

**Ruimtelijke onderbouwing
Realiseren woning
Korte Ooststraat ong. (naast 5),
Oosterland**

Gemeente Schouwen-Duiveland

-Inclusief aanvullingen januari en Maart 2025-



Titel : Ruimtelijke onderbouwing
Realiseren woonfunctie
'Korte Ooststraat ong. (naast 5) Oosterland'

Versiedatum : 23 Januari 2024
Aangevuld met ontwerp : 10 Maart 2025
Kenmerk : 2024- 275- 01
Gemeente : Schouwen- Duiveland

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

1.	INLEIDING	6
1.1	AANLEIDING EN DOEL.....	6
1.2	LIGGING EN KADASTRALE BEGRENZING	6
1.3	VIGEREND BESTEMMINGSPLAN	7
1.4	LEESWIJZER	7
2.	PLANBESCHRIJVING.....	8
2.1	GEBIEDSOMSCHRIJVING	8
2.2	BESTAANDE EN BEOOGDE SITUATIE	10
3.	BELEIDSKADER.....	12
3.1	RIJKSBELEID	12
3.2	PROVINCIAAL BELEID	13
3.3	GEMEENTELIJK BELEID	14
4.	RUIMTELIJKE EN MILIEUKUNDIGE ASPECTEN	18
4.1	BODEM	18
4.2	ARCHEOLOGIE	18
4.3	CULTUURHISTORIE.....	19
4.4	BEDRIJVEN EN MILIEUZONERING	20
4.5	AKOESTIEK	21
4.6	FLORA EN FAUNA	22
4.7	MOBILITEIT EN PARKEREN	24
4.8	LUCHTKWALITEIT	25
4.9	EXTERNE VEILIGHEID	26
4.10	VORMVRIJE MER-BEOORDELING.....	28
4.11	WATER.....	29
5.	UITVOERBAARHEID	33
5.1	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	33
5.2	MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	33
5.3	PROCEDURE	33
BIJLAGEN		35

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding en doel

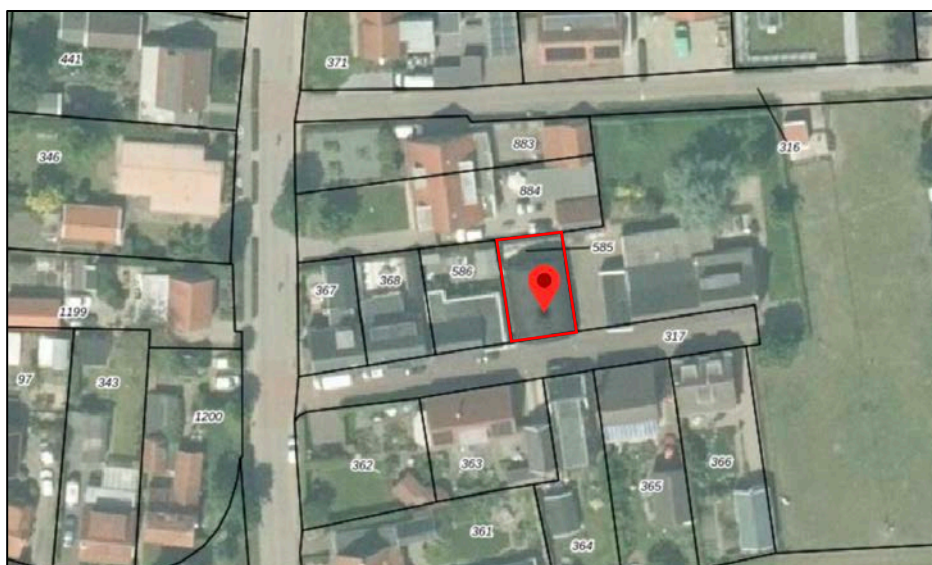
Aan de Korte Ooststraat ong. te Oosterland is in de uitgangssituatie een loods aanwezig. In de beoogde situatie zal de bestaande bebouwing worden gesloopt en vervangen door een levensloopbestendige woning.

Op basis van het geldende bestemmingsplan 'Nieuwerkerk en Oosterland' (vastgesteld in 2014) beschikt de besluitlocatie over de bestemming 'Wonen'. Ter hoogte van de besluitlocatie is een gedeeld bouwvlak toegekend en zijn maximaal 3 wooneenheden toegestaan. Deze wooneenheden zijn reeds gerealiseerd aan de Ooststraat 1-5.

Het oprichten van een nieuwe wooneenheid is niet rechtstreeks toegestaan volgens het geldende bestemmingsplan. Om de beoogde ontwikkeling mogelijk te maken, zal van het geldende bestemmingsplan moeten worden afgeweken. Hiervoor is medewerking nodig van de gemeente Schouwen- Duiveland. Vanaf augustus 2022 heeft vooroverleg plaatsgevonden op basis van een schetsplan. Het College van burgemeester en wethouders heeft per schrijven van 11 januari 2023 en 11 april 2023 aangegeven dat ze in principe en onder voorwaarden positief staat ten opzichte van het oprichten van een levensloopbestendige woning ter plaatse. In september 2023 is hiertoe een omgevingsvergunningaanvraag ingediend (kenmerk 977560). Per brief van 7 december 2023 is verzocht om aanvullende stukken waaronder een ruimtelijke onderbouwing. Door de initiatiefnemer wordt met onderliggende onderbouwing gemotiveerd dat met de ontwikkeling sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Met de beoogde aanpassing van de planologische regeling kan de benodigde vergunning voor de bouw van een woning worden verleend.

1.2 Ligging en kadastrale begrenzing

De besluitlocatie bevindt zich in de kern Oosterland in de gemeente Schouwen- Duiveland, aan de oostzijde van de kern. Kadastraal is de locatie bekend als Duiveland, sectie H, nummer 585. Op onderstaande kaarten wordt de afbakening van het besluitgebied en de kadastrale situatie weergegeven.



Figuur 1 Luchtfoto locatie Korte Ooststraat ong. met begrenzing projectlocatie

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Voor de locatie geldt op basis van het bestemmingsplan 'Nieuwerkerk en Oosterland' (vastgesteld op 27 november 2014) de bestemming 'Wonen'. Ter hoogte van de besluitlocatie is een gedeeld bouwvlak toegekend en zijn maximaal 3 wooneenheden toegestaan. Deze wooneenheden zijn reeds gerealiseerd ter hoogte van de Korte Ooststraat 1, 3 en 5. Op basis van de bouwaanduiding 'karakteristiek' zijn uitsluitend vrijstaande of twee-aaneen gebouwde bouwtypologieën toegestaan. De maximale bouwhoogte bedraagt 10 meter met een maximale goothoogte van 5 meter. Ter hoogte van de projectlocatie geldt de dubbelbestemming 'Waarde- Archeologie-7' ter bescherming van mogelijk in de ondergrond aanwezige archeologische relicten. Bij bodem verstorende activiteiten met een grondoppervlak vanaf 5000m² en een bewerkingsdiepte vanaf 50 cm- mv is een verkennend archeologisch onderzoek noodzakelijk. De beoogde ontwikkeling leidt niet tot bodemverstorende werkzaamheden boven de vrijstellingsgrens.

In de geldende planregels is geen afwijkingsbevoegdheid of wijzigingsbevoegdheid opgenomen op basis waarvan het realiseren van een extra woning mogelijk is. De beoogde afwijking van de geldende planologische regeling is mogelijk op basis van een omgevingsvergunningprocedure (artikel 2.12, lid 1, sub a onder 3° Wabo).

Ter plaatse is tevens het facetbestemmingsplan 'Parapluplan parkeernormen Schouwen- Duiveland' (2018) van toepassing. Met dit bestemmingsplan zijn de parkeernormen uit het beleidsdocument 'Parkeerbeleid 2017-2020' voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen planologisch verankerd. Als gevolg van een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling mag er geen parkeertekort ontstaan. Een uitgebreide afweging is opgenomen in paragraaf 4.7.



Figuur 2 Uitsnede bestemmingsplan 'Nieuwerkerk en Oosterland' 2014

1.4 Leeswijzer

Onderhavige ruimtelijke onderbouwing is als volgt opgebouwd. In hoofdstuk 1 zijn de aanleiding en doelstelling van het project nader toegelicht. In hoofdstuk 2 is een uitgebreide beschrijving opgenomen. Hoofdstuk 3 beoordeelt het project binnen het ruimtelijk beleidskader van de verschillende overheidslagen. De ruimtelijke en milieukundige randvoorwaarden zijn nader beschouwd in hoofdstuk 4. Hoofdstuk 5 behandelt de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid.

2. PLANBESCHRIJVING

2.1 Gebiedsomschrijving

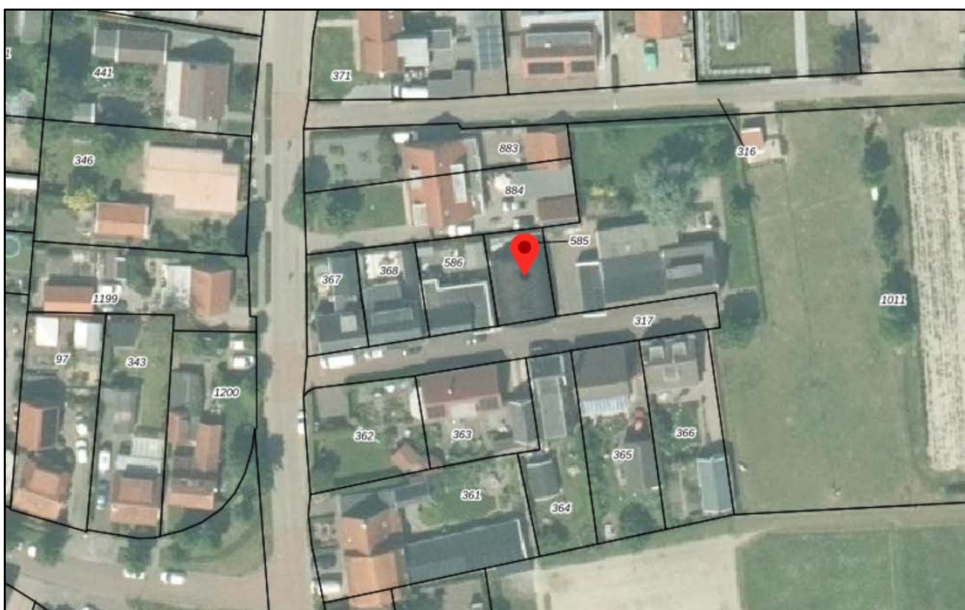
Het besluitgebied ligt binnen de bebouwde kom aan de oostzijde van de dorpskern van Oosterland. Het dorp Oosterland heeft ruim 2300 inwoners. De historische kern Oosterland heeft de stedenbouwkundige structuur van een straatdorp. De Kerkstraat tussen het Torenplein en de Markt vormt de basis van Oosterland. Vanaf de Kerkstraat hebben zich vervolgens dwarsstraten en achterstraten ontwikkeld. Vanaf de Markt hebben zich twee bebouwingslinten ontwikkeld: richting de molen en richting de Sint Joostdijk. Karakteristiek aan de kern zijn de vele doodlopende dwarsstraten waar oorspronkelijk arbeidershuisjes stonden. Als gevolg van de watersnoodramp is veel van de oorspronkelijke kern verloren gegaan. De bebouwing aan de historische straten van de kern heeft een compacte structuur, met eenvoudige bebouwing die met de voorgevels dicht op de straat zijn gesitueerd. Vanaf de jaren '70 werden meer planmatige uitbreidingswijken aangelegd buiten de historische bebouwingslinten en breidde de kern zich met name in noordelijke richting verder uit. De kern heeft een relatief groot oppervlak aan uitbreidingswijken in relatie tot de oorspronkelijke historische dorpskern. Langs de toegangswegen tot het dorp bevinden zich villa's met ruime tuinen. Aan de noordzijde van de huidige kern, langs de Rijksweg N59, zijn meer grootschalige bedrijfsmatige functies geclusterd op en aan een lokaal bedrijventerrein ter hoogte van de Wilgenstraat. De kern grenst aan de zuidzijde aan het natuurgebied het 'Krekengebied van Maire' dat tevens onderdeel uitmaakt van Europees beschermde Natura 2000-gebied. Het dorp biedt basisvoorzieningen en heeft als voornaamste functies: wonen en kleinschalige bedrijvigheid. Hoewel de oorspronkelijke hoofdstructuur nog aanwezig is, is het dorp door de huidige verkeerskundige ontsluitingsstructuur en de onsamenhangende inrichting van het openbaar gebied moeilijk te lezen.

Het besluitgebied ligt aan de zuidoostelijke rand van de dorpskern aan de Korte Ooststraat. De Korte Ooststraat ligt haaks op de Oud Heiligenweg en parallel aan de Bosblokdreef. De Korte Ooststraat is een korte, doodlopende straat. De bebouwing in de directe omgeving bestaat - op het besluitgebied na - uit woningen uit 1920, de jaren '30 en de jaren '80. Ten oosten van de kern ligt het agrarisch gebied. Door de organische en perceelsmatige inbreidingen en de grote diversiteit aan bebouwingstypen die aan de dreefjes is gerealiseerd, is een organisch gevormde dorpsrand zonder harde planmatige begrenzingen ontstaan. Het agrarische gebied heeft een zeer open structuur.

Het besluitgebied wordt ontsloten via de Korte Ooststraat. Dit is een korte en doodlopende zijstraat van de Oud Heiligeweg. De Korte Ooststraat wordt gebruikt door bestemmingsverkeer. De straat is smal en niet voorzien van wegmarkering of van een gescheiden voet-, of fietspad. Via onder meer de Oud Heiligeweg wordt aangesloten op de regionale en nationale infrastructuur zoals de N59 (Rijksweg). De Molenweg- Lange Achterweg, Hofweg en de Burgemeester van der Havestraat maken beide onderdeel uit van de hoofdontsluiting van het dorp.



Figuur 3 Omgeving besluitgebied (ruimtelijkeplannen.nl)



Figuur 4 Bestaande situatie besluitgebied (ruimtelijkeplannen.nl)

2.2 Bestaande en beoogde situatie

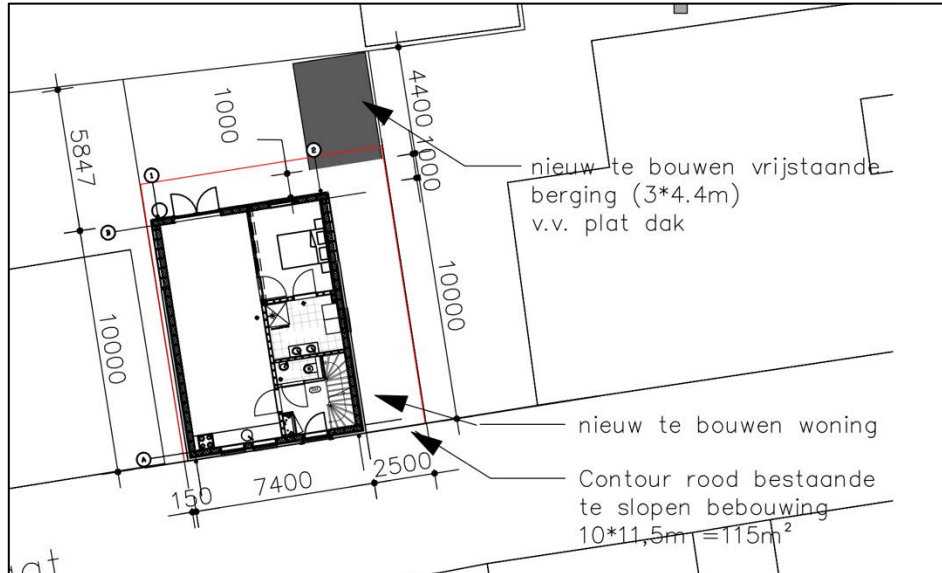
- Het besluitgebied bevindt zich aan de Korte Ooststraat, naast nummer 5. De locatie maakt onderdeel uit van een woonstraat binnen de bebouwde kom van de kern Oosterland;
- Binnen het besluitgebied is bebouwing aanwezig in de hoedanigheid van een loods (ca 115m²). De huidige bebouwing is een bouwvergunning verleend omstreeks 1950. De loods heeft een eenvoudige constructie (betonfundering, betonvloer en metalen golfplaten). De bebouwing is in de afgelopen 30 jaar in gebruik geweest als opslag van huisraad, gereedschap en hobbymatige voertuigen (caravan, aanhanger) bij een woonfunctie. De huidige bebouwing is verouderd. De loods heeft een enkele bouwlaag, een gebogen dakconstructie en een functionalistische bouwstijl zonder bijzondere cultuurhistorische waarde.



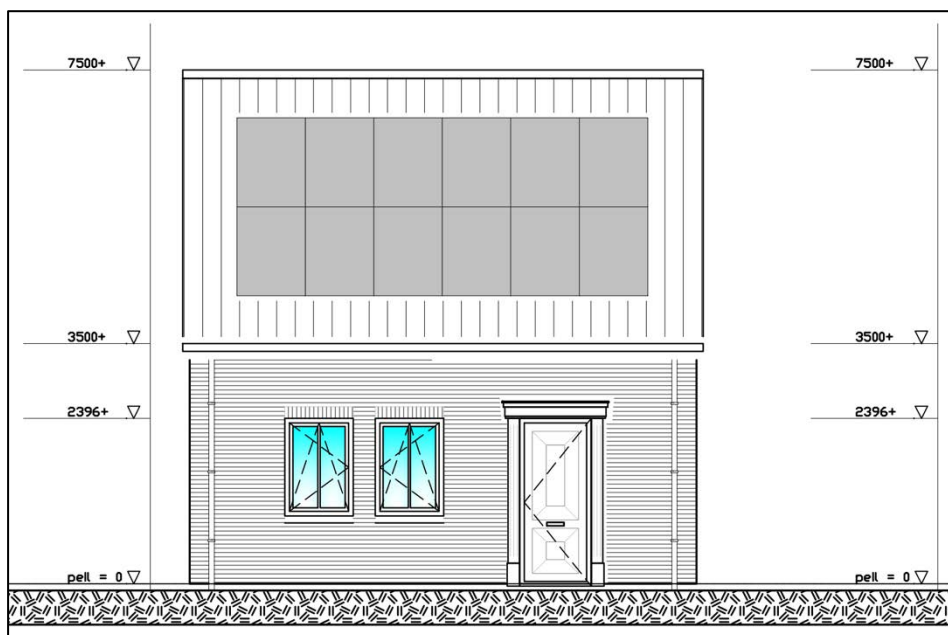
Figuur 5 Aanzicht loods bestaande situatie

- In de nieuwe situatie wordt de loods afgebroken en worden op basis van een omgevingsvergunningaanvraag bouwrechten verkregen waarmee het oprichten van een woning met berging mogelijk wordt gemaakt;
- De beoogde woning betreft een gezinswoning voor kleinere huishoudens, wordt gerealiseerd op basis van particulier opdrachtgeverschap en valt onder het middeldure koopsegment;
- De nieuwe woning wordt vrijstaand gebouwd met een enkele verdieping met kap en heeft een bebouwingsoppervlak van circa 75m². De woning wordt levensloopbestendig gerealiseerd met de belangrijkste voorzieningen (woonkamer, slaapkamer, keuken, badkamer) op de begane grond;
- De beoogde woning wordt conform de geldende duurzaamheidscriteria, gasloos en energieneutraal gerealiseerd, wordt voorzien van zonnepanelen en een warmtepomp;
- Het besluitgebied beschikt reeds over een woonbestemming met een bouwvlak. Het toevoegen van een extra wooneenheid ter plaatse is echter niet toegestaan. Om de beoogde situatie mogelijk te maken is een afwijking nodig van de bouwregels van het geldende bestemmingsplan;
- Er vindt geen toename plaats van het areaal aan bebouwd oppervlak ten opzichte van de uitgangssituatie;

- Het toevoegen van een wooneenheid leidt niet tot parkeeroverlast (zie tevens paragraaf 4.7);
- Wat betreft bouwtypologie, kleur- en materiaalgebruik en de situering van de woning wordt aangesloten op de bestaande woningen aan de Korte Ooststraat en wordt voldaan gegeven aan de stedenbouwkundige voorwaarden uit het principebesluit d.d. 11 januari 2023.



Figuur 6 Beoogde situatie (d.d. 1 Maart 2025. Zie tevens Bijlage 1)



Figuur 7 Aanzicht beoogde situatie (schetsplan d.d. 1 Maart 2025)

3. BELEIDSKADER

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 NOVI

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) vastgesteld door de Tweede Kamer. De NOVI biedt een langetermijnperspectief op de ontwikkeling van de leefomgeving tot 2050. Met de omgevingsvisie wordt richting gegeven aan de grote nationale opgaven. De NOVI benoemt nationale belangen en geeft richting ten aanzien van vier prioritaire opgaven. Tevens is er ruimte voor regionaal maatwerk en een gebiedsgerichte uitwerking. Zodra de Omgevingswet in werking is getreden, zal de omgevingsvisie de status hebben van een Nationale Omgevingsvisie. Nationale belangen bestaan onder meer uit het bouwen van nieuwe woningen, ruimte voor opwekking van duurzame energie en de ontwikkeling van een circulaire economie met behoud van onder meer biodiversiteit en een aantrekkelijke leefomgeving. De nationale belangen komen samen in vier prioriteiten:

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

Besluitgebied

De beoogde ontwikkeling betreft een kleinschalige ontwikkeling binnen een bestaand erf en in aansluiting op het bestaande bouwvlak. De ontwikkeling is niet strijdig met het Rijksbelang.

Conclusie

De beoogde ontwikkeling past binnen het Rijksbeleid zoals opgenomen in de NOVI.

3.1.2 Besluit Algemene Regels Ruimtelijke Ordening

Voor de bescherming van de nationale belangen en met het oog op een goede ruimtelijke ordening stelt de minister regels aan de inhoud van bestemmingsplannen en andere ruimtelijke plannen. Deze zijn vastgelegd in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Het kabinet heeft in de SVIR vastgesteld dat voor een aantal nationale belangen nadere 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 besluitgebied zijn er geen nationale belangen in het geding.

3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

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'. Uit jurisprudentie blijkt dat een ontwikkeling die voorziet in niet meer dan 11 woningen of bij een ontwikkeling die een stedelijke voorziening met een bruto-vloeroppervlakte van minder dan 500 m² mogelijk maakt, niet als een stedelijke ontwikkeling aangemerkt kan worden. Met de ladder voor stedelijke ontwikkeling wordt beoogd om nieuw ruimtebeslag zo veel mogelijk te concentreren binnen bestaand stedelijk gebied.

Besluitgebied

De beoogde ontwikkeling betreft het realiseren van een enkele woning. Om de bouw van de woning mogelijk te maken is een afwijking nodig van het geldende bestemmingsplan. Er is geen sprake van een stedelijke ontwikkeling zoals bedoeld in artikel 3.1 lid 6 Bro. De laddertoets is hiermee doorlopen. Met de beoogde ontwikkeling wordt bijgedragen aan duurzaam ruimtegebruik.

Conclusie

De beoogde ontwikkeling is wat betreft aard en omvang niet aan te merken als een (nieuwe) stedelijke ontwikkeling. De Ladder voor Duurzame verstedelijking is voor onderhavig project niet van toepassing. Met het herontwikkelen van een woonbestemming in de bebouwde kom naar een energieneutrale levensloopbestendige gezinswoning voor huishoudens wordt invulling gegeven aan een actuele behoefte en is sprake van duurzaam ruimtegebruik.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Zeeuwse Omgevingsvisie

De Gedeputeerde Staten hebben op 12 november 2021 de Zeeuwse Omgevingsvisie vastgesteld. De Omgevingsvisie is een strategisch lange termijn kader waarin de lange termijn ambities tot 2050 en de Zeeuwse kernkwaliteiten zijn weergegeven. Deel A omvat de beleidsdoelstellingen bestaande uit vier ambities en 27 bouwstenen. De vier ambities sluiten aan bij de prioriteiten van de Nationale Omgevingsvisie (NOVI). De vier centrale ambities tot 2050 zijn geformuleerd als:

- Uitstekend wonen, werken en leven in Zeeland;
- Balans in de grote wateren en het landelijk gebied;
- Een duurzame en innovatie economie;
- Klimaatbestendig en CO2-neutraal Zeeland.

De vier ambities sluiten aan bij de prioriteiten van de Nationale Omgevingsvisie (NOVI). Voor alle ruimtelijke ontwikkelingen geldt dat deze de karakteristieke eigenheid van het landschap niet mogen aantasten. Tot de kernkwaliteiten van het Zeeuwse landschap behoren combinaties van functies waar zowel economische, natuurlijke als culturele elementen deel van uitmaken. Het uitdragen van de Zeeuwse identiteit draagt bij aan het versterken van het vestigingsklimaat en een aantrekkelijke woonomgeving.

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 29 juni 2023.

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 de vrijetijdssector en het ontwikkelen van natuurbeleving. 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). Verdichting van de bestaande stedelijke structuur biedt mogelijkheden voor verduurzaming van de woningvoorraad;
- Waardevolle leefomgeving: hierin staan de provinciale ambities met betrekking tot behoud en versterking van kenmerkende landschapselementen, biodiversiteit, cultuurhistorische

waarden en duurzaam bodemgebruik centraal. Ontwikkelingen dienen een bijdrage te leveren aan het versterken van het Zeeuwse landschap en de Zeeuwse identiteit;

- 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, behoud van het vestigingsklimaat en herstructurering en inbreiding van bestaand stedelijk gebied. Nieuwe woningbouwontwikkelingen dienen bovendien te passen binnen de regionale woningbouwprogrammering. De focus in de regionale afspraken ligt op herstructurering van de bestaande voorraad. Door concentratie van voorzieningen en woningbouw binnen de kern, wordt het draagvlak voor voorzieningen versterkt. Transformatie van leegstaande bebouwing, het ontwikkelen van woningen voor kleinere huishoudens en het tegengaan van verval van bebouwing door leegstand zijn belangrijke ruimtelijke opgaven.

Besluitgebied

De besluitlocatie bevindt zich binnen de bebouwde kom van Oosterland. Het herontwikkelen van een verouderde loods gelegen in een woonstraat binnen de kern naar een woonfunctie, draagt bij aan duurzaam ruimtegebruik. De beoogde ontwikkeling past binnen de strategische opgave 'Toekomstbestendige bereikbare woon-, werk- en verblijfsomgeving'. De beoogde ontwikkeling past binnen de afspraken over de beschikbare regionale plancapaciteit.

Conclusie

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

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. Voor het gebied Schouwen- Duiveland spelen een aantal maatschappelijke opgaven die rechtstreeks doorwerken in het ruimtelijke beleid. In de strategische visie worden thema's als wonen, werken, verblijven in samenhang met behoud van het karakteristieke landschap en bescherming van de natuur benaderd. Op de middellange termijn spelen in de gemeente onder meer de volgende thema's.

- 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.

In de strategische visie stelt de gemeente Schouwen- Duiveland zichzelf de doelstelling om als vakantie-eiland een toonaangevende watereconomie te ontwikkelen die een duurzame verbinding vormt tussen wonen, werken, zorgen en genieten. Dit betekent dat om het karakteristieke kustlandschap te kunnen behouden, nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in eerste instantie binnen de bebouwde kom worden geconcentreerd. Met nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen buiten de bebouwde kom wordt terughoudend omgegaan. Door concentratie en hergebruik van bebouwing worden leegstand en verpaupering zo veel mogelijk voorkomen.

Als gevolg van onder meer huishoudensverdunding verandert de woningvraag. Ook vergrijzing van de bevolking brengt uitdagingen met zich mee voor de beschikbare beroepsbevolking en het voorzieningenaanbod. Bij alle ruimtelijke ontwikkelingen dient zorgvuldig omgegaan te worden met de landschappelijke kwaliteiten. Onderdeel hiervan is dat bebouwing zoveel mogelijk wordt geconcentreerd binnen bestaand bebouwd gebied.

Besluitgebied

In de beoogde situatie wordt een verouderde loods in een woonstraat op basis van particulier opdrachtgeverschap herontwikkeld tot een levensloopbestendige woning. Met het herontwikkelen van een beschikbare locatie binnen de bebouwde kom is sprake van een concentratie van bebouwing binnen bestaand bebouwd gebied en daarmee van duurzaam ruimtegebruik. De nieuwe woning sluit aan bij een actuele woningbehoefte en de hedendaagse duurzaamheidsdoelstellingen. De schaal en bouwstijl zullen aansluiten aan bij de bestaande woonbebouwing in de Korte Ooststraat.

Conclusie

De ontwikkeling is kleinschalig en sluit aan bij de aard en karakteristiek van de omgeving. Met het realiseren van een middeldure gezinswoning voor kleinere huishoudens wordt bijgedragen aan het behouden van een gedifferentieerde lokale woningvoorraad en daarmee tevens aan het behouden van een vitale kern. De ontwikkeling sluit aan bij de lange termijn ruimtelijke doelstellingen uit de structuurvisie.

3.3.2 Woonvisie 2018- 2027

Op 28 juni 2018 heeft de gemeente Schouwen- Duiveland de regionale woonvisie vastgesteld. In de nieuwe woonvisie zijn de resultaten uit de woningmarktanalyse voor de periode 2017- 2027 en de evaluatie van de Woonvisie 2013- 2018 opgenomen. In de herziene woonvisie zijn de effecten van de actuele economische en demografische ontwikkelingen op de woningmarkt en de trends op de middellange termijn opgenomen.

Trend

In het woningbouwbeleid wordt de woningmarktontwikkeling op Schouwen- Duiveland als een integraal systeem benaderd. De verschillende kernen in de gemeente maken allemaal onderdeel uit van dezelfde woningmarkt. Een ontwikkeling in de ene kern heeft daardoor ook effect op andere kernen in de gemeente.

Op basis van een woningmarktanalyse voor de periode 2017- 2027 wordt verwacht dat er op de lange termijn nauwelijks behoefte is aan méér woningen. Wel is er een groeiende vraag naar levensloopbestendige en flexibele woningen voor kleinere huishoudens. Het woningbouwprogramma verschuift daarmee van een kwantitatieve naar een kwalitatieve opgave waarbij herstructurering centraal staat. Het huidige woningbouwprogramma richt zich met name op het versterken van de leefbaarheid in de kernen en het concentreren van voorzieningen. De strategische doelstellingen in het gemeenlijk woningbouwbeleid tot 2027 bestaan uit:

- Verbeteren van de kwaliteit van de bestaande woningvoorraad;
- Het onttrekken van woningen die verouderd of incourant zijn;
- Het toevoegen van woningen waar er te weinig van zijn.

In het woningbouwbeleid wordt uitgegaan van een gebiedsgerichte benadering. Tot en met 2027 is ruimte voor het toevoegen van zo'n 480 woningen om invulling te kunnen geven aan de lokale woonbehoefte. De gemeente gaat bij de woningmarktontwikkeling uit van een categorisering in groeikernen, balanskernen en transitiekernen. In balans- en transitiekernen is geen kwantitatieve uitbreiding van de woningvoorraad nodig. Tot de groeikernen waar behoefte is aan netto meer woningen, behoren Zierikzee, Burg-Haamstede en Bruinisse. De huidige woningvoorraad bestaat met name in de kleinere kernen voor een groot deel uit eenvoudige woningen die zijn opgericht vóór 1950 of in de periode tussen 1950 en 1970. Deze woningen zijn het minst aantrekkelijk binnen de woningmarkt en hebben op de langere termijn een relatief grote kans op leegstand. Ook binnen balans- en transitiekernen is het hierdoor nodig om de lokale woningvoorraad te blijven vernieuwen om de kernen vitaal te kunnen houden. Er is sprake van een regionale transitieopgave.

In de Woonvisie is een toetsingskader voor nieuwe woningbouwplannen opgesteld. Bij een nieuwe ontwikkeling wordt getoetst in hoeverre deze invulling geeft aan de lokale woonbehoefte en bijdraagt aan een versterking van de woningvoorraad. Een nieuwe ontwikkeling dient invulling te geven aan de transitieopgave.

Er bestaat binnen de gemeente een kwalitatieve behoefte aan grondgebonden koopwoningen en levensloopgeschikte woningen die zijn gelegen dichtbij voorzieningen en die sociaal veilig en goed ontsloten zijn. Een levensloopgeschikte woning kan worden bereikt zonder traptreden en heeft alle primaire voorzieningen op één woonlaag. Door levensloopgeschikt te bouwen, wordt bovendien de flexibiliteit in de hele woonvoorraad bevorderd. Door het toevoegen van met name middeldure koopwoningen voor de doelgroep kleinere huishoudens (jonge huishoudens, senioren) worden indirect mogelijkheden geboden voor meerdere doelgroepen binnen de woningmarkt om door te kunnen stromen. (Her)bouw vindt plaats op een structuurversterkende plek. Hiervan is onder meer sprake bij herstructurering van bestaande verouderde bebouwing, bij beeldbepalende locaties in het hart of zeer nabij het centrum, in de directe nabijheid van voorzieningen en met een goede bereikbaarheid. Inbreiding gaat hierbij voor uitbreiding.

Oosterland

Om de bestaande diversiteit aan woonomgevingen ook in de toekomst te kunnen behouden en versterken, wordt in het woningbouwbeleid onderscheid gemaakt in verschillende woonmilieu's. De besluitlocatie bevindt zich binnen het woonmilieu 'Dorps wonen'. Binnen het woonmilieu 'dorpswonen' bestaat een regionale behoefte van ca 50 woningen. Kenmerkend voor dit woonmilieu is de rust en ruimte en de stilte van de polders. De kernen binnen dit woonmilieu hebben een relatief jonge leeftijdsopbouw. Voor de kern Oosterland wordt er volgens de verschillende prognosemodellen voor huishoudensontwikkeling in de periode tot en met 2027 een afname van de vraag naar woningen verwacht. Tevens wordt er geen grote vraag vanuit nieuwe vestigers verwacht. De kern is in het woningbouwbeleid aangemerkt als 'transitiekern'. De focus in het woningbouwbeleid ligt op het verminderen van het aantal incurante woningen. Het toevoegen van woningen is hier alleen mogelijk als dit samengaat met een sloopopgave.

Op basis van de te verwachten huishoudensverduunning is er binnen het woonmilieu 'dorps wonen' een kwalitatieve behoefte aan appartementen/ nultreden woningen in de middeldure huur, het betaalbare koopsegment en in beperkte mate aan middeldure grondgebonden woningen (waaronder levensloopbestendige en energiezuinige woningen).

Structuurvisie Wonen 2023

In 2021 is de Woningmarktanalyse Schouwen-Duiveland 2020 vastgesteld. Aanleiding voor de nieuwe analyse is de actuele grote kwalitatieve en kwantitatieve woningbouwopgave. Op basis van de woningmarktanalyse zijn regionale woningmarktafspraken gemaakt met de provincie en zijn in de structuurvisie beleidskaders opgesteld voor nieuwe ontwikkelingen. Uit de provinciale prognose van de regionale huishoudensontwikkeling blijkt dat het aantal huishoudens toeneemt en dat er met name een kwalitatieve woningmarktopgave bestaat. Binnen de gemeente is op de korte termijn sprake van een krappe woningmarkt waarbij de mogelijkheid stagneert om kleinere huishoudens zoals starters en ouderen voldoende geschikte woningen te kunnen bieden. Er zijn een aantal structurele ingrepen nodig om de noodzakelijke doorstroming in de verhuisketen op gang te brengen:

1. Bevordering doorstroming door het toevoegen van zoveel mogelijk levensloopgeschikte woningen;
2. Tegengaan van verdringing op de woningmarkt door middel van een doelgroepenverordening en een zelfbewoningsplicht;
3. Het uitnutten van een flexibele schil door het realiseren van wooneenheden die bereikbaar en financieel haalbaar zijn.

Op basis van een Transitieprogramma worden 235 levensloopgeschikte woningen toegevoegd aan de woningvoorraad waarmee de noodzakelijke bewegingsruimte binnen de woningmarkt kan ontstaan. Onderdeel van het transitieprogramma is dat op de lange termijn tevens 235 woningen aan de voorraad worden onttrokken zodra zich negatieve effecten voordoen. De extra plancapaciteit kan zowel binnen groeikernen, balanskernen en transitiekernen worden gerealiseerd.

Besluitgebied

In de Woonvisie en de Structuurvisie Wonen zijn toetsingskaders voor nieuwe ontwikkelingen opgesteld. Bij een nieuwe ontwikkeling wordt binnen het woningbouwbeleid getoetst in hoeverre deze invulling geeft aan de lokale woonbehoefte en bijdraagt aan een versterking van de woningvoorraad. Met de ontwikkeling is sprake van een beperkte inbreiding binnen de bebouwde kom.

De locatie bevindt zich in een woonstraat, in een gebied met veel woonfuncties. Als gevolg van de beoogde ontwikkeling vindt er een netto uitbreiding plaats van één enkele woning in de lokale woningvoorraad van een transitiekern. Met de ontwikkeling wordt voor de lange termijn tegemoetgekomen aan de grote actuele behoefte aan levensloopgeschikte woningen voor kleinere huishoudens. De woning is een kleinschalige en grondgebonden koopwoning in het middeldure segment. De woning wordt levensloopgeschikt uitgevoerd met alle primaire voorzieningen op de begane grond. De woning wordt gasloos gerealiseerd en geïsoleerd volgens de actuele duurzaamheidsvereisten. Door een verouderde loods te saneren en de locatie te herontwikkelen naar een woonfunctie, wordt verval en leegstand voorkomen.

Conclusie

De beoogde situatie past binnen de uitgangspunten voor transitiekernen.

4. RUIMTELIJKE EN MILIEUKUNDIGE ASPECTEN

4.1 Bodem

Bij een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling dient op basis van artikel 3.1.6 van het Bro (Besluit ruimtelijke ordening) rekening gehouden te worden met de bodemkwaliteit ter plaatse. Er dient te worden beoordeeld of de bodem geschikt is voor de beoogde functie en of er sprake is van een eventuele saneringsnoodzaak. Een eventueel aanwezige bodemverontreiniging kan van belang zijn voor de toepassingsmogelijkheid van bepaalde bestemmingen en voor de uitvoerbaarheid van het project.

Beoordeling en conclusie

De besluitlocatie is in de uitgangssituatie voorzien van een woonbestemming en bebouwd met een loods. Aan de Korte Ooststraat zijn woningen gelegen in een woonstraat die hoofdzakelijk zijn opgericht vanaf 1930 en omstreeks 1980. De loods heeft een betonnen vloer en een betonnen fundering. De bebouwing inclusief de fundering wordt als gevolg van de herontwikkeling van de locatie gesaneerd. Een woonfunctie is geen activiteit met een negatieve invloed op de bodemkwaliteit. Wel is er in de beoogde situatie sprake van de ontwikkeling van een milieugevoelige functie. Op basis van de gegevens van de Bodemkwaliteitskaart van de Provincie Zeeland zijn de percelen aan de Korte Ooststraat niet aangemerkt als verdachte of verontreinigde locatie. Gezien de lange gebruikshistorie geldt op basis van de Nota bodembeheer van de gemeente voor vooroorlogse kernen voor de bovengrond (tot 0,5 m-mv) de kwaliteitsklasse 'industrie' en de kwaliteitsklasse 'wonen' voor de ondergrond (vanaf 0,5m -mv). Er is gezien de aard van het huidige gebruik, het toekomstige gebruik en de huidige bodem beschermende betonvloer geen aanleiding om bodemverontreiniging te verwachten.

In maart en april 2024 is door Wematech BV een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Uit de analyseresultaten blijkt dat de bovengrond en de ondergrond voldoen aan de kwaliteitsklasse landbouw/ natuur. Het grondwater blijkt niet verontreinigd te zijn. De onderzoeksresultaten geven geen aanleiding tot het uitvoeren van nader bodemonderzoek of tot het nemen van maatregelen. De rapportage is opgenomen in bijlage 2.

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).

Besluitgebied

Het gemeentelijk archeologiebeleid is opgenomen in het geldende bestemmingsplan 'Beschermd dorps- en stadsgebieden' uit 2016. In de verbeelding zijn de archeologische verwachtingswaarden weergegeven op basis van een dubbelbestemming. Per archeologische verwachtingswaarde is aangegeven vanaf welke oppervlakte en bewerkingsdiepte een vergunningplicht geldt. Het besluitgebied heeft een lage archeologische verwachtingswaarde. Ter plaatse is de archeologische dubbelbestemming 'Waarde- Archeologie -7' van kracht en geldt een onderzoeksplicht naar archeologische waarden bij bodemingrepen vanaf een bewerkingsoppervlakte van 5.000m² en een bewerkingsdiepte vanaf 0,5m-mv. De beoogde ontwikkeling leidt niet tot bodem verstorende ingrepen boven de vrijstellingsgrens. Nader archeologisch onderzoek is niet noodzakelijk.

Toevalsvondsten dienen te worden gemeld bij het bevoegd gezag volgens artikel 5.10 en 5.11 van de Erfgoedwet.

Conclusie

De schaal van de ontwikkeling vormt geen bedreiging voor het bodemarchief. Er is sprake van een lage archeologische verwachtingswaarde en ingrepen onder de vrijstellingsgrens. Nader archeologisch onderzoek is niet noodzakelijk.

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 of bij het nemen van een projectafwijakingsbesluit.

Rijksbelang

Volgens de cultuurhistorische kaart van de provincie Zeeland is het besluitgebied niet gelegen in een gebied waarvoor een bijzonder cultuurhistorisch of archeologisch Rijksbelang geldt. De bestaande loods heeft geen bijzondere cultuurhistorische waarde.

Provinciale belangen

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

Gemeentelijk beleid

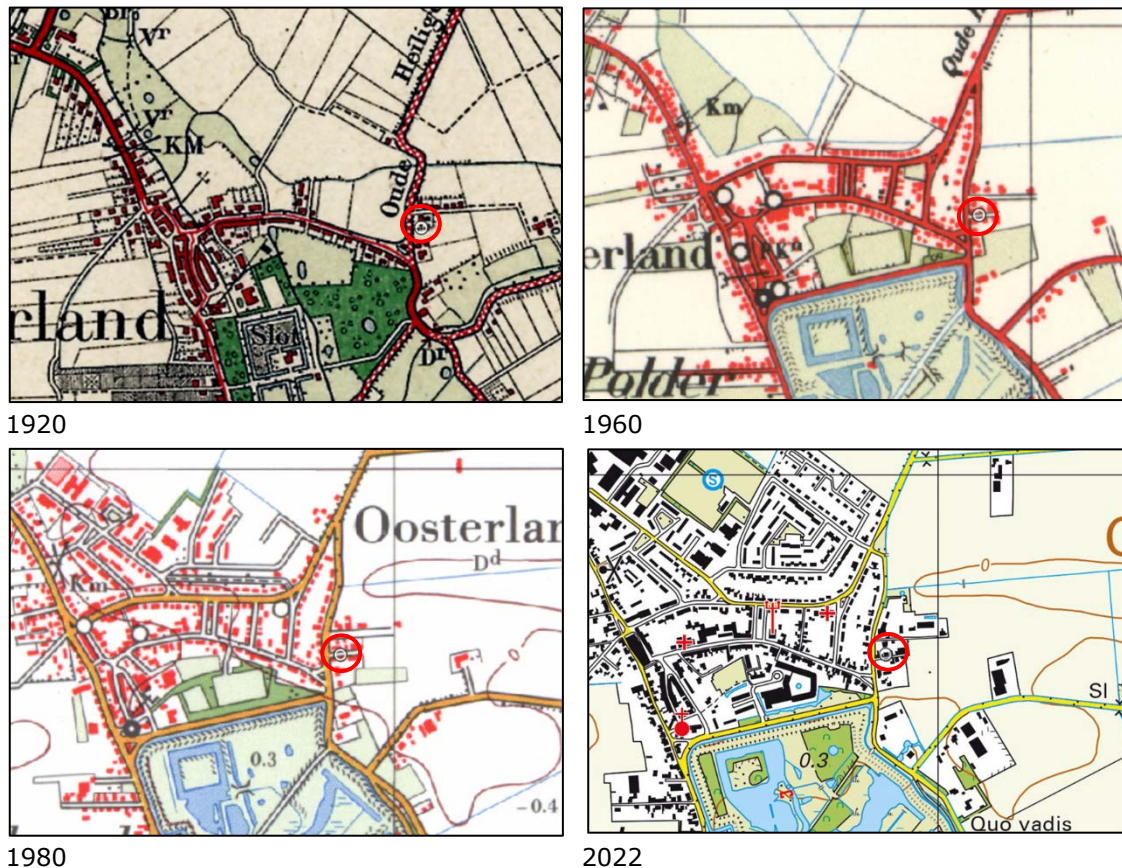
De gemeente heeft in 2012 de nota 'Integraal erfgoedbeleid 2012-2018' vastgesteld. In deze nota is het erfgoedbeleid op hoofdlijnen vastgelegd. De belangrijkste uitgangspunten zijn vertaald in het vigerende bestemmingsplan.

Besluitgebied

De Oosterlandpolder is onderdeel van het zuidwestelijk zeekeleigebied. De bodem bestaat uit kalkrijke poldervaaggrond. Oosterland was een ambtsheerlijkheid met als basis de St.-Jodocuskerk, de Kerkstraat en de markt. Het ontwikkelde zich als een kruiswegdorp met als hoofdstraten de Groenweg - Molenstraat en de Sint Joostdijk. Er zijn zes rijksmonumenten in het dorp, waaronder de molen, de resten van landgoed Oostersteyn (14^e eeuw) en jachtslot 's Heerenhof (17^e eeuw). In de Tweede Wereldoorlog heeft het dorp veel schade opgelopen. Gedurende de watersnoodramp is het hele dorp overstroomd en is veel verwoest. De eenentwintig Geschenkwoningen aan de oostkant van het dorp vormen een herinnering aan de watersnoodramp van 1953. Het besluitgebied aan de oostelijke rand van het dorp en grenst aan agrarisch gebied. De Borrenbroodpolder om de kern is bedijkt omstreeks 1530. Na de watersnoodramp van 1953 is het hele gebied herverkaveld. Als gevolg hiervan zijn veel historische landschappelijke kenmerken verdwenen. Aan de zuidkant van Oosterland zijn de overblijfselen van de voormalige kreek Marevliet en het landgoed de Maire terug

te vinden: natuurgebied de Maire (ook de Aanwas genoemd). Vanwege het brakke water is hier een geheel eigen flora en fauna aanwezig. De Maire is onderdeel van Natura 2000-gebied Oosterschelde.

De maatvoering en bouwstijl van de beoogde woning sluiten aan op het dorpse en landelijke karakter van de kern. Met het oprichten van een levensloopgeschikte en energieneutrale woning voor kleinere huishoudens in het middeldure koopsegment, wordt op een passende schaal bijgedragen aan de grote lokale vraag naar betaalbare woonruimte en de leefbaarheid van de kern.



Figuur 6 Ontwikkeling Oosterland 1920, 1960, 1980, 2022 (Topotijdreis.nl)

Conclusie

De beoogde situatie heeft geen negatieve invloed op cultuurhistorisch waardevolle bebouwing of landschapselementen in de omgeving. De Welstands- en Monumentencommissie heeft aangegeven dat ze in principe en onder voorwaarden positief staat ten opzichte van het ontwerp van de beoogde woning.

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 een omgevingskwaliteit vergelijkbaar met een rustige woonwijk. De indicatieve afstanden moeten worden aangehouden ten opzichte van de gevels van omliggende gevoelige objecten. In de te bepalen afstand wordt ook de maximale planologische ruimte meegenomen. 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.

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	

Gebiedstypering

Het besluitgebied maakt onderdeel uit van de bebouwde kom van Oosterland. In de directe omgeving van het besluitgebied bevinden zich hoofdzakelijk burgerwoningen. Het omgevingstype van het besluitgebied kan door de ligging in een woonomgeving worden aangemerkt als een rustige woonwijk.

Besluitgebied

Een woning is geen activiteit met een grote milieu-uitstoot naar de omgeving. De woning wordt opgericht in een woonomgeving, binnen een bestaande woonbestemming en binnen een bestaand bouwvlak zonder bouwrechten voor een zelfstandige woonfunctie. Met de oprichting van de woning wordt een nieuw milieugevoelig object gerealiseerd die van invloed kan zijn op de bedrijfsvoering van omliggende activiteiten. In de omgeving van de projectlocatie zijn woonfuncties gelegen.

Conclusie

In de beoogde situatie is sprake van voldoende afstand tot omliggende bedrijfsmatige activiteiten. Omliggende functies worden niet belemmerd in de huidige en toekomstige bedrijfsactiviteiten. Het woon- en leefklimaat voor nieuwe bewoners is hiermee voldoende geborgd.

4.5 Akoestiek

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

Wegverkeer

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 geluidsgevoelige objecten mag in beginsel op grond van de Wet geluidhinder en het Besluit geluidhinder de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet overschrijden.

Bedrijfsmatige activiteiten

Op basis van de Wet geluidhinder worden bedrijfsactiviteiten gereguleerd die plaatsvinden op een gezoneerd bedrijventerrein. Voor de overige bedrijven geldt dat de toegestane geluidsuitstraling is vastgelegd in de omgevingsvergunning voor het onderdeel milieu of wordt gereguleerd op basis van het Besluit Activiteiten leefomgeving.

Besluitgebied

Een woonfunctie is een geluidgevoelig object zoals bedoeld in de Wet geluidhinder. De nieuwe bebouwing ligt op voldoende afstand van omliggende bedrijfsmatige functies om geluidsoverlast te voorkomen (zie tevens paragraaf 4.4).

De locatie ligt centraal in de kern Oosterland geluidszone op grote afstand van wegen waarvoor een geluidszone is vastgesteld zoals bedoeld in artikel 74 van de Wet geluidhinder. De locatie wordt via de Korte Ooststraat en via de wegen van de kern Oosterland ontsloten op de regionale en nationale infrastructuur zoals de Rijksweg (N59), de Hoge Maireweg en de Lage Rampertseweg.

De Korte Ooststraat is ter hoogte van het besluitgebied een smalle woonstraat zonder wegmarkering of gescheiden voet- of fietspad en is bestraat met klinkers. De weg loopt dood, wordt daardoor uitsluitend gebruikt voor bestemmingsverkeer en heeft een zeer lage verkeersintensiteit en een zeer lage verkeerssnelheid. Binnen de bebouwde kom van Oosterland geldt een maximumsnelheid van 30 km/uur. De besluitlocatie ligt niet binnen het invloedsgebied van een weg waarvoor een geluidszone is vastgesteld.

Een woning is geen activiteit waar een grote geluiduitstraling van uitgaat. Er is geen sprake van een grote verkeersaantrekkende werking als gevolg van de realisatie van een enkele woning. Als gevolg van het beëindigen van een opslagfunctie zal het hiermee samenhangende verkeer vervallen. Het extra verkeer als gevolg van de ontwikkeling is beperkt en gaat op in het heersende verkeersbeeld. Gezien de beperkte hoeveelheid verkeer in de directe omgeving van het besluitgebied en de geldende bouwtechnische vereisten wat betreft geluidsisolatie, is het woon- en leefklimaat wat betreft het aspect wegverkeerslawaai voldoende geborgd.

Conclusie

Er zijn geen belemmeringen ten aanzien van het milieuaspect geluid.

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 130m afstand ten zuiden van het plangebied.

Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dient tevens te worden onderzocht of er sprake is van een effect op het nationaal beschermde Natuur Netwerk Nederland (voorheen Ecologische

Hoofdstructuur). De meest nabij gelegen gebieden die onderdeel uitmaken van het Natuurnetwerk Zeeland is het krekengebied Maire dat samenvalt met de begrenzing van het Natura 2000-gebied de Oosterschelde, de Rampertsedijk ten westen van de kern Oosterland op circa 1,3 kilometer afstand. De projectlocatie bevindt zich buiten het NNZ, staat niet in directe verbinding met en ligt op relatief grote afstand van een beschermd natuurgebied.

Bescherming soorten

Een ruimtelijke ontwikkeling dient inzichtelijk te maken of er door het plan mogelijke negatieve effecten kunnen optreden op in, en om het besluitgebied 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.

Besluitgebied

De locatie bevindt zich niet in of in de directe nabijheid van een beschermd natuurgebied. De locatie ligt op een afstand van circa 1,3 kilometer van onderdelen van het Natuurnetwerk en op minimaal 130 meter afstand van Europees beschermde Natura 2000-gebieden. Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen mogen de kenmerken en natuurwaarden binnen deze gebieden niet aantasten. Hiertoe behoren ook de toekomstige natuurdoelen en de samenhang tussen de verschillende natuurgebieden. Het herontwikkelen van een voormalige opslaglocatie tot een woonfunctie, ter hoogte van een bestaand bouwvlak in het centrum van de bebouwde kom leidt niet tot een sterke intensivering van het gebruik ter plaatse en heeft geen invloed op de inrichting of het functioneren van de natuurlijke waarden in de omgeving. Gezien de aard van de ontwikkeling zijn negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen als gevolg van onder meer versnippering, verstoring en licht- en geluidseffecten uitgesloten.

Ten aanzien van de beoogde ontwikkeling is in januari 2025 door S&W Bouwkundig Ingenieurs een stikstofdepositieberekening opgesteld. De woning zal gasloos worden verwarmd met een warmtepomp. Voor zowel de realisatiefase als de gebruiksfase zijn berekeningen gemaakt. Omdat de locatie op korte afstand van het Natura 2000-gebied 'Oosterschelde' is gelegen, is de inzet van diesel gestookt zwaar materieel beperkt mogelijk. Bij het gebruik van mobiele werktuigen wordt gebruikt gemaakt van de brandstoftoevoeging 'AdBlue'. Uit de berekeningen blijkt dat als aan bovenstaande voorwaarden wordt voldaan, er geen sprake zal zijn van een toename van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden. Er is geen sprake van een vergunningplicht op basis van de te verwachten stikstofdepositie. De rekenresultaten zijn toegevoegd in bijlage 3.

In de beoogde situatie wordt een loods gesloopt. De loods is op een eenvoudige wijze opgebouwd en bestaat uit een bolvormig dak met golfplaten dakbedekking, betonnen vloer en fundering en een bakstenen voor- en achtergevel. De bestaande loods is niet voorzien van een spouwmuur of van isolatie. De loods vormt door de bouwwijze geen geschikt habitat voor vleermuizen. De loods heeft geen dakbedekking waar vogels in kunnen nestelen.

Ten aller tijden geldt de algemene zorgplicht. Schade aan flora en fauna dient zoveel mogelijk voorkomen te worden. In het algemeen geldt dat de uitvoering van werkzaamheden buiten het broedseizoen plaats dient te vinden (ca half maart tot ca half juli).

De nieuwe bebouwing wordt energieneutraal gerealiseerd. De woning wordt goed geïsoleerd en verwarmd op basis van een warmtepomp.

Conclusie

Het plan heeft gezien de beperkte schaal en de aard van de ontwikkeling 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.

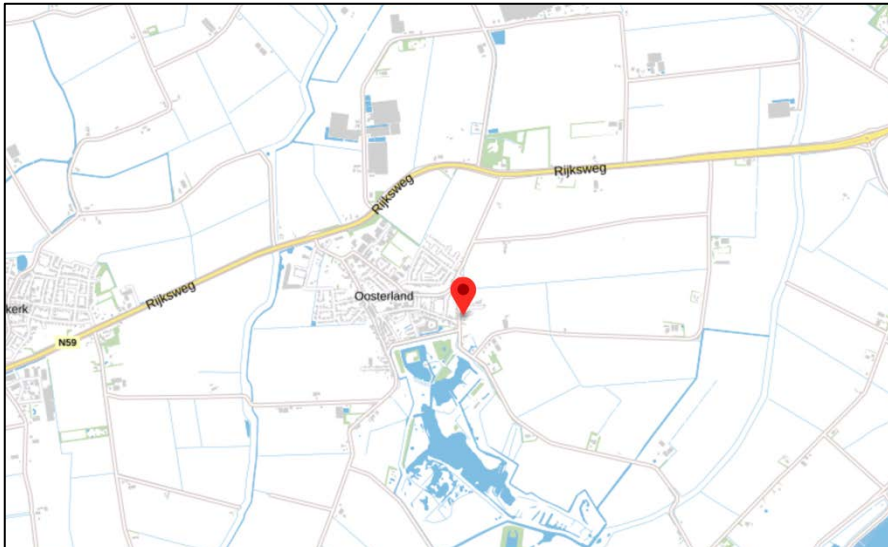
4.7 Mobiliteit en parkeren

Via het 'Parapluplan parkeernormen Schouwen- Duiveland' dienen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen te voldoen aan de vastgestelde parkeernormen. De gemeente heeft parkeernormen voor woonfuncties vastgelegd in het 'Parkeerbeleid 2017- 2020' (vastgesteld 28 september 2017). De Nota biedt voornamelijk actuele handvaten om de verkeerssituatie in Zierikzee en de Westhoek te verbeteren. Voor alle ruimtelijke ontwikkelingen wordt in paragraaf 5.5 van de nota verwezen naar de landelijke CROW- richtlijnen (publicatie 317, inmiddels publicatie 381) op basis van een 'weinig stedelijk gebied' gekenmerkt als 'bebouwde kom'. Uitgangspunt van het parkeerbeleid is dat een ruimtelijke ontwikkeling niet mag leiden tot een tekort aan parkeerplaatsen.

Als gevolg van de beoogde bouw van een woning vindt er een verandering van de parkeervraag plaats. Bij de bouw van een middelgrote woning binnen de bebouwde kom kan op basis van de kencijfers parkeren zoals opgesteld door het CROW een parkeerbehoefte van circa 2 auto's worden verwacht. Dit is inclusief het aandeel bezoekers. Als gevolg van de beëindiging van de huidige opslagfunctie van 115 m² zal de met deze activiteit samenhangende parkeervraag vervallen. In de uitgangssituatie was het perceel volledig bebouwd en was er geen ruimte voor parkeren aanwezig. In de uitgangssituatie wordt geparkeerd op openbaar gebied. Op basis van de parkeerkencijfers van CROW-publicatie 381 kan bij een opslagfunctie een parkeervraag van circa 1 parkeerplaats per 100 m² bedrijfsbebouwing worden verwacht. Als gevolg van het saneren van een loods van 115 m², zal de bijbehorende parkeervraag van 1,2 parkeerplaats vervallen. In de beoogde situatie is er sprake van een berekende toename van de parkeerbehoefte van 0,8 parkeerplaats.

Als gevolg van de ontwikkeling zal het perceel opnieuw worden ingericht tot een woonerf. Aan de oostzijde van de woning wordt ruimte gereserveerd voor de aanleg van een oprit. De toename aan parkeerbehoefte met 1 voertuig kan op eigen perceel worden opgevangen door te parkeren op de nieuw aan te leggen inrit aan de oostzijde van de woning. Bezoekers kunnen parkeren ter hoogte van de openbare parkeerplaatsen langs de Oud Heiligeweg.

De huidige loods wordt reeds ontsloten op de Korte Ooststraat. De Korte Ooststraat is ter hoogte van het besluitgebied een smalle, doodlopende dorpsstraat in een rustige woonomgeving. De locatie wordt via de Korte Ooststraat en via de wegen van de kern Oosterland ontsloten op de regionale en nationale infrastructuur zoals de Rijksweg (N59), de Hoge Maireweg en de Lage Rampertseweg. Een enkele woning heeft geen grote verkeersaantrekkende werking. Op basis van de uitgangspunten van CROW- publicatie 381 wordt bij een vrijstaande woning een verkeersgeneratie van circa 7,4 voertuigen per etmaal verwacht. De verkeersbewegingen behorende bij een loods van circa 115 m² bedragen (op basis van de parkeernorm van 4,8 mvt/ etmaal per 100m² bedrijfsbebouwing), circa 5,5 verkeersbewegingen per etmaal. De beperkte extra verkeersbewegingen als gevolg van de ontwikkeling zijn goed inpasbaar in het verkeersbeeld ter plaatse.



Figuur 7 Ontsluiting besluitgebied

Conclusie

De parkeerbehoefte en de verkeersgeneratie vormen geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

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 een aantal inrichtingen zijn getalsmatige grenzen opgesteld waarbinnen op voorhand duidelijk is dat deze niet in betekenende mate bijdragen aan luchtverontreiniging. Uit de toepassing van de NIBM-tool blijkt dat de beoogde ontwikkeling kleinschalig is en geen negatieve invloed zal hebben op de luchtkwaliteit.

Tabel 3 Worstcase scenario op basis NIBM-tool

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit, GCN2022

Jaar van planrealisatie	2024
Extra verkeer als gevolg van het plan	
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	10
Aandeel vrachtverkeer	10,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	
NO_2 in $\mu g/m^3$	0,02
PM_{10} in $\mu g/m^3$	0,00
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in $\mu g/m^3$	1,2
Conclusie	
De bijdrage van het extra verkeer is niet-in-betekenende-mate; geen nader onderzoek nodig	

Besluitgebied

De Atlas Leefomgeving laat de concentraties van de luchtverontreinigende stoffen ter plaatse zien. Uit de monitoringstool blijkt dat ter hoogte van het besluitgebied in 2021 de jaargemiddelde concentraties van NO₂ en PM₁₀ ruimschoots onder de grenswaarden van 40 microgram per kubieke meter lucht liggen. De concentraties liggen dicht tegen de WHO-advieswaarde van respectievelijk 10 en 15 microgram per kubieke meter lucht.

Conclusie

Het beoogde gebruik van een woning is kleinschalig en leidt niet tot een overschrijding van de grenswaarden voor PM₁₀ en NO₂. 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. Bij ruimtelijke plannen dient ten aanzien van externe veiligheid naar verschillende aspecten te worden gekeken, namelijk:

- Bedrijven waar activiteiten plaatsvinden die gevolgen hebben voor de externe veiligheid;
- Vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen, spoor, water of door buisleidingen.

Op basis van het Registratiebesluit externe veiligheid en de Wet milieubeheer moeten risicobronnen inzichtelijk worden gemaakt. Het risicoregister wordt gepubliceerd door middel van een digitale risicokaart.

Vervoer gevaarlijke stoffen

Het externe veiligheidsbeleid ten aanzien van het vervoer van gevaarlijke stoffen over water en (spoor)wegen is sinds 2015 vastgelegd in het Besluit Externe Veiligheid Transportroutes en de Regeling Basisnet. Op basis van het Bevt is de grenswaarde voor het PR ter plaatse van kwetsbare objecten 10⁻⁶ per jaar, voor beperkt kwetsbare objecten in nieuwe situaties geldt een richtwaarde van 10⁻⁶ per jaar. De Regeling Basisnet stelt risicoplafonds langs hoofdtransportroutes vast. Per trajectdeel is aangegeven of er sprake is van een plasbrandaandachtsgebied. Nieuwbouw van kwetsbare objecten is niet toegestaan binnen de afstanden van het plaatsgebonden risico. Binnen plasbrandaandachtsgebieden (zone van 30 meter) gelden aanvullende eisen uit het Besluit bouwwerken leefomgeving. Als nieuwbouw binnen het invloedsgebied (200 meter) van een transportroute komt, is een verantwoording van het groepsrisico nodig. Binnen een brand- of explosieaandachtsgebied worden op basis van het Register externe veiligheidsrisico's (REV) aanvullende maatregelen binnenshuis aanbevolen voor met name gebouwen bestemd voor verminderd zelfredzame mensen.

Buisleidingen

Per 1 januari 2011 is het Besluit externe veiligheid buisleidingen in werking getreden. In dat besluit wordt aangesloten bij de risicobenadering uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) zodat ook voor buisleidingen normen voor het PR en het GR gelden.

Besluitgebied

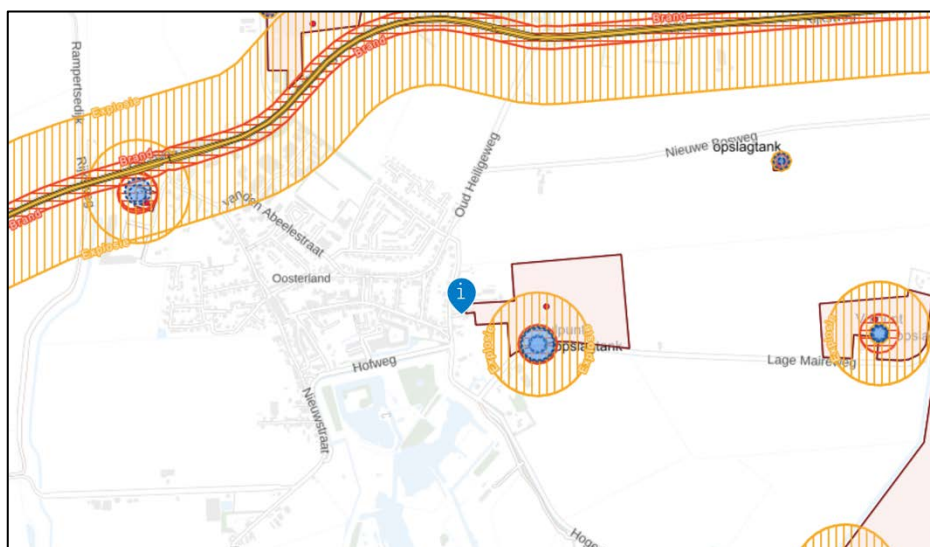
Een woning is geen activiteit met een veiligheidsrisico voor de omgeving. Op het perceel worden ook in de beoogde situatie geen gevaarlijke stoffen opgeslagen. Een woning wordt volgens artikel 1 van het Bevi beschouwd als een kwetsbaar object. Het oprichten van woningen binnen een beschermingszone (PR) is niet toegestaan.

Volgens de Atlas Leefomgeving bevinden zich in de omgeving een aantal installaties waarvoor een plaatsgebonden risicocontour is vastgesteld. De meest nabij gelegen inrichting betreft het agrarische bedrijf aan de Lage Maireweg 1. Ter plaatse is een propaantank met vulpunt met een inhoud van 8m³. De propaantank valt onder algemene regels van het Activiteitenbesluit (Per 1 januari 2024 onder bijlage VII Bkl). Tussen de propaantank en omliggende (zeer) kwetsbare gebouwen geldt een maximale veiligheidszone van 50 meter afstand. Tot de propaantank met vulpunt en het besluitgebied bestaat voldoende afstand.

In de directe omgeving van het besluitgebied bevinden zich geen andere inrichtingen die vallen onder de werkingssfeer van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en waarvoor een veiligheidszone is vastgesteld.

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

Op een afstand van meer dan 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 risicocontour 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. Het maatgevende scenario voor een calamiteit op een transportroute betreft een incident waarbij een toxische wolk vrijkomt. Voor de bebouwing is aan te raden om deze te voorzien van mechanische en centraal afsluitbare ventilatie zodat wordt voorkomen dat giftige stoffen in de woning worden gezogen. Een mechanisch ventilatiesysteem heeft dan een voorziening waarmee het systeem handmatig kan worden uitgeschakeld wanneer er in de omgeving toxische gassen aanwezig zouden zijn.



Figuur 8 Uitsnede Atlas leefomgeving (besluitlocatie gemarkeerd met blauwe aanwijzer)

De woning bevindt zich buiten het invloedsgebied van wegen en vaarwegen waarover frequent vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt die zijn opgenomen in het Basisnet. De afstand van het besluitgebied tot de omliggende transportroutes voor gevaarlijke stoffen is voldoende groot.

Omgevingswet

Per 1 januari 2024 is de Omgevingswet in werking getreden. De regels over omgevingsveiligheid zijn opgenomen in paragraaf 5.1.2 van het Besluit kwaliteit leefomgeving. Afhankelijk van de activiteit zijn veiligheidsafstanden tot omliggende kwetsbare locaties van toepassing. Het groepsrisico is vastgelegd in aandachtsgebieden. De aandachtsgebieden zijn weergegeven voor de risico's voor brand, explosie en gifwolk. Ook binnen het toetsingskader van de Omgevingswet bestaat voldoende afstand tot activiteiten met een extern veiligheidsrisico.

Brandveiligheid

De gemeente stemt bij ruimtelijke ontwikkelingen een aantal brandveiligheidsaspecten vroegtijdig af met de Veiligheidsregio. De brandveiligheidsaspecten betreffen met name de bereikbaarheid door de brandweer via de openbare weg, de brandweezorgnorm, de primaire bluswatervoorziening op de openbare weg en de secundaire bluswatervoorziening. De bereikbaarheid van het besluitgebied voor hulpvoertuigen en de bluswatervoorzieningen binnen het besluitgebied moeten voldoen aan de Handreiking bluswatervoorziening en bereikbaarheid 2019 (Brandweer Nederland 2020). De brandveiligheidsvereisten voor gebouwen zijn per 1 januari 2024 opgenomen in het Besluit bouwwerken leefomgeving.

Ten aanzien van de beoogde woning kan worden volstaan met het standaard advies waarbij de mate van zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid wordt beschouwd. De bewoners van de woning kunnen als voldoende zelfredzaam worden beschouwd en kunnen bij een calamiteit zelfstandig de woning verlaten om van de risicobron af te vluchten. De bebouwing zal voldoen aan alle actuele veiligheidsvoorschriften. Binnen de woning zullen voldoende vluchtroutes en blusmiddelen aanwezig zijn.

Als gevolg van de ontwikkeling zal het aantal personen ter plaatse licht toenemen. De projectlocatie ligt op voldoende afstand van risicobronnen. Deze lichte toename van personen is relatie tot de personendichtheid in het gebied minimaal en is niet van invloed op de hoogte van het groepsrisico. Het projectgebied wordt in de uitgangssituatie ontsloten via een eigen inrit op de Korte Ooststraat. In geval van een calamiteit kunnen hulpdiensten de bebouwing benaderen via de Korte Ooststraat. De Korte Ooststraat heeft een breedte van circa 5 meter. Hiermee is deze voldoende breed voor hulpvoertuigen. Het besluitgebied is in geval van een calamiteit voldoende bereikbaar voor hulpdiensten via de aanliggende wegen. Over de beschikbaarheid van voldoende bluswater en de bereikbaarheid van het besluitgebied wordt aanvullend advies van de veiligheidsregio gevraagd.

Conclusie

De afstand van het besluitgebied tot omliggende activiteiten met een veiligheidsrisico is voldoende groot. Over de bereikbaarheid en de beschikbaarheid van bluswater wordt aanvullend advies gevraagd aan de veiligheidsregio.

4.10 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 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. In geval 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.

Besluitgebied

Het projectafwijkingsbesluit waar onderhavige ruimtelijke onderbouwing onderdeel van uitmaakt, maakt in afwijking van de geldende planologische regeling het bouwen van een woning mogelijk. In geval van stedelijke ontwikkelingen 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. Alle relevante omgevingsaspecten ten gevolge van de geplande ontwikkeling zijn onderzocht in hoofdstuk 4. Uit deze beoordeling blijkt dat de beoogde situatie inpasbaar is in de omgeving.

Conclusie

De conclusie is dat geen milieueffectbeoordeling behoeft te worden opgesteld. De activiteit is kleinschalig van aard en inpasbaar in de omgeving. Gelet op de kenmerken van de activiteit en de mate van de kwetsbaarheid van het milieu waarin het besluitgebied is gelegen, is er geen milieueffectrapportage (MER) noodzakelijk.

4.11 Water

Het besluitgebied bevindt zich binnen het beheergebied van het Waterschap Scheldestromen. Het Waterschapsbeheerprogramma 2022-2027 vertaalt de wet- en regelgeving naar concrete beleidsdoelstellingen voor het beheer van waterkeringen, het oppervlaktewatersysteem en de afvalwaterketen. In het waterbeheerprogramma wordt invulling gegeven aan de ambities uit de Visie Waterbeheer 2050. Met het programma wordt tevens invulling gegeven aan de doelstellingen vanuit de Europese Kaderrichtlijn water (KRW) wat betreft het bereiken van een Goed Ecologisch potentieel. Hoofddoelstellingen voor het duurzaam omgaan met water zijn:

- Waarborgen van waterveiligheid;
- Zorgen voor mooi en schoon water;
- Beperken van de effecten van klimaatverandering/ klimaatadaptatie;
- Bijdragen aan de kwaliteit van de leefomgeving;
- Verduurzaming van het watergebruik;
- Onderhoud van waterschapswegen.

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 motivering van een ruimtelijk besluit

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 hierbij tevens overleg dient plaats te vinden met de waterbeheerder. Water dient in een zo vroeg mogelijk moment in de planvorming te worden meegenomen.

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 perceeleigenaar mag vragen. Daarbij moet rekening worden gehouden met de gewenste voorkeursvolgorde voor de omgang met hemelwater.

In het Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan 2022-2026 is vastgelegd hoe de gemeente uitvoering geeft aan de omgang met afvalwater, hemelwater en grondwater. Afstromend schoon hemelwater wordt zoveel mogelijk vertraagd zodat het ter plaatse kan infiltreren in de bodem en daarmee in perioden van droogte een buffer vormt. Voor de afvoer van hemelwater geldt de trits: schoonhouden, scheiden en zuiveren (waterkwaliteit) en vasthouden, bergen en afvoeren (waterkwantiteit). Het waterschap toetst in het kader van het vooroverleg of het plan past binnen de waterdoelstellingen.

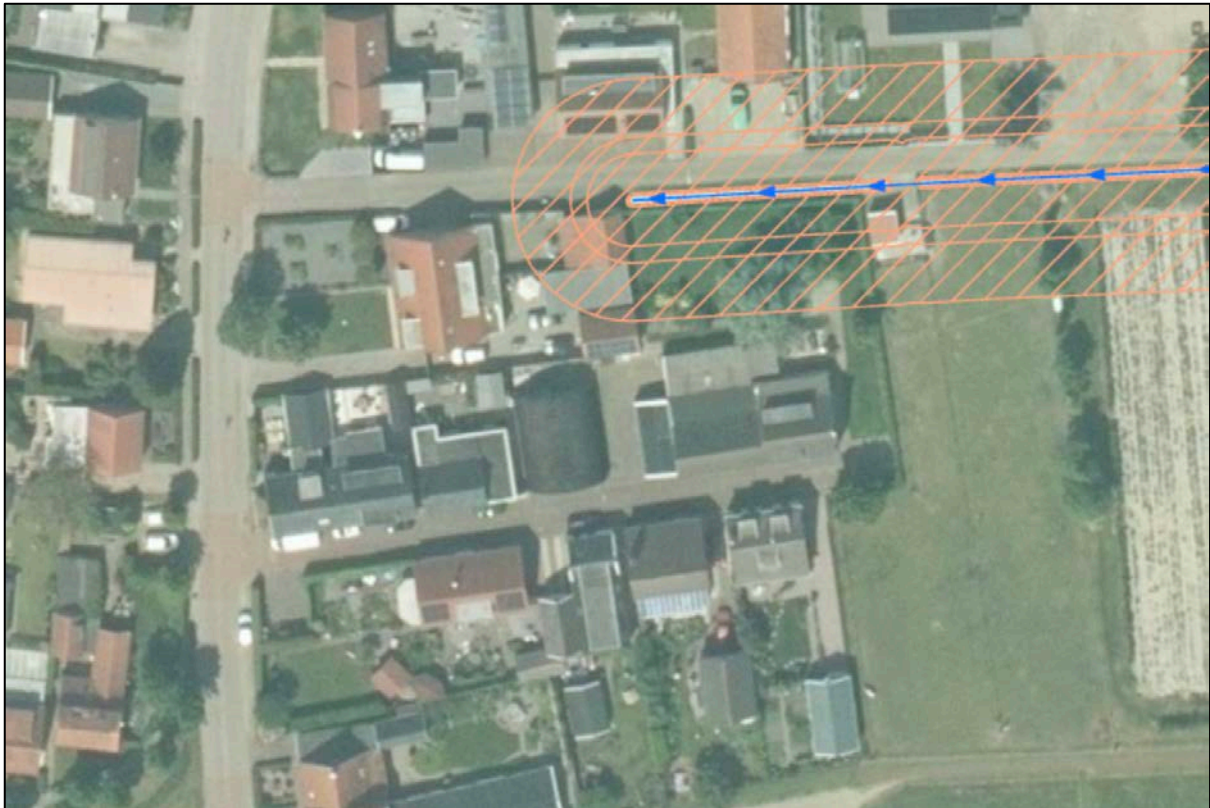
Op basis van de Keur van het waterschap wordt bepaald of er voor bouwwerken of activiteiten een watervergunning noodzakelijk is. Ook wordt er binnen de Keur aangegeven voor welke ontwikkelingen er binnen een beschermingszone kan worden voldaan aan algemene regels waardoor er geen watervergunning aangevraagd hoeft te worden. De bijbehorende Legger geeft aan waar de keur van toepassing is. In de Legger zijn ook beschermingszones voor oppervlaktewateren opgenomen. Deze zones zijn bedoeld om ongewenste handelingen rondom een waterlichaam, zoals (bouw)activiteiten of de aanleg van beplanting, te kunnen weren.

Besluitgebied

Ten aanzien van de ontwikkeling van het besluitgebied kan de volgende afweging worden gemaakt.

Veiligheid waterkeringen

Ter hoogte van de beoogde woning bevindt zich volgens de Keur (20 juni 2019) en de bijbehorende legger waterkeringen geen beschermingszone van een waterkering. Ten noorden van het besluitgebied aan de Bosblokdreef ligt een kavelsloot die wordt beschermd op basis van de Keur met een secundair belang voor het watersysteem. De watergang heeft een beschermingszone van 7 meter ten aanzien van het oprichten van nieuwe bebouwing. De beschermingszone bevindt zich buiten het besluitgebied.



Figuur 9 Uitsnede Legger wateren Waterschap Scheldestromen

Voorkomen van overlast door oppervlaktewater

In de omgeving van de besluitlocatie bevinden zich volgens de Legger oppervlaktewateren geen watergangen met een belang voor het watersysteem en een bijbehorende beschermingszone. De beoogde ontwikkeling leidt niet tot belemmeringen voor het watersysteem of voor (het onderhoud van) leggerwatergangen. Er verdwijnt geen open water door de bouw.

Voorkomen van overlast door hemel- en afvalwater

Binnen het besluitgebied is in de uitgangssituatie een loods aanwezig met een oppervlak van circa 115 m² met erfverharding. In de beoogde situatie wordt een woning met een bebouwingsoppervlak van circa 75 m² en een tuin gerealiseerd. Het areaal verhard oppervlak neemt in de beoogde situatie af. In de huidige situatie vloeit het hemelwater dat op de daken valt af via straatkolkjes. Het huishoudelijk afvalwater wordt in de nieuwe situatie gescheiden afgevoerd via een nieuwe aansluiting op de gemeentelijke riolering. Hergebruik van hemelwater ter plaatse is in beperkte mate mogelijk door middel van de opvang van hemelwater in regentonnen. Er is sprake van een hydrologisch positieve ontwikkeling.

Grondwaterkwantiteit en verdroging

Er is in de nieuwe situatie geen sprake van het onttrekken van grondwater. De omgang met overtollig regenwater verandert niet ten opzichte van de huidige situatie. Er is sprake van een hydrologisch positieve situatie door het verminderen van het areaal verhard oppervlak.

Grondwaterkwaliteit

Het nieuwe gebruik heeft geen effect op de grondwaterkwaliteit ter plaatse.

Oppervlaktewaterkwaliteit

De beoogde ontwikkeling heeft geen invloed op de oppervlaktewaterkwaliteit. Bij de bouw wordt zo veel mogelijk gebruik gemaakt van niet-uitlogende materialen.

Volksgezondheid

De beoogde ontwikkeling 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

Binnen of direct aanliggend aan het besluitgebied bevindt zich geen natte natuur. Er zijn geen effecten op natte natuur als gevolg van de beoogde ontwikkeling.

Onderhoud oppervlaktewater

In de omgeving van de besluitlocatie bevinden zich geen oppervlaktewateren (leggerwatergangen) die worden beschermd op grond van de keur.

Belangen waterbeheerder

De beoogde ontwikkeling heeft een zeer beperkte verkeersaantrekkende werking en leidt niet tot een significante toename van verkeersbewegingen over waterschapswegen. Met de beoogde ontwikkeling zijn er geen effecten op de werking van omliggende objecten, terreinen of (vaar) wegen die voor het waterbeheer van belang zijn.

Conclusie

Het oprichten van een woning heeft geen effecten op de waterhuishouding. De ontwikkeling heeft geen invloed op de omliggende watergangen of het watersysteem ter plaatse. Er is sprake van een hydrologisch positieve ontwikkeling. Het vuile water wordt in de nieuwe situatie afgevoerd via het gemeentelijke rioolstelsel. De beoogde ontwikkeling is inpasbaar binnen de waterdoelstellingen. De voor de ontwikkeling uitgevoerde watertoets wordt voor advies voorgelegd aan Waterschap Scheldestromen.

5. UITVOERBAARHEID

5.1 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 het nemen van een projectafwijkingsbesluit 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.

Met de beoogde ruimtelijke ontwikkeling is sprake van een bouwplan. Het project zal geheel door de initiatiefnemer gerealiseerd worden. Het verhaal van kosten zal door de gemeente hoofdzakelijk plaatsvinden in de vorm van leges. Voor het verhalen van eventuele kosten voor tegemoetkoming in planschade wordt een overeenkomst ter verhaal van eventuele kosten aangegaan. Hiermee is het verhaal van de gemeentelijke kosten voldoende verzekerd. Het project is hiermee economisch uitvoerbaar. Voor de gemeente zijn er geen financiële consequenties aan verbonden.

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

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van de omgevingsvergunning op basis van artikel 2.12, lid 1, sub a onder 3° Wabo wordt de procedure zoals vastgelegd in afdeling 3.4 Awb gevolgd. De ontwerp beschikking met bijbehorende stukken wordt gedurende 6 weken ter inzage gelegd. Aan de hand van de voorbereiding van de vergunning wordt het wettelijk overleg ex artikel 3.1.1 Bro gevoerd. Reacties van de wettelijke overlegpartners (Waterschap Scheldestromen, Veiligheidsregio) worden weergegeven in paragraaf 5.3. Het college is bij de voorbereiding van het besluit op de omgevingsvergunningaanvraag niets gebleken van planologische of maatschappelijke belemmeringen. Er is geen reden om aan te nemen dat het herontwikkelen van een voormalige loods binnen de bebouwde kom naar een woning geen maatschappelijk draagvlak heeft.

5.3 Procedure

De ontwerpbeschikking zal gedurende 6 weken ter inzage worden gelegd met bijbehorende stukken. Voorafgaand hieraan wordt hiervan mededeling gedaan in het plaatselijke blad en op de gemeentelijke website. Gedurende de termijn van de terinzagelegging kan eenieder een zienswijze indienen. De resultaten van de terinzagelegging zullen beoordeeld worden en aanvullend in de ruimtelijke onderbouwing worden opgenomen.

Gedurende de periode van de terinzagelegging zijn zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn weergegeven in de bijgevoegde nota van zienswijzen. De zienswijzen hebben geleid tot een aantal ambtshalve aanpassingen aan de stukken. Het ontwerp van de woning in bijlage 1 is aangepast zodat een bredere inrit ontstaat. Er is een stikstofdepositieberekening en een zonnestudie uitgevoerd

en opgenomen in bijlage 3 en 4 van deze ruimtelijke onderbouwing. De resultaten van de stikstofdepositie en de zonnestudie leiden niet tot een andere beoordeling. Uit de zonnestudie blijkt dat er geen sprake zal zijn van een onevenredige schaduwwerking op omliggende percelen als gevolg van de nieuwe bebouwing. Zoals in de uitgangssituatie het geval is, leidt ook de nieuwe bebouwing tot enige schaduwwerking, met name in het voege voorjaar en late najaar. De schaduwwerking van de (nieuwe) bebouwing past binnen de te verwachten schaduwwerking van woningen (over en weer) in een woonstraat. In bijlage 5 is een verslag van de omgevingsdialoog opgenomen. Voor een volledige weergave van de zienswijzen, de beoordeling van de zienswijzen en de volledige reactie wordt verwezen naar de zienswijzennota in bijlage 6.

BIJLAGEN

1. A. Ontwerp woning
B. Situatietekening
C. Technisch ontwerp
d.d. 1 Maart 2025
2. Verkennend bodemonderzoek
Wematech BV
d.d. April 2024
3. Stikstofdepositieberekening
S&W Bouwkundig Ingenieurs
Januari 2025
4. Zonnestudie
d.d. Januari 2025
5. Verslag omgevingsdialoog
6. Zienswijzennota