

**Ruimtelijke onderbouwing
Kerkring53-Schoolstraat 1a
Nieuwerkerk**

Gemeente Schouwen- Duiveland

December 2021



1.	INLEIDING.....	6
1.1	AANLEIDING EN DOEL	6
1.2	LIGGING EN KADASTRALE BEGRENZING.....	6
1.3	GEBIEDSOMSCHRIJVING	8
1.4	BESTAANDE SITUATIE	9
1.5	BEOOGDE SITUATIE.....	9
2.	BELEIDSKADER	10
2.1	RIJKSBELEID.....	10
2.2	PROVINCIAAL BELEID.....	11
2.3	GEMEENTELIJK BELEID.....	12
3.	RUIMTELIJKE EN MILIEUKUNDIGE ASPECTEN	18
3.1	BODEM.....	18
3.2	ARCHEOLOGIE	18
3.3	CULTUURHISTORIE	19
3.4	AKOESTIEK.....	20
3.5	FLORA EN FAUNA.....	21
3.6	MOBILITEIT EN PARKEREN	23
3.7	BEDRIJVEN EN MILIEUZONERING	23
3.8	LUCHTKWALITEIT	24
3.9	EXTERNE VEILIGHEID	25
3.10	VORMVRIJE MER -BEOORDELING	26
3.11	WATER.....	27
4.	UITVOERBAARHEID	30
4.1	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID.....	30
4.2	MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID.....	30
5.	CONCLUSIE	31
	BIJLAGEN.....	32
1.	ADVIES WATERBEHEERDER	
2.	VERKENNEND BODEMONDERZOEK	

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding en doel

Aan de Kerkring 53, 4306 CK te Nieuwerkerk is in de huidige situatie een traditionele boerenschuur gelegen welke in de huidige situatie wordt gebruikt als opslag bij een bouwbedrijf. De planlocatie bevindt zich centraal in de historische kern Nieuwerkerk, tussen de Schoolstraat, de Kerkring en de Wethouder van Klinkenstraat. De initiatiefnemer is voornemens om het bestaande pand te renoveren en in gebruik te nemen als woning voor senioren.

Ter plaatse is het bestemmingsplan 'Nieuwerkerk en Oosterland' (uit 2014) van toepassing. De planlocatie beschikt over de bestemming 'Centrum', nader gespecificeerd met de aanduidingen 'bouwbedrijf' en 'bedrijf tot en met categorie 2'. Binnen de centrumbestemming zijn verschillende typen kleinschalige activiteiten toegestaan, waaronder detailhandel, kantoren, dienstverlening en maatschappelijke functies. Een woonfunctie is uitsluitend toegestaan ter hoogte van de aanduiding 'wonen'. In het geldende bestemmingsplan zijn geen mogelijkheden opgenomen om een voormalig bedrijfsgebouw binnen een centrumbestemming in gebruik te kunnen nemen als woning.

Om het renoveren en het beoogde gebruik van het pand als reguliere woning mogelijk te maken zal van het geldende bestemmingsplan moeten worden afgeweken. De beoogde ontwikkeling is alleen mogelijk door middel van een omgevingsvergunningprocedure (artikel 2.12, lid 1, sub a onder 3° Wabo).

Het College van burgemeester en wethouders heeft per brief van 13 maart 2020 (kenmerk RenM/245836) aangegeven dat ze in principe en onder voorwaarden medewerking wil verlenen aan de beoogde renovatie van het bedrijfspand tot woning.

1.2 Ligging en kadastrale begrenzing

De planlocatie bevindt zich in het centrum van de kern Nieuwerkerk, binnen de gemeente Schouwen-Duiveland. Kadastraal is de locatie Kerkring 53-Schoolstraat 1a bekend als Duiveland, sectie A, nummer 1163. Op onderstaande kaarten wordt de bestaande situatie van het plangebied en de kadastrale begrenzing weergegeven.



Figuur 1 Perceel plangebied Kerkring 53-Schoolstraat 1a



Figuur 2 Perceel plangebied Kerkring 53-Schoolstraat 1a luchtfoto

1.3 Gebiedsomschrijving

Nieuwerkerk is ontstaan als een traditioneel ringdorp. De eerste bebouwing concentreerde zich in een ringvormige structuur rondom de kerk. Tot begin 1900 zijn de vorm en de omvang van de kern nagenoeg gelijk gebleven. Door uitbreidingen vanaf 1900 en met name als gevolg van de watersnoodramp in 1953 is een deel van de oorspronkelijke ringstructuur verloren gegaan. Sindsdien heeft de kern door de aanleg nieuwe verbindingswegen, de Rijksweg N59 en diverse planmatige uitbreidingswijken een andere stedenbouwkundige structuur gekregen.

Het plangebied ligt tussen de Kerkring, Wethouder van Klinkenstraat en de Schoolstraat. Dit betreft het historisch centrum van Nieuwerkerk, binnen de historische ringstructuur van het dorp. Aan de Kerkring zijn bebouwing en functies aanwezig die passen bij een centrum. Aan de Kerkring bevinden zich behalve de kerk, onder meer horecagelegenheden, detailhandel en woonbebouwing. Ten zuidoosten van het plangebied aan de Kerkring 43 is een autohandel met werkplaats gevestigd. Direct omliggende bebouwing van het plangebied heeft hoofdzakelijk een woonfunctie. Direct ten zuiden van het plangebied ligt de kerk met de kenmerkende historische ringvormige bebouwingsstructuur. Ten noorden van het plangebied bevindt zich gevarieerde woonbebouwing in de vorm van vrijstaande woningen en rijwoningen met zeer verschillende bouwstijlen.

Het plangebied wordt ontsloten via de Wethouder van Klinkenstraat. De omliggende straten zijn verhard met klinkers en zijn smal. De Kerkring en de Schoolstraat hebben een smal, gescheiden voetpad. Omliggende straten zijn verkeersluw en worden uitsluitend gebruikt voor bestemmingsverkeer.

Het plangebied past wat betreft het stedenbouwkundige karakter binnen het karakter van de historische ringstructuur van het dorp. Bebouwing in dit deelgebied staat direct aan de weg, gesitueerd op lange smalle percelen en is overwegend haaks op de weg georiënteerd. Ten noorden van het plangebied zijn sinds halverwege de 20^e eeuw een aantal uitbreidingslocaties gerealiseerd met een meer planmatige structuur. Deze woningen hebben een sterk variërende bebouwingstypologie. Het straatbeeld in de latere uitbreidingswijken verschilt sterk van de historische structuur door onder meer de aanwezigheid van kleine voortuinen en achtertuinten.

Binnen het plangebied is een traditionele boerenschuur met aanliggende erfverharding aanwezig in gebruik door een bouwbedrijf. De bebouwing is opgericht omstreeks eind 19^e eeuw. De schuur is middels een tussenbouw met de bebouwing aan de Kerkring nummer 57 verbonden. In de beoogde situatie wordt de schuur gerenoveerd en geschikt gemaakt voor gebruik als burgerwoning.

1.4 Bestaande situatie

- De planlocatie bevindt zich in de bebouwde kom van Nieuwerkerk binnen de historische ringstructuur rondom de kerk;
- De kadastrale aanduiding betreft Duiveland, sectie A, nr. 1163;
- Aan de locatie is de bestemming 'Centrum' toegekend met een bouwvlak van ca 310m². Dit is een gemengde bestemming waarbinnen verschillende kleinschalige aan een dorpscentrum gerelateerde functies zijn toegestaan;
- In de huidige situatie is er ter plaatse een traditionele Zeeuwse boerenschuur aanwezig met authentieke details, kleur- en materiaalgebruik;
- De boerenschuur is opgericht omstreeks 1870;
- In de bebouwing was recentelijk een bouwbedrijf gevestigd;
- Het perceel heeft een oppervlakte van ca 450m².

1.5 Beoogde situatie

- In de nieuwe situatie wordt de bestaande bebouwing gereed gemaakt voor gebruik als seniorenwoning;
- De ontwikkeling vindt plaats binnen het bestaande bouwvlak;
- In de nieuwe situatie vindt geen uitbreiding plaats van het bebouwd oppervlak;
- Ten aanzien van de ontwikkeling van een nieuwe woning is tevens een bijdrage nodig aan het gemeentelijke transitiefonds van €13.500,00;
- Het nieuwe gebruik past in aard en intensiteit bij de omliggende functies en de ligging in een dorpskern;
- In de nieuwe situatie komen de aanduidingen 'bouwbedrijf' en 'bedrijf' tot en met categorie 2' te vervallen;
- Parkeren ten behoeve van de woning vindt plaats op eigen perceel.

Om de ontwikkeling mogelijk te maken is een afwijking nodig van het bestemmingsplan 'Nieuwerkerk en Oosterland' op basis van artikel 2.12, lid 1, sub a onder 3° Wabo. In de volgende hoofdstukken wordt de ruimtelijke en de milieukundige inpasbaarheid nader onderzocht.



Figuur 3 Luchtfoto plangebied (Google Earth)

2. BELEIDSKADER

2.1 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 toevoegen van een enkele 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. Bij een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling dient tevens te worden gemotiveerd op welke wijze een zorgvuldige afweging is gemaakt ten aanzien van de actuele behoefte en zorgvuldig ruimtegebruik. Deze afweging werkt ten aanzien van woningbouwontwikkelingen tevens door in de provinciale Omgevingsverordening, de regionale woningbouwafspraken en de gemeentelijke Woonvisie.

2.2 Provinciaal beleid

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 vier 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 in het landelijk gebied;
- 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;
- 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. Met de Omgevingsverordening wordt tevens invulling gegeven aan de 'Ladder voor duurzame verstedelijking'.

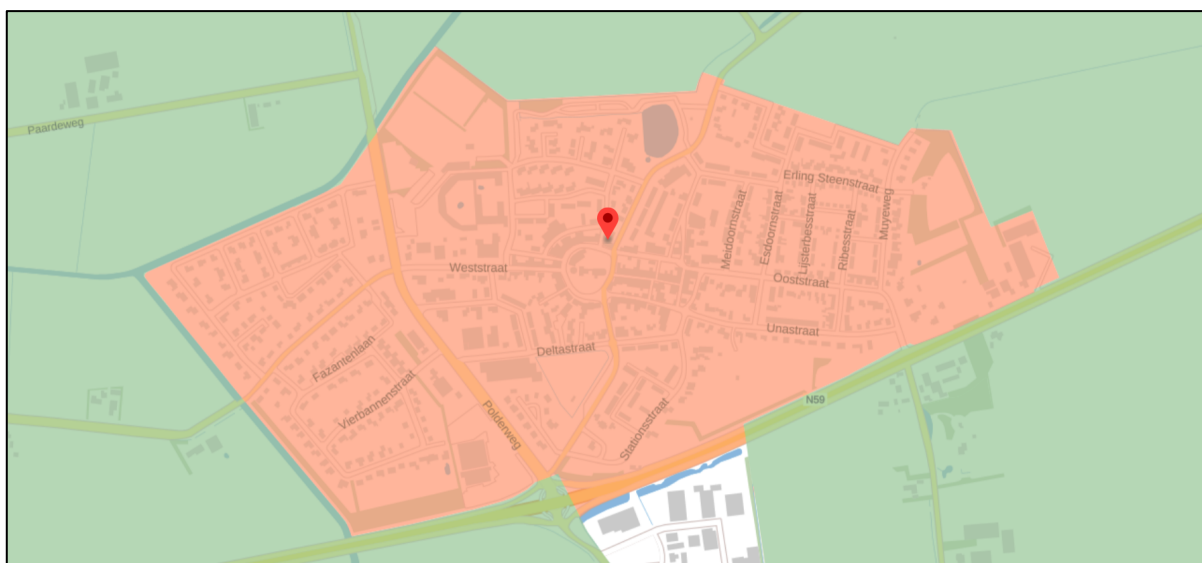
Beoordeling

Het initiatief draagt bij aan het versterken van de waardevolle leefomgeving doordat karakteristieke bebouwing voor de lange termijn wordt behouden. In de nieuwe situatie neemt de milieubelasting af ten opzichte van het gebruik als bouwbedrijf in de uitgangssituatie (zie tevens hoofdstuk 3).

De beoogde ontwikkeling draagt bij aan een toekomstige bereikbare woon- werk- en verblijfsomgeving. Een groot deel van de bebouwing in de kern is gerealiseerd in de vorm van meer planmatige en rationele uitbreidingswijken omstreeks de jaren '50 en '60. Als gevolg van veroudering en andere woonbehoeften heeft dit deel in de toekomst bijzondere aandacht nodig. Met de beoogde functiewijziging wordt een passende financiële bijdrage geleverd aan het Transitiefonds. De beoogde woning wordt gerenoveerd en verduurzaamd volgens de hedendaagse bouwregelgeving. Tevens past de woning bij de hedendaagse woonwensen. Met het realiseren van een woning binnen bestaand stedelijk gebied wordt tevens bijgedragen aan het herstructureren van bestaande bebouwing en een optimaal gebruik van het bestaand stedelijk gebied.

Conclusie

Het renoveren van een traditionele boerenschuur tot woning, in de historische ringstructuur van de oude kern van Nieuwerkerk, past binnen de bovenstaande strategische opgave.



Figuur 4 Uitsnede Omgevingsplan Provincie Zeeland 2018: kaart 19 Overige steden en dorpen

2.3 Gemeentelijk beleid

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 water-economie 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.

De kern Nieuwerkerk wordt in de hoofdstructuurkaart voor wonen gekarakteriseerd als 'dorpswonen'. De behoefte binnen de regionale woningmarkt is door demografische processen als vergrijzing en huishoudensverduunning verschoven van een kwantitatieve vraag naar woningen naar een kwalitatief afwegingskader. Het accent voor woningbouwontwikkelingen ligt dan ook op herstructurering en functieverandering waarbij tevens een kwaliteitsverbetering van de bestaande woningvoorraad wordt gerealiseerd. Nieuwe woningen die aan de bestaande woonvoorraad worden toegevoegd dienen daarbij zo veel mogelijk binnen de contouren van de bebouwde kom te worden gerealiseerd. Door middel van een herstructureringsfonds wordt een directe koppeling gelegd tussen de beoogde herstructurering van de bestaande woningvoorraad en nieuwe ontwikkelingen.

Plangebied

De planlocatie bevindt zich binnen de grenzen van de bebouwde kom van Nieuwerkerk. Door trends als huishoudensverduunning en vergrijzing neemt het voorzieningenniveau in de kernen af. In de historische kern bevindt zich een zekere menging van functies. Het aandeel van de woonfunctie neemt echter binnen de Kerkring toe, het aandeel traditionele centrumfuncties neemt af. Met de beoogde ontwikkeling wordt een vrijkomende bedrijfslocatie in een karakteristieke Zeeuwse

omgevormd tot woonlocatie. Met de nieuwe functie vervalt tevens de milieu-uitstraling van een bouwbedrijf op de inmiddels grotendeels als woonfunctie gebruikte omgeving. Dit draagt bij aan het behoud van een prettig woonklimaat.

Het huidige bijgebouw met parkeerruimte krijgt de uitstraling van een hoofdgebouw op een woonerf. Met de functiewijziging wordt een bijdrage geleverd aan het lange termijn behoud van het karakteristieke pand. Dit draagt bij aan het versterken van de ruimtelijke karakteristiek van de historische kern.

De beoogde woning sluit aan bij de hedendaagse woonwensen en duurzaamheidseisen. Met de gerenoveerde woning wordt tevens een bijdrage geleverd aan het verbeteren van de kwaliteit van de woonvoorraad.

Conclusie

De beoogde ontwikkeling past binnen de lange termijn strategische doelstellingen.

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 periode tot 2027 bestaat de regionale uitbreidingsbehoefte uit 480 woningen.

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. Er is voor gekozen om de harde plancapaciteit te concentreren binnen aangewezen groeikernen. In balans en transitiekernen wordt in principe alleen nieuwbouw gerealiseerd door sloop of wegbestemmen van een woontitel elders. Binnen de balans en transitiekernen richt het beleid zich de komende periode op het verbeteren van de bestaande woningvoorraad.

De strategische doelstellingen voor de periode tot 2027 zijn geformuleerd als volgt:

- Verbeteren van de kwaliteit van de bestaande woningvoorraad: Op de middellange termijn zal de nadruk steeds meer liggen op herstructurering en transformatie van de bestaande voorraad. Voor alle kernen geldt dat de woningvoorraad die is gerealiseerd in de jaren '50 en '60 door veroudering en een andere woonbehoefte op termijn aan vervanging toe zal zijn;
- Onttrekken van woningen die verouderd of incourant zijn: Het tegengaan van leegstand door lokale overcapaciteit draagt bij aan het leefbaar houden van de kernen;
- Toevoegen van woningen, waar er te weinig van zijn: Nieuwe woningen dienen aan te sluiten op een (regionale) actuele behoefte.

De Woonvisie benoemt in paragraaf 4.2 kwalitatieve beleidsaccenten. Aanvullend aan de kwantitatieve woonbehoefte, is het van belang om ook de kwaliteit van de woningvoorraad af te stemmen op de lange termijn behoefte. Bij het toetsen van nieuwe plannen wordt uitgegaan van realisatie op structuurversterkende plekken binnen de kern. Wanneer locaties binnen de kern vrijvallen en/ of wanneer beeldbepalende panden in de kern vrijvallen, krijgen deze locaties voorrang boven nieuwbouw aan de kernrand. Hiermee wordt ingezet op het behoud van leefbare kernen. Onder structuurversterkende plekken in de kernen wordt verstaan:

- Ligging in het hart of zeer nabij het centrum;
- Ligging naast of zeer naast (bestaande) voorzieningen;

- Zijn oude leegstaande, vervallen gebouwen/ panden of overlast gevende plekken (oplossen knelpunt);
- Goede bereikbaarheid voor al het verkeer;
- Dragen bij herontwikkeling met woningbouw bij aan de leefbaarheid en vitaliteit van het centrum.

De transitieopgave wordt in eerste instantie op projectniveau georganiseerd. Indien dit in voorkomende gevallen niet mogelijk is, worden certificaten/ bouwtitels gereguleerd door middel van een regionaal innovatie-/ transitiefonds.

Plangebied

De locatie bevindt zich binnen de grenzen van de bebouwde kom van Nieuwerkerk. In de kern is de komende jaren een afname te verwachten van de vraag naar woningen. Nieuwerkerk is aangemerkt als transitiekern. Doelstelling is om de netto woningcapaciteit in Nieuwerkerk niet toe te laten nemen en in te zetten op een kwalitatieve verbetering van de woningmarkt.

Er is met de beoogde ontwikkeling sprake van de renovatie en de daarmee samenhangende wijziging van het gebruik van een karakteristiek pand binnen de historische ringstructuur. Het pand is opgericht omstreeks 1900 en heeft een karakteristieke bouwstijl.

Hergebruik van de locatie door een ander bouwbedrijf is gezien de ligging in de historische kernstructuur en aangrenzend aan woonbebouwing niet wenselijk. In de nieuwe situatie wordt de bestaande bebouwing gerenoveerd en voor de langer termijn behouden. De nieuwe functie past qua aard en schaal beter in de structuur ter plaatse. De locatie is goed bereikbaar via de Wethouder van Klinkenstraat, Schoolstraat en Kerkring.

Er zijn geen mogelijkheden om binnen de projectlocatie een woning uit de woningvoorraad te onttrekken. Via het Transitiefonds wordt een bouwtitel aangekocht. Hiermee vindt per saldo geen uitbreiding plaats van de netto woningvoorraad. Met de nieuwe ontwikkeling is sprake van een kwalitatieve verbetering van de lokale woningvoorraad. Door de financiële bijdrage aan het Transitiefonds, vastgesteld op €13.500,00, wordt tevens een bijdrage gedaan aan de gemeentelijke herstructureringsdoelstellingen voor bestaande bebouwing. De beoogde woning betreft een seniorenwoning. Hiermee wordt ingespeeld op de woonbehoefte van de groeiende groep ouderen binnen de gemeente.

Conclusie

De beoogde situatie past binnen de uitgangspunten van de van de Woonvisie. Met de beoogde renovatie van een historisch pand wordt ingezet op het verbeteren van de kwaliteit van de lokale woningvoorraad, het behoud van karakteristieke bebouwing in de kern op een structuurversterkende plek. Om de ontwikkeling mogelijk te maken wordt een bouwtitel aangekocht via het Transitiefonds.

Welstandsnota Schouwen-Duiveland

Het welstandsbeleid maakt onderscheid tussen objectgericht en gebiedsgericht beleid.

Binnen de gebiedsgerichte benadering zijn verschillende welstandsniveaus van toepassing. Het toegekende welstandsniveau vormt het ambitieniveau ten aanzien van de ruimtelijke kwaliteit van de bebouwde omgeving. De gemeente maakt onderscheid in:

Niveau 1: Beschermde stads- en dorpsgezichten/ monumenten.

Ter bescherming van zeer hoge cultuurhistorische, landschappelijke, architectonische en/ of stedenbouwkundige kwaliteiten. Tevens dient het monument van cruciale betekenis te zijn voor het totaalbeeld van de kernen of het landschap. Het beleid is strikt en voornamelijk gericht op behoud.

Niveau 2: Bijzondere welstandsgebieden

Een groot aantal gebieden in Schouwen-Duiveland zijn vanwege de bijzondere ruimtelijke en cultuurhistorische betekenis aangemerkt als bijzonder. Binnen deze gebieden vallen onder meer de historische dorpskernen, dorpsranden en Belvédèregebieden in het buitengebied. Het welstandsbeleid is gericht op het versterken van de bestaande en/ of gewenste kwaliteit.

Niveau 3: Reguliere welstandsgebieden

Binnen dit beschermingsniveau vallen naoorlogse planmatige uitbreidingen. Het beleid binnen deze gebieden is gericht op het handhaven van de basiskwaliteit ten aanzien van de ruimtelijke kwaliteit en het welstandstoezicht.

Niveau 4: Welstandsvrije gebieden

Deze gebieden worden als ongevoelig beschouwd ten aanzien van de bescherming van de visuele kwaliteit. Voor deze gebieden gelden slechts minimale welstandseisen in de vorm van de 'excessenregeling'.

Voor nieuwe ontwikkelingen wordt de samenhang van de ontwikkeling met de gebiedskarakteristiek getoetst. De toetsingscriteria voor nieuwe ontwikkelingen zijn opgenomen in hoofdstuk 3. In de Bijlage 1 van de Welstandnota zijn gebiedsbeschrijvingen opgenomen.

Beoordeling

De bestaande bebouwing heeft geen status als Rijksmonument of als gemeentelijk monument. De planlocatie maakt geen onderdeel uit van een beschermd stads- of dorpsgezicht. Het plangebied bevindt zich binnen de historische kern van het ringdorp Nieuwerkerk. Het plangebied valt daarmee onder welstandsniveau 2: bijzonder welstandsgebied.

Gebiedskarakteristiek

Kenmerkend voor de structuur van Nieuwerkerk is volgens bijlage 1 van de welstandnota de centraal gelegen Kerkring met een vanuit de Kerkring aangelegde strokenverkaveling. De dorpsuitbreiding hebben in oostelijke en westelijke richting plaatsgevonden langs de ontsluitingswegen. Rondom de organisch gegroeide historische structuur liggen een aantal planmatige uitbreidingen. Hiermee is in de bebouwde omgeving een zone ontstaan tussen de landschappelijke omgeving en de historische kern. De historische bebouwing is overwegend aaneengeschaald gesitueerd en is gelegen aan smalle straten, waardoor het kleinstedelijk karakter behouden is gebleven. De kaprichting van de bebouwing varieert, toegepaste kapvormen zijn veelal het zadeldak en het schilddak.

Kleur- en materiaalgebruik is traditioneel en veelal bestaande uit baksteen, natuurstenen detaillering met gesmoorde pannen in oranje- en blauwgrijze kleur. De detaillering van de gevels verschilt sterk. Het aantal aan- en uitbouwen aan de voorzijde van de kerkring is beperkt. Wel komen er veel bijgebouwen, andere bouwwerken en voorzieningen voor welke voor een onsamenvattend totaalbeeld zorgen. Bij welstandstoetsing wordt hierom de gehele kerkring met achterstraten als voorkant beschouwd.

Voor ruimtelijke ontwikkelingen binnen een historisch ringdorp binnen de historische kerkring richt de welstandstoets zich op basis van de gebiedsgerichte criteria in hoofdstuk 3 op: het respecteren van het besloten karakter van de kerkring, het respecteren van de individuele herkenbaarheid van bebouwing in massa, vorm, materiaal- en kleurgebruik en binnen het samenhangende gevelbeeld. De oorspronkelijke bouwstijl en karakteristiek waaronder gevelkenmerken, materiaal- en kleurgebruik dienen en bij renovatie te worden gerespecteerd.

Beoogde ontwikkeling

In de beoogde situatie wordt een bestaande traditionele boerenshuur gerenoveerd en in gebruik genomen als woning. De nieuwe functie past in schaal en aard binnen de historische kern. Met de renovatie verandert de situering van de woning alsmede bouwstijl, massa en vorm niet. De oorspronkelijke individuele herkenbaarheid blijft behouden. In de nieuwe situatie wordt in materiaal- en kleurgebruik en detaillering van de gevel aangesloten bij het omliggende gevelbeeld.

De beoogde renovatie zal worden voorgelegd aan, en beoordeeld door de welstandscommissie. Hiermee is geborgd dat in de nieuwe situatie wordt aangesloten op de omgevingskarakteristiek.

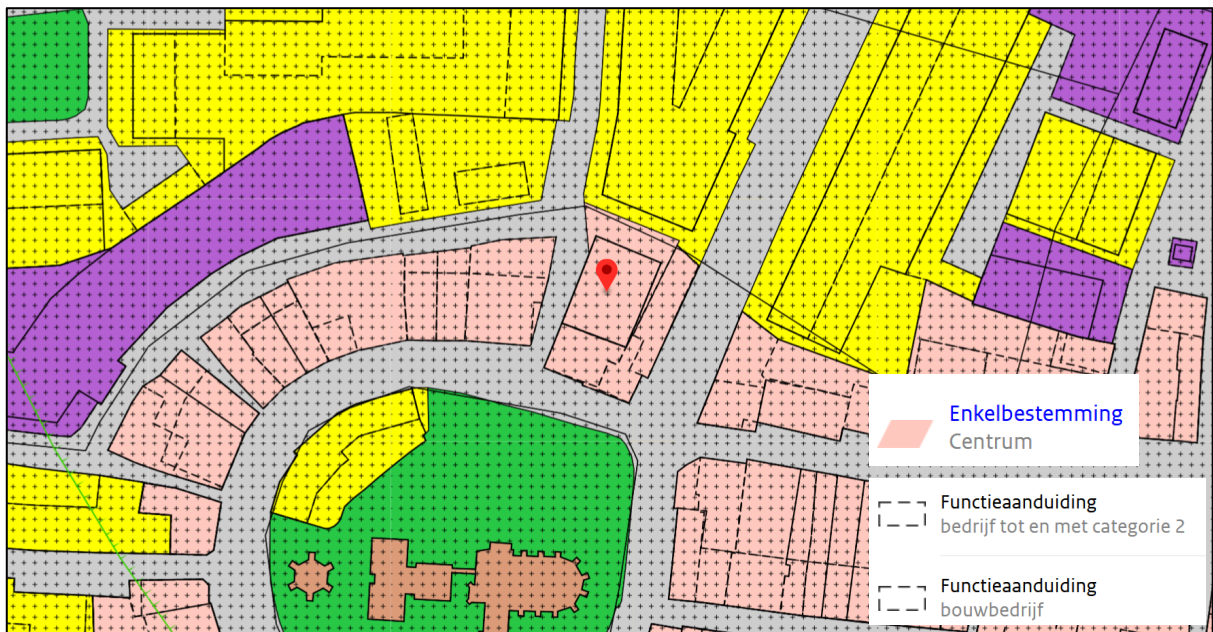
Vigerend bestemmingsplan

Ter hoogte van de planlocatie is het bestemmingsplan 'Nieuwerkerk en Oosterland' van toepassing (vastgesteld op 27 november 2014). Het planperceel beschikt over de gebiedsbestemming 'Centrum' (artikel 6). Aan het bouwvlak zijn de functieaanduidingen 'bedrijf tot en met categorie 2' en 'bouwbedrijf' toegekend. Percelen binnen deze bestemming zijn bedoeld voor de ontwikkeling van kleinschalige aan het centrum verbonden functies zoals horeca en detailhandel, al dan niet in combinatie met een woonfunctie. Aan een aantal percelen is door middel van een functieaanduiding een woonfunctie toegekend.

Ter hoogte van het plangebied is tevens de dubbelbestemming 'Waarde- Archeologie' - 5' van kracht ter bescherming van mogelijk in de ondergrond aanwezige waardevolle archeologische relicten. Indien zich als gevolg van een ruimtelijke ontwikkeling ter plaatse bodemverstorende activiteiten plaatsvinden met een bewerkingsoppervlakte vanaf 250m² en een bewerkingsdiepte vanaf 0,5 m-mv, is het uitvoeren van een verkennend archeologisch onderzoek noodzakelijk (zie tevens paragraaf 3.2). Ter hoogte van het plangebied geldt tevens de gebiedsaanduiding 'Vrijwaringszone-molenbiotoop' ten aanzien van de bescherming van de windvang van de molen.

Het bewonen van een als zodanig aangeduide bedrijfslocatie binnen een gemengde centrumbestemming is niet mogelijk binnen het vigerende bestemmingsplan. Het plan voorziet niet in een wijzigingsbevoegdheid of afwijkingsmogelijkheid ten aanzien van de beoogde ontwikkeling. Voor de gewenste ontwikkeling is een omgevingsvergunningaanvraag nodig om van het geldende plan af te kunnen wijken.

Aan het beoogde gebruik wordt medewerking verleend door het College onder voorwaarde dat er in samenhang met de ontwikkeling een bijdrage van €13.500,00 in het Transitiefonds wordt gestort.



Figuur 5 Uitsnede bestemmingsplan 'Nieuwerkerk en Oosterland' (www.ruimtelijkeplannen.nl).
 Met het bestemmingsplan Parapluplan parkeernormen Schouwen-Duiveland worden de parkeernormen uit het beleidsdocument Parkeerbeleid 2017-2020 planologisch verankerd. Zie tevens paragraaf 3.6.

3. RUIMTELIJKE EN MILIEUKUNDIGE ASPECTEN

3.1 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.

Op de locatie zijn geen ondergrondse opslagtanks voor brandstoffen bekend. In de beoogde en in de huidige situatie vinden er geen bodembedreigende activiteiten binnen het plangebied plaats. Door MCG Zuidwest is in april 2021 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Uit de onderzoeksresultaten blijkt dat de bovengrond een lichte verontreiniging bevat met kobalt, nikkel, zink, koper, kwik en lood. Lokaal zijn er sterke verontreinigingen met lood aangetroffen. Tevens is de bovengrond sterk verontreinigd met asbest. De ondergrond is licht verontreinigd met lood en koper. In het grondwater is een lichte verontreiniging met xyleen aangetroffen. Het bodemonderzoek is toegevoegd in bijlage 2.

Conclusie

Naar aanleiding van de aangetroffen verontreiniging is nader onderzoek noodzakelijk naar de aanwezigheid en concentraties van asbest en lood. In de ontwerpbeschiikking wordt de aanvullende voorwaarde opgenomen dat deze pas van kracht is als uit een door het bevoegd gezag goedgekeurd nader bodemonderzoek blijkt dat de ondergrond geschikt is voor de functie wonen. Hiermee is de milieuhygiënische kwaliteit van de ondergrond voor de nieuwe gebruikers/ bewoners geborgd.

3.2 Archeologie

De bescherming van archeologisch erfgoed is sinds de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (Wamz) in 2007 hoofdzakelijk de verantwoordelijkheid van de gemeente. Sinds het Verdrag van Malta (1992) zijn overheden verplicht om bij ruimtelijke ontwikkelingen archeologisch onderzoek uit te voeren. 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 bewerkingsdiepte van bodemingrepen.

Deze drempelwaarden zijn overgenomen in het geldende bestemmingsplan 'Nieuwerkerk en Oosterland'. Per archeologische verwachtingswaarde is aangegeven vanaf welke oppervlakte en bewerkingsdiepte een vergunningplicht geldt.

Ter hoogte van het plangebied geldt de dubbelbestemming 'Waarde- Archeologie-5'. Voor deze gebieden geldt een onderzoeksplicht naar archeologische waarden bij bodemingrepen vanaf 250m2 en een bewerkingsdiepte vanaf 50 cm -mv (zie tevens paragraaf 2.3).

Conclusie

Het plangebied is gelegen binnen de historische kern van Nieuwerkerk en heeft een hoge archeologische verwachtingswaarde. De beoogde ontwikkeling vindt plaats binnen bestaande

bebouwing. 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.

3.3 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. Ter hoogte van het plangebied geldt een beperking op de bouwhoogte ter bescherming van het aanzicht en de molenbiotoop van de monumentale stenen grondzeilmolen ten noorden van het plangebied (Schoolstraat, Achter Magnoliastraat 17). Het plangebied maakt onderdeel uit van historische stedenbouwkundige structuur van de historische kern van Nieuwerkerk. Op basis van de gemeentelijke Welstandsnota maakt het plangebied onderdeel uit van bijzondere welstandsgebieden (welstandsniveau 2).



Figuur 6 Situatie plangebied (bron: Google Earth)

Beoordeling

De historische kern onderscheidt zich door de herkenbare historische besloten structuur met smalle straten en aaneengeschaalde bebouwing. De historische kern is organisch gegroeid met individueel onderscheidende panden met grote verschillen in de detaillering van gevels en de afwezigheid van aan- en uitbouwen op het voorerf. Op basis van de gebiedsgerichte criteria uit hoofdstuk 3 van de welstandsnota dienen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen het bestaande besloten karakter, de individuele herkenbaarheid van bebouwing in massa, vorm, materiaal- en kleurgebruik te respecteren. Nieuwe ontwikkelingen dienen te passen binnen het bestaande samenhangende gevelbeeld door aan te sluiten bij de oorspronkelijke bouwstijl en karakteristiek (zie tevens paragraaf 2.3).

Met de beoogde renovatie blijven situering van bebouwing, bouwstijl, massa en vorm behouden. In detaillering, materiaal- en kleurgebruik wordt aangesloten bij het bestaande gevelbeeld. In de nieuwe situatie wordt het huidige bijgebouw een nieuw hoofdgebouw. De bestaande bebouwing bestaat uit een traditionele Zeeuwse boerenshuur met rode bakstenen gevels, zwart potdekselwerk, witte deurranden, kleine boogvensters en een houten kap met dakpannen. De karakteristiek en de detaillering van de bestaande bebouwing past ook als hoofdgebouw binnen het straatbeeld ter plaatse.

Conclusie

De beoogde functiewijziging van een traditionele boerenshuur in gebruik als bedrijfslocatie (bouwbedrijf) naar een reguliere woonlocatie is een ontwikkeling die in schaal en aard passend is binnen de historische kern. De beoogde situatie zal worden beoordeeld door de welstandcommissie. Hiermee is geborgd dat de nieuwe situatie aansluit op de omgevingskarakteristiek.

3.4 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 Wethouder van Klinkenstraat. De Schoolstraat wordt volgens de gemeentelijke wegenstructuurkaart aangemerkt als weg met een ontsluitende functie voor het dorp. De Wethouder van Klinkenstraat maakt onderdeel uit van het stratennetwerk van Nieuwerkerk. Voor de bebouwde kom geldt een maximumsnelheid van 30 km/ uur. Omliggende wegen worden gebruikt voor bestemmingsverkeer en hebben een lage verkeersintensiteit. Nader akoestisch onderzoek is op basis van de Wet geluidhinder niet nodig.

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 de autohandel (detailhandel) aan de Kerkring 43 op een afstand van ca 35 meter van het plangebied. Aan een kantoorfunctie ten behoeve van een autobedrijf is een milieucategorie 1 toegekend (SBI 47). In een gemengd gebied is ten behoeve van de geluidsuitstraling geen richtafstand van toepassing voor een dergelijke functie.

Ten zuiden van het plangebied aan de Kerkring 57 is een voormalig café gelegen. Op basis van de aanduiding 'horeca tot en met categorie 2' is het geldende bestemmingsplan is ter plaatse een horecabedrijf toegestaan. Een horecabedrijf als een café (SBI 561) is op basis van de richtafstanden voor milieuzonering (VNG 2009) een activiteit te classificeren onder milieucategorie 1. In een gemengde woonomgeving geldt voor het milieuaspect geluid geen richtafstand ten opzichte van gevoelige functies. Bedrijven onder deze milieucategorie zijn in principe inpasbaar in een omgeving met gevoelige functies.

Op basis van de richtafstanden voor functiemenging kan ervan uit worden gegaan dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat voor de gebruikers van de woning (zie tevens paragraaf 3.7).

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.

3.5 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 2km afstand ten zuidoosten 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 oosten van de kern Nieuwerkerk op ca 1,5 km afstand.

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. De uitvoering van werkzaamheden dient buiten het broedseizoen plaats te vinden (ca half maart tot ca half juli).

Plangebied

In de huidige situatie is het plangebied in gebruik als bedrijfsperceel. De planlocatie bevindt zich centraal in de bebouwde kom van Nieuwerkerk en derhalve niet binnen of aansluitend aan een beschermd natuurgebied. In de beoogde situatie wordt gebruik gemaakt van bestaande bebouwing en vindt een extensivering plaats van het gebruik van het perceel ten opzichte van het huidige bedrijfsmatige gebruik. Bij de restauratiewerkzaamheden zal de voormalige werkplaats in het hoofdgebouw, op de kleine dakramen na, aan de buitenzijde onaangetast blijven. Slechts het bijgebouw wordt gesloopt en maakt plaats voor een tuin. Het houten geraamte aan de binnenzijde van de zolder blijft intact. De begane grond was voorheen in gebruik als werkplaats bij een houtfabriek en krijgt in de beoogde situatie een woonfunctie. Op de begane grond ligt enkel een betonvloer. Op basis van de aard en de beperkte omvang van de werkzaamheden, kan een effect op beschermde soorten op voorhand worden uitgesloten.

De voertuigbewegingen die samenhangen met de renovatiewerkzaamheden 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 uitgesloten.

Het hergebruik van een traditionele boerenshuur, bedrijfsmatig in gebruik door een bouwbedrijf, als woonlocatie binnen de bebouwde kom betreft een kleinschalige ontwikkeling. In de beoogde situatie zullen de bedrijfsmatige verkeersbewegingen vervallen en zal het gebruik van het perceel zal minder intensief worden.

Conclusie

Het plan heeft geen negatieve effecten op beschermde soorten of op de instandhoudingsdoelstellingen van beschermde natuurgebieden in de omgeving.

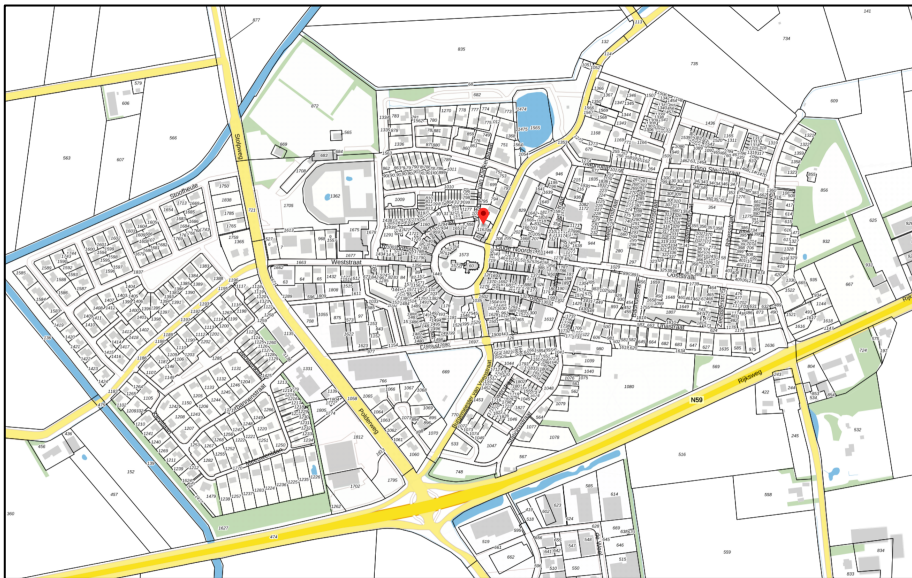
3.6 Mobiliteit en parkeren

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. De Nota biedt voornamelijk actuele handvaten om de verkeerssituatie in Zierikzee en de Westhoek te verbeteren. Voor alle overige ruimtelijke ontwikkelingen wordt in paragraaf 5.5 van de nota verwezen naar de landelijke CROW- richtlijnen (publicatie 317) op basis van een weinig stedelijk gebied.

Op basis van bovenstaande nota dient bij een nieuwe ontwikkeling aangetoond te worden dat op eigen perceel kan worden voldaan aan de parkeernormering. Met de functiewijziging van een bedrijfsperceel naar een woonperceel dient voldoende ruimte voor de aanleg van 2 parkeerplaatsen aanwezig te zijn. Het plangebied beschikt over een voldoende ruim perceel om invulling te kunnen geven aan de parkeervraag op eigen terrein.

De woning wordt ontsloten door middel van een bestaande inrit op de Wethouder van Klinkenstraat. Beide straten zijn verkeersluw en verbinden de historische kern met de regionale en nationale (N59) infrastructuur.

Door de functiewijziging naar een woonfunctie zal de verkeersintensiteit ter plaatse afnemen ten opzichte van uitgangssituatie. De verkeersbewegingen door de functiewijziging naar wonen zijn marginaal en inpasbaar in het bestaande verkeersbeeld.



Figuur 7 Ontsluitingssituatie plangebied

3.7 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. Van de algemene richtafstanden kan gemotiveerd worden afgeweken wanneer milieuonderzoek naar de specifieke situatie een andere mate van milieubelasting aantoonst. 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. Voor gevoelige

functies in een gemengd gebied kan de richtafstand met één niveau worden verlaagd, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat.

Plangebied

Een burgerwoning is een milieugevoelige functie. Het omgevingstype van de omgeving van het plangebied kan door de ligging in het centrum van Nieuwerkerk worden aangemerkt als een gemengd gebied.

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	

Het plangebied bevindt zich in een gebied met een gemengde bestemming. Binnen deze gebieden is een zekere menging van lichte bedrijfsmatige functies (voornamelijk detailhandel en horeca) en gevoelige bestemmingen wenselijk. In de directe omgeving van het plangebied heeft de woonfunctie de overhand gekregen.

Direct ten zuiden van het plangebied aan de Kerkring 57 is een voormalig café gelegen. Op basis van de aanduiding 'horeca tot en met categorie 2' in het geldende bestemmingsplan is ter plaatse een horecabedrijf toegestaan. Een horecabedrijf zoals een café (SBI 561) is op basis van de richtafstanden voor milieuzonering (VNG 2009) te classificeren onder milieucategorie 1.

Aan de Kerkring 43, op een afstand van ca 35 meter, is een autohandel (detailhandel) gevestigd. Voor een kantoorfunctie ten behoeve van een autobedrijf is milieucategorie 1 van toepassing (SBI 47).

In een gemengd gebied is een activiteit behorende tot milieucategorie 1 geen richtafstand van toepassing. Bedrijven onder deze milieucategorie zijn in principe inpasbaar in een omgeving met gevoelige functies. Op basis van de richtafstanden voor functiemenging kan ervan uit worden gegaan dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat voor de gebruikers van de woning (zie tevens paragraaf 3.4).

Als gevolg van de functiewijziging worden de bedrijfsmatige activiteiten van het ter plaatse toegestane bouwbedrijf beëindigd. Aan het bouwbedrijf is in het geldende bestemmingsplan milieucategorie 2 toegekend. Hiermee vervalt ook de hindercontour afkomstig van de activiteiten.

Conclusie

Op basis van bovengenoemde richtafstandentabel kan worden geconcludeerd dat tussen het nieuwe gebruik en omliggende functies voldoende afstand bestaat. Ter hoogte van de woning is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat voor de bewoners. Omliggende activiteiten worden in de nieuwe situatie niet belemmerd.

3.8 Luchtkwaliteit

Voorgenomen ruimtelijke ontwikkelingen moeten aan luchtkwaliteitsnormen voldoen (artikel 5.16 Wet milieubeheer). Via de wet worden mensen tegen negatieve gevolgen van luchtverontreiniging

beschermde. Hiervoor zijn getalsmatige grenswaarden opgenomen (titel 5.2 Wm) voor een aantal luchtverontreinigende stoffen.

Voor bepaalde projecten is vastgesteld dat deze Niet In Betekende Mate (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Wanneer een project minder dan 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijnstof (PM₁₀) of stikstofdioxide (NO₂) uitstoot, mag het zonder verdere toetsing aan de grenswaarden worden uitgevoerd. De 3% grens komt overeen met 1,2 µg/m³ voor zowel PM₁₀ als NO₂. Voor woningbouw is deze grens nader gedefinieerd tot 1500 woningen netto bij 1 ontsluitingsweg of 3000 woningen bij 2 ontsluitingswegen.

Uit de monitoringstool van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit zijn voor het jaar 2020 de concentraties van de luchtverontreinigende stoffen onderzocht. Uit de monitoringstool blijkt dat ter hoogte van het plangebied de jaargemiddelde concentraties van NO₂ en PM₁₀ ruimschoots onder de grenswaarden (40 µg/m³ lucht) liggen. Het aantal overschrijdingsdagen per jaar voor de etmaalgemiddelde concentratie van PM₁₀ ligt eveneens onder de grenswaarde van 35 dagen per jaar. De grenswaarde van 25 µg/m³ lucht met een meter lucht als jaargemiddelde concentratie voor PM_{2,5} wordt niet overschreden. De concentratie aan elementair koolstof (EC) ter plaatse ligt ruim onder de norm van 1,5 µg/m³ lucht.

Conclusie

De beoogde functiewijziging van een bedrijfsgebouw naar een burgerwoning leidt niet tot een overschrijding van de grenswaarden voor luchtverontreinigende stoffen (waaronder PM₁₀ en NO₂). Nader onderzoek naar luchtkwaliteit is niet noodzakelijk.

3.9 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 onbeschermde 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).

Er bevinden zich geen buisleidingen waarvoor een extern veiligheidsrisico geldt in de directe omgeving van het plangebied.

Op een afstand van circa 400 meter ten zuiden 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 groepsrisicoplaafond GR bedraagt 73m. Voor de weg geldt geen plasbrandaandachtsgebied. De afstand van het plangebied tot de weg is voldoende groot.

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 voor de beoogde ontwikkeling voor de veiligheid van toekomstige bewoners en gebruikers.

3.10 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 in feite 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. Om die reden is gekozen om de drempelwaarden indicatief te maken. 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 toelichting van een bestemmingsplan. 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. Met betrekking tot de inhoud moet aandacht worden besteed aan alle criteria die zijn opgenomen in Bijlage III bij de Europese richtlijn 'betreffende de milieubeoordeling van bepaalde openbare en particuliere projecten'.

Plangebied

Onderliggende ruimtelijke onderbouwing maakt de functiewijziging naar een woning mogelijk. Het realiseren van een woning valt onder een activiteit opgenomen in bijlage II van het Besluit m.e.r. Met de ontwikkeling is sprake van een activiteit zoals benoemd in categorie D11.2: 'de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject, met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen' van het Besluit mer. De (indicatieve) drempelwaarde voor het opstellen van een m.e.r.-beoordeling bedraagt voor deze activiteit het oprichten van minimaal 2000 woningen of ontwikkelingen met een oppervlakte van 100ha of meer.

Er is sprake van de netto toevoeging van één woning ter plaatse. De activiteit blijft qua omvang en oppervlakte ver onder de drempelwaarden. Voor onderhavige ontwikkeling is derhalve een vormvrije m.e.r.-beoordeling van toepassing. De beoogde ontwikkeling betreft een inbreidingslocatie binnen de kern. 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. Door middel van de toetsing van de diverse milieuaspecten in hoofdstuk 3 van deze ruimtelijke onderbouwing heeft een vormvrije m.e.r.-beoordeling plaatsgevonden.

Er is geen sprake van een toename van de milieubelasting. Tevens worden omliggende functies niet belemmerd. De beoogde situatie is hiermee ruimtelijk en milieukundig inpasbaar.

Conclusie

Gelet op de kenmerken van de activiteit en de mate van de kwetsbaarheid van het milieu waarin het plangebied is gelegen, kan worden geconcludeerd dat er geen milieueffectrapportage (MER) behoeft te worden opgesteld.

3.11 Water

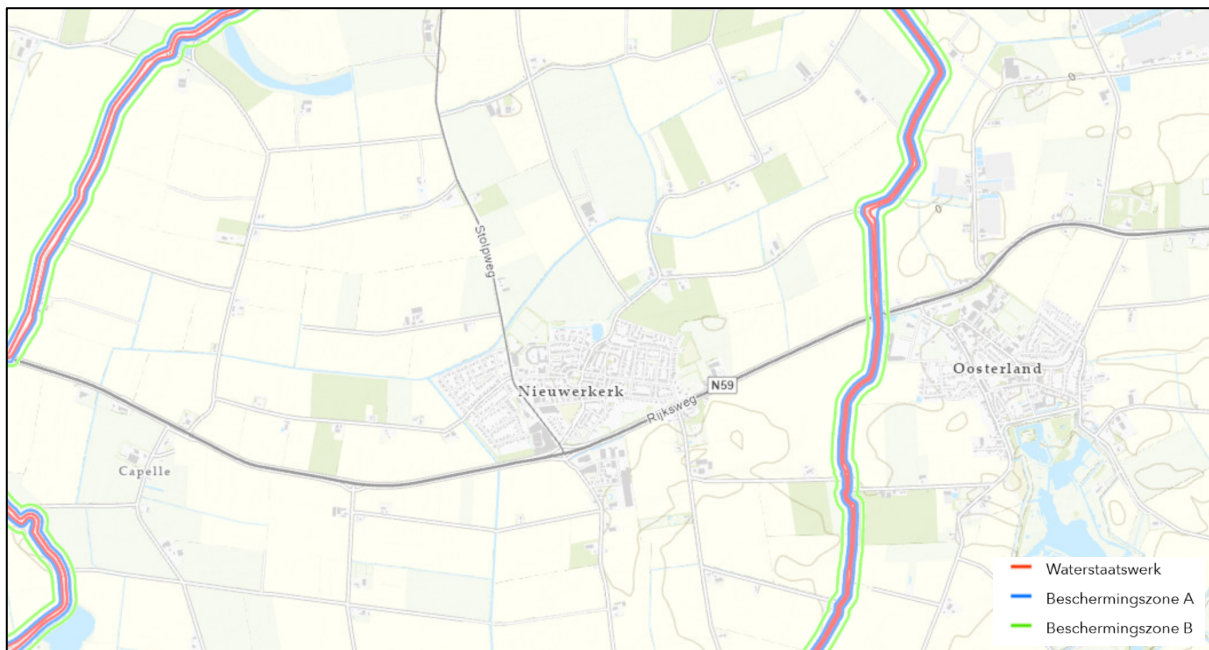
Het plangebied bevindt zich binnen het beheergebied van het Waterschap Scheldestromen. Het Waterbeheerplan 2016-2021 vertaalt de wet- en regelgeving naar concrete beleidsdoelstellingen voor het beheer van waterkeringen, het oppervlaktewatersysteem en de afvalwaterketen. Hoofddoelstellingen voor het duurzaam 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.

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.

Veiligheid waterkeringen

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



Figuur 8 Uitsnede Legger waterkeringen: omliggende regionale waterkeringen (Keur 2019)

Voorkomen van overlast door oppervlaktewater

In de huidige situatie is het plangebied volledig verhard met bebouwing en bedrijfsmatige verharding. Het bestaande areaal verhard oppervlak bestaat uit ongeveer 450 m². In de nieuwe situatie neemt het verhard oppervlak niet toe. De functiewijziging vindt plaats binnen bestaande bebouwing. Er verdwijnt geen open water door de functiewijziging. Er is sprake van een hydrologisch neutrale ontwikkeling.

Voorkomen van overlast door hemel- en afvalwater

In de huidige situatie is de locatie aangesloten op het gemengd stelsel van Nieuwerkerk. Ten behoeve van de toekomstige scheiding van het schone hemelwater, wordt tevens een hemelwaterafvoer aangeboden op de perceelsgrens. Het overtollig hemelwater wordt conform de bestaande situatie afgevoerd via straatkolkjes. Hergebruik van hemelwater ter plaatse is in beperkte mate mogelijk door middel van opvang in regentonnen. Het huishoudelijk afvalwater wordt via de bestaande aansluiting afgevoerd via het gemeentelijke rioleringsstelsel. Hiervoor hoeft geen nieuwe aansluiting te worden 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.

Oppervlaktewaterkwaliteit

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

Volksgezondheid

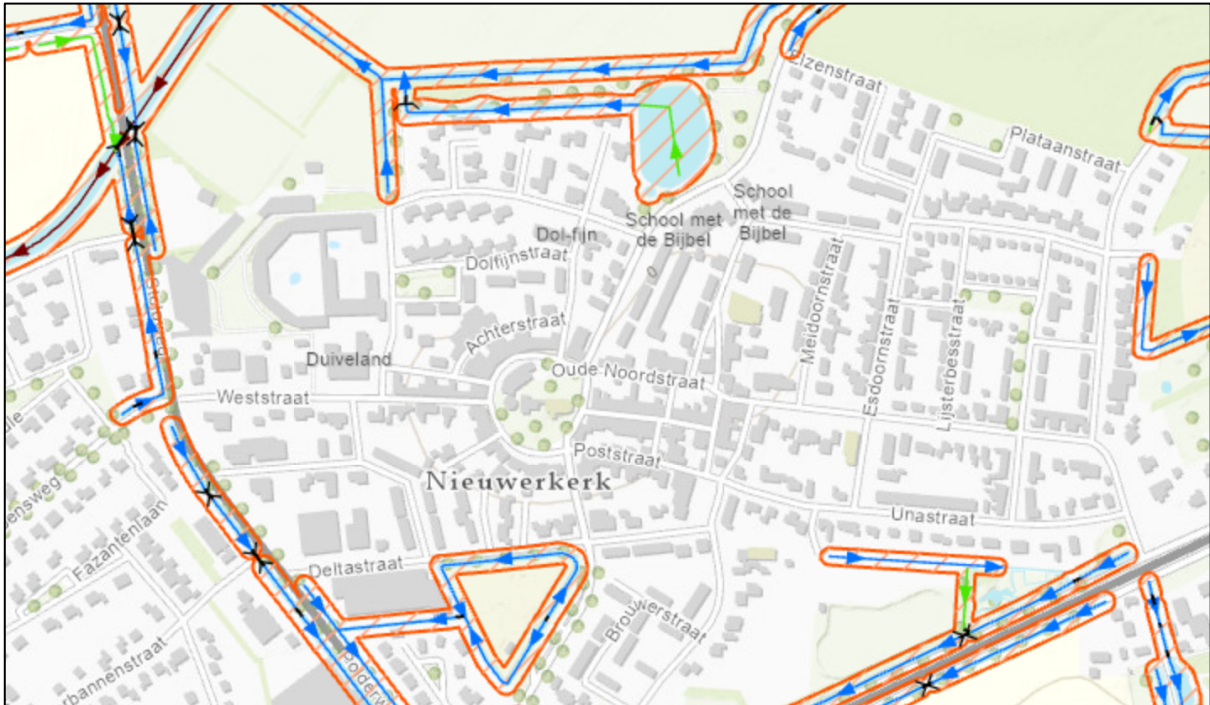
De functiewijziging naar wonen heeft geen negatieve effecten op de volksgezondheid.

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.



Figuur 9 Uitsnede Legger oppervlaktewaterlichamen (Keur 2019)

Onderhoud oppervlaktewater

In de omgeving van het plangebied bevinden zich geen watergangen die worden beschermd op grond van de Keur en de bijbehorende legger oppervlaktewateren. De woonfunctie heeft geen effect op beschermde watergangen.

Belangen waterbeheerder

Met de functiewijziging naar wonen 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 bedrijfsfunctie naar een woonfunctie 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 (gemengd stelsel).

De beoogde ontwikkeling is inpasbaar binnen de waterdoelstellingen. In het kader van het wettelijk overleg ex artikel 3.1.1. Bro van de planologische procedure zal de watertoetstabel worden beoordeeld door Waterschap Scheldestromen. De beoordeling wordt toegevoegd in de bijlage van dit bestemmingsplan.

4. UITVOERBAARHEID

4.1 Economische uitvoerbaarheid

Het project zal geheel door de initiatiefnemer gerealiseerd worden. De gronden zijn in eigendom van de initiatiefnemer. Met onderhavige ontwikkeling is sprake van een bouwplan zoals bedoeld in artikel 6.2.1 Bro.

Op grond van artikel 6.12 lid 2 Wro zal tussen gemeente en initiatiefnemer een anterieure overeenkomst voor de grondexploitatie worden gesloten. Tevens zullen kosten verhaald worden in de vorm van leges. Hiermee is het verhaal van de gemeentelijke kosten van grondexploitatie voldoende verzekerd en hoeft er geen exploitatieplan vastgesteld te worden.

In de anterieure overeenkomst zijn tevens bepalingen met betrekking tot planschade opgenomen. Hiermee wordt gewaarborgd dat eventuele planschade niet voor rekening van de gemeente is, maar wordt verhaald op de initiatiefnemer. Het plan is hiermee economisch uitvoerbaar. Voor de gemeente zijn er geen financiële consequenties aan verbonden.

4.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Voor de voorbereiding van de omgevingsvergunning (artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3) zal de uitgebreide inspraakprocedure zoals vastgelegd in afdeling 3.4 Awb worden gevolgd. De ontwerp omgevingsvergunning met bijbehorende stukken, heeft gedurende 6 weken, van 18 oktober tot en met 29 november 2021, ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn heeft eenieder een zienswijze kenbaar kunnen maken. Er zijn tijdens de openbare inzagetermijn geen zienswijzen ingediend. Tevens is gedurende de voorbereiding van de procedure, vooroverleg gevoerd met de wettelijke overlegpartners conform artikel 3.1.1 Bro. De reacties zijn toegevoegd in de bijlage van de onderbouwing.

5. CONCLUSIE

Om het renoveren en het beoogde gebruik van het pand als reguliere woning mogelijk te maken zal van het geldende bestemmingsplan moeten worden afgeweken. De beoogde ontwikkeling is alleen mogelijk door middel van een omgevingsvergunningprocedure (artikel 2.12, lid 1, sub a onder 3° Wabo).

Uit onderhavige ruimtelijke onderbouwing blijkt dat de beoogde ontwikkeling past binnen het vigerende ruimtelijke beleid van Rijk, provincie en gemeente. Uit hoofdstuk 3 blijkt dat er geen milieukundige belemmeringen bestaan en dat omliggende activiteiten niet worden gehinderd. Er is ook in de beoogde situatie sprake van een goede ruimtelijke ordening.

BIJLAGEN

1. Advies Waterbeheerder
2. Verkennend bodemonderzoek, MCG Zuidwest d.d. april 2021