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Op basis van het historisch vooronderzoek is uitgegaan van een onverdachte locatie. Uit het laboratoriumonderzoek blijkt dat in de bovengrond een licht verhoogde concentratie aan lood aanwezig is. De aangetroffen concentratie overschrijdt de achtergrondwaarde, maar niet de interventiewaarde. In de ondergrond en het grondwater zijn geen verhoogde gehalten aan alle parameters uit het NEN 5740 pakket aangetroffen. Er zijn ter plaatse geen asbestverdachte materialen aangetroffen.

Formeel gezien dient de hypothese 'onverdacht' te worden verworpen, er is immers een lichte verontreiniging aangetroffen. Op basis van de onderzoeksresultaten is in het kader van de Wet bodembescherming geen vervolgonderzoek noodzakelijk. Aanbevolen wordt om vrijgekomen grond binnen het perceel te hergebruiken. Bij een eventuele afvoer van grond naar elders dienen de toepassingseisen uit het Besluit bodemkwaliteit in acht te worden genomen.

Conclusie

De milieuhygiënische gesteldheid van de bodem vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling. Het gedetailleerde onderzoeksrapport is toegevoegd in bijlage 5.

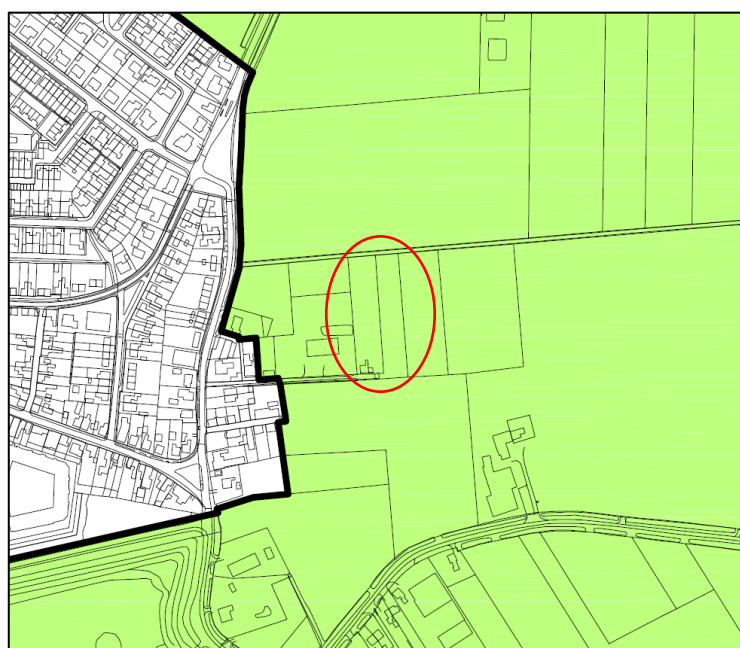
4.2 Archeologie

De bescherming van archeologisch erfgoed is sinds de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (Wamz) in 2007 hoofdzakelijk de verantwoordelijkheid van de gemeente. Het Verdrag van Malta (1992) is gericht op de bescherming van archeologische waarden, bij voorkeur door behoud in de bodem. Met de Wet archeologische monumentenzorg (Wamz) heeft Nederland het Verdrag van Malta in de wetgeving verankerd. Deze verplichting is vastgelegd in de huidige Erfgoedwet (2016).

Het gemeentelijk archeologiebeleid is sinds 2008 vastgelegd in 'Beleidsplan Archeologie'. In de bijbehorende beleidskaart is de archeologische verwachtingswaarde per gebiedstypologie vertaald in drempelwaarden voor de oppervlakte en bewerkingdiepte van bodemingrepen. Per archeologische verwachtingswaarde is aangegeven vanaf welke oppervlakte en bewerkingdiepte een vergunningplicht geldt.

Ter hoogte van het plangebied geldt in het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied' de dubbelbestemming 'Waarde- Archeologisch onderzoeksgebied B'. Voor deze gebieden geldt een onderzoeksplicht naar archeologische waarden bij bodemingrepen vanaf 5000m² en een

bewerkingsdiepte vanaf 50 cm -mv. Op basis van het Beleidsplan Archeologie is bij een dergelijke verwachtingswaarde de dubbelbestemming 'Waarde- Archeologie 7' van toepassing.



Waarde - Archeologisch Onderzoeks-Gebied B

Figuur 11 Uitsnede bestemmingsplan 'Buitengebied' 2009: dubbelbestemming 'Waarde- Archeologisch onderzoeksgebied B'

Dubbelbestemming	Waarde - Archeologie - 1	Waarde - Archeologie - 2	Waarde - Archeologie - 3	Waarde - Archeologie - 4	Waarde - Archeologie - 5	Waarde - Archeologie - 6	Waarde - Archeologie - 7
Beleidsgebied	Archeologisch monument	Archeologisch waardevol gebied A	Archeologisch waardevol gebied B	Archeologisch waardevol gebied C	Archeologisch waardevol gebied D	Archeologisch onderzoeksgebied A	Archeologisch onderzoeksgebied B
Soort waarde	Archeologisch monument	Gekende waarde	Gekende waarde	AMK-kern Gekende waarde	AMK-kern Gekende waarde	Verwachtings-waarde	Verwachtings-waarde
Aanlegvergunning	Monumenten-vergunning vereist (Minister OC&W)	Diepte > 0 cm Opp. > 0 m²	Diepte > 50 cm Opp. > 30 m²	Diepte > 50 cm Opp. > 50 m²	Diepte > 50 cm Opp. > 250 m²	Diepte > 50 cm Opp. > 2500 m²	Diepte > 50 cm Opp. > 5000 m²
Bouwvergunning	Monumenten-vergunning vereist (Minister OC&W)	Diepte > 0 cm Opp. > 0 m²	Diepte > 50 cm Opp. > 30 m²	Diepte > 50 cm Opp. > 50 m²	Diepte > 50 cm Opp. > 250 m²	Diepte > 50 cm Opp. > 2500 m²	Diepte > 50 cm Opp. > 5000 m²
Sloopvergunning	Monumenten-vergunning vereist (Minister OC&W)	Tot max 30 cm boven maaiveld indien latere verstoringdiepte > 0 cm en opp > 0 m²	Tot max 30 cm boven maaiveld indien latere verstoringdiepte > 50 cm en opp > 30 m²	Tot max 30 cm boven maaiveld indien latere verstoringdiepte > 50 cm en opp > 50 m²	Tot max 30 cm boven maaiveld indien latere verstoringdiepte > 50 cm en opp > 250 m²	Tot max 30 cm boven maaiveld indien latere verstoringdiepte > 50 cm en opp > 2500 m²	Tot max 30 cm boven maaiveld indien latere verstoringdiepte > 50 cm en opp > 5000 m²

Figuur 12 Uitsnede Beleidskaart Archeologie: beleidsgebieden

Conclusie

Het plangebied heeft een (middel)hoge archeologische verwachtingswaarde. Er vinden door uitvoering van de plannen geen grootschalige groundbewerkingen plaats. De beoogde ontwikkeling leidt niet tot bodemingrepen boven de vrijstellingsgrens. Er is geen sprake van belemmering voor de ontwikkeling van het plangebied op basis van de archeologische verwachtingswaarde. Nader onderzoek is niet noodzakelijk. Toevalsvondsten dienen te worden gemeld bij het bevoegd gezag volgens artikel 5.10 en 5.11 van de Erfgoedwet. Binnen onderliggend bestemmingsplan blijft de geldende archeologische dubbelbestemming (thans opgenomen als 'Waarde- Archeologie 7') gehandhaafd.

4.3 Cultuurhistorie

Ten aanzien van de bescherming van cultuurhistorische waarden vindt er steeds meer een verschuiving plaats van verantwoordelijkheden van het Rijk naar gemeenten. Hiermee wordt de koers die met de Beleidsbrief Modernisering Monumentenzorg 2009 (MoMo) is ingegaan verder doorgezet. De moderne monumentenzorg heeft twee uitgangspunten: van objectgericht naar omgevingsgericht en van conserverend naar ontwikkelend. Dit vertaalt zich in een beleid met minder regels, het meewegen van cultuurhistorische belangen in de ruimtelijke ordening en meer mogelijkheden voor het herbestemmen van gebouwen.

Sinds de wijziging van het Besluit ruimtelijke ordening van 1 januari 2012, dienen cultuurhistorische en archeologische waarden te worden meegewogen bij het vaststellen van bestemmingsplannen.

Rijksbelang

Volgens het Besluit Algemene Regels Ruimtelijke Ordening (geconsolideerde versie 1 jan 2017) is het plangebied niet gelegen in een gebied waarvoor een bijzonder cultuurhistorisch Rijksbelang geldt.

Provinciale belangen

De cultuurhistorische belangen van de Provincie Zeeland zijn vastgelegd in de Provinciale Omgevingsverordening 2018. Ter hoogte van de planlocatie zijn geen cultuurhistorisch waardevolle landschappen, landschapselementen of cultuurhistorische elementen aanwezig die provinciale bescherming behoeven.

Gemeentelijk beleid

De gemeente heeft in 2012 de nota Integraal erfgoedbeleid 2012-2018 vastgesteld. In deze nota is het erfgoedbeleid op hoofdlijnen vastgelegd. De belangrijkste uitgangspunten zijn vertaald in het vigerende bestemmingsplan.

Binnen het plangebied zijn geen objecten aanwezig met een bijzondere cultuurhistorische waarde. De bebouwing binnen het plangebied is niet opgenomen als cultuurhistorisch waardevolle boerderij in bijlage 6 van de regels van het bestemmingsplan 'Buitengebied'. Ter hoogte van de Lange Achterweg 2- 10 is sprake van een molenbiotoop ten behoeve van de bescherming van de windvang van de 'Oosterlandse molen' aan de Molenweg 28 in Oosterland. De molen bevindt zich op een afstand van circa 180 meter ten noorden van de planlocatie. In de beoogde situatie vindt er geen toename plaats aan bebouwing. De beoogde ontwikkeling heeft geen invloed op de windvang van de molen. De molenbiotoop is door middel van de gebiedsaanduiding 'Vrijwaringszone- Molenbiotoop' weergegeven in de verbeelding. Het plandeel aan de Bosblokdreef valt buiten de molenbiotoop.

Conclusie

De Bosblokdreef heeft de landschappelijke karakteristiek van een overgangsgebied van de besloten bebouwde kom naar het open buitengebied. Ter hoogte van het plangebied zijn geen cultuurhistorische objecten of gebiedswaarden aanwezig die planologische bescherming behoeven. De beoogde transformatie van een agrarische bedrijfslocatie met verouderde bedrijfsbebouwing en verharding naar een reguliere woonlocatie is een ontwikkeling die in principe passend is binnen de bestaande landschappelijke karakteristiek.

4.4 Bedrijven en milieuzonering

Voor een goede ruimtelijke ordening dient er voldoende afstand te bestaan tussen milieubelastende activiteiten en gevoelige functies. In de VNG- handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' uit 2009 zijn richtafstanden voor functiescheiding opgenomen ten behoeve van het toetsen van ruimtelijke ontwikkelingen. De richtafstanden geven een algemene indicatie van de te verwachten

milieubelasting per bedrijfscategorie. Indien aan de richtafstand kan worden voldaan, kan op voorhand worden aangenomen dat er geen onaanvaardbare milieuhinder zal optreden. Van de algemene richtafstanden kan gemotiveerd worden afgeweken wanneer milieuonderzoek naar de specifieke situatie een andere mate van milieubelasting aantoont. De richtafstanden uit de VNG-handreiking zijn gebaseerd op de omgevingskwaliteit die vergelijkbaar is met een rustige woonwijk. De indicatieve afstanden moeten worden aangehouden ten opzichte van de gevels van omliggende gevoelige objecten. Van de richtafstanden kan gemotiveerd worden afgeweken.

Plangebied

Een burgerwoning is een milieugevoelige functie. In de omgeving van het plangebied komt enige menging van functies voor. Het plangebied bevindt zich in het agrarische buitengebied, in de kernrandzone van de bebouwde kom van Oosterland en wordt omringd door agrarische productiepercelen. In de omgeving komen behalve woningen, bedrijfsmatige functies voor waaronder agrarische bedrijven, een bloemenhandel en een zand- en grondhandel. Grenzend aan het planperceel bevindt zich een bedrijfslocatie (bloemenhandel). Het omgevingstype van het plangebied kan worden aangemerkt als een rustige woonwijk.

Tabel 1 Richtafstandenlijst VNG 2009

Milieucategorie	Richtafstand omgevingstype woonwijk in meters	tot rustige	Richtafstand omgevingstype gebied in meters	tot gemengd
1	10		0	
2	30		10	
3.1	50		30	
3.2	100		50	
4.1	200		100	

Bloemenhandel Bosblokdreef 3

In de omgeving van het plangebied bevindt zich aan de Bosblokdreef 3 een bloemenhandel. Aan de bloemenhandel is een bedrijfsbestemming met een maatwerkaanduiding 'bh' toegekend. Een bloemenhandel (groothandel met SBI- code 5122) is op basis van de Staat van Bedrijfsactiviteiten zoals opgenomen in bijlage 7 van het bestemmingsplan buitengebied aangemerkt als milieucategorie 2 op basis van het maatgevende milieuaspect geluid. In artikel 4.1 sub f is bepaald dat ter plaatse een bloemenhandel is toegestaan behorende bij categorie 2,0 volgens de Staat van Bedrijfsactiviteiten. Het bouwvlak behorende bij de bedrijfsbestemming omvat het gehele bestemmingsvlak. Op basis van de maximale planologische invulling, kan de bedrijfsbebouwing binnen het volledige perceel worden heropgericht. Van belang is dat door de ontwikkeling van woningen de bedrijfsactiviteiten niet verder worden belemmerd en dat ter hoogte van de nieuwe woningen sprake zal zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Invloed bedrijfsactiviteiten

De voormalige bedrijfswoning binnen het planperceel vormt in de uitgangssituatie reeds een begrenzing voor de uitbreidingsmogelijkheden van het bedrijf in oostelijke richting. Deze status verandert door de functiewijziging niet voor omliggende bedrijven. In de beoogde situatie worden woningen herbouwd op een grotere afstand (10 meter) uit de westelijke perceelgrens. Het bouwvlak voor de woningen en de woonbestemming bevindt zich op 10 meter afstand van de westelijke perceelgrens. De mogelijkheid voor het oprichten van vergunningvrije bouwwerken binnen de woonbestemming wordt beperkt door de toekenning van een groenbestemming tussen het bouwvlak en de westelijke perceelgrens. Deze situatie is geborgd in de regels en verbeelding van het

bestemmingsplan. De bedrijfsactiviteiten van de bloemenhandel worden door de beoogde woning niet verder beperkt dan in de uitgangssituatie het geval was.

Woon- en leefklimaat

De systematiek van richtafstanden vormt een indicatie voor de te verwachten milieuhinder van een activiteit op basis van een gemiddelde bedrijfsvoering. Van de richtafstanden kan gemotiveerd worden afgeweken indien de werkelijke activiteiten afwijken van deze gemiddelde bedrijfsvoering.

Een groothandel in bloemen en planten is volgens de richtafstanden voor milieuzonering (VNG 2009) een activiteit te classificeren als milieucategorie 2 met een richtafstand van 30m als gevolg van geluidsuitstraling binnen een rustige woonomgeving. Deze richtafstand wordt niet gehaald. Tussen de beoogde woonbestemming en de bedrijfsbestemming bestaat 10 meter afstand. Op basis van de bedrijfsactiviteiten van een (gemiddelde) groothandel kan daarom niet op voorhand worden aangenomen dat er sprake zal zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. In de VNG-brochure is voor dergelijke situaties een stappenplan opgenomen.

Voor het gebiedstype rustige woonwijk gelden op basis van het stappenplan onderstaande richtwaarden voor geluid. Deze richtwaarden zijn gebaseerd op de sectorale milieuwetgeving (het Activiteitenbesluit milieubeheer).

Tabel 2 Richtwaarden geluidsbelasting VNG 2009

Grootheid	richtafstand rustige woonwijk	richtwaarde		
		dagperiode	avondperiode	nachtperiode
Langtijdgemiddeld beoordelingsniveau	30 m	45 dB(A)	40 dB(A)	35 dB(A)
Maximaal geluidniveau	30 m	65 dB(A)	60 dB(A)	55 dB(A)

Voor activiteiten die als milieucategorie 2 zijn te classificeren geldt onder meer een richtwaarde van 45 dB etmaalwaarde voor het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau en een richtwaarde van 65 dB voor het maximale geluidsniveau (dagperiode). Bij activiteiten die gelijk te stellen zijn aan milieucategorie 2 gelden deze grenswaarden op 30 meter uit de grens van de inrichting. Indien ook op een afstand van 10 meter uit de grens van de inrichting aan de geluidsniveaus worden voldaan, dan zijn de werkelijke activiteiten op basis van het milieuaspect geluid te beschouwen als een bedrijf vergelijkbaar met milieucategorie 1.

De bloemenhandel aan de Bosblokdreef 3 beschikt over een schuur van ca 600m². Het aanliggende productieperceel heeft een oppervlakte van circa 0,3 ha. De schuur bevindt zich op circa 8 meter uit de oostelijke perceelgrens. Er is sprake van een relatief kleinschalig bedrijf. De bedrijfsactiviteiten (opslag van handelswaar) van de bloemenhandel vinden hoofdzakelijk in pandig plaats in een gesloten gebouw. Binnen de bloemenhandel vinden geen handelingen plaats waarbij geluid wordt geproduceerd met een grote uitstraling naar de omgeving. Als onderdeel van de activiteiten wordt geluid geproduceerd bij het laden en lossen. De Bosblokdreef is een doodlopende weg. Verkeersbewegingen van en naar de bloemenhandel verlopen via de bebouwde kom tot aan de inrit aan de westzijde van het perceel. De verkeersbewegingen van de bloemenhandel benaderen om deze reden niet het planperceel. De inrit van de onderneming bevindt zich aan de westzijde van het bedrijfsperceel op een afstand van meer dan 30 meter van de grens van het plangebied.

De activiteiten van de bloemenhandel vallen onder de reikwijdte van het Activiteitenbesluit. Hierin is bepaald dat de geluidsbelasting op de gevels van omliggende woningen 50 dB (langtijdgemiddelde beoordelingsniveau) respectievelijk maximaal 70 dB (maximale geluidsniveau) voor de dagperiode

mag bedragen. De huidige bedrijfswoning binnen het plangebied bevindt zich op ca 3,5 meter uit de westelijke perceelsgrens. Aan de geldende geluidseisen wordt reeds voldaan in de uitgangssituatie waarbij de huidige bedrijfswoning op ca 3,5 meter uit de perceelsgrens ligt. In de beoogde situatie zal de gevel van de woning op een grotere afstand van de bedrijfsactiviteiten worden gesitueerd en zal de werkelijke geluidsbelasting afnemen ten opzichte van de uitgangssituatie. Aangezien de verkeersbewegingen door de doodlopende weg niet verder de Bosblokdreef in zullen rijden dan het bedrijfsperceel, zullen de verkeersbewegingen van het bedrijf ook in de toekomst niet leiden tot een onaanvaardbaar woon- en leefklimaat. De werkelijke bedrijfsmatige activiteiten van het bedrijf aan de Bosblokdreef 3 zijn wat betreft aard en schaal wat betreft milieuzonering (planologisch) vergelijkbaar met de geluidsuitstraling van een milieucategorie 1 bedrijf. Er is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat binnen het planperceel.

Conclusie

Gezien de schaal en aard van de activiteiten van de groothandel is op voorhand, duidelijk dat er ter plaatse sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat voor de gebruikers van de woningen. De bedrijfsactiviteiten van de bloemenhandel worden niet (verder) beperkt door de beoogde woningen. De afstand tussen de woningen en het bedrijf is geborgd in de regels en de verbeelding van onderliggend bestemmingsplan.

Omliggende agrarische activiteiten

In de omgeving van het planperceel worden agrarische gewassen geproduceerd. Binnen de agrarische gebiedsbestemming van omliggende percelen zijn grondgebonden bedrijfsactiviteiten toegestaan waaronder fruit- en bollenteelt. Bij de teelt kan zowel verticaal als horizontaal worden gespoten. De beoogde situatie mag niet tot een belemmering voor het gebruik van omliggende gronden zorgen.

Op locaties waar mensen langdurig verblijven neemt de kans op blootstelling aan gewasbeschermingsmiddelen door drift toe. Drift (spuitnevel) neemt af naarmate de afstand toeneemt. Er is geen wettelijke bepaling op basis waarvan een minimum aan te houden afstand kan worden gebaseerd tussen gronden waarop gewassen worden geteeld en nabij gelegen woningen. De minimaal aan te houden afstand dient echter zorg te dragen voor een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Op basis van vaste jurisprudentie wordt 50 meter afstand tussen gewas en gevoelige bestemming zonder gebruik van driftreducerende technieken als een aanvaardbare richtafstand beschouwd. Deze richtafstand is gebaseerd op een worstcase scenario waarbij wordt uitgegaan van het meest intensieve gebruik van gewasbeschermingsmiddelen in de fruitteelt. Indien een kortere afstand wordt gehanteerd dient hieraan een deugdelijke motivering ten grondslag te liggen.

In de omgeving van het plangebied, binnen een afstand van 50 meter, bevinden zich een aantal agrarische percelen.

- Agrarisch perceel H1134 en H1011 ten oosten en zuiden van de planlocatie. Perceel H534 wordt in de beoogde situatie in gebruik genomen en bestemd als tuin bij de woonbestemming. Het productieperceel aan de oostzijde bevindt zich op 10m afstand van het beoogde bouwvlak. Het productieperceel aan de zuidzijde bevindt zich op meer dan 25meter afstand van het beoogde bouwvlak. De percelen zijn in gebruik voor de productie van snijgroen. De te verwachten drift bij de productie van snijgroen is aanzienlijk lager dan het worstcase scenario. De nieuwe woning wordt op een grotere afstand van de Bosblokdreef gerealiseerd. De afstand tussen de productie op het zuidelijk gelegen perceel en de woning wordt hierdoor groter ten opzichte van de uitgangssituatie;
- Agrarische percelen ten noorden van de locatie kadastraal bekend als H984 en H658. De productiepercelen bevinden zich op circa 15m afstand van het beoogde bouwvlak. Perceel H533 maakt in de nieuwe situatie onderdeel uit van de woonfunctie. De agrarische percelen

zijn in gebruik voor de productie van snijgroen. De te verwachten drift bij de productie van snijgroen is aanzienlijk lager dan het worstcase scenario.

Beoordeling

De beoogde woningen zullen zich op minder dan 50 meter afstand van omliggende agrarische productiepercelen bevinden. Voor het bepalen van het woon- en leefklimaat ter plaatse en de invloed van de woningen op de bedrijfsactiviteiten ter hoogte van de omliggende percelen zijn de volgende aspecten van belang:

- De zonering van 50 meter is gebaseerd op de meest toxische middelen gebruikt in de fruitteelt met de meest driftveroorzakende spuittechnieken (opwaards);
- Op omliggende percelen wordt snijgroen geproduceerd. De gebruikte gewasbeschermingsmiddelen en neerwaartse spuittechniek bij deze teelten zijn minder toxisch en veroorzaken minder drift. De blootstelling door drift is hierdoor aanzienlijk lager dan bij fruitteelt;
- Bij het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen bij open teelt (veldgewassen) gelden de voorschriften uit de Wet gewasbeschermingsmiddelen en biociden en aanvullende regels vanuit het Activiteitenbesluit ten aanzien van het driftvrij bespuiten en afspoeling. Deze regelingen beogen onder meer het oppervlaktewater, omwonenden en passanten te beschermen. Om driftreductie per referentietechniek te waarborgen geldt een meetprotocol;
- Drift wordt reeds beperkt door het gebruik van driftreducerende spuitkoppen. Bij het bespuiten van open teelt dient een driftreductie toegepast te worden van tenminste 75% ten opzichte van de referentietechniek;
- De overheersende windrichting in Nederland is zuidwest georiënteerd. De drift vanaf perceel 984, 658 en de percelen ten oosten van de planlocatie zal hoofdzakelijk van het plangebied af bewegen;
- Binnen het planperceel was reeds een gevoelige bestemming in de vorm van een bedrijfswoning aanwezig. De planlocatie is deels gevestigd in een op de verbeelding aangegeven agrarische randzone. De randzone heeft een tweeledig doel: enerzijds worden hindersituaties voorkomen als gevolg van een woninguitbreiding van de kern. Anderzijds wordt voorkomen dat er vanuit milieuhygiëne of landschap ongewenste situaties ontstaan. De breedte van de randzone bedraagt op basis van de regels van de provincie 100 meter (zie tevens bestemmingsplantoelichting Bestemmingsplan Buitengebied). De mogelijkheden voor fruitteelt van omliggende agrarische percelen worden reeds beperkt door de bestaande bedrijfswoning en de ligging van de planlocatie binnen de bebouwde structuur van de kern Oosterland;
- Aan de oostzijde van het perceel wordt in samenhang met de functiewijziging tevens een groenvoorziening aangelegd bestaande uit opgaand groen in de vorm van een haag en bomen op de perceelgrens. Het groen heeft tevens een afschermende werking voor drift. Om de stedenbouwkundige zichtrelatie tussen agrarisch gebied en de woningen te behouden blijft een enkele kleine doorkijk in de groenstructuur opgenomen aan de oostzijde van het perceel behouden. Gezien de werkelijke gewasproductie op de omliggende percelen en de overheersende windrichting zal dit niet tot een onaanvaardbare situatie leiden. De aanleg en instandhouding van de groenstructuur wordt geborgd in de verbeelding en de regels van het bestemmingsplan door middel van een groenbestemming.

Conclusie

In de uitgangssituatie werd het perceel reeds bewoond. De woningen vormen daarom geen nieuwe belemmering voor de omliggende activiteiten. De woningen vormen geen belemmering voor de agrarische teelt van veldgewassen op omliggende percelen. Het woon- en leefklimaat is aanvaardbaar en wordt geborgd op basis van de bestaande wetgeving omtrent driftreductie. Het

opgaand groen op de perceelsgrens heeft tevens een afschermende werking. Het agrarisch gebruik staat een goed woon- en leefklimaat niet in de weg.

4.5 Akoestiek

Geluid is van belang vanwege mogelijke geluidsoverlast van wegverkeer en bedrijfsmatige activiteiten.

Wegverkeerslawaaï

Akoestisch onderzoek naar verkeerslawaaï is noodzakelijk indien binnen de geluidzones van spoor- of verkeerswegen sprake is van projectie van geluidsgevoelige bebouwing. Uitgezonderd hierop zijn woonerven, 30 km zones en op basis van een geluidsniveaukaart gedezoneerde wegen. De geluidsbelasting op gevels van voor geluidsgevoelige objecten mag in beginsel op grond van de Wet geluidhinder en het Besluit geluidhinder de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet overschrijden. Een woning is een geluidsgevoelig object volgens de Wet Geluidhinder.

De locatie wordt ontsloten via de Bosblokdreef. Dit is een doodlopende lokale ontsluitingsweg welke uitsluitend door bestemmingsverkeer wordt gebruikt. Aan de Bosblokdreef bevinden zich een beperkt aantal adressen. Voor de Bosblokdreef geldt ter hoogte van het plangebied een maximumsnelheid van 30 km/ uur. Op de locatie was reeds een geluidsgevoelig object aanwezig in de vorm van de (voormalige) agrarische bedrijfswoning. De Bosblokdreef is een weg met zeer lage verkeersintensiteit. Als gevolg van de lage verkeersintensiteit is ter plaatse sprake van een goed woon- een leefklimaat.

Industrielawaai

Bij een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling dient te worden aangetoond dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat voor de nieuwe gebruikers van het plangebied. Tussen geluid producerende en geluidsgevoelige functies dient voldoende afstand te bestaan.

Voor het bepalen van de aanvaardbaarheid van het woon- en leefklimaat kan gebruik worden gemaakt van de richtafstandentabel van de VNG (Handreiking bedrijven en milieuzonering uit 2009).

Het meest nabijgelegen bedrijf is een kleinschalige bloemenhandel aan de Bosblokdreef 3. Een groothandel in bloemen en planten is op basis van de richtafstanden voor milieuzonering (VNG 2009) een activiteit te classificeren onder milieucategorie 2 met een richtafstand ten opzichte van gevoelige functies van 30m in een rustige woonomgeving. De richtafstanden vormen een indicatie voor de te verwachten milieuhinder waarvan gemotiveerd kan worden afgeweken.

Bedrijven onder milieucategorie 2 zijn in principe inpasbaar in een omgeving met gevoelige functies. Bij de bedrijfsactiviteiten van een groothandel in bloemen en planten bloemenhandel wordt geluid geproduceerd. De nieuwe woning wordt op een afstand van ca 10 meter van de zijdelingse perceelgrens gerealiseerd. In de uitgangssituatie was ter plaatse reeds een bedrijfswoning aanwezig. De beoogde woningen worden op een grotere afstand van de bedrijfsactiviteiten gerealiseerd. De bedrijfsactiviteiten (opslag van handelswaar) van de bloemenhandel vinden hoofdzakelijk in pandig plaats. Gezien de schaal en aard van de activiteiten van de groothandel is op voorhand, zonder nader akoestisch onderzoek duidelijk dat er ter plaatse sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat voor de gebruikers van de woning (zie tevens paragraaf 4.4).

Conclusie

Er zijn geen belemmeringen voor de functiewijziging ten aanzien van het milieuaspect geluid. Er is sprake van een geringe verkeersintensiteit ter plaatse en er voldoende afstand tot bedrijfsactiviteiten

in de omgeving. Er is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. De groothandel wordt niet verder beperkt in de uitbreidingsmogelijkheden ten opzichte van de uitgangssituatie.

4.6 Flora en fauna

De bescherming van natuurgebieden en soorten is in Nederland sinds 1 januari 2017 geregeld in de Wet natuurbescherming (Wn). Deze regelt onder meer de bescherming van de in Europees verband vastgelegde Natura 2000- gebieden (Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijngebieden). Met de Wet natuurbescherming worden de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en faunawet vervangen.

Bescherming natuurgebieden

Ruimtelijke ontwikkelingen dienen in het kader van de bescherming van de Europese vogelrichtlijn- en habitatrichtlijngebieden aan te tonen dat ze geen significant negatieve effecten veroorzaken. Deze plantoets geldt ook voor ruimtelijke ingrepen die plaatsvinden in de omgeving van een Natura 2000-gebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000 gebied betreft het Vogel- en habitatrichtlijngebied de Oosterschelde op ca 200m afstand ten zuiden van het plangebied (krekengebied Maire).

Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dient tevens te worden onderzocht of er sprake is van een effect op het nationaal beschermde Natuur Netwerk Zeeland (voorheen Ecologische Hoofdstructuur). De meest nabij gelegen gebieden die onderdeel uitmaken van het Natuurnetwerk zijn behalve het krekengebied Maire, de Rampertsedijk ten westen van de kern Oosterland op meer dan 1km afstand. Op 800m ten noorden van de planlocatie aan de overzijde van de Rijksweg N59 bevindt zich een kleinschalig bosgebied met bijzondere landschappelijke waarde.

Bescherming soorten

Een ruimtelijke ontwikkeling dient inzichtelijk te maken of er door het plan mogelijke negatieve effecten kunnen optreden op in en om het plangebied aanwezige beschermde soorten. Activiteiten die een schadelijk effect kunnen hebben op beschermde soorten zijn in principe verboden. Voor alle ruimtelijke ontwikkelingen geldt een algemene zorgplicht. Schade aan flora en fauna dient zoveel mogelijk voorkomen te worden.

Plangebied

In de huidige situatie is het plangebied in gebruik als agrarisch bedrijfsperceel. De planlocatie bevindt zich niet binnen of aansluitend aan een beschermd natuurgebied. Ten behoeve van de ontwikkeling zal voormalige bedrijfsbebouwing worden gesloopt tevens zullen er kleinschalige bouwwerkzaamheden worden uitgevoerd. In de beoogde situatie vindt een extensivering plaats van het gebruik van het perceel ten opzichte van het huidige bedrijfsmatige gebruik. De voertuigbewegingen die samenhangen met de bouwwerkzaamheden zullen opgaan in het gebruikelijke verkeer in en om de kern. Gezien de afstand tot natuurgebieden en de kleine schaal van de ontwikkeling zijn negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen als gevolg van onder meer versnippering, verstoring en licht- en geluidseffecten uitgesloten. Het hergebruik van een voormalige bedrijfslocatie voor een tweetal burgerwoningen aan de rand van de bebouwde kom betreft een kleinschalige ontwikkeling. In de beoogde situatie zullen de bedrijfsmatige verkeersbewegingen vervallen, het netto areaal oppervlak zal verminderen en het gebruik van het perceel zal minder intensief worden.

Door de bouwwerkzaamheden en als gevolg van de verkeersbewegingen van de nieuwe bewoners, vindt een toename plaats van de uitstoot van verzurende stoffen waaronder CO₂.

Om het effect van stikstofdepositie te kunnen bepalen is op basis van het voorgeschreven rekenprogramma Aerius Calculator in februari 2022 een stikstofdepositieberekening uitgevoerd door

De Roever Omgevingsadvies BV. De onderzoeksresultaten zijn onderstaand weergegeven. In februari 2022 is door ecologisch adviesbureau de NWC Advies een verkennend flora- en faunaonderzoek uitgevoerd.

Resultaten flora en faunaonderzoek

Uit de onderzoeksresultaten blijkt dat er geen effecten op vleermuizen, vogels met een vaste verblijfplaats, grondgebonden zoogdieren, herpetofauna, vaatplanten of broedvogels te verwachten zijn als gevolg van de beoogde ontwikkeling. Tijdens de aanlegfase dient invulling te worden gegeven aan de algemene zorgplicht. Voor alle in het wild levende dieren dienen nadelige gevolgen zo veel mogelijk te worden voorkomen. Dit betekent voor de ontwikkeling dat:

- Zoveel mogelijk wordt gewerkt buiten de kwetsbare periode van aanwezige soorten. Waaronder in ieder geval het rooien van beplanting buiten het broedseizoen (broedseizoen loopt van ca maart tot en met augustus);
- Werkzaamheden zo min mogelijk plaatsvinden tussen zonsondergang en zonsopkomst;
- Zo min mogelijk gebruik wordt gemaakt van verlichting;
- Voorafgaand aan het verwijderen van vegetatie of andere schuilplaatsen van dieren, wordt gecontroleerd op de aanwezigheid van soorten (zoals egels) en dieren zorgvuldig worden verplaatst naar een geschikte locatie in de directe omgeving;
- Tijdens de bouwperiode wordt aangeraden om te voorkomen dat binnen het bouwterrein geschikt biotoop ontstaat voor overwintering of voortplanting van de rugstreeppad. In de periode half april en half juli wordt aangeraden om te voorkomen dat er water in terreinlaagtes ontstaat.

De onderzoeksrapportage is opgenomen in bijlage 1.

Resultaten stikstofdepositieonderzoek

Om het effect van stikstofdepositie te kunnen bepalen is op basis van het voorgeschreven rekenprogramma Aerial Calculator in februari 2022 een stikstofdepositieberekening uitgevoerd door De Roever Omgevingsadvies BV. Per 1 juli 2021 is de Wet stikstofverbetering en natuurbescherming in werking getreden. Op basis van de wet zijn bouwactiviteiten door het tijdelijke karakter uitgezonderd van de natuurvergunningplicht. De vrijstelling geldt niet voor het nieuwe gebruik. Uit de rekenresultaten blijkt dat de stikstofdepositie op de voor stikstof gevoelige Natura 2000-gebieden in de gebruiksfase niet hoger is dan 0,00 mol/ha/jr. De rapportage is opgenomen in bijlage 7.

Conclusie

Het plan heeft geen negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen voor beschermde soorten of natuurgebieden in de omgeving. Er is geen sprake van een vergunningplicht op grond van de Wet natuurbescherming.

4.7 Mobiliteit en parkeren

De gemeente Schouwen- Duiveland heeft in 2018 het Parapluplan parkeernormen Schouwen-Duiveland vastgesteld. Middels het parapluplan is bij het vestigen van een nieuwe functie de parkeernormering uit de nota 'Parkeerbeleid 2017-2020' van toepassing.

Op basis van bovenstaande nota dient bij een nieuwe ontwikkeling aangetoond te worden dat op basis van de CROW- kencijfers parkeren (publicatie 317) op eigen perceel kan worden voldaan aan de parkeernormering. Met de oprichting van een tweetal aaneen gebouwde woningen in een matig stedelijk gebied worden 2 parkeerplaatsen per woning aangelegd. Hierdoor zijn er minimaal 4 parkeerplaatsen beschikbaar. De woningen beschikken over een ruim perceel waarbinnen ook het bezoekers parkeren kan worden opgevangen. Hiermee kan de parkeervraag van de woningen ruimschoots op eigen terrein worden opgevangen.

De woningen worden ontsloten door middel van een bestaande inrit op de Bosblokdreef. De Bosblokdreef is een doodlopende weg en sluit via de kern Oosterland aan op de regionale en nationale (N59) infrastructuur.

Door de oprichting van een tweetal woningen ter vervanging van een agrarische bedrijfslocatie zal de verkeersintensiteit ter plaatse niet significant toenemen. De verkeersbewegingen door de functiewijziging naar wonen zijn marginaal en inpasbaar in het bestaande verkeersbeeld.



Figuur 13 Ontsluitingssituatie plangebied

4.8 Luchtkwaliteit

Voorgenomen ruimtelijke ontwikkelingen moeten aan luchtkwaliteitsnormen voldoen (artikel 5.16 Wet milieubeheer). Via de wet worden mensen tegen negatieve gevolgen van luchtverontreiniging beschermd. Hiervoor zijn getalsmatige grenswaarden opgenomen (titel 5.2 Wm) voor een aantal luchtverontreinigende stoffen.

Voor bepaalde projecten is vastgesteld dat deze Niet In Betekenende Mate (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Wanneer een project minder dan 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijnstof (PM_{10}) of stikstofdioxide (NO_2) uitstoot, mag het zonder verdere toetsing aan de grenswaarden worden uitgevoerd. De 3% grens komt overeen met 1,2 microgram/ m^3 voor zowel PM_{10} als NO_2 . Voor woningbouw is deze grens nader gedefinieerd tot 1500 woningen netto bij 1 ontsluitingsweg of 3000 woningen bij 2 ontsluitingswegen.

Conclusie

De beoogde functiewijziging van een bedrijfswoning naar een burgerwoning en de oprichting van een extra wooneenheid leidt niet tot een overschrijding van de grenswaarden voor PM_{10} en NO_2 . Nader onderzoek naar luchtkwaliteit is niet noodzakelijk.

4.9 Externe veiligheid

Het uitgangspunt van het externe veiligheidsbeleid is het ruimtelijk scheiden van risicobronnen en kwetsbare objecten. Zonering vindt plaats door middel van veiligheidsafstanden op basis van berekende risico's of te verwachten effecten bij calamiteiten.

Het plaatsgebonden risico, afgekort met PR, geeft de kans aan dat iemand die zich een jaar lang onafgebroken en onbeschermd op een plek bevindt, overlijdt door een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het PR heeft geen relatie met de omgeving. Het groepsrisico, afgekort met GR, is de cumulatieve kans per jaar dat een groep van 10 personen of meer overlijdt door een ongeval bij een risicovolle activiteit met een gevaarlijke stof. De hoogte van het groepsrisico wordt niet alleen bepaald door de kans dat zich een ongeval met gevaarlijke stoffen voordoet maar ook door het aantal potentiële slachtoffers in de omgeving van de risicobron.

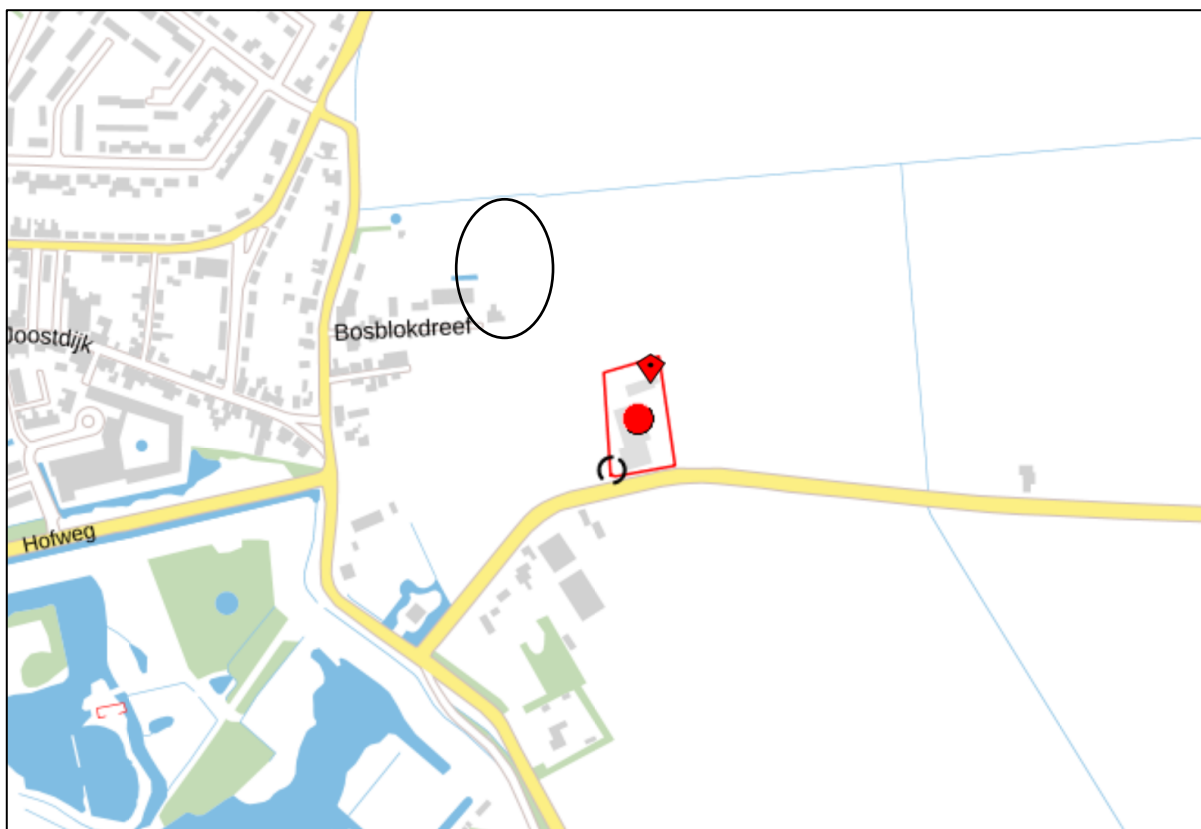
Plangebied

Een burgerwoning is geen activiteit met een veiligheidsrisico voor de omgeving. Een woonfunctie is binnen het externe veiligheidsbeleid aangemerkt als een gevoelige bestemming. Het oprichten van woningen binnen een beschermingszone (PR) is niet toegestaan.

Volgens de Risicokaart bevinden zich in de directe omgeving van het plangebied geen inrichtingen die vallen onder de werkingssfeer van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi).

De meest nabij gelegen inrichting met een installatie waarvoor een extern veiligheidsrisico geldt bevindt zich aan de Lage Maireweg 1 op circa 100m afstand van het plangebied. Deze afstand is voldoende groot. De installaties vormen geen beperking voor de ontwikkeling van het plangebied.

Er bevinden zich geen buisleidingen waarvoor een extern veiligheidsrisico geldt in de directe omgeving van het plangebied. Op een afstand van circa 800 meter ten noorden van het plangebied bevindt zich de Rijksweg N59. Deze weg is opgenomen in het Basisnet. Het vervoer van gevaarlijke stoffen over deze weg is echter beperkt. Voor de weg is geen externe plaatsgebonden risico PR 10⁻⁶ vastgesteld. Het groepsrisicoplafond GR bedraagt 73m. Voor de weg geldt geen plasbrandaandachtsgebied. De afstand van het plangebied tot de weg is voldoende groot.



Figuur 14 Uitsnede Risicokaart.nl

Conclusie

De afstand van het plangebied tot omliggende gevoelige functies is voldoende groot. De toekomstige bewoners zijn voldoende zelfredzaam en kunnen op eigen kracht de woning verlaten. In de woning zijn maatregelen getroffen in de vorm van rookmelders en blusmiddelen. Hiermee zijn voldoende maatregelen getroffen om de veiligheid van de toekomstige bewoners te waarborgen. Aanvullende risico reducerende maatregelen zijn niet noodzakelijk.

Er zijn geen belemmeringen door de beoogde ontwikkeling voor de veiligheid van toekomstige bewoners en gebruikers.

4.10 Energie, Klimaat en Kringlooeconomie

Onder het begrip 'duurzaamheid' worden een aantal maatschappelijke ontwikkelingen samengevat. Met de energietransitie wordt beoogd om de CO₂ uitstoot terug te brengen door over te schakelen van het gebruik van fossiele energie naar hernieuwbare vormen van energie. Klimaatverandering vergt een ruimtelijke adaptatie waarbij de openbare ruimte wordt aangepast om de negatieve effecten van klimaatverandering te verkleinen of weg te nemen. De overgang naar een circulaire economie gaat uit van het hergebruiken van producten en grondstoffen. Alle ruimtelijke ontwikkelingen worden getoetst aan de wijze waarop ze een bijdrage leveren aan het verduurzamen van de leefomgeving.

In de gemeentelijke Energie-Agenda is energiebesparing en het gebruik van duurzame energie een belangrijk thema. De toepassing van duurzame energievormen en klimaatbestendig ontwikkelen door rekening te houden met waterveiligheid, wateroverlast, hitte en droogte zijn belangrijke thema's voor bestemmingsplannen. Door bij de ontwikkeling van ruimtelijke plannen reeds te

anticiperen op duurzaamheid, kan in een vroeg stadium reeds een bijdrage worden geleverd aan het verminderen van de effecten van klimaatverandering en gebruik van fossiele brandstoffen.

Regelgeving

Het Bouwbesluit stelt eisen aan energiezuinigheid van nieuwe woningen en utiliteitsgebouwen. Vanaf 1 januari 2021 dient de energiebehoefte van een woning te voldoen aan de norm voor een Bijna Energie Neutraal Gebouw (BENG). In het kader van de Wet Voortgang Energie Transitie (VET) is de aansluitingsplicht van aardgas voor kleinverbruikers bij nieuwbouw geschrapt. Dit betekent dat nieuw woningen aardgasvrij moeten worden gebouwd.

In het Bouwbesluit is opgenomen dat bij de aanvraag Omgevingsvergunning het bij nieuwbouwwoningen en kantoren groter dan 100 m² verplicht is om een Milieu Prestatie Gebouwen (MPG) te overleggen. Een MPG is een belangrijke maatstaf voor duurzaamheid van een gebouw. De gemeente is verplicht uit het Deltaprogramma Ruimtelijke Adaptatie om in 2020 een plan te hebben om de gemeente in 2050 klimaatbestendig te hebben.

Plangebied

De nieuwe woning zal aardgasloos worden gerealiseerd. De woning zal zo volledig mogelijk worden geïsoleerd om de energiebehoefte te kunnen minimaliseren. De woning wordt voorzien van een warmtepomp, luchtbehandeling en zonnepanelen. De bouwtechnische aspecten waaronder de energievoorziening van de woning vormen een uitwerkingsaspect en zullen gedetailleerd uitgewerkt worden in de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het onderdeel bouwen. Op basis van bestaande duurzaamheidsregelgeving is reeds geborgd dat aan de geldende regelgeving zoals vastgelegd in het Bouwbesluit 2012 en de BENG normering zal worden voldaan. tijdens de bouw zal zo veel mogelijk gebruikt worden gemaakt van niet-uitlogende materialen en hernieuwbare materialen. Bij de bouwtechnische uitwerking van de woning zal zo veel mogelijk worden aangesloten bij de doelstellingen van de gemeente om nieuwe ontwikkelingen zo veel mogelijk bij te laten dragen aan een circulaire economie.

Onderdeel van de ontwikkeling vormt het beplantingsplan. Op basis van het beplantingsplan wordt het perceel groen omzoomd. Opgaand groen levert een positieve bijdrage aan het voorkomen van hittestress door de hiermee samenhangende realisatie van schaduwrijke plekken. Beplanting levert tevens een bijdrage aan het vasthouden van grondwater. Hiermee wordt verdroging tegen gegaan. Het vasthouden van grondwater voorkomt het doordringen van zoute kwel in de bovenste grondlagen. In de waterparagraaf wordt uitvoerig ingegaan op de aspecten die relevant zijn voor de waterhuishouding in relatie tot de nieuwe ontwikkeling.

Uitvoering en instandhouding van het beplantingsplan zijn geborgd via de verbeelding middels een groenbestemming en in de regels van het bestemmingsplan door middel van een voorwaardelijke verplichting.

Conclusie

De beoogde ontwikkeling levert een bijdrage aan de duurzaamheidsambities van de gemeente wat betreft de ruimtelijke adaptatie als gevolg van klimaatverandering en verduurzaming van de energiebehoefte. In materiaalgebruik wordt zo veel mogelijk aangesloten bij de uitgangspunten voor een circulaire economie. Deze uitwerking vindt plaats in de omgevingsvergunningaanvraag voor het onderdeel bouwen.

4.11 Licht en duisternis

De gemeente beoogt negatieve effecten van lichthinder door kunstmatige verlichting te voorkomen. Negatieve effecten van lichthinder worden bepaald door de aard, intensiteit, duur en plaats van de verlichting in relatie tot de blootstelling. Via de gemeentelijke Module Licht en Duisternis (2009) streeft de gemeente naar het zo goed mogelijk borgen van de duisternis. In de beleidsnota zijn uitgangspunten opgesteld voor het toepassen van buitenverlichting aan gevels en op percelen. In de uitgangspunten is tevens een prioriteitsvolgorde opgenomen:

- Verlichting alleen plaatsen wanneer dit noodzakelijk is;
- Alleen verlichten wanneer dit noodzakelijk is;
- Alleen de plaats verlichten waar licht nodig is;
- Geen onnodig fel licht toepassen;
- Alle buitenverlichting dynamisch op basis van bewegingssensoren en neerwaarts gericht zodat er buiten het terrein geen zicht is op de lichtbron;
- Paardenbakken worden niet verlicht.

Plangebied

Het plangebied bevindt zich op de grens van de bebouwde kom met het buitengebied. Vanaf het open buitengebied is er veel zicht op het planperceel. De zichtlijnen worden grotendeels doorbroken door de aanleg van beplantingselementen. Door toepassing van dynamische verlichting en neerwaarts richten van de lichtbron en alleen gebruik te maken van noodzakelijk verlichting, wordt lichthinder zo veel mogelijk beperkt.

Conclusie

Met de inrichting van het perceel en de plaatsing van lichtbronnen wordt aangesloten op de beleidsuitgangspunten uit de gemeentelijke Module Licht en Duisternis.

4.12 Vormvrije MER-beoordeling

Het Besluit tot wijziging van het Besluit milieueffectrapportage en het Besluit omgevingsrecht (reparatie en modernisering milieueffectrapportage) (Staatsblad 102, jaargang 2011) zijn op 28 februari 2011 gepubliceerd. Deze reparatie van het Besluit milieueffectrapportage was nodig door het arrest van het van de EU van 15 oktober 2009 (Commissie tegen Nederland, zaak C-255/08). Het Besluit milieueffectrapportage kende een systeem van absolute drempelwaarden. Het systeem van absolute drempelwaarden bood in de praktijk vanwege de duidelijkheid grote voordelen. Gebleken is echter, dat het onmogelijk is om de drempelwaarden zo te formuleren dat rekening wordt gehouden met alle criteria van bijlage III van de richtlijn, zoals bijv. cumulatie, en daarbij te garanderen dat onder die drempelwaarde geen sprake kan zijn van aanzienlijke negatieve gevolgen voor het milieu.

Dit betekent dat de drempelwaarden in kolom 2 in de D-lijst van het Besluit mer een indicatief karakter krijgen. Op grond van artikel 3:46 van de Algemene wet bestuursrecht dient het bevoegd gezag zijn keuze om géén mer-beoordeling te maken voor een activiteit die beneden de drempelwaarde valt, te motiveren in de overwegingen van het moeder-besluit. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd. Voor de vormvrije m.e.r.-beoordeling bestaan geen vereisten voor de vorm, maar wel voor de inhoud.

Ingeval de vormvrije m.e.r.-beoordeling als resultaat heeft dat belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen worden uitgesloten moet die conclusie door het bevoegd gezag worden opgenomen in de tekst van het uiteindelijke besluit in de moederprocedure.

Beoordeling

Onderliggend bestemmingsplan maakt de realisatie van twee woningen mogelijk. Binnen het plangebied is in de uitgangssituatie reeds een bedrijfswoning aanwezig. Er is sprake van de netto toevoeging van één woning ter plaatse. In geval van woningbouwontwikkelingen wordt getoetst aan activiteit D11.2: 'de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject, met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen'. Deze activiteit is m.e.r.-beoordelingsplichtig in geval deze betrekking heeft op een oppervlakte van 100 ha of meer of wanneer het een aaneengesloten gebied van 2000 woningen of meer betreft. De activiteit blijft qua omvang en oppervlakte ver onder de drempelwaarden. Er is derhalve geen sprake van een stedelijk ontwikkelingsproject zoals bedoeld in het Besluit m.e.r.. Om de milieugevolgen ten gevolge van de geplande ontwikkeling in beeld te brengen zijn diverse onderzoeken verricht. De resultaten van deze onderzoeken zijn opgenomen in de andere paragrafen van dit hoofdstuk.

Conclusie

De conclusie is dat geen milieueffectbeoordeling behoeft te worden opgesteld. Gelet op de kenmerken van de activiteit is het Besluit m.e.r. niet van toepassing.

4.13 Water

4.13.1 Algemeen

Water en ruimtelijke ordening hebben veel met elkaar te maken. Aan de ene kant is water één van de sturende principes in de ruimtelijke ordening en kan daarmee beperkingen opleggen aan het ruimtegebruik. Aan de andere kant kunnen ontwikkelingen in het ruimtegebruik ongewenste effecten hebben op de waterhuishouding. Water vormt een steeds belangrijker aspect bij ontwikkelingen op onder meer het gebied van woningbouw en bedrijventerreinen.

Het plangebied bevindt zich binnen het beheergebied van het Waterschap Scheldestromen. Het Waterbeheerplan 2016-2021 vertaalt de wet- en regelgeving naar concrete beleidsdoelstellingen voor het beheer van waterkeringen, het oppervlaktewatersysteem en de afvalwaterketen. Hoofddoelstellingen voor het duurzaam omgaan met water in en nabij de kernen zijn:

- Voorkomen van wateroverlast;
- Waterpeil afstemmen op het grondgebruik en de functies landbouw, natuur en wonen;
- Gezond oppervlaktewater;
- Faciliteren van verantwoord gebruik van zoetwater;
- Duurzaam en efficiënte afvalwaterzuivering.

In de 'Startovereenkomst Waterbeleid 21e eeuw' (d.d. 14 februari 2001) is door rijk, provincies, Waterschappen en gemeenten overeengekomen dat in alle nieuwe ruimtelijke plannen een zogenaamde watertoets opgenomen dient te worden. In de toelichting van een bestemmingsplan dient op basis van artikel 3.6 lid 1 Bro aangegeven te worden op welke wijze rekening wordt gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding. In artikel 3.1.1. van het Bro is vastgelegd dat bij het opstellen van het bestemmingsplan overleg dient plaats te vinden met de waterbeheerder. Water dient in een zo vroeg mogelijk moment in de planvorming te worden meegenomen. Bij voorkeur in de initiatieffase.

De gemeente is in principe verantwoordelijk voor de omgang met hemelwater in het stedelijke gebied, maar legt wel meer verantwoordelijkheid bij de perceeleigenaar. Pas wanneer men zich niet redelijkerwijs van het hemelwater kan ontdoen is de gemeente gehouden aan het treffen van maatregelen (Waterwet, art. 9a). De gemeente zal beoordelen wat zij in dit verband redelijkerwijs

van de percee-eigenaar mag vragen. Daarbij moet rekening worden gehouden met de gewenste voorkeursvolgorde voor de omgang met hemelwater.

4.13.2 Watertoets

Het waterschap heeft een Handreiking watertoets opgesteld met daarin een watertoetstabel. Aan de hand van deze tabel kan het waterschap nagaan of het plan past binnen de waterdoelstellingen.

Aan de Lange Achterweg 6 vinden in ruimtelijke zin geen wijzigingen plaats. Voor de waterparagraaf is alleen de locatie aan de Bosblokdreef van belang. De watertoetstabel is opgenomen in bijlage 3.

4.13.3 Overige waterhuishoudkundige aspecten

Veiligheid waterkeringen

Het plangebied bevindt zich volgens de Keur (20 juni 2019) en de bijbehorende legger waterkeringen niet binnen de beschermingszone van een waterkering. Er is geen effect op de waterveiligheid.



Figuur 15 Uitsnede Legger waterkeringen 2012

Voorkomen van overlast door oppervlaktewater

In de huidige situatie is het plangebied grotendeels verhard met bebouwing en bedrijfsmatige verharding. Het bestaande areaal verhard oppervlak bestaat uit ongeveer 480 m². In de nieuwe situatie neemt het verhard oppervlak nagenoeg niet toe. Er verdwijnt geen open water door de functiewijziging. Er worden twee woningen opgericht met een oppervlakte van ca 384m². De bestaande bedrijfsverharding wordt verwijderd en maakt plaats voor tuinen bij een woning. Er is sprake van een hydrologisch neutrale ontwikkeling.

Voorkomen van overlast door hemel- en afvalwater

Het schone hemelwater wordt gescheiden van het huishoudelijk afvalwater en infiltreert ter plaatse. Het overtollig hemelwater vloeit af via omliggende watergangen. Hergebruik van hemelwater ter plaatse is in beperkte mate mogelijk door middel van opvang in regentonnen. Het afvalwater wordt via een nieuwe aansluiting afgevoerd via het bestaande gemeentelijke rioleringsstelsel. Hiervoor wordt een aansluiting aangevraagd.

Grondwaterkwantiteit en verdroging

Er is in de nieuwe situatie geen sprake van het onttrekken van grondwater. Er is sprake van een hydrologisch neutrale situatie. Het overtollige regenwater infiltreert ter plaatse zoals in de bestaande situatie het geval is. In de tuin wordt een vijver aangelegd welke tevens kan dienen voor de opvang van overtollig regenwater.

Oppervlaktewaterkwaliteit

Tijdens de bouw wordt gebruik gemaakt van duurzame, niet uitlogende materialen.

Volksgezondheid

De realisatie van 2 woningen heeft geen negatieve effecten op de volksgezondheid.

Bodemdaling

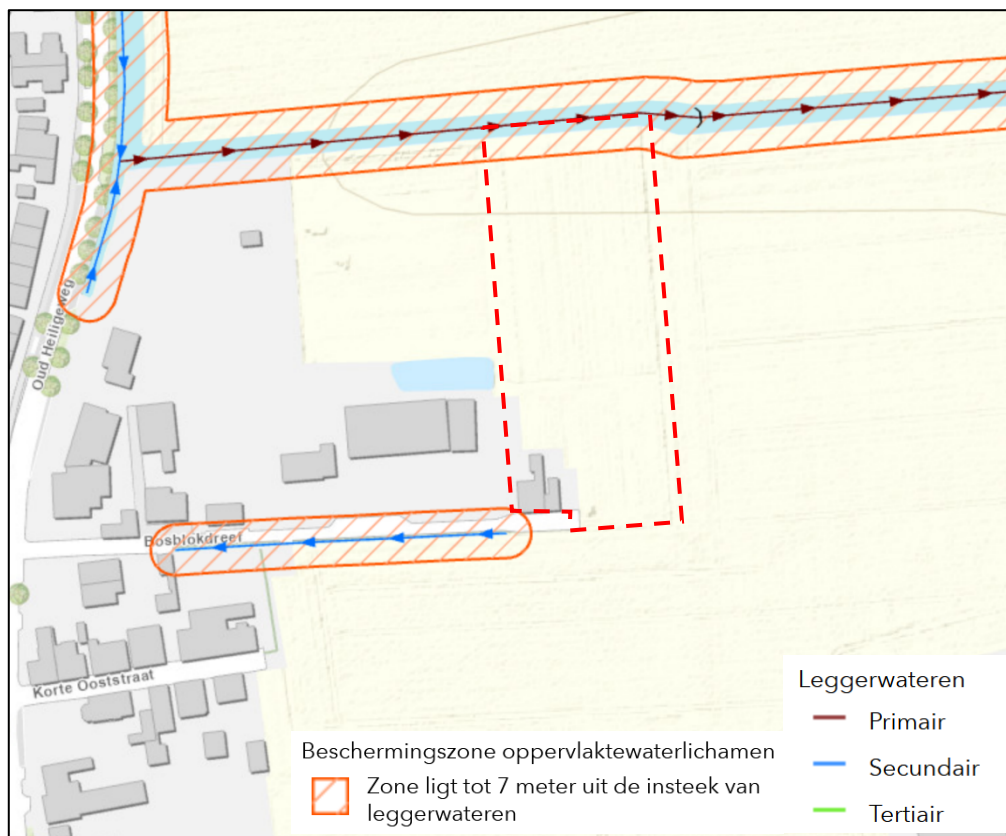
Als gevolg van de ontwikkeling vindt er geen wijziging plaats van het waterpeil. Het plan heeft geen bodemdaling tot gevolg.

Natte natuur

In de nieuwe situatie is sprake van een extensivering van het gebruik van het perceel doordat de bestaande bedrijfsmatige activiteiten worden beëindigd. Er zijn geen effecten op natte natuur als gevolg van de beoogde functiewijziging.

Onderhoud oppervlaktewater

Ten zuiden van het plangebied, aan de Bosblokdreef bevindt zich een watergang die wordt beschermd op grond van de Keur en de bijbehorende legger oppervlaktewateren. Deze watergang met bijbehorende beschermingszone van 7 meter uit de insteek van de watergang is van secundair belang voor het watersysteem. In de nieuwe situatie zal de bebouwing op grotere afstand van de watergang worden gerealiseerd. De nieuwe woning heeft geen effect op de watervoerende functie beschermde watergang en de noodzakelijke onderhoudswerkzaamheden.



Figuur 16 Uitsnede Legger oppervlaktewaterlichamen

Belangen waterbeheerder

Met de oprichting van de twee woningen zijn er geen effecten op de werking van omliggende objecten, terreinen of (vaar) wegen die voor het waterbeheer van belang zijn.

Conclusie

De functiewijziging van een voormalige bedrijfswoning naar burgerwoning heeft geen invloed op de omliggende watergangen of het watersysteem ter plaatse. Er is sprake van een hydrologisch neutrale ontwikkeling. Hergebruik van hemelwater bij woningen kan beperkt plaatsvinden door middel van gietwater voor de tuin. Het vuile water wordt afgevoerd via het gemeentelijke rioolstelsel.

De beoogde ontwikkeling is inpasbaar binnen de waterdoelstellingen. De voor de planontwikkeling uitgevoerde watertoets heeft de instemming van het Waterschap Scheldestromen en op 21 april 2021 heeft het waterschap een positief wateradvies uitgebracht. De aan het waterschap voorgelegde watertoetstabel en het uitgebrachte officiële wateradvies zijn opgenomen in bijlage 3 en 4.

5. JURIDISCHE PLANOPZET

5.1 Inleiding

Doel van dit bestemmingsplan is het opstellen van een juridisch- planologische regeling ten behoeve van de functiewijziging naar wonen aan de Bosblokdreef 5 en de daarmee samenhangende wijziging van de bouwmogelijkheden aan de Lange Achterweg 6 in Oosterland. Sinds 1 juli 2008 is de nieuwe Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening in werking getreden. Hiermee dienen bestemmingsplannen in digitale vorm (RO-standaarden) te worden vastgesteld. De planregels sluiten verder aan bij de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP) 2012, bij het bestemmingsplan 'Buitengebied' uit 2009, bestemmingsplan 'Diverse initiatieven buitengebied' uit 2014, het 'Parapluplan parkeernormen Schouwen- Duiveland' uit 2018 en het ontwerp 'Parapluplan wonen' uit 2020.

5.2 Bestemmingen

Het plangebied aan de Lange Achterweg 2-10 behoudt in de nieuwe situatie zijn woonbestemming. De aanduiding maximaal aantal wooneenheden wijzigt naar 3.

Aan het plangebied aan de Bosblokdreef worden de volgende bestemmingen en aanduidingen toegekend:

Bestemming 'Wonen'

Binnen de woonbestemming is uitsluitend een geschakelde woning toegestaan met 2 wooneenheden. De uitvoering van de kenmerkende stedenbouwkundige aspecten van het architectonische ontwerp is geborgd in de planregels. De bepalende stedenbouwkundige randvoorwaarden zijn opgenomen in bijlage 2 van de planregels. Naast de woonfunctie zijn in beperkte mate nevenactiviteiten aan huis zoals een kleinschalige B&B toegestaan. Het inrichtings- en beplantingsplan is opgenomen in bijlage 1 van de planregels.

Bestemming 'Wonen-bebouwde kom'

Ter hoogte van de percelen aan de Lange Achterweg 2 tot en met 10 is in relatie tot de ontwikkeling van een extra wooneenheid aan de Bosblokdreef een niet-gerealiseerde bouwtitel ingetrokken. De overige bouw- en gebruiksregels voor de percelen aan de Lange Achterweg blijven ongewijzigd.

Bestemming 'Groen'

Binnen de groenbestemming wordt de aanleg en instandhouding van de landschappelijke structuren op de perceelgrens zoals opgenomen in het inrichtings- en beplantingsplan voor de locatie planologisch geborgd.

Bestemming 'Tuin'

Binnen de tuinbestemming is de achtertuin gelegen van beide woningen. Binnen de aanduiding 'Specifieke bouwaanduiding- bijgebouwen 1' is een vrijstaand bijgebouw toegestaan bij de woningen.

Dubbelbestemming 'Waarde Archeologie-7'

Ten behoeve van de bescherming van potentieel aanwezige archeologische waarden in de ondergrond bij bodemingrepen.

Maatvoering 'Maximum aantal wooneenheden'

Binnen het bouwvlak aan de Bosblokdreef worden in de nieuwe situatie maximaal 2 wooneenheden toegestaan. Aan de Lange Achterweg in Oosterland is een niet-gerealiseerde bouwtitel ingetrokken.

Het maximum aantal wooneenheden ter hoogte van het bouwvlak aan de Lange Achterweg bedraagt in de nieuwe situatie 3 wooneenheden.

Bouwaanduidingen

Bebouwing kan uitsluitend worden opgericht binnen het als zodanig in de verbeelding weergegeven bouwvlak. Indien er op de verbeelding een gevellijn is opgenomen, dan dient de voorgevel van bebouwing ter hoogte van deze gevellijn te worden gesitueerd. Ter hoogte van de aanduiding 'Specifieke bouwaanduiding- geschakeld' is uitsluitend een geschakelde woning toegestaan. Ter hoogte van de aanduiding 'bijgebouwen' zijn uitsluitend aangebouwde bijbehorende bijgebouwen van de geschakelde woningen toestaan.

Karakteristiek

Ter hoogte van de aanduiding 'karakteristiek' mogen vrijstaande of twee-aaneen gebouwde woningen worden gebouwd.

Vrijwaringszone-Molenbiotoop

Ter bescherming van de windvang van de molen, gelden ter hoogte van de als zodanig aangeduide molenbiotoop bouwbeperkingen.

6. UITVOERBAARHEID

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Behalve de ruimtelijke en milieukundige uitvoerbaarheid, dient tevens de financieel-economische uitvoerbaarheid van een ruimtelijke ontwikkeling inzichtelijk te worden gemaakt. Wanneer een ruimtelijk besluit een bouwplan, zoals bedoeld in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening, mogelijk maakt, is de gemeente op basis van de grondexploitatiewet verplicht om de kosten hiervan te verhalen op de aanvrager. Dit is vastgelegd in artikel 6.12 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening. De gemeente dient bij de vaststelling van een bestemmingsplan tevens een exploitatieplan vast te stellen.

Van een bouwplan als bedoeld in artikel 6.2.1 van het Bro is onder meer sprake indien sprake is van de bouw van één of meer woningen of de bouw van één of meer andere hoofdgebouwen. Tevens is een exploitatieplan noodzakelijk indien er specifieke locatie-eisen gesteld worden aan de uitvoering.

In afwijking van het bepaalde in artikel 6.12 lid 1 Wro kan de gemeenteraad besluiten om de kosten anderszins te verzekeren. Het betreft hier een private ontwikkeling waarbij het risico geheel gedragen wordt door de initiatiefnemer. Alle (voorbereiding)kosten (zoals plankosten, onderzoeken en procedures, inclusief gemeentelijke begeleiding) zijn voor rekening van initiatiefnemer (via leges heffing). Verder worden in een anterieure overeenkomst nadere afspraken vastgelegd tussen de gemeente Schouwen-Duiveland en de initiatiefnemer over dit bestemmingsplan en de daarin opgenomen planontwikkeling, waaronder bijvoorbeeld over het kostenverhaal van eventuele planschadeclaims en de principes op basis waarvan de woningen gerealiseerd worden, zoals het duurzaam waarborgen van de landschappelijke inpassing. Voor de gemeente zelf zijn er geen kosten verbonden aan de verwezenlijking van het plan.

Op grond van het voorgaande kan worden geconcludeerd dat de economische uitvoerbaarheid van het plan voldoende is gegarandeerd en er kan worden afgezien van het opstellen van een exploitatieplan.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.2.1 Resultaten vooroverleg

Het voorontwerpbestemmingsplan is in het kader van het vooroverleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (hierna: Bro) voorgelegd aan de Provincie Zeeland, het Waterschap Scheldestromen en de Veiligheidsregio Zeeland.

De gevoerde vooroverleg procedure heeft geleid tot de volgende vooroverlegreacties/ resultaten. De Provincie Zeeland heeft enkele opmerkingen op het voorontwerpbestemmingsplan gemaakt met betrekking tot de Wet natuurbescherming, stikstof, archeologie en de molenbiotoop. Naar aanleiding hiervan is het bestemmingsplan op onderdelen aangepast/aangevuld. Het Waterschap Scheldestromen heeft geen opmerkingen op het voorontwerp. Tevens is gemeld dat hun vooroverlegreactie tevens het wateradvies is. Ook de Veiligheidsregio Zeeland hebben aangegeven geen opmerkingen te hebben op het voorontwerpbestemmingsplan. De vooroverlegreacties zijn opgenomen in bijlage 8 van deze plantoelichting.

6.2.2 Resultaten vaststellingsprocedure

Het ontwerpbestemmingsplan 'Bosblokdreef 5 en Lange Achterweg 2-10 Oosterland', met identificatienummer NL.IMRO.1676.00327BphOL397328-ON01, heeft gedurende zes weken (van 28 maart tot en met 9 mei 2022) ter inzage gelegen. Tijdens deze periode van terinzagelegging is eenieder de gelegenheid geboden een zienswijze te geven op het ontwerpbestemmingsplan.

Gedurende deze periode is één zienswijze ingediend. Deze is echter weer ingetrokken. Daarmee is er geen sprake (meer) van zienswijzen en heeft de terinzagelegging geen aanleiding gegeven voor planaanpassing. Wel is na de terinzagelegging ambtshalve gebleken dat het bestemmingsplan op enkele onderdelen aanpassing behoeft. Voor een overzicht van de doorgevoerde ambtshalve aanpassingen wordt verwezen naar de "Nota beantwoording ambtshalve aanpassing bestemmingsplan 'Bosblokdreef 5 en Lange Achterweg 2-10 Oosterland' welke als bijlage 9 bij de plantoelichting is opgenomen.

BIJLAGEN

BIJLAGE 1

Flora- en faunaonderzoek
Natuur Wetenschappelijk Centrum NWC
d.d. feb 2022

BIJLAGE 2

Inrichtings- en beplantingsplan Bosblokdreef 5 Oosterland
Ruimte & Groen Tuin- en Landschapsarchitectuur BV
d.d. december 2021

BIJLAGE 3

Watertoetstabel
d.d. 22 april 2021

BIJLAGE 4

Wateradvies
Waterschap Scheldestromen
d.d. 22 april 2021

BIJLAGE 5

Resultaten verkennend bodemonderzoek
MCG Zuidwest BV
d.d. April 2021

BIJLAGE 6

Inrichtingstekening nieuwe situatie
Architectenbureau Erik van den Bos
d.d. december 2021

BIJLAGE 7

Stikstofdepositieberekening
De Roever Omgevingsadvies BV
d.d. Februari 2022

BIJLAGE 8

Vooroverlegreacties

- Waterschap Scheldestromen d.d. 21 april 2021
- Veiligheidsregio Zeeland d.d. 10 januari 2022
- Provincie Zeeland d.d. 18 januari 2022

BIJLAGE 9

Nota beantwoording ambtshalve aanpassing
bestemmingsplan 'Bosblokdreef 5 en Lange Achterweg 2-10 Oosterland