

**Toelichting
TAM-IMRO wijziging Omgevingsplan
Schouwen- Duiveland
'Molenweg 2-
Burgemeester van der Havestraat 1
Oosterland'**

Gemeente Schouwen- Duiveland

April 2025

- Aangevuld Januari 2026-



Titel TAM-IMRO Wijziging Omgevingsplan
Schouwen- Duiveland
'Molenweg 2 –
Burgemeester van der Havestraat 1
Oosterland'

Versiedatum : 25 April 2025
Kenmerk : 2024- 229- 02
Gemeente : Schouwen- Duiveland

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

1.	INLEIDING	7
1.1	AANLEIDING EN DOEL.....	7
1.2	LIGGING EN KADASTRALE BEGRENZING	7
1.3	OMGEVINGSPLAN	9
1.4	LEESWIJZER	10
2.	PLANBESCHRIJVING.....	11
2.1	GEBIEDSOMSCHRIJVING	11
2.2	BESTAANDE EN BEOOGDE SITUATIE.....	11
3.	BELEIDSKADER.....	13
3.1	RIJKSBELEID	13
3.2	REGIONAAL BELEID	14
3.3	GEMEENTELIJK BELEID	16
4.	OMGEVINGSASPECTEN	20
4.1	BODEM	20
4.2	ARCHEOLOGIE EN CULTUURHISTORIE.....	21
4.3	BEDRIJVEN EN MILIEUZONERING	24
4.4	AKOESTIEK	26
4.5	FLORA EN FAUNA	27
4.6	MOBILITEIT EN PARKEREN	29
4.7	LUCHTKWALITEIT	30
4.8	OMGEVINGSVEILIGHEID	31
4.9	DUURZAAMHEID	32
4.10	MER-BEOORDELING.....	35
4.11	WATER.....	36
5.	OPZET OMGEVINGSPLAN	40
5.1	PROCEDURE	40
5.2	TOEDELING VAN FUNCTIES	40
6.	UITVOERBAARHEID	41
6.1	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	41
6.2	MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	41
6.3	EVENWICHTIGE TOEDELING VAN FUNCTIES AAN LOCATIES.....	42
7.	JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING	44
7.1	KEUZE INSTRUMENT TAM-OMGEVINGSPLAN	44
7.2	REGELS EN VERBEELDING	44
BIJLAGEN		45
1.	Inrichtingstekening nieuwe situatie	
2.	Rapportage verkennend en aanvullend bodemonderzoek	
3.	Aanmeldformulier watertoets	

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding en doel

Aan de Molenweg 2 en de Burgemeester van der Havestraat 1 in Oosterland is in de uitgangssituatie een agrarisch loonbedrijf gevestigd. Op basis van het tijdelijke deel van het gemeentelijke omgevingsplan zijn de regels van het bestemmingsplan 'Nieuwerkerk en Oosterland' van toepassing. Beide locaties beschikken over de bestemming 'Bedrijf' met de aanduiding 'Agrarisch loonbedrijf'. In de verbeelding is de bestaande bedrijfswoning aan de Molenweg niet aangeduid en daarmee onder overgangsrecht geplaatst. Aan de Burgemeester van der Havestraat 1 in Oosterland is een tweede bedrijfswoning aanwezig en als zodanig aangeduid. Deze bedrijfswoning is echter in de praktijk in gebruik als reguliere burgerwoning. In de beoogde situatie wordt op basis van een wijziging van het gemeentelijke omgevingsplan mogelijk gemaakt dat het perceel aan de Burgemeester van der Havestraat 1 een woonfunctie krijgt. Hiermee ontstaan tevens mogelijkheden om de huidige verouderde woning te slopen en ter plaatse een nieuwe woning op te richten. Aan de bedrijfswoning aan de Molenweg 2 wordt de aanduiding 'bedrijfswoning' toegekend. Het gebruik van de bedrijfswoning wordt hiermee uit het overgangsrecht gehaald.

Met de wijziging van het omgevingsplan wordt afgeweken van het tijdelijke deel van het omgevingsplan zoals vastgelegd in het bestemmingsplan 'Nieuwerkerk en Oosterland'. Aan de locatie Molenweg 2 wordt de aanduiding 'bedrijfswoning' opgenomen ter hoogte van de bestaande dienstwoning. Het perceel behorende bij de locatie Burgemeester van der Havestraat 1 zal worden voorzien van een woonfunctie. In onderliggende toelichting is aangetoond dat in de beoogde situatie sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

1.2 Ligging en kadastrale begrenzing

De planlocatie bevindt zich in de bebouwde kom van Oosterland in de gemeente Schouwen-Duiveland. Kadastraal is de locatie bekend als Duiveland, sectie B, nummers 690 en 691. Op onderstaande kaarten wordt de afbakening van het plangebied en de kadastrale situatie weergegeven.



Figuur 1 Kadastraal perceel plangebied



Figuur 2 Perceel plangebied luchtfoto

1.3 Omgevingsplan

Voor de locatie geldt op basis van het tijdelijke deel van het gemeentelijke omgevingsplan, het bestemmingsplan 'Nieuwerkerk en Oosterland' (vastgesteld op 27 november 2014). Op de planlocatie is de bestemming 'Bedrijf' van toepassing met de functieaanduiding 'Agrarisch loonbedrijf' en 'Bedrijf tot en met categorie 1' ten behoeve van het gevestigde agrarisch loonbedrijf van de initiatiefnemer. Binnen de geldende bedrijfsfunctie zijn bedrijfsactiviteiten toegestaan onder milieucategorie 1 voor zover deze zijn opgenomen als categorie 1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten in bijlage 1 van de planregels. Voor activiteiten die wat betreft werkelijke milieubelasting gelijk te stellen zijn aan de rechtstreeks toegestane activiteiten op basis van de Staat van Bedrijfsactiviteiten, zijn maatwerk functieaanduidingen opgenomen per locatie. Een bedrijfswoning is toegestaan voor zover deze als zodanig is aangeduid.

De planlocatie beschikt over één bedrijfsbestemming met twee bouwvlakken. Ter hoogte van de locatie Burgemeester van der Havestraat 1 is de aanduiding 'bedrijfswoning' toegekend binnen een bouwvlak. Deze woning is echter in de praktijk in gebruik als burgerwoning. Ter hoogte van de Molenweg 2 is een tweede bouwvlak aanwezig. Binnen dit bouwvlak is bedrijfsbebouwing en een bedrijfswoning aanwezig. De bedrijfswoning is al vele jaren aanwezig en als zodanig in gebruik. De bedrijfswoning is niet weergegeven in de verbeelding en daarmee onbedoeld onder overgangsrecht geplaatst. In de geldende planregels is geen afwijkingsbevoegdheid of wijzigingsbevoegdheid opgenomen op basis waarvan het bedrijfsmatig gebruik ter hoogte van de Burgemeester van der Havestraat 1 kan worden gewijzigd in een woonfunctie. Het gebruik van een bedrijfsfunctie voor woondoeleinden is niet toegestaan binnen de regels van het bestemmingsplan.

De beoogde ontwikkeling wordt mogelijk gemaakt door middel van een wijziging van het omgevingsplan. Onderliggende omgevingsplanwijziging heeft de opzet van het Informatiemodel Ruimtelijke Ordening (IMRO) zoals deze op basis van Wet ruimtelijke ordening vóór 1 januari 2024 werd toegepast. Op basis van overgangsrecht onder de Omgevingswet kan via een tijdelijke alternatieve maatregel aangesloten worden bij deze IMRO-codering.

In de beoogde situatie wordt voor de Burgemeester van der Havestraat 1 voor de lange termijn aangesloten op de bouw- en gebruiksmogelijkheden van een woonfunctie. Het gebruik als bedrijfswoning aan de Molenweg 2 was al onder overgangsrecht toegestaan en wordt weer rechtstreeks toegestaan.

Voor de planlocatie zijn tevens de dubbelbestemmingen 'Waarde- Archeologie- 7' (deels) en 'Waarde - Archeologie- 5' (deels) van kracht ter bescherming van mogelijk in de ondergrond aanwezige waardevolle archeologische relicten. Indien als gevolg van een ruimtelijke ontwikkeling ter plaatse bodemverstorende activiteiten plaatsvinden met een bewerkingsoppervlakte vanaf respectievelijk 5000m² en 250m² met een bewerkingsdiepte vanaf 0,5 m-mv, is het uitvoeren van een verkennend archeologisch onderzoek noodzakelijk (zie tevens paragraaf 4.2).

Ter hoogte van de planlocatie zijn tevens de aanduidingen: maatvoering 'Maximum bebouwingspercentage 75%', 'Maximum bouwhoogte: 10m; Maximum goothoogte: 5m' (Molenweg 2) en de gebiedsaanduiding 'Vrijwaringszone- Molenbiotoop' toegekend. Binnen een afstand tot 400 meter van de molen gelden bouwbeperkingen ter bescherming van de windvang van de molen. In paragraaf 4.2 is de wijze waarop de ontwikkeling rekening houdt met de windvang van de molen beschreven.

Ter plaatse is tevens het 'Parapluplan parkeernormen Schouwen-Duiveland' van toepassing. Op basis van dit bestemmingsplan dienen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen tevens te voorzien in voldoende parkeerplaatsen op eigen perceel. In paragraaf 4.6 is een afweging opgenomen ten aanzien van de beoogde ontwikkeling.



Figuur 3 Uitsnede bestemmingsplan 'Nieuwerkerk en Oosterland': 'Bedrijf- agrarisch loonbedrijf'

1.4 Leeswijzer

Onderhavige toelichting is als volgt opgebouwd. In hoofdstuk 1 zijn de aanleiding en doelstelling van de beoogde ontwikkeling nader toegelicht. In hoofdstuk 2 is een uitgebreide planbeschrijving opgenomen. Hoofdstuk 3 beoordeelt het plan binnen het ruimtelijk beleidskader van de verschillende overheidslagen. De ruimtelijke en milieukundige randvoorwaarden zijn nader beschouwd in hoofdstuk 4. Hoofdstuk 5 beschrijft de opzet van het omgevingsplan en hoofdstuk 6 behandelt de uitvoerbaarheid.

2. PLANBESCHRIJVING

2.1 Gebiedsomschrijving

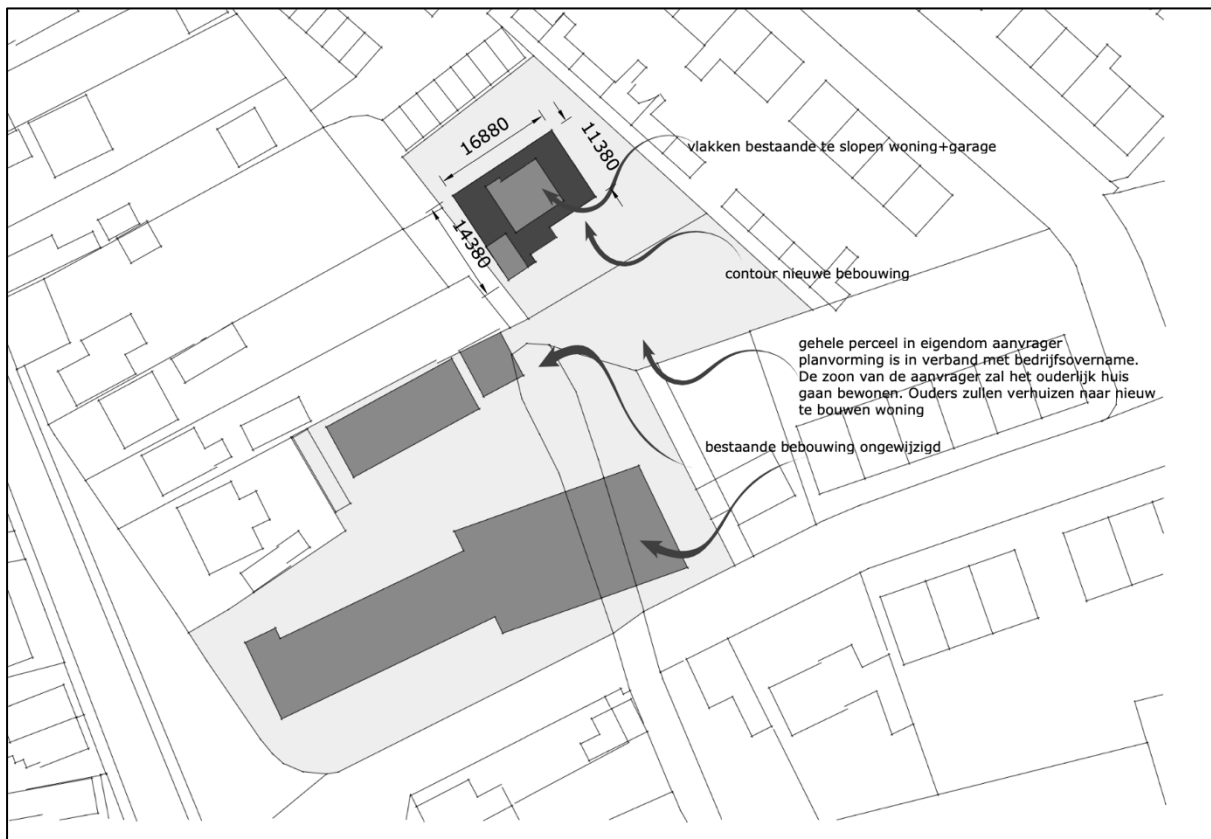
De locatie ligt in de bebouwde kom van Oosterland, centraal in de dorpskern. In de directe omgeving van de locatie bevinden zich woningen en centrumvoorzieningen waaronder kleinschalige detailhandelsvoorzieningen, kleinschalige horeca en het kerkgebouw van de gereformeerde gemeente. Het plangebied bestaat uit een tweetal adressen. Beide adressen maken in de uitgangssituatie onderdeel uit van het agrarisch loonbedrijf van de initiatiefnemer. Op de locatie aan de Molenweg is een woonboerderij aanwezig met bedrijfsbebouwing. Aan de Burgemeester van der Havestraat is een bedrijfswoning met bijgebouw gelegen welke eveneens planologisch onderdeel uitmaken van het loonbedrijf. De woning grenst aan achtererven van woonpercelen uit omliggende straten en een aantal particuliere garageboxen voor huisraad en privévoertuigen. Het perceel is toegankelijk via de Burgemeester van der Havestraat. De kern Oosterland heeft een relatief groot oppervlak aan uitbreidingswijken in relatie tot de oorspronkelijke historische dorpskern. De historische kern heeft de structuur van een straatdorp met de Kerkstraat als basis. De wegen in het verlengde van de markt, waaronder de Molenweg en de Sint Joostdijk maken eveneens onderdeel uit van de vroege historische dorpsstructuur. Achter deze wegen zijn in de loop der decennia verschillende planmatige dorpsuitbreidingen aangelegd. De Molenweg en de Burgemeester van der Havestraat zijn beiden onderdeel van de hoofdontsluiting van het dorp. 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. Binnen deze bedrijventerreinen zijn thans bedrijfsactiviteiten gevestigd die de kleinschalige historische dorpskern zijn ontgroeid.

2.2 Bestaande en beoogde situatie

- Ter plaatse van de Molenweg 2 bevindt zich een historische kop-rompboerderij met de bedrijfswoning met voormalige stal (ca 400m²) en bedrijfsbebouwing waaronder een aangebouwde schuur (ca 450m²: opgericht omstreeks 1925) en een vrijstaande opslagschuur (ca 225m²) aan de achterzijde van het perceel. Het bedrijfsperceel (ca 2670 m²) is vrijwel volledig verhard met uitzondering van het voor- en zijerf van de bedrijfswoning;
- Ter hoogte van de Burgemeester van der Havestraat 1 bevindt zich een bedrijfswoning (ca 65m²) met aanbouwen (15m²) en een vrijstaand bijgebouw (ca 20m²), een inrit en een tuin. De woning bestaat uit een enkele bouwlaag met kap. Het perceel is toegankelijk via de gedeelde inrit naar de Burgemeester van der Havestraat;
- Op de locatie aan de Molenweg is thans het agrarisch loonwerkbedrijf van de initiatiefnemer gevestigd. De Burgemeester van der Havestraat maakt in planologisch opzicht onderdeel uit van het loonwerkbedrijf, terwijl het gebruik en de aanwezige bebouwing in de praktijk vergelijkbaar zijn met een woonfunctie;
- De kadastrale percelen Duiveland sectie B nrs. 691 en 690 hebben een totale oppervlakte van ca 4000 m²;
- De bestaande bedrijfswoning aan de Molenweg 2 is per abuis niet weergegeven in de verbeelding van het geldende bestemmingsplan en daarmee onder overgangsrecht geplaatst. Door middel van de toekenning van de aanduiding 'bedrijfswoning' wordt het gebruik als bedrijfswoning weer rechtstreeks toegestaan;
- Voor het deelperceel behorende bij de Burgemeester van der Havestraat met een oppervlakte van ca 1275 m² wordt in de beoogde situatie een woonfunctie toegekend. De huidige bebouwing zal worden gesloopt en vervangen door een nieuwe vrijstaande woning met een aangebouwd bijgebouw van circa 200m² bebouwingsoppervlak. De nieuwe woning heeft een bouwhoogte van maximaal 8m en een goothoogte van maximaal 4m.



Figuur 5 Beoogde situatie woning Burgemeester van der Havestraat 1 (Erik van den Bos Architect d.d. Maart 2022)



Figuur 6 Inrichtingstekening (Erik van den Bos Architect d.d. Maart 2022. Zie bijlage 1)

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. De omgevingsvisie heeft de status van een nationale structuurvisie. 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 klimaatadaptie en energietransitie;
- Duurzaam economisch groeipotentieel;
- Sterke en gezonde steden en regio's;
- Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Beoordeling

De ontwikkeling is kleinschalig van aard en niet strijdig met het Rijksbelang. Het (her)ontwikkelen van een enkele woning binnen de bebouwde kom past binnen de kernprioriteit 'sterke en gezonde steden en regio's'.

Conclusie

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

3.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

Op basis van de instructieregel van artikel 5.129g van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) dient bij een wijziging van het omgevingsplan ten behoeve van een nieuwe stedelijke ontwikkeling de zogenaamde laddertoets te worden doorlopen. Deze instructieregel is op basis van artikel 8.0b Bkl ook van toepassing voor een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

Op basis van de laddertoets dient voor een nieuwe stedelijke ontwikkeling gemotiveerd te worden op welke wijze er toepassing is gegeven aan duurzaam ruimtegebruik en het tegengaan van leegstand. Bij een ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied moet ook rekening worden gehouden in hoeverre er een mogelijkheid bestaat om de ontwikkeling binnen het bestaand stedelijk gebied te realiseren. 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.

Nieuwe stedelijke ontwikkeling

De laddertoets is van toepassing indien er sprake is van de ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaven terrein, woningbouwlocaties, kantoren, detailhandel, of andere stedelijke voorzieningen die voldoende substantieel is. De omvang en aard van een ontwikkeling in relatie tot de omgeving bepaalt of een ontwikkeling een stedelijke ontwikkeling is, zoals bedoeld in de ladder.

Uit jurisprudentie blijkt dat een ontwikkeling die voorziet in meer dan 11 woningen of een terrein met een ruimtebeslag van meer dan 500m², in beginsel als een stedelijke ontwikkeling aangemerkt kan worden.

Beoordeling

De beoogde ontwikkeling betreft het voortzetten van het gebruik van een bestaande bedrijfswoning en het veranderen van het gebruik van een deel van het bedrijfsperceel voor een reguliere woonfunctie. De bebouwing ten behoeve van de toekomstige woonfunctie zal worden gesloopt. Er wordt ter plaatse een nieuwe woning opgericht. De locatie ligt binnen de bebouwde kom. Er is geen sprake van stedelijke ontwikkeling zoals bedoeld in de ladder voor duurzame ontwikkeling. Bij het concentreren van woonfuncties binnen het bestaand stedelijk gebied, is sprake van zorgvuldig ruimtegebruik.

Conclusie

De beoogde ontwikkeling is wat betreft aard en omvang niet aan te merken als een (nieuwe) stedelijke ontwikkeling. Met de ontwikkeling is sprake van zorgvuldig ruimtegebruik.

3.2 Regionaal beleid

3.2.1 Omgevingsbeleid Provincie Zeeland 2018

In november 2021 is door provinciale Staten 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. In deel B is het uitvoeringsprogramma opgenomen.

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.

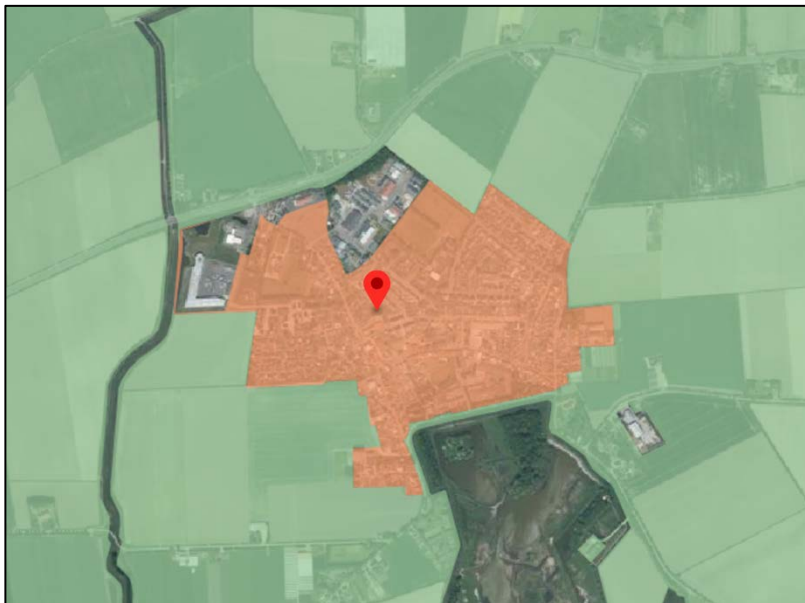
De vier ambities sluiten aan bij de prioriteiten van de Nationale Omgevingsvisie (NOVI). Voor alle ruimtelijke ontwikkelingen geldt dat deze de karakteristieke eigenheid van het landschap niet mogen aantasten. Tot de kernkwaliteiten van het Zeeuwse landschap behoren combinaties van functies waar zowel 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 doorwerking van de hoofddoelstellingen naar concrete en bindende beleidsopgaven vindt plaats in de Omgevingsverordening. Per provincie is er één omgevingsverordening van toepassing die alle verordeningen die betrekking hebben op de fysieke leefomgeving per 1 januari 2024 vervangt. Provinciale Staten kunnen op basis van artikel 2.22 en 2.33 van de Omgevingswet, binnen een omgevingsverordening regels stellen over de uitoefening van taken of bevoegdheden aan de gemeente door middel van instructieregels. In hoofdstuk 5 van de Omgevingsverordening zijn de instructieregels aan gemeenten opgenomen. De omgevingsverordening wordt periodiek gewijzigd. De meest recente wijziging dateert van juni 2024. 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 vrijetijdsector 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, de herontwikkeling van cultureel erfgoed en het tegengaan van verval van bebouwing door leegstand zijn belangrijke ruimtelijke opgaven.



Figuur 7 Uitsnede Omgevingsplan Provincie Zeeland 2018: kaart 19 Toekomstbestendige woon- en verblijfsomgeving: stedenbeleid

Beoordeling

Beide locaties bevinden zich binnen de bebouwde kom van Oosterland. De ontwikkeling draagt bij aan duurzaam ruimtegebruik. Het hergebruiken van een deel van een bedrijfslocatie binnen de bebouwde kom als woonfunctie past binnen de strategische opgaven 'waardevolle leefomgeving' en 'Toekomstbestendige bereikbare woon-, werk- en verblijfsomgeving'. Een deel van een bedrijfslocatie krijgt immers een nieuwe functie die in aard, schaal en omvang passend is in het centrumgebied. De ontwikkeling leidt niet tot een extra bouwtitel. De beoogde wijziging van het gebruik van een perceel, het positief bestemmen van bestaand legaal gebruik, het slopen van een verouderde woning en oprichten van een nieuwe woning 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.

3.2.2 Regionale energie Strategie- Zeeland

In het Klimaatakkoord van Parijs dat in 2015 door 195 landen is ondertekend is afgesproken dat de gemiddelde temperatuurstijging op aarde onder de 2°C moet blijven met een streven om de stijging te beperken tot 1,5°C. In Nederland is deze internationale opgave verwerkt in een Nationaal Klimaatakkoord dat op 10 juli 2019 is ondertekend. In het Nationale Klimaatakkoord is als doelstelling opgenomen om in 2030 in totaal 49% minder CO₂ uit te stoten ten opzichte van 1990 (Inmiddels is deze doelstelling verhoogd naar 55%). In 2050 moet de uitstoot van broeikasgassen met 95% afgenomen zijn. In de Regionale Energie Strategie (RES) regio Zeeland, die in 2020 door alle Zeeuwse gemeenten is vastgesteld, zijn deze doelstellingen voor het jaar 2030 verder uitgewerkt in de drie thema's: Gebouwde Omgeving, Elektriciteit en Mobiliteit. De RES 1.0 is in 2024 geactualiseerd naar een RES 2.0.

3.2.3 Klimaatadaptatiestrategie- Zeeland

Binnen de Klimaatadaptatiestrategie Zeeland 2021 – 2026 hebben gemeenten, Rijk, waterschap en de Provincie samen afgesproken dat zij ervoor gaan zorgen dat schade door hitte, overlast door water, droogte en overstromingen zo min mogelijk toeneemt. Bij de aanleg van nieuwe woonwijken en bedrijventerreinen, het opknappen van gebouwen, vervangen van rioleringen, groenbeheer en wegonderhoud letten zij daarop. De ambitie van de Klimaatadaptatiestrategie Zeeland 2021 – 2026 is, om in 2050 klimaatbestendig en waterrobuust ingericht te zijn. De doelstellingen zijn uitgewerkt in de thema's: Overstromingen, Vitale functies en infrastructuur, Natuur, Landbouw, Bebouwd gebied en de Recreatiesector. Per thema zijn concrete afspraken gemaakt. Voor bebouwd gebied zijn dat o.a. het klimaatbestendig uitvoeren van alle ingrepen in het bebouwd gebied, aanhaken bij natuurlijke momenten en klimaatchecks bij kleine onderhoudsmaatregelen.

In de beoogde situatie wordt de planologische situatie weer in overeenstemming gebracht met het bestaande gebruik. De nieuw opgerichte woning zal voldoen aan alle actuele duurzaamheidsvereisten. Een plangerichte afweging is tevens opgenomen in paragraaf 4.9 en paragraaf 4.11.

3.3 Gemeentelijk beleid

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

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

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

Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dient zorgvuldig omgegaan te worden met de landschappelijke kwaliteiten. Onderdeel hiervan is dat bebouwing zoveel mogelijk wordt geconcentreerd in de kernen. Door functies te concentreren wordt bijgedragen aan het behoud van het draagvlak voor in de kern gevestigde voorzieningen en daarmee aan de leefbaarheid van de kleine kernen. Van iedere nieuwe ruimtelijke ontwikkeling wordt verwacht dat deze ook bijdraagt aan een verbetering van de kwaliteit van het landschap.

Beoordeling

De beoogde ontwikkeling benut de inbreidingscapaciteit van de kern. Er is sprake van een bestaande bedrijfsfunctie met een beperkte milieu-uitstraling naar de omgeving. De activiteiten zijn afgeschaald, er is minder ruimte nodig. Met de beoogde wijziging van het tijdelijke deel van het gemeentelijke omgevingsplan, worden de bouw- en gebruiksmogelijkheden afgestemd op het huidige ruimtegebruik.

Conclusie

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

3.3.2 Woonvisie 2018- 2027

Op 28 juni 2018 heeft de gemeente Schouwen- Duiveland de regionale woonvisie vastgesteld. De belangrijkste strategische doelstelling binnen het woningbouwbeleid is op basis van de lange termijn structuurvisie 'Tij van de toekomst' geformuleerd als 'prettig wonen naar wens en behoefte'. 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 een kwantitatieve naar een kwalitatieve opgave.

In de woonvisie 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. De gemeente gaat bij de woningmarktontwikkeling uit van een categorisering in groeikernen, balanskernen en transitiekernen. In de kern Oosterland is de komende jaren een afname te verwachten van de vraag naar woningen. De kern is aangemerkt als transitiekern. Doelstelling is om de netto woningcapaciteit in Oosterland niet toe te laten nemen en in te zetten op een kwalitatieve verbetering van de woningmarkt.

In februari 2023 heeft de gemeenteraad de 'Structuurvisie Wonen 2023- 2032' vastgesteld. In de structuurvisie zijn de resultaten uit de in januari 2021 vastgestelde Woningmarktanalyse meegewogen. Op basis van provinciale prognoses in 2022 blijkt dat het aantal huishoudens in de gemeente zal groeien. De lange termijn woningbouwopgave is echter steeds meer kwalitatief van aard. Er is een grote behoefte aan betaalbare woningen voor starters en nultredenwoningen voor ouderen. De beperkte beschikbaarheid van betaalbare woningen hangt samen met de beperkte doorstroombmogelijkheden voor ouderen. In de structuurvisie wordt uitgegaan van het toevoegen van woningen die in een kwalitatieve behoefte voorzien met aandacht voor balans tussen vraag en aanbod op de middellange termijn. Binnen de woningmarkt zijn een aantal structurele ingrepen nodig om de noodzakelijke doorstroming in de verhuisketen op gang te brengen:

1. Bevordering van 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 financierbaar zijn voor bijzondere doelgroepen.

In 2021 is een transitieprogramma vastgesteld met de provincie Zeeland op basis waarvan 235 levensloopgeschikte woningen aanvullend aan de beschikbare plancapaciteit kunnen worden toegevoegd aan de woningvoorraad om de benodigde bewegingsruimte te creëren. 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. Voor de balans- en transitiekernen zijn binnen het regionale transitieprogramma een extra 95 woningen toegekend.

Tevens is in het programma een extra capaciteit van 300 woningen opgenomen voor doelgroepen die in de huidige woningmarkt niet slagen.

Beoordeling

In de Woonvisie is een toetsingskader 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. De locatie bevindt zich binnen de grenzen van de bebouwde kom in een centrumgebied met veel woonfuncties. Als gevolg van de beoogde ontwikkeling vindt er geen netto uitbreiding plaats van het aantal woningen in de kern. Met de nieuwe woonfunctie worden de bouw- en gebruiksmogelijkheden voor een deel van een voormalige bedrijfsfunctie in overeenstemming gebracht met een woonfunctie. Tevens worden aan een onder overgangsrecht geplaatste bedrijfswoning weer rechtstreeks gebruiksmogelijkheden toegekend. De beoogde ontwikkeling heeft geen invloed op de regionale woningmarkt. Er is sprake van een lange termijn extensivering van het gebruik van een perceel in een woonkern en een beperking van de invloed op de omgeving. De beoogde situatie draagt bij aan het versterken van het woon- en leefklimaat van de kern Oosterland.

Conclusie

De beoogde situatie past binnen de uitgangspunten voor transitiekernen.

3.3.3 Gemeentelijk milieu- en duurzaamheidsbeleid

Voor wat betreft milieu- en duurzaamheid werkt de gemeente aan de vijf sporen: milieukwaliteit, energietransitie, klimaatadaptatie, biodiversiteit en circulariteit.

Milieukwaliteit:

De algemene doelstelling is dat de milieukwaliteit behouden blijft en passend is bij de omgeving. We voorkomen bodemvervuiling, geluidsoverlast en hinder van trillingen. We gaan zorgvuldig om met de als kwaliteit bestempelde duisternis. We werken aan een veilige plek om te wonen, werken en recreëren. Wonen, werken en recreëren kan op een veilige plek plaatsvinden. Specifieke doelstellingen per milieuthema zijn vastgelegd in het Milieubeleidsplan.

Energietransitie

De algemene doelstelling is het realiseren van een energieneutraal Schouwen-Duiveland in 2040. In de Energie-Agenda zijn specifieke doelstellingen opgenomen voor energiebesparing, duurzame energie-opwekking, de warmtetransitie en duurzame mobiliteit. Het Ruimtelijk beleid Duurzame Energie (2022) is de visie voor ruimtelijke ontwikkelingen op het gebied van duurzame energieopwekking, zowel binnen de bebouwde kom als in het landelijk gebied. Dit beleid vormt het ruimtelijk toetsingskader en geeft de kaders voor landschappelijke inpassing en meervoudig ruimte gebruik bij duurzame energieprojecten. Eind 2021 heeft de gemeente de Transitievisie Warmte vastgesteld met daarin een tijdpad voor de ontwikkeling van een alternatieve energievoorziening en het geleidelijk vervangen van aardgas. De visie voor 2050 is dat de gebouwde omgeving bestaat uit goed geïsoleerde woningen en gebouwen die met duurzame energie verwarmd worden. Voor nieuwbouw geldt dat deze niet meer worden aangesloten op het aardgasnet. In de Integrale laadvisie Schouwen-Duiveland Elektrisch (2023) is als doelstelling opgenomen om in 2040 een tijdig, dekkende, toegankelijke, betaalbare, betrouwbare en veilig netwerk van laadinfrastructuur voor elektrisch vervoer te realiseren.

Klimaatadaptatie

Het klimaat verandert en dit brengt serieuze problemen en opgaven met zich mee zoals wateroverlast, droogte, hittestress en overstromingen. Doelstelling voor Schouwen-Duiveland is om

in 2050 klimaatbestendig en water robuust te zijn. De Agenda Klimaatadaptatie 2024 – 2028 beschrijft de toekomstbeelden, huidige situatie, uitgangspunten en uitwerkingen van acties op de thema's bewustwording, samenwerking en participatie; overstromingen; vitale en kwetsbare infrastructuur; natuur; landbouw; bebouwd gebied en recreatie.

Biodiversiteit

Hoofddoelstelling is dat Schouwen-Duiveland in 2040 een robuust ecosysteem heeft met een eigen herkenbare landschappelijke identiteit. Specifieke doelstellingen zijn het verbinden van groenstructuren, ontwikkelen van soorten en het beschermen van de natuur. Nieuwe ontwikkelingen moeten dan ook bijdragen aan bestaande groen/blauwstructuren, biodiversiteit en landschappelijke identiteit en instandhoudingsdoelstellingen van natura 2000 gebieden en NNN- gebieden.

Circulaire economie

De circulaire of kringloop economie is een economisch systeem dat bedoeld is om herbruikbaarheid van producten en grondstoffen te maximaliseren en waarde vernietiging te minimaliseren. Anders dan in het huidige lineaire systeem, waarin grondstoffen worden omgezet in producten die aan het einde van hun levensduur worden vernietigd. Schouwen-Duiveland sluit aan bij de landelijk doelstelling om in 2030 een halvering van het grondstoffengebruik te halen en in 2050 volledig circulair te zijn. Samen met de Zeeuwse gemeenten stellen we momenteel Zeeuws beleid Circulaire Economie op met specifieke doelstellingen voor de thema's: 1. Bouw & Gebouwde omgeving; 2. Infrastructuur & Openbare ruimte; 3. Afval & Grondstoffen en 4. Inkoop & Consumptie.

Beoordeling en conclusie

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

4. OMGEVINGSASPECTEN

4.1 Bodem

Milieu hygiënische gesteldheid van de bodem

De doelstelling van het bodembeleid is het waarborgen van de gebruikswaarde van de bodem door de functionele eigenschappen van de bodem duurzaam te benutten. Bij een ruimtelijke ontwikkeling dient op basis van het BKL (Besluit kwaliteit leefomgeving) rekening gehouden te worden met de bodemkwaliteit ter plaatse. Nieuwe ontwikkelingen dienen de bodem tegen nieuwe verontreinigingen en aantastingen te beschermen; rekening te houden met de kwaliteiten van de bodem en duurzaam en doelmatig de resterende historische verontreinigingen en aantastingen te beheren. De beoordeling van de toelaatbare kwaliteit van de bodem is daarbij een voorwaarde om te kunnen bouwen en geen omgevingswaarde. Er wordt binnen de systematiek onderscheid gemaakt in drie basisvormen van bodemgebruik: landbouw/ natuur, wonen en industrie. In artikel 5.89i Bkl zijn per gebied of gebruiksfunctie waarden weergegeven voor de toelaatbare kwaliteit van de bodem. Het toelaatbare risico is opgenomen in bijlage VA van het Bkl. Via het Aanvullingsbesluit bodem Omgevingswet zijn in paragraaf 5.1.4.5 Bkl regels opgenomen. Voor een aantal gevallen kan worden volstaan met een melding.

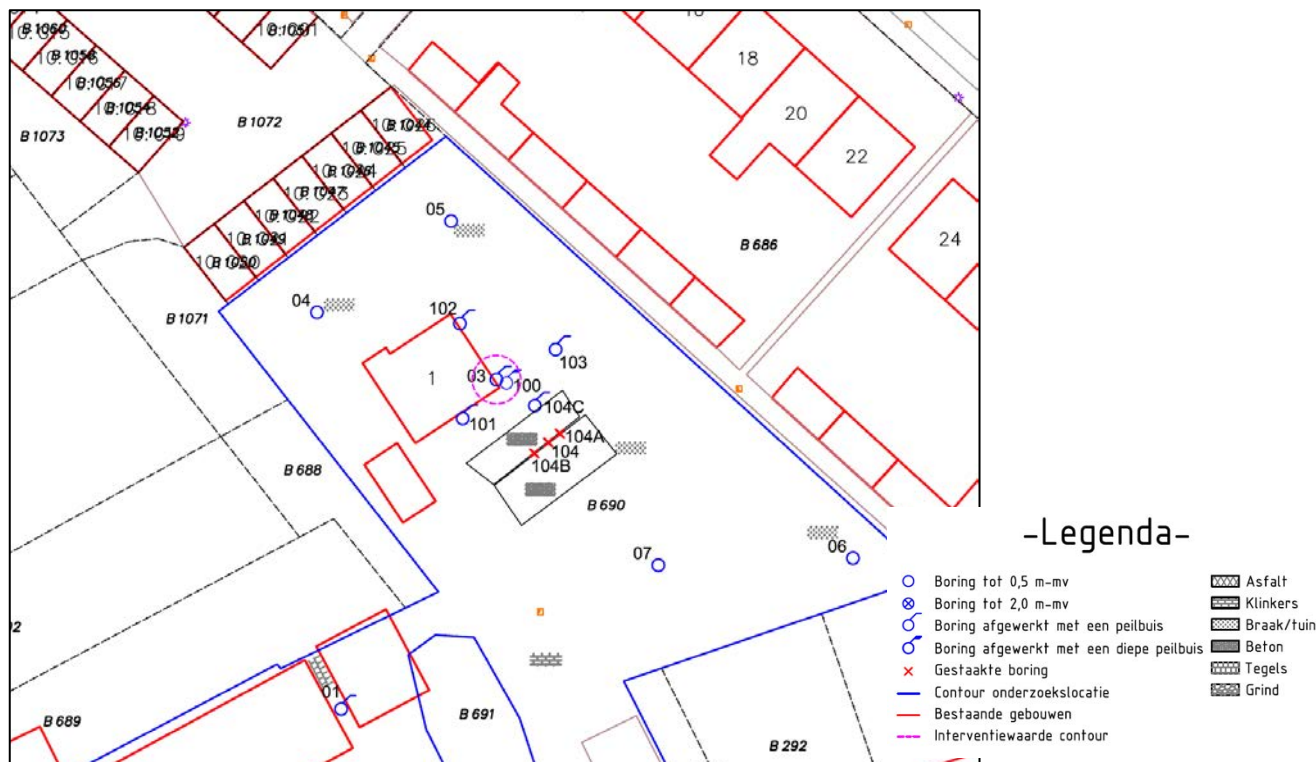
Aardkundige waarden

Ten aanzien van de aardkundige waarden richt het gemeentelijk beleid zich op het versterken van de plaatselijke landschapskwaliteiten. Dit kan door aardkundige patronen een zichtbare rol te laten spelen bij ruimtelijke ontwikkelingen. Doorsnijding en versnippering van het landschap moet zo veel mogelijk worden voorkomen.

Beoordeling

Het huidige agrarische loonbedrijf is sinds 1954 ter plaatse gevestigd. Op de planlocatie zijn twee (bedrijfs)woningen aanwezig en als zodanig in gebruik. Het perceel behorende bij de Molenweg 2 is vrijwel geheel verhard. Dit verandert niet in de beoogde situatie. Ter hoogte van de Burgemeester van der Havestraat 1 is een bedrijfswoning met bijgebouwen en een tuin aanwezig. Het erf behorende bij de bedrijfswoning aan de Burgemeester van der Havestraat 1 is overwegend onverhard en in gebruik als tuin. Door MCG Zuidwest BV is in april 2023 een verkennend en aanvullend bodemonderzoek uitgevoerd. Uit de onderzoeksresultaten is gebleken dat de grond overwegend licht verontreinigd is met zink, cadmium, lood, PCB en PAK. In het grondwater is een lichte verontreiniging aangetroffen met molybdeen. Ter hoogte van de beoogde sloop en herbouw van de woning (boring 3) is plaatselijk een sterke verontreiniging aangetroffen in de grond en het grondwater met minerale olie tussen de 0,5 en 2,0 m-mv. De aangetroffen waarden voldoen niet aan de waarden zoals opgenomen in het Omgevingsplan / bijlage IIA van het Besluit activiteiten leefomgeving.

Er is sprake van een volume van <25m³ sterk verontreinigde grond en <100m³ sterk verontreinigd grondwater. In het grondwater rondom boring 3 en het diepe grondwater is minerale olie niet aangetoond in een concentratie die de streefwaarde overschrijdt. De verontreiniging is in het onderzoek voldoende afgeperkt. Aangenomen wordt dat er sprake is van een historische verontreiniging (vóór 1987). Nader onderzoek wordt op basis van de analyseresultaten niet noodzakelijk geacht. Vanuit milieukundig oogpunt vormt het beoogde gebruik binnen het merendeel van de onderzoekslocatie geen belemmering. Er is een sanering van de aangetroffen verontreiniging nodig om de bodem geschikt te maken voor het beoogde gebruik en de benodigde werkzaamheden uit te kunnen voeren. De ondergrond dient te gaan voldoen aan de functieklasse wonen. Voor de beoogde ontwikkeling is een melding nodig via het Omgevingsloket. Zie voor een meer gedetailleerde beschrijving tevens de onderzoeksrapportage in bijlage 2.



Figuur 5 Uitsnede situatieschets verkennend en aanvullend bodemonderzoek (MCG Zuidwest BV d.d. april 2023)

Conclusie

Nieuwbouw is niet toegestaan zonder de bodem door middel van een bodemsanering geschikt te maken voor een woonfunctie. De aangetroffen waarden voldoen niet aan de waarden in het Omgevingsplan/ bijlage IIA van het Besluit activiteiten leefomgeving. De nieuwe bebouwing mag niet in gebruik worden genomen voordat de grond voldoet aan de bodemfunctieklasse voor wonen. Ten behoeve van de sanering zal via het omgevingsloket een melding/ MBA voor het saneren van de bodem worden gedaan. In de planregels is een voorwaardelijke verplichting opgenomen ten behoeve van de uitvoering van de benodigde sanering.

4.2 Archeologie en cultuurhistorie

Cultuurhistorische en archeologische waarden dienen te worden meegewogen bij de beoordeling van een ruimtelijk plan. In artikel 5.130 Bkl zijn een aantal beginselen geformuleerd ten aanzien van de omgang met monumenten die op grond van het Omgevingsplan worden beschermd. Hieronder vallen archeologische monumenten, rijksmonumenten, beschermde stads- en dorpsgezichten en beschermde cultuurlandschappen. In afdeling 8.8 van het Bkl zijn instructieregels opgenomen voor het beoordelen van een rijksmonument-activiteit. De gemeente beoogt de karakteristieken van de verschillende landschapstypen te behouden en te versterken. Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dient te worden aangesloten op de gebiedseigen structuren en patronen. Vooruitlopend op de Omgevingswet is het gemeentelijke beleid over archeologie en cultuurhistorie opgenomen in het gemeentelijk erfgoedbeleid en doorvertaald op basis van dubbelbestemmingen in het (tijdelijke deel van het) omgevingsplan.

4.2.1 Archeologie

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. Per archeologische verwachtingswaarde is aangegeven vanaf welke oppervlakte en bewerkingsdiepte een vergunningplicht geldt. Het archeologisch beleid is in oktober 2025 geactualiseerd.

Voor het gehele perceel geldt de archeologische verwachting 'Archeologisch waardevol gebied C- Vrijstellingsgrens 250m²/ vrijstellingsdiepte 50 cm-mv'. Voor het plangebied geldt op basis van de waardering 'Waarde- Archeologie 250' een onderzoekspllicht naar archeologische waarden bij bodemingrepen vanaf 250m² bij een bewerkingsdiepte vanaf 50 cm -mv.



Figuur 6 Uitsnede archeologische beleidskaart 2025 (besluitgebied rood gemarkeerd)

Beoordeling en conclusie

Het plangebied heeft een (middel)hoge archeologische verwachtingswaarde. Er vinden door uitvoering van de plannen geen grondbewerkingen plaats die leiden 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. In alle gevallen is sprake van een algemene zorgplicht. Indien tijdens bouw- of andere werkzaamheden archeologische resten worden aangetroffen, dan moet dit volgens artikel 5.10 van de Erfgoedwet en afdeling 19.2 Omgevingswet zo spoedig mogelijk gemeld worden bij de Minister van OC&W (de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed) en bij de gemeente.

4.2.2 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.

Rijksbelang en provinciale belangen

Het plangebied is niet gelegen in een gebied waarvoor een bijzonder cultuurhistorisch Rijksbelang geldt. Ter hoogte van de Molenweg 28 ligt een historisch waardevolle korenmolen ('Oosterlandse molen') op een molenberg. De molen heeft een Rijksmonumentale status (nummer 14163). Ter bescherming van de windvang van de molen is een molenbiotoop opgenomen in het bestemmingsplan (zie tevens onderstaand onder 'Gemeentelijk beleid').

De cultuurhistorische belangen van de Provincie Zeeland zijn vastgelegd in de Provinciale Omgevingsverordening 2018 en de Cultuurhistorische waardenkaart. 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 Omgevingsplan.

Molenweg 2

De historische boerderij aan de Molenweg 2 is aangemerkt als cultuurhistorisch waardevol. De boerderij betreft een kop-romp boerderij en heeft voor een historische stadsboerderij nog relatief veel authentieke elementen (bouwvorm, inrijdeuren schuur in zijgevel, vensterindeling, kleurstelling en indeling erf). De beoogde ontwikkeling heeft geen effect op de cultuurhistorische waarde van de boerderij. Door het planologisch kader weer in overeenstemming te brengen met het onder overgangsrecht toegestane gebruik, wordt bijgedragen aan het behoud van een passend lange termijn gebruik en daarmee het lange termijn behoud van de boerderij.

Oosterlandse molen

Ten noordwesten van de planlocatie, op een afstand van circa 90 -105 meter, bevindt zich een cultuurhistorisch waardevolle korenmolen. De molen staat op een molenberg van ca 1,5m hoog. Met name de rijke detaillering met verwijzingen naar de historie van de molen is van cultuurhistorische waarde. De molen is al grotendeels ingebouwd door woningen en beplanting. Het zicht op de molen en daarmee landschappelijke waarde is hierdoor niet groot. Binnen de molenbiotoop gelden bouwbeperkingen om voldoende windvang voor de molen te kunnen waarborgen. In de algemene aanduidingsregels van het geldende bestemmingsplan zijn hiertoe binnen de aanduiding 'vrijwaringszone- molenbiotoop' bouwregels opgenomen. Voor het vervangen van bouwwerken binnen een afstand van 100 meter van de molen geldt dat deze bebouwing niet hoger mag zijn dan de bestaande bebouwing, tenzij het zicht op de molen en de vrije windvang door het bouwwerk niet verder worden belemmerd.

In de beoogde situatie wordt een bestaande vrijstaande bedrijfswoning met bijgebouw aan de Burgemeester van der Havestraat 1 vervangen door een nieuwe vrijstaande woning met aangebouwd bijgebouw. De nieuwe woning wordt grotendeels ter hoogte van de bouwvoet van de bestaande bebouwing gesitueerd. Het geldende bestemmingsplan staat ter plaatse van de bestaande bedrijfswoning een maximale bouwhoogte van 10 meter en een maximale goothoogte van 6 meter toe. De beoogde woning blijft hier met een maximale bouwhoogte van 8 meter en een maximale goothoogte van 4 meter ruim onder.

De windvang voor zuidoostenwind wordt reeds beperkt door de ligging van de molen aan de westkant van het dorpshart. Aan de oostzijde van de molen zijn binnen de molenbiotoop verschillende

woningen met bijbehorende bouwwerken en opgaande beplanting aan onder meer de Molenweg en de Burgmeester van der Havestraat aanwezig. Tussen de molen en de woning bevindt zich reeds bebouwing in de vorm van garageboxen, de woning aan de Molenweg 22 en een aantal schuurtjes bij woningen. In de achtertuinen van de woningen aan de Molenweg zijn een aantal bomen aanwezig.

Binnen het bouwvlak van de woning aan de Molenweg 22, direct ten zuiden van de molen, is een hoofdgebouw met een bouwhoogte van maximaal 8 meter met een goothoogte van maximaal 4 meter en bijbehorende bouwwerken van maximaal 6 meter hoog toegestaan. De maximale toegestane bouwhoogte van de garageboxen direct ten noorden van de planlocatie bedraagt 6 meter. De woningen aan de oostzijde en zuidzijde van het plangebied, aan de Molenweg en de Burgemeester van der Havestraat, hebben een toegestane bouwhoogte van maximaal 10 meter en een goothoogte van maximaal 6 meter. Gezien de omliggende bebouwing en beplanting en de overheersende westelijke windrichting, zal de beoogde ontwikkeling geen aanvullend beperkend effect hebben op de windvang van de molen.

Beoordeling

De planlocatie bevindt zich binnen een molenbiotoop. Als gevolg van de aard van de ontwikkeling wordt de windvang van de molen niet verder beïnvloed door de plannen. De ontwikkeling heeft geen effect op de cultuurhistorische waarde van de woonboerderij aan de Molenweg 2. De beoogde aanduiding van een bestaande bedrijfswoning (thans onder overgangsrecht) betreft uitsluitend een aanpassing aan de juridische regeling zonder ruimtelijke gevolgen. De beoogde functiewijziging van een bedrijfslocatie naar een woonfunctie is een ontwikkeling die in principe passend is binnen de bestaande karakteristiek van het dorpscentrum.

Conclusie

De beoogde aanduiding ten behoeve van het gebruik van een bestaande bedrijfswoning (thans onder overgangsrecht) betreft uitsluitend een aanpassing aan de juridische regeling zonder ruimtelijke gevolgen. De beoogde functiewijziging van een deel van een bedrijfslocatie naar een woonfunctie is een ontwikkeling die in principe passend is binnen de bestaande karakteristiek van het dorpscentrum.

4.3 Bedrijven en milieuzonering

Voor een evenwichtige toedeling van functies aan locaties dient er voldoende afstand te bestaan tussen milieubelastende activiteiten en gevoelige functies. In de VNG- handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' uit 2009 zijn richtafstanden voor functiescheiding opgenomen ten behoeve van het toetsen van ruimtelijke ontwikkelingen. De richtafstanden geven een algemene indicatie van de te verwachten milieubelasting per bedrijfscategorie. Indien aan de richtafstand kan worden voldaan, kan op voorhand worden aangenomen dat er geen onaanvaardbare milieuhinder zal optreden. Van de algemene richtafstanden kan gemotiveerd worden afgeweken wanneer milieuonderzoek naar de specifieke situatie een andere mate van milieubelasting aantoont. De richtafstanden uit de VNG- handreiking zijn gebaseerd op de omgevingskwaliteit die vergelijkbaar is met een rustige woonwijk. De indicatieve afstanden moeten worden aangehouden ten opzichte van de gevels van omliggende gevoelige objecten. 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.

Gebiedstypering

In de omgeving van het plangebied komt enige menging van functies voor. Het plangebied bevindt zich in het centrumgebied van de bebouwde kom van Oosterland. In de omgeving komen behalve woningen ook diverse kleinschalige maatschappelijke en commerciële functies voor waaronder

detailhandel, een schildersbedrijf, kerkgebouwen en lichte horeca. Direct grenzend aan het planperceel bevinden zich woningen. Binnen omliggende percelen met een woonfunctie of centrumfunctie zijn eveneens kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten tot en met maximaal milieucategorie 2 toegestaan. Dergelijke activiteiten hebben een beperkte invloed op het woon- en leefklimaat en zijn in principe inpasbaar in een gemengde woonomgeving. Omliggende kleinschalige dorpsvoorzieningen worden bevoorraad vanaf de openbare weg. De Molenweg en de Burgemeester van der Havestraat zijn één van de hoofd ontsluitingsroutes van de kern vanaf de Rijksweg N59. Het omgevingstype van het plangebied kan worden aangemerkt als een rustig centrumgebied waar enige menging van functies plaatsvindt.

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	

Molenweg 2

In de huidige situatie is binnen het planperceel een bedrijfsbestemming toegekend. Op basis van de planregels zijn bedrijfsactiviteiten toegestaan ten behoeve van een agrarisch loonbedrijf tot en met maximaal milieucategorie 1, voor zover deze zijn opgenomen in de Staat van Bedrijfsactiviteiten uit bijlage 1 van de planregels. Op basis van de geldende afwijkingsbevoegdheden in het bestemmingsplan zijn via een omgevingsvergunningaanvraag ook activiteiten mogelijk tot en met milieucategorie 2 (of daarmee in aard en impact te vergelijken activiteiten).

De bedrijfsactiviteiten en de bijbehorende richtafstanden voor de locatie Molenweg 2 blijven ongewijzigd ten opzichte van de uitgangssituatie. Aan de Burgemeester van der Havestraat 1 is reeds een woning gevestigd in de vorm van een bedrijfswoning. De huidige bedrijfswoning wordt niet beschermd tegen de milieubelasting van de eigen bedrijfsactiviteiten. Een reguliere woonfunctie heeft een hogere mate van milieubescherming dan een bedrijfswoning. Als gevolg van de beoogde functiewijziging naar een reguliere woonfunctie wordt in milieutechnische zin een nieuw milieugevoelig object opgericht ten opzichte van de bedrijfsactiviteiten aan de Molenweg 2.

De bedrijfsactiviteiten ter plaatse bestaan uit het stallen van werktuigen. De werktuigen worden buiten het perceel gebruikt. Als gevolg van het rijden met voertuigen van en naar de inrit naar de stalling vindt enige geluidsuitstraling plaats naar de omgeving. De geluidsuitstraling vanaf het perceel is als gevolg van de aard en beperkte schaal van het bedrijf beperkt en vindt plaats gedurende kantoortijden.

De afstand tussen het bestemmingsvlak van het loonbedrijf en de beoogde woonfunctie bedraagt 0 meter. De afstand tussen het bouwvlak van het bedrijf en de voorgevel van de nieuwe woning bedraagt circa 12 meter. Het huidige bedrijf wordt al omgeven door verschillende woonpercelen met woonbebouwing op korte afstand van de bedrijfsactiviteiten. Aan de Burgemeester van der Havestraat 1 wordt reeds gewoond. De uitbreidingsmogelijkheden van het bedrijf worden hiermee al in enige mate beperkt op basis van de maximaal toegestane geluidsbelasting op de gevels van omliggende woningen.

Overige omliggende activiteiten

Binnen de kern Oosterland bevinden zich diverse kleinschalige maatschappelijke en commerciële voorzieningen en lichte horeca (onder meer aan de Groenendaal, Molenweg en Markt). Omliggende activiteiten zijn aan te merken als maximaal milieucategorie 2. De afstand van de woonfunctie tot deze activiteiten is voldoende groot om hinder voor de gebruikers te voorkomen.

Woon- en leefklimaat

De afstand tussen omliggende centrumvoorzieningen en de nieuwe milieugevoelige woonfunctie is voldoende groot. Tussen de beoogde woonfunctie en de bedrijfsfunctie aan de Molenweg 2 bestaat 0 meter afstand. De woonbebouwing bevindt zich op voldoende afstand van de bedrijfsactiviteiten om hinder te voorkomen. Er is gezien de beperkte schaal en aard van de bedrijfsactiviteiten sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter hoogte van de nieuwe woonfunctie binnen het planperceel. Door de vermindering van de oppervlakte van de bedrijfsfunctie vindt als gevolg van de ontwikkeling een netto afname van de lange termijn milieu-uitstraling van het bedrijf naar de omgeving plaats.

Conclusie

Gezien de beperkte schaal en aard van de activiteiten van het loonbedrijf is op voorhand duidelijk dat er ter plaatse sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat voor de omgeving. Aan de Burgemeester van der Havestraat wordt reeds gewoond, dit dagelijkse gebruik wijzigt niet in de nieuwe situatie. De bedrijfsactiviteiten worden niet (verder) beperkt door de nieuwe status van de woning als reguliere woonfunctie. De afstand tussen de gevel van de woning en het bedrijf is voldoende groot om hinder te voorkomen.

4.4 Akoestiek

De regels over geluid gaan over het beheersen van geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen en de bescherming van (geluidgevoelige) gebouwen. In het tijdelijk deel van het omgevingsplan zijn in paragraaf 22.3.4 direct werkende regels opgenomen voor het bepalen en beoordelen van geluid door een toegelaten activiteit.

In paragraaf 22.3.4 zijn regels opgenomen over geluid door een activiteit op of in een geluidgevoelig gebouw die op een locatie is toegelaten op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit. In de Bruidsschat zijn waarden bepaald (zie artikel 22.57 Bruidsschat waar waarden gelden).

Daarbij is onderscheid gemaakt in geluid door de volgende activiteiten:

- Activiteiten anders dan door windturbines en windparken en civiele buitenschietsbanen, militaire buitenschietsbanen en militaire springterreinen (par. 22.3.4.2 BS);
- Geluid door windturbines en windparken (par. 22.3.4.3 BS);
- Geluid door civiele buitenschietsbanen, militaire buitenschietsbanen en militaire springterreinen (par. 22.3.4.4 BS).

De instructieregels uit afdeling 3.5 (Bkl) zijn van toepassing op de beheersing van geluid door een weg, spoorweg of industrieterrein (artikel 3.18 lid 1 Bkl). De wetgever maakt onderscheid tussen geluidbronnen met een geluidproductieplafond als omgevingswaarde (gpp) en bronnen met een basisgeluidemissie (bge). Geluid afkomstig van wegen, spoorwegen en industrieterreinen heeft invloed op de omgeving. Het bevoegd gezag beoordeelt geluid van deze bronnen ter hoogte van geluidgevoelige gebouwen (artikel 3.20 Bkl). Het rijk stelt voor een aantal gebouwen specifieke regels. Deze instructieregels van het Bkl voor geluid zijn gericht op aangewezen geluidgevoelige gebouwen (artikel 3.20 Bkl) en stiltegebieden (artikel 7.11 Bkl). In de aanwijzing van geluidgevoelige gebouwen is de functie (zoals wonen, onderwijs of zorg) bepalend (artikel 3.20 Bkl).

Voor andere gebouwen of locaties bepaalt de gemeente zelf de mate van bescherming tegen geluid. Dat doet de gemeente vanuit haar taak 'evenwichtige toedeling van functies aan locaties'.

Beoordeling

De locatie wordt ontsloten via de Molenweg en Burgemeester van der Havestraat. Dit zijn één van de belangrijkste ontsluitingswegen van de kern vanaf de Rijksweg. In het dorpscentrum geldt een maximumsnelheid van 30 km/ uur. Binnen de planlocatie zijn reeds geluidsgevoelige objecten aanwezig in de vorm van bedrijfswoningen. De beoogde aanduiding van een bestaande bedrijfswoning en de functiewijziging van een deel van het bedrijfsperceel naar een woonfunctie heeft geen invloed op de akoestische situatie volgens de uitgangspunten van de Wet geluidhinder. De aanliggende dorpswegen hebben een relatief lage verkeersintensiteit. Als gevolg van de lage maximumsnelheid en de verkeersintensiteit is ter plaatse sprake van een goed woon- een leefklimaat.

Conclusie

Er zijn geen belemmeringen voor de beoogde functiewijziging ten aanzien van het milieuaspect geluid.

4.5 Flora en fauna

De Wet natuurbescherming (Wnb) is per 1 januari 2024 opgegaan in de Omgevingswet door middel van de Aanvullingswet natuur, het Aanvullingsbesluit natuur en de Aanvullingsregeling natuur. De uitgangspunten van de Wet natuurbescherming waaronder het normenkader, de instrumenten en de verdeling van bevoegdheden zijn hierbij onveranderd gebleven. In het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) is een beoordelingskader opgenomen voor activiteiten die van invloed kunnen zijn op Natura 2000-gebieden, beschermde flora en fauna en houtopstanden. Voor de beoordeling van vergunningaanvragen zijn in het Bkl beoordelingsregels opgenomen. Op basis van artikel 5.1 eerste lid van de Omgevingswet dienen activiteiten met mogelijk significante gevolgen voor een natuurgebied op voorhand worden getoetst.

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 300m afstand ten zuiden van het besluitgebied (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). Het Natuurnetwerk Nederland is een samenhangend netwerk van bestaande en nieuwe natuurgebieden. Binnen het NNN zijn in principe geen ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk die de kernkwaliteiten negatief kunnen beïnvloeden. Een uitzondering kan worden gemaakt voor ontwikkelingen waarvoor geen reëel alternatief bestaat en er sprake is van een groot openbaar belang. Voor dergelijke ontwikkelingen geldt de 'nee- tenzij' toets. Indien schade ontstaat, moet deze worden gemitigeerd en/of gecompenseerd. Bij een ruimtelijke ontwikkeling dient de aanvrager te waarborgen dat de uitvoering van het plan geen nadelige gevolgen heeft voor beschermde soorten of natuurgebieden. De uitstoot van stikstof mag geen negatieve effecten hebben op soorten in beschermde Natura 2000- gebieden die gevoelig zijn voor verzuring.

De meest nabij gelegen gebieden die onderdeel uitmaken van het Natuurnetwerk zijn behalve het krekengebied Maire, de Rampertsedijk ten westen van de kern Oosterland op circa 600 meter 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.

In hoofdstuk 11 in het Bal zijn een viertal groepen handelingen aangewezen die mogelijk schadelijke gevolgen voor beschermde soorten kunnen hebben. Dit betreffen:

1. Handelingen die betrekking hebben op vogels en handelingen die op grond van de Vogelrichtlijn in beginsel zijn verboden;
2. Handelingen die betrekking hebben op andere dieren en planten van soorten die op grond van de Habitatrichtlijn in beginsel zijn verboden;
3. Handelingen die nadelige gevolgen kunnen hebben voor niet-richtlijn soorten ('nationale soorten') en die niet onder het strikte soortenbeschermingsregime van de Habitatrichtlijn vallen;
4. Enkele specifiek benoemde vergunningplichtige flora- en fauna-activiteiten, waaronder het uitzetten van dieren.

Voor veel voorkomende handelingen waarvoor een gedragscode opgesteld is, geldt een vrijstelling van de vergunningplicht. Door te handelen volgens de gedragscode kan worden verzekerd dat wezenlijke schade aan soorten wordt voorkomen. De goedgekeurde gedragscodes worden aangewezen in de Omgevingsregeling. In hoofdstuk 11 van het Bal zijn beoordelingsregels opgenomen voor de vier categorieën aan flora- en fauna-activiteiten. Voor alle ruimtelijke ontwikkelingen is een algemene zorgplicht van toepassing. Schade aan flora en fauna dient, op basis van deze zorgplicht, in alle gevallen zoveel mogelijk te worden voorkomen. Deze zorgplicht geldt met name ten aanzien van broedgevallen van alle vogelsoorten. Aangezien alle vogels tijdens het broeden zijn beschermd, kunnen werkzaamheden tijdens het broedseizoen (van ongeveer maart tot half juli) leiden tot een overtreding. Waarbij wordt opgemerkt dat er geen vaste periode in het jaar voor het broedseizoen kan worden aangegeven.

Zorgplicht

Voor alle ruimtelijke ontwikkelingen is een algemene zorgplicht van toepassing. Schade aan flora en fauna dient op basis van deze zorgplicht in alle gevallen zoveel mogelijk te worden voorkomen.

Beoordeling

In de huidige situatie is het plangebied in gebruik als bedrijfsperceel met twee bedrijfswoningen, waarvan één onder overgangsrecht. De planlocatie bevindt zich niet binnen of aansluitend aan een beschermd natuurgebied. Met de nieuwe planologische status neemt de gebruiksintensiteit van het perceel niet toe. Er vindt in de beoogde situatie geen toename plaats van verkeersbewegingen. In de beoogde situatie zal het netto areaal van de bedrijfsfunctie (huidige bedrijfsbestemming) verminderen. De lange termijn planologische gebruiksmogelijkheden zullen daarmee minder intensief worden. Aan de Burgemeester van der Havestraat 1 kunnen geen nieuwe bedrijfsactiviteiten meer worden opgericht. Gezien de afstand tot natuurgebieden en de kleine schaal van de ontwikkeling zijn negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen als gevolg van onder meer versnippering, verstoring en licht- en geluidseffecten uitgesloten. Op voorhand is duidelijk dat de ontwikkeling geen significant effect heeft op omliggende natuurgebieden.

Op basis van de aard en schaal van de ontwikkeling zullen er naar verwachting geen effecten op beschermde soorten optreden. 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).

Conclusie

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

4.6 Mobiliteit en parkeren

De verkeersveiligheid is primair geregeld in de weg- en verkeerswetgeving (o.a. de Wegenverkeerswet). Deze regeling maakt geen onderdeel uit van de Omgevingswet. Door de toevoeging van een woning, zullen de behoefte en de verkeersintensiteit ter plaatse licht toenemen. Deze toename dient inpasbaar te zijn binnen de bestaande wegcapaciteit. Een nieuwe ontwikkeling mag eveneens niet leiden tot parkeeroverlast. Een uitbreiding aan activiteiten leidt ook tot een toename aan verkeersbewegingen. In het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties dient bij een nieuwe ontwikkeling tevens beoordeeld te worden of de toename van de verkeersstromen van de ontwikkeling inpasbaar is in de omgeving.

De gemeente Schouwen- Duiveland heeft in 2018 het Parapluplan parkeernormen Schouwen-Duiveland vastgesteld. Middels het parapluplan is bij het vestigen van een nieuwe functie de parkeernormering uit de nota 'Parkeerbeleid 2017-2020' van toepassing. Op basis van bovenstaande nota dient bij een nieuwe ontwikkeling aangetoond te worden dat op basis van de CROW- kencijfers parkeren (publicatie 381) op eigen perceel kan worden voldaan aan de parkeernormering. De parkeernorm voor het vestigen van een woning in het dure segment binnen de bebouwde kom bedraagt 2,2 parkeerplaats. Op zowel de Burgemeester van der Havestraat 1 als de Molenweg 2 zijn reeds woonfuncties aanwezig. De parkeervraag blijft ongewijzigd ten opzichte van de uitgangssituatie. De beide deellocaties beschikken over een ruim perceel waarbinnen ook het bezoekersparkeren kan worden opgevangen. Er kan op eigen terrein ruimschoots invulling worden gegeven aan de parkeervraag van de woningen.

De locatie wordt ontsloten door middel van een inrit ten noorden van de eerste bedrijfswoning aan de Molenweg 2 en een tweede inrit op de Burgemeester van der Havestraat. Via de inrit op de Burgemeester van der Havestraat worden ook in de nieuwe situatie zowel de reguliere woning als de bedrijfsgronden ontsloten.

De Molenweg en de Burgemeester van der Havestraat zijn lokale ontsluitingswegen voor de kern met een beperkte verkeersintensiteit. Door de nieuwe planologische status van de woningen zal de verkeersintensiteit ter plaatse niet toenemen. De verkeersbewegingen door de beoogde functiewijziging en het voortzetten van het gebruik als bedrijfswoning zijn inpasbaar in het bestaande verkeersbeeld.



Figuur 7 Ontsluiting en parkeren plangebied

4.7 Luchtkwaliteit

Via de wet worden mensen tegen negatieve gevolgen van luchtverontreiniging beschermd. Voorgenomen ruimtelijke ontwikkelingen moeten aan luchtkwaliteitsnormen voldoen. De overheid monitort de luchtkwaliteit binnen aangewezen aandachtsgebieden. Van de aandachtsgebieden gaat een externe werking uit. Ook activiteiten die kunnen leiden tot een verhoging van de omgevingswaarden in aandachtsgebieden moeten worden beoordeeld. In dergelijke gebieden is sprake van een hogere concentratie aan stikstofdioxide (CO₂) of fijnstof (PM₁₀). Als de gemeente een activiteit toelaat met een verkeersaantrekkende werking of waarvoor beoordelingsregels staan opgenomen in het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal), dan moet op basis van artikel 5.51 van het Bkl worden getoetst of deze voldoet aan de omgevingswaarden. De beoordelingsregels voor luchtkwaliteit zijn opgenomen in artikel 8.17, 8.21 en 8.24 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl).

Voor bepaalde plannen is vastgesteld dat deze Niet In Betekenende Mate (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Wanneer een plan 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.

Beoordeling en conclusie

De beoogde functiewijziging van een deel van een bedrijfsfunctie (huidige bedrijfsbestemming) naar een woonfunctie en het opnemen van de aanduiding 'bedrijfswoning' voor een bedrijfswoning onder overgangsrecht, leidt niet tot een overschrijding van de grenswaarden voor PM₁₀ en NO₂. Nader onderzoek naar luchtkwaliteit is niet noodzakelijk.

4.8 Omgevingsveiligheid

Het uitgangspunt van het veiligheidsbeleid is het ruimtelijk scheiden van risicobronnen en kwetsbare objecten. Bij nieuwe activiteiten dient de gemeente te beoordelen of er sprake is van een nieuwe risicobron of van een veiligheidsrisico ten opzichte van een bestaande risicobron. In afdeling 5.1.2 van het Bkl zijn instructieregels opgenomen. In het omgevingsplan kan de gemeente ervoor kiezen om ruimte te reserveren voor aandachtsgebieden. Door middel van het aanwijzen van een aandachtsgebied, kunnen de gevolgen van een ongeval met gevaarlijke stoffen worden begrensd. In bijlage VII van het Bkl zijn activiteiten aangewezen die een risicobron vormen. Er wordt onderscheid gemaakt tussen categorieën van activiteiten met gevaarlijke stoffen bij bedrijven, vervoer van gevaarlijke stoffen via het Basisnet, buisleidingen met gevaarlijke stoffen en windturbines. Ook zijn in het Bkl instructieregels opgenomen voor onder meer de volgende milieubelastende activiteiten uit het Bal:

- Opslaan, bewerken en herverpakken van vuurwerk;
- Opslaan en bewerken van ontplofbare stoffen voor civiel gebruik;
- Exploiteren van een IPPC-installatie voor het maken van explosieven;
- Opslaan en bewerken van ontplofbare stoffen voor militair gebruik.

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. Gemeenten dienen in het omgevingsplan een grenswaarde voor het plaatsgebonden risico op te nemen. De waarde van het plaatsgebonden risico wordt ruimtelijke vertaald in afstanden tot gebouwen en locaties. Binnen de contour van het plaatsgebonden risico zijn geen nieuwe (zeer) kwetsbare gebouwen en locaties toegestaan.

De hoogte van het groepsrisico hangt af van de kans op een ongeval, het effect van het ongeval, het aantal personen dat in de omgeving van de bron verblijft en de mate waarin personen in de omgeving beschermd zijn tegen de gevolgen van een ongeval. Het gebied waarin in het kader van een nieuwe activiteit een andere afweging van het groepsrisico dient te worden gemaakt is ruimtelijk weergegeven door het toekennen van aandachtsgebieden. Aandachtsgebieden gelden van rechtswege en worden vastgelegd in het Register Externe Veiligheid en zijn digitaal raadpleegbaar. Op basis van Bijlage VII onderdeel C zijn activiteiten opgenomen met vastgestelde afstanden voor het plaatsgebonden risico. Voor een brandaandachtsgebied geldt een vaste risicoafstand van 30 meter, voor een explosieaandachtsgebied geldt een vaste risicoafstand 200m ten opzichte van weg.

Beoordeling

Een burgerwoning is geen activiteit met een veiligheidsrisico voor de omgeving. Een woonfunctie is binnen het externe veiligheidsbeleid aangemerkt als een gevoelige functie. Het oprichten van woningen binnen een beschermingszone (PR) is niet toegestaan. Binnen het plangebied zijn reeds woningen aanwezig. Dit gebruik verandert niet in de beoogde situatie.

Volgens de Risicokaart bevinden zich in de directe omgeving van het plangebied geen inrichtingen met een extern veiligheidsrisico. De meest nabij gelegen inrichting met een installatie waarvoor een extern veiligheidsrisico geldt is een tankstation ter hoogte van de Rijksweg N59 op meer dan 300m afstand ten noorden van het plangebied. Deze afstand is voldoende groot. De installatie vormt geen beperking voor de ontwikkeling van het plangebied.

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

Op een afstand van meer dan 400 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. Het plangebied is voldoende bereikbaar voor hulpdiensten via de aanliggende wegen.

Conclusie

De afstand van het plangebied tot omliggende activiteiten met een veiligheidsrisico is voldoende groot. De bewoners kunnen als voldoende zelfredzaam worden beschouwd en kunnen op eigen kracht de woning verlaten. Op basis van de regels uit het Besluit bouwwerken leefomgeving en het Omgevingsplan zullen voldoende veiligheidsmaatregelen getroffen worden in de vorm van rookmelders en blusmiddelen. De nieuwe woning zal voldoen aan alle voorschriften wat betreft brandveiligheid en ventilatie. Hiermee is de veiligheid van de bewoners gewaarborgd. Aanvullende risico reducerende maatregelen zijn in het kader van de beoogde functiewijziging niet noodzakelijk. De veiligheidsparagraaf wordt voor advies en ter beoordeling aangeboden aan de veiligheidsregio.

4.9 Duurzaamheid

Algemeen

Op dit moment zijn er een aantal transities die onder het begrip duurzaamheid vallen. Deze zijn:

- de energietransitie: het terugbrengen van de CO₂ uitstoot door van fossiele energie over te gaan op hernieuwbare en duurzame energie;
- klimaatadaptatie: het aanpassen van de openbare ruimte om de negatieve effecten van de klimaatverandering te verkleinen of zelfs weg te nemen;
- de overgang naar kringlooeconomie: gericht op het hoogwaardig hergebruiken van producten en grondstoffen;
- Verbeteren van de biodiversiteit: door behoud en versterking van natuur en diersoorten.

Alle ruimtelijke ontwikkelingen worden aan deze ontwikkelingen getoetst en indien mogelijk zal op deze ontwikkelingen geanticipeerd moeten worden.

Energietransitie

De Trias Energetica is een driestappen strategie om een energie ontwerp te maken. Deze drie stappen zijn:

1. Beperk het energieverbruik door verspilling tegen te gaan; bijvoorbeeld een compacte gebouwvorm of door isolatie van de buitenschil (gevels, daken en vloeren).
2. Maak maximaal gebruik van energie uit duurzame bronnen; bijvoorbeeld door dak geschikt maken voor zonnepanelen (oriëntatie, constructie en dakvorm)
3. Maak zo efficiënt mogelijk gebruik van (fossiele) energiebronnen om in de resterende energiebehoefte te voorzien; bijvoorbeeld door lage temperatuurverwarming, het beperken van leidinglengten van warmteleidingen en leidingweerstand van verwarmings- en ventilatiesystemen of het gebruik maken van een warmtepomp.

Het Besluit Bouwwerken Leefomgeving (BBL) stelt eisen aan energiezuinigheid en duurzame energieopwekking van nieuwe woningen en utiliteitsgebouwen. Vergunningsaanvragen voor nieuwbouw moeten voldoen aan de eisen voor Bijna Energieneutrale Gebouwen (BENG).

Het Ruimtelijk Beleid Duurzame Energie (Duurzame Energie ingepast) bevat het inpassings- en toetsingskader voor duurzame energieprojecten. Uitgangspunt is dat de bij de inpassing van hernieuwbare energie de huidige kwaliteit van het landschap niet mag worden aangetast. In het beleid is per gebiedsprofiel aangegeven wat de mogelijkheden zijn voor het toepassen van duurzame energie. Voor zonne-energie is de zonneladder van Schouwen-Duiveland leidend.

Bij grootschalige duurzame energieprojecten zijn er eisen opgesteld voor participatie, landschappelijke inpassing en veiligheid.

In het kader van de Wet Voortgang Energie Transitie (VET) is de aansluitingsplicht van aardgas bij nieuwbouw bij kleinverbruikersaansluitingen geschrapt. Om het elektriciteitsnet te ontlasten willen we bij de bouw van meerdere woningen onderzoeken naar collectieve aardgasvrije opties (miniwarmtenetten).

Voor grootverbruikers (hoger dan 50.000 kWh en 25.000 m3 gas) is er een energiebesparingsplicht en informatieplicht. Kantoren groter dan 100 m2 moeten voldoen een minimaal energielabel C hebben.

De richtlijn Energy Performance of Buildings Directive (EPBD III) verplicht om laadinfrastructuur voor elektrische voertuigen aan te leggen bij nieuwbouw, bij ingrijpende renovaties of bij bestaande grotere gebouwen, ook als deze niet worden verbouwd. Nederland heeft deze vastgelegd in het Besluit Bouwerken Leefomgeving (BBL).

Bij recreatieve ontwikkelingen geldt de duurzaamheidsstaffel uit de Agenda Toerisme. In deze duurzaamheidsstaffel is opgenomen dat bij uitbreiding van recreatie met meer dan 15% voldaan moet worden aan energieneutraliteit en circulariteit.

Circulaire economie

In het kader van het Zeeuws Beleid Circulaire Economie zullen circulaire prestatie-eisen worden opgesteld voor nieuwbouw zoals percentage circulair materiaal, biobased materialen, losmaakbaarheidsindex en materialenpaspoort. Uitgangspunt hierbij zijn de circulaire ontwerpprincipes zoals:

- Bedenk of het echt noodzakelijk is om het gebouw te bouwen of dat het probleem met bijvoorbeeld betere doorstroom al op te lossen valt;
- Bouw kleiner en passender met minder inhoud, materiaal en ruimtegebruik;
- Benut bestaande materialen uit sloop van andere bouwwerken;
- Gebruik materialen met een zo laag mogelijke milieu-impact, zoals hernieuwbare of biobased materialen;
- Zorg dat een gebouw aan te passen is als het van functie verandert, door bijvoorbeeld modulair te bouwen;
- Zorg dat een gebouw lang mee kan: neem esthetische zaken mee, maar ook langdurig en circulair onderhoud;
- Zorg dat de materialen uit een gebouw hergebruikt kunnen worden. Losmaakbaarheid geeft aan in hoeverre producten aan elkaar bevestigd zijn, zoek bijvoorbeeld alternatieven voor kit en lijm en maak een materialenpaspoort.

In het Besluit Bouwwerken Leefomgeving (BBL) is opgenomen dat bij de aanvraag Omgevingsvergunning het bij nieuwbouwwoningen en kantoren groter dan 100 m2 verplicht is om een Milieu Prestatie Gebouwen (MPG) te overleggen. Een MPG is een belangrijke maatstaf voor duurzaamheid van een gebouw.

Bij recreatieve ontwikkelingen is de duurzaamheidsstaffel uit Agenda Toerisme van toepassing.

Klimaatadaptatie

Ruimtelijke ontwikkelingen moeten bijdragen aan de klimaatbestendigheid en waterrobuustheid van Schouwen-Duiveland en moeten wateroverlast, droogte, hittestress en overstromingen voorkomen. Voor ruimtelijke ontwikkelingen wordt de Landelijke Maatlat Klimaatadaptatie toegepast met normen en richtlijnen voor Nieuwbouw. De voorkeursvolgorde voor wateroverlast en droogte vanuit de Landelijke Maatlat is: benutten en besparen, vasthouden en infiltreren, bergen, afvoeren. De voorkeursvolgorde voor hittestress is: koele omgeving, warmte weren, passief koelen, actief koelen. Naast de landelijke maatlat is er ook een atlas met klimaatlabels waarin te zien is hoe de situatie precies is per locatie.

Belangrijke aandachtspunten zijn:

- Voorkomen van wateroverlast: Voldoende ruimte voor wateropvang; toepassen van weinig verharding; watertoets;
- Voorkomen van droogte: Opvang en hergebruik van hemelwater; percentage tuin wat verhard mag worden; vergroenen en ontharden; brandveiligheid.
- Voorkomen van hittestress: Plaatsen van een overstek of beplanting; toevoegen van groen
- Voorkomen van overstromingen: Niet buitendijks bouwen; zorgen voor vluchtroutes bij overstromingen.

Biodiversiteit

De Wet natuurbescherming beschermt de biodiversiteit. De wet moet ervoor zorgen dat de soortenrijkdom van planten en dieren in de natuur blijft bestaan en dat kwetsbare soorten niet verdwijnen.

Bij ruimtelijke ontwikkelingen is het uitgangspunt dat er natuur inclusief wordt gebouwd wat betekent dat er o.a. onderzocht wordt of er extra nestgelegenheid voor vleermuizen, huismussen en gierzwaluwen kan worden gecreëerd.

Gezondheid

Overheden maken bij de besluitvorming in een zo vroeg mogelijk stadium een afweging over een gezonde fysieke leefomgeving. Dit is ook een van de doelstellingen van de Omgevingswet (zie onder meer artikel 1.3 Omgevingswet). In artikel 2.1 lid 4 van de Omgevingswet is opgenomen dat het bevoegd gezag in het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties in ieder geval rekening houdt met het beschermen van de gezondheid. De gezondheidsambities komen op verschillende manieren terug in het omgevingsbeleid. Bij een besluit over een omgevingsvergunning worden in ieder geval de voorschriften uit het Besluit kwaliteit leefomgeving getoetst. Overheden kunnen eigen gezondheidsambities vastleggen en uitwerken. Op basis van de omgevingsvisie wordt rekening gehouden met de milieubeginselen zoals het voorzorgprincipe, preventief handelen, bronbestrijding en de vervuiler betaalt. Deze uitgangspunten zijn overgenomen in de Omgevingswet. Een groene omgeving kan in positieve zin bijdragen aan een goede gezondheid van inwoners en bedrijvigheid kan zorgen voor geluidsoverlast. Binnen de gemeente Schouwen-Duiveland zijn gezondheidsstimulerende aspecten verweven in onder meer het ruimtelijkeordeningsbeleid en specifiek binnen de gemeentelijke beleidsregels over hydrologisch neutraal bouwen en landschappelijke verevening.

Beoordeling

Bij de bouw van de woning wordt aangesloten bij de actuele duurzaamheidsregels voor nieuwbouw. Er wordt zoveel mogelijk gebruik gemaakt van niet-uitlogende materialen. De nieuwe woning wordt gasloos en goed geïsoleerd gerealiseerd. Uit de nationale Klimateffectatlas blijkt dat de omgeving gevoelig is voor wateroverlast bij een hevige bui. Hemelwater dat op oppervlakteverharding valt, kan niet infiltreren en stroomt vervolgens versneld af naar omliggende gronden. In de bebouwde

omgeving blijft warmte langer hangen, waardoor de gevoelstemperatuur hoger ligt. Volgens de Klimateffectatlas zal de gevoelstemperatuur als gevolg van het hitte eiland effect ter plaatse circa 0,2 tot 0,4 graden hoger liggen. De sociale kwetsbaarheid voor hitte wordt ter plaatse ingeschat als matig.

Met het uit het overgangsrecht halen van het gebruik van de bedrijfswoning aan de Molenweg 2 vindt geen verandering plaats van het areaal aan verhard oppervlak dat binnen het perceel aanwezig is. De bestaande bebouwing aan de Burgemeester van der Havestraat 1 zal worden gesloopt er wordt een nieuwe woning opgericht. De nieuwe bebouwing zal voldoen aan alle actuele duurzaamheidsdoelstellingen wat betreft onder meer energieneutraal bouwen. De technische uitvoeringsaspecten (waaronder de materialisering en toepassing van technieken) zullen verder worden uitgewerkt in de technische vergunningaanvraag voor het onderdeel bouwen.

Er verdwijnt geen open water door de ontwikkeling. De beoogde ontwikkeling is kleinschalig en heeft geen effect op de waterhuishouding in het gebied. In de uitgangssituatie is een groene tuin aanwezig. Dit blijft ook in de nieuwe situatie het geval. Beplanting zorgt voor schaduw, heeft een verkoelend effect en kan een deel van een teveel aan water opnemen. In de tuin is voldoende ruimte voor het opzetten van een parasol bij zonnig weer om hittestress te kunnen voorkomen. Afstromend hemelwater van de woning kan deels worden opgevangen en hergebruikt als gietwater voor de tuin. Het schone hemelwater wordt gescheiden van het huishoudelijk afvalwater. Het overtollige hemelwater infiltreert deels in de tuin en vloeit deels af via straatkolkjes zoals dat ook in de huidige situatie het geval is. Zie tevens paragraaf 4.11.

Conclusie

De beoogde ontwikkeling is inpasbaar binnen de duurzaamheidsdoelstellingen.

4.10 MER-beoordeling

Bij een beoordeling van een buitenplanse omgevingsplanactiviteit dient op basis van bijlage V bij het Omgevingsbesluit, in samenhang met de artikelen 11.6 - 11.8 van het Omgevingsbesluit, ook inzichtelijk gemaakt te worden of er aanzienlijke nadelige effecten voor het milieu kunnen optreden (zoals bedoeld in artikel 16.43, tweede lid Omgevingswet). Voor een activiteit die voldoet aan kolom 3 van Bijlage V van het Omgevingsbesluit kan een plan- mer-beoordeling worden uitgevoerd in de vergunningprocedure.

Beoordeling

Onderliggende wijziging van het omgevingsplan maakt de functiewijziging van een deel van een bedrijfsfunctie naar een woonfunctie alsmede het repareren van de planologische regeling om deze weer in overeenstemming te brengen met het toegestane lange termijn gebruik van een onder overgangsrecht geplaatste bedrijfswoning. Met de ontwikkeling is sprake van een activiteit zoals benoemd in categorie J11.2: 'de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject, met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen' van het Omgevingsbesluit. Voor dergelijke activiteiten is een m.e.r.-beoordeling van toepassing. Binnen het besluitgebied zijn in de uitgangssituatie reeds twee bedrijfswoningen aanwezig. Er is geen sprake van een netto toevoeging van woningen. De activiteit blijft qua omvang en oppervlakte ver onder de drempelwaarden. Er is derhalve geen sprake van een stedelijk ontwikkelingsproject zoals bedoeld in het Besluit m.e.r.. Om de milieugevolgen ten gevolge van de geplande ontwikkeling in beeld te brengen zijn diverse onderzoeken verricht. De resultaten van deze onderzoeken zijn opgenomen in de andere paragrafen van dit hoofdstuk. Door middel van de toetsing van de diverse milieuaspecten van deze toelichting heeft een m.e.r.-beoordeling plaatsgevonden.

Conclusie

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

4.11 Water

De Waterwet regelt het beheer van oppervlaktewater en grondwater, en werkt door in de ruimtelijke ordening. De waterwet is per 1 januari 2024 grotendeels opgegaan in de omgevingswet. Water dient in een zo vroeg mogelijk moment in de planvorming te worden meegenomen. Algemene leidende principes binnen de waterwetgeving met betrekking tot waterkwantiteit en waterkwaliteit zijn:

Waterkwantiteit:

Stap 1- voorkomen van hemelwaterafvoer (vasthouden);

Stap 2- benutten of infiltreren van hemelwater (bergen);

Stap 3- vertraagd afvoeren van hemelwater naar oppervlaktewater (afvoeren).

Waterkwaliteit:

Stap 1- Voorkomen

Stap 2- Scheiden

Stap 3- zuiveren

Onder de Omgevingswet krijgt elk waterschap van rechtswege een Waterschapsverordening. In het tijdelijke deel van de Waterschapsverordening staat onder meer de regels uit de Leggeer over de beschermingszones van waterstaatswerken, regels uit de Keur en de aansluitverordening (artikel 4.7 invoeringswet). De regels over onderhoud vallen niet onder de Waterschapsverordening, maar blijven op basis van de Waterschapswet gelden. In artikel 5.37 Bkl is opgenomen dat er in een omgevingsplan rekening wordt gehouden met de gevolgen voor het beheer van het watersysteem. Naast de specifieke regels in paragraaf 5.1.3 Bkl over onderdelen van het watersysteem, zijn ook de instructieregels uit de provinciale omgevingsverordening en de Waterschapsverordening van toepassing. In artikel 5.38 tot en met 5.49 Bkl zijn rijksregels opgenomen met betrekking tot:

- Het voorkomen van belemmeringen voor primaire waterkeringen;
- Het bouwen binnen kustfundamenten buiten stedelijk gebied; en
- Het ontplooiën van activiteiten in en nabij grote rivieren en het IJsselmeergebied.

De gemeente heeft beleidsvrijheid in het invullen van de watertoets.

Het plangebied 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.

De gemeente is in principe verantwoordelijk voor de omgang met hemelwater in het stedelijke gebied, maar legt wel meer verantwoordelijkheid bij de percee-eigenaar. Pas wanneer men zich niet

redelijkerwijs van het hemelwater kan ontdoen is de gemeente gehouden aan het treffen van maatregelen. 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. Hiervoor is een aanmeldformulier watertoets opgesteld. Het aanmeldformulier voor de planlocatie is opgenomen in bijlage 3.

Veiligheid waterkeringen

Het plangebied bevindt zich volgens de Waterschapsverordening niet binnen de beschermingszone van een waterkering. Er is geen effect op de waterveiligheid.



- Regionaal
- Waterstaatswerk
 - Beschermingszone A
 - Beschermingszone B

Figuur 8 Uitsnede Legger waterkeringen 2022

Voorkomen van overlast door oppervlaktewater

In de huidige situatie is ten behoeve van de bedrijfsactiviteiten aan de Molenweg 2 bebouwing en terreinverharding aanwezig met een oppervlakte van circa 2315 m². Het voor de lange termijn voortzetten van het gebruik van een bestaande bedrijfswoning vindt plaats op basis van bestaande verharding en bebouwing. Er is sprake van een hydrologisch neutrale ontwikkeling.

Aan de Burgemeester van der Havestraat 1 is bebouwing (ca 100m²) en verharding (ca 150m²) aanwezig in de vorm van een woning met bijgebouwen en een inrit. De woning ligt op een ruim perceel met een oppervlak van circa 1275m². Om de woning ligt een onverharde tuin. Het areaal verharding binnen dit perceel bedraagt circa 250 m². In de nieuwe situatie wordt een nieuwe woning

opgericht met een bebouwingsoppervlak van ca 200m². Als gevolg van de beoogde sloop en herbouw van de woning neemt het verhard oppervlak toe met circa 100 m². De toename aan verhard oppervlak is beperkt. Er verdwijnt geen open water door de functiewijziging. Er is sprake van een hydrologisch neutrale ontwikkeling.

Voorkomen van overlast door hemel- en afvalwater

Het schone hemelwater wordt gescheiden van het huishoudelijk afvalwater en infiltreert deels ter plaatse van de tuin. Het overtollig hemelwater dat op de terreinverharding valt vloeit af via straatkolkjes. Hergebruik van hemelwater ter plaatse is in beperkte mate mogelijk door middel van opvang in regentonnen. Het afvalwater wordt via de bestaande aansluitingen afgevoerd via het gemeentelijke rioleringsstelsel. Deze situatie verandert niet als gevolg van de beoogde ontwikkeling.

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.

Grondwaterkwaliteit

De beoogde ontwikkeling heeft geen effecten op de grondwaterkwaliteit ter plaatse. Tijdens de bouw wordt zoveel mogelijk gebruik gemaakt van niet uitlogende materialen.

Oppervlaktewaterkwaliteit

De beoogde ontwikkeling heeft geen invloed op de oppervlaktewaterkwaliteit.

Volksgezondheid

De wijziging van de planologische regeling van 2 (bedrijfs)woningen heeft geen negatieve effecten op de volksgezondheid.

Bodemdaling

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

Natte natuur

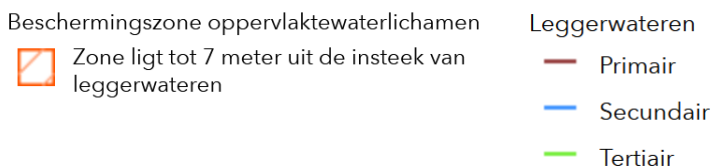
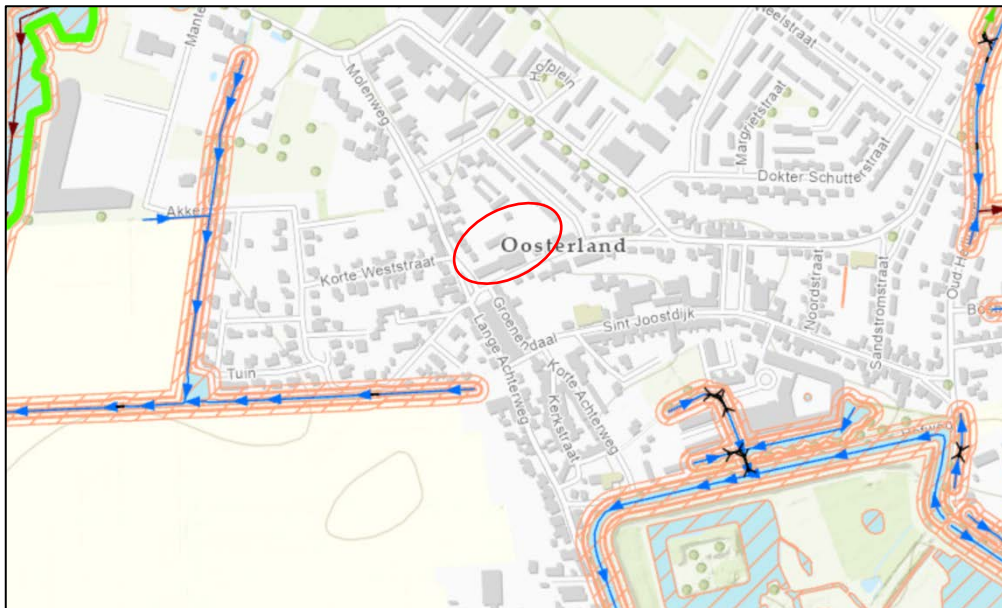
In de nieuwe situatie is sprake van een extensivering van het gebruik van het perceel doordat de bestaande bedrijfsmatige activiteiten worden beëindigd. Er zijn geen effecten op natte natuur als gevolg van de beoogde ontwikkeling.

Onderhoud oppervlaktewater

In de directe omgeving van het plangebied bevinden zich geen watergangen die worden beschermd op grond van de Keur en de bijbehorende legger oppervlaktewateren.

Belangen waterbeheerder

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.



Figuur 9 Uitsnede Legger Oppervlaktewaterlichamen 2022

Conclusie

De beoogde functiewijziging van een deel van een bedrijfsfunctie naar een woonfunctie en het in overeenstemming brengen van de planologische regeling met het toegestane bestaande gebruik van een bedrijfswoning is een kleinschalige ontwikkeling en heeft geen invloed op de omliggende watergangen of het watersysteem ter plaatse. Er is sprake van een hydrologisch neutrale ontwikkeling. Hergebruik van hemelwater bij woningen kan beperkt plaatsvinden door middel van gietwater voor de tuin. Het vuile water wordt afgevoerd via het gemeentelijke rioolstelsel. De beoogde ontwikkeling is inpasbaar binnen de waterdoelstellingen. De voor de planontwikkeling uitgevoerde watertoets wordt voor advies voorgelegd aan Waterschap Scheldestromen.

5. OPZET OMGEVINGSPLAN

5.1 Procedure

De beoogde ontwikkeling wordt mogelijk gemaakt door middel van een wijziging van het omgevingsplan. Onderliggende omgevingsplanwijziging heeft de opzet van het Informatiemodel Ruimtelijke Ordening (IMRO) zoals deze op basis van Wet ruimtelijke ordening vóór 1 januari 2024 werd toegepast. Op basis van overgangsrecht onder de Omgevingswet kan via een tijdelijke alternatieve maatregel aangesloten worden bij deze IMRO-codering. Voor het wijzigen van het omgevingsplan is op basis van artikel 16.30 lid 1 de uniforme openbare voorbereidingsprocedure zoals opgenomen in afdeling 3.4 Awb van toepassing.

5.2 Toedeling van functies

In de beoogde situatie worden de volgende functies toegekend.

Functie 'Bedrijf'

Het plangebied aan de Molenweg 2 behoudt in de nieuwe situatie zijn bedrijfsfunctie (thans bedrijfsbestemming). De bouw- en gebruiksregels die thans voor het bedrijf van toepassing zijn, inclusief de voor het perceel opgenomen aanduidingen, blijven voor de Molenweg 2 ongewijzigd. Ter hoogte van de bedrijfswoning wordt de aanduiding 'bedrijfswoning' opgenomen. Hiermee worden de reguliere bouw- en gebruiksvoorschriften voor de bestaande bedrijfswoning ter plaatse weer van toepassing in plaats van het huidige overgangsrecht.

Functie 'Wonen'

Als gevolg van onderhavige planologische procedure wijzigt de huidige bedrijfsfunctie ter hoogte van de Burgemeester van der Havestraat 1 in een reguliere woonfunctie. De aanduiding 'bedrijfswoning' komt te vervallen. Binnen de woonfunctie is uitsluitend een vrijstaande woning toegestaan. Binnen dit perceel gelden de bouw- en gebruiksregels voor een reguliere woonfunctie overeenkomstig artikel 18 van het geldende bestemmingsplan 'Nieuwerkerk en Oosterland'. Naast de woonfunctie zijn in beperkte mate nevenactiviteiten aan huis zoals een kleinschalige B&B toegestaan.

'Waarde- Archeologie- 5' en 'Waarde- Archeologie- 7'

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

Vrijwaringszone-Molenbiotoop

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

6. UITVOERBAARHEID

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Behalve de ruimtelijke en milieukundige uitvoerbaarheid, dient tevens de financieel-economische uitvoerbaarheid van een ruimtelijke ontwikkeling inzichtelijk te worden gemaakt. Wanneer een ruimtelijk besluit een bouwplan mogelijk maakt, dient voldoende aannemelijk te worden gemaakt dat het geen onuitvoerbaar plan betreft. Indien een project alleen kan worden gerealiseerd indien hiervoor belangrijke gemeentelijke voorinvesteringen noodzakelijk zijn, dan dient de dekking van deze investeringen en de opzet van het kostenverhaal.

De Omgevingswet verplicht overheden om de kosten voor werken, werkzaamheden en maatregelen naar evenredigheid te verhalen op de initiatiefnemers die profijt hebben van de aan te leggen openbare voorzieningen. Onderstaande bouwactiviteiten zijn aangewezen als kostenverhaalplichtig (artikel 8.13 Omgevingsbesluit):

- De bouw van een of meer gebouwen met een woonfunctie;
- De bouw van een of meer hoofdgebouwen anders dan gebouwen met een woonfunctie;
- De uitbreiding van een gebouw met ten minste 1.000 m² bruto-vloeroppervlakte of met een of meer gebouwen met een woonfunctie;
- De bouw van een gebouw dat geen hoofdgebouw als bedoeld onder b is, met ten minste 1.000 m² bruto-vloeroppervlakte;
- De verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen met andere gebruiksfuncties dan een woonfunctie tot gebouwen met een woonfunctie, mits het ten minste tien woonfuncties betreft; of
- De verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen met andere gebruiksfuncties dan een kantoorfunctie, een winkelfunctie of een bijeenkomstfunctie voor het verstrekken van consumpties voor het gebruik ter plaatse tot gebouwen met een of meer van deze gebruiksfuncties, mits de cumulatieve bruto-vloeroppervlakte van de nieuwe gebruiksfuncties ten minste 1.500 m² bedraagt.

Onderhavige ontwikkeling maakt het gebruik van een deel van een bedrijfsperceel als woonperceel mogelijk alsmede het voortzetten van het bestaande gebruik van een bedrijfswoning. Het betreft hier een private ontwikkeling waarbij het risico geheel gedragen wordt door de initiatiefnemer. Alle (voorbereiding)kosten (zoals plankosten, onderzoeken en procedures, inclusief gemeentelijke begeleiding) zijn voor rekening van initiatiefnemer. Tussen de gemeente en de initiatiefnemer zal een anterieure overeenkomst worden gesloten. De ontwikkeling is niet kostenverhaalplichtig, wel wordt er een overeenkomst gesloten voor nadeelcompensatie (conform artikel 13.3c Omgevingswet). Hiermee wordt gewaarborgd dat eventuele planschade niet voor rekening van de gemeente is, maar wordt verhaald op de initiatiefnemer. De gronden zijn in eigendom van de initiatiefnemer.

Het plan is hiermee economisch uitvoerbaar. Voor de gemeente zijn er geen financiële consequenties aan verbonden.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De aanvraagvereisten voor participatie zijn vastgelegd in artikel 7.4 van de Omgevingsregeling. De gemeenteraad stelt een lijst op met gevallen waarbij participatie verplicht wordt gesteld. Tevens wordt er door de gemeenteraad een lijst opgesteld met gevallen waarvoor bindend advies of instemming van de raad noodzakelijk is.

6.2.1 Omgevingsdialoog

De direct omwonenden zijn bekend met het initiatief. Gezien de aard en beperkte schaal van de ontwikkeling is er geen reden om aan te nemen dat er onvoldoende draagvlak zou zijn voor de ontwikkeling.

6.2.2 Adviesrecht

Ingeval er sprake is van een bindend adviesrecht van de raad, wordt het college geacht de uniforme openbare voorbereidingsprocedure (ex artikel 3.4 Algemene wet bestuursrecht) toe te passen. De beoogde functiewijziging van een deel van een bedrijfsbestemming naar een woonfunctie en het actualiseren van de planologische regeling om bestaand gebruik weer rechtstreeks te bestemmen, is niet aangemerkt als ontwikkeling waarvoor door het college van burgemeester en wethouders een bindend advies gevraagd moet worden aan de raad.

6.2.3 Resultaten vooroverleg

Het ontwerpbesluit met de bijbehorende bijlagen zal worden voorgelegd aan de Provincie Zeeland, het Waterschap Scheldestromen en de Veiligheidsregio Zeeland. De reacties worden aanvullend opgenomen in het omgevingsplan.

6.2.4 Uniforme openbare voorbereidingsprocedure

De beoogde ontwikkeling wordt mogelijk gemaakt door middel van een wijziging van het omgevingsplan. Onderliggende omgevingsplanwijziging heeft de opzet van het Informatiemodel Ruimtelijke Ordening (IMRO) zoals deze op basis van Wet ruimtelijke ordening vóór 1 januari 2024 werd toegepast. Op basis van overgangsrecht onder de Omgevingswet kan via een tijdelijke alternatieve maatregel aangesloten worden bij deze IMRO-codering. Voor het wijzigen van het omgevingsplan is op basis van artikel 16.30 lid 1 de uniforme openbare voorbereidingsprocedure zoals opgenomen in afdeling 3.4 Awb van toepassing.

Op basis van deze procedure zal het ontwerpbesluit voor eenieder ter inzage worden gelegd en worden de resultaten van de terinzagelegging in een volgende versie van de toelichting gewogen en verwerkt.

PM

6.3 Evenwichtige toedeling van functies aan locaties

Voor zover een ontwikkeling toeziet op een wijziging van het omgevingsplan wordt medewerking alleen verleend indien er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties zoals bedoeld in artikel 4.2 van de Omgevingswet. In samenhang hiermee worden in een besluit ook de instructieregels over het omgevingsplan betrokken zoals opgenomen in hoofdstuk 5 van het Bkl en in de omgevingsverordening. Om de evenwichtige toedeling van functies aan locaties te kunnen beoordelen zijn alle relevante aspecten voor de fysieke leefomgeving voor zover deze betrekking hebben op de gevraagde activiteit, beoordeeld en indien noodzakelijk nader onderzocht. De resultaten hiervan zijn opgenomen in de hoofdstukken 2, 3 en 4.

Op het perceel aan de Molenweg 2 in de uitgangssituatie reeds een historische kop-rompboerderij met bijbehorende bedrijfsbebouwing van het gevestigde agrarische loonwerkbedrijf aanwezig. Aan de Burgemeester van der Havestraat 1 bevindt zich een tweede bedrijfswoning met bijbehorende bouwwerken. De woning aan de Burgemeester van der Havestraat maakt in planologisch opzicht onderdeel uit van het loonwerkbedrijf en wordt in de praktijk gebruikt voor woondoeleinden. De bedrijfswoning aan de Molenweg is niet als zodanig aangeduid en daarmee onbedoeld onder overgangsrecht geplaatst. In de beoogde situatie wordt de woning aan de Burgemeester van der Havestraat 1 gesloopt en opnieuw gebouwd. In de beoogde situatie wordt de planologische regeling

in overeenstemming gebracht met het huidige gebruik als reguliere woonfunctie. Tevens wordt het gebruik van de bedrijfswoning aan de Molenweg 2 weer rechtstreeks toegestaan.

Het plangebied bevindt zich binnen de bebouwde kom, binnen het dorpscentrum van Oosterland. In de directe omgeving zijn woonfuncties en kleinschalige aan het dorpscentrum gerelateerde functies gevestigd. De beoogde ontwikkeling is in aard en omvang zeer kleinschalig. De beoogde functieverandering en herontwikkeling van een woning in een woonomgeving en het in overeenstemming brengen van de planologische regeling met het toegestane gebruik van een bedrijfswoning, leidt niet tot een belemmering voor omliggende functies. Zie tevens hoofdstuk 4. Uit onderliggende toelichting blijkt dat met de beoogde ontwikkeling sprake is van een kleinschalige activiteit die aansluit bij het karakter en de functies in de omgeving. De beoogde ontwikkeling past binnen een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

7. JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING

7.1 Keuze instrument TAM-Omgevingsplan

Op dit moment is het wijzigen van het omgevingsplan Schouwen-Duiveland nog niet mogelijk. De voorbereidingen voor dergelijke wijzigingen lopen, maar kunnen momenteel nog niet worden uitgerold. Daarom wordt gebruik gemaakt van de tijdelijk alternatieve maatregelen in de vorm van een TAM-Omgevingsplan. Daarmee wordt op de technische (oude) lees van bestemmingsplannen het omgevingsplan gewijzigd. Gebruik wordt gemaakt van het Informatie Model Ruimtelijke Ordening (IMRO). Een TAM-Omgevingsplan bestaat uit een regelset met bijbehorende verbeelding en een inhoudelijke motivering van het plan. De inhoudelijke motivering betreft dit document. Dit TAM-Omgevingsplan betreft een los hoofdstuk '22b' die na vaststelling deel uitmaakt van het Omgevingsplan Schouwen-Duiveland.

7.2 Regels en verbeelding

Voor het opstellen van regels en een verbeelding voor een TAM-Omgevingsplan heeft de gemeente een concept handboek opgesteld. Deze is als basis gebruikt voor het opstellen van de regelset voor het voorliggende plan, maar op onderdelen is er wel afgeweken voor een betere leesbaarheid van de regels.

In dit TAM-Omgevingsplan zijn gebruiks-, bouw-, aanleg-, en sloopactiviteiten opgenomen. Het plangebied kent de gebruiksactiviteiten 'Wonen' en 'Bedrijf'. Binnen de gebruiksactiviteit 'Wonen' zijn de gebruikelijke nevenactiviteiten zoals een bed & breakfast en beroep of bedrijf aan huis daarbij ook onder voorwaarden toegestaan. De bouwactiviteiten bestaan uit het bouwen van een hoofdgebouw, het bouwen van bijbehorende bouwwerken en overkappingen en het bouwen van bouwwerken geen gebouwen zijnde.

Binnen de gebruiksactiviteit 'Bedrijf' zijn de activiteiten van een agrarisch loonbedrijf toegestaan en de bedrijfsactiviteiten voor zover deze voorkomen in categorie 1 van de bij de bestemmingsplanregels horende Staat van Bedrijfsactiviteiten. Ter hoogte van de aanduiding 'bedrijfswoning' is het gebruik van bebouwing als bedrijfswoning toegestaan. De bouwactiviteiten bestaan uit het bouwen van gebouwen en bouwwerken ten behoeve van de gevestigde bedrijfsactiviteit waaronder bedrijfsgebouwen, overkappingen, nutsvoorzieningen, bouwwerken geen gebouwen zijnde en bijbehorende bouwwerken bij een bedrijfswoning.

Conform het archeologiebeleid zijn er regels opgenomen ter bescherming van het archeologisch erfgoed. Deze regels betreffen gedeeltelijk bouwregels, maar vallen ook onder de aanleg- en sloopactiviteiten.

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

BIJLAGEN

1. Inrichtingstekening nieuwe situatie
 Erik van den Bos Architect
 D.d. Maart 2022

2. Rapportage verkennend en aanvullend bodemonderzoek
 MCG Zuidwest BV
 D.d. April 2023

3. Aanmeldformulier watertoets