TAM-Omgevingsplan Hoofdstuk 22d
Kloosterweg 8 Noordgouwe &
Dillingsweg 20-24 Sirjansland

Motivering

Gemeente Schouwen- Duiveland
November 2025
- Inclusief ambtshalve wijzigingen maart 2026-

Buro Kours Adviesburo voor ruimtelijke ontwikkeling · Tel 06 466 27 079 · www.burokours.nl

Titel:

TAM-Omgevingsplan Hoofdstuk 22d
Kloosterweg 8 Noordgouwe &
Dillingsweg 20-24 Sirjansland

Codering	: NL.IMRO.1676.00407TAMopNG
Ontwerp	: 19 November 2025
Vastgesteld	: 24 September 2026
Kenmerk	: 2025- 291b- 01
Gemeente	: Schouwen- Duiveland

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

-INHOUDSOPGAVE

1. INLEIDING 6
1.1 AANLEIDING EN DOEL 6
1.2 LIGGING EN KADASTRALE BEGRENZING 6
1.3 LEESWIJZER 8
2. PLANBESCHRIJVING 9
2.1 GEBIEDSOMSCHRIJVING 9
2.2 BESTAANDE EN BEOOGDE SITUATIE 10
3. BELEIDSKADER 13
3.1 RIJKSBELEID 13
3.2 PROVINCIAAL BELEID 13
3.3 GEMEENTELIJK BELEID 16
4. ASPECTEN FYSIEKE LEEFOMGEVING 22
4.1 BODEMKWALITEIT 22
4.2 ARCHEOLOGIE EN CULTUURHISTORIE 23
4.3 AKOESTIEK 28
4.4 FLORA EN FAUNA 29
4.5 MOBILITEIT EN PARKEREN 32
4.6 LUCHTKWALITEIT 34
4.7 BEDRIJVEN EN MILIEUZONERING 36
4.8 OMGEVINGSVEILIGHEID 39
4.9 WATER 42
4.10 LICHT EN DUISTERNIS 48
4.11 MER -BEOORDELING 49
5. OPZET OMGEVINGSPLAN 50
5.1 PROCEDURE 50
5.2 TOEDELING VAN FUNCTIES 50
6. UITVOERBAARHEID 52
6.1 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID 52
6.2 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID 52
6.3 EVENWICHTIGE TOEDELING VAN FUNCTIES AAN LOCATIES 53
BIJLAGEN 55

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding en doel

Aan de Kloosterweg 8 in Noordgouwe is in de uitgangssituatie het agrarische bedrijfsperceel van het glastuinbouwbedrijf van de initiatiefnemer gelegen. Ter plaatse van de Kloosterweg 8 zijn teeltkassen, hemelwatersilo's, een bedrijfswoning en bijbehorende bebouwing en voorzieningen aanwezig. De initiatiefnemer beoogt om het areaal aan glasopstanden uit te breiden.
Aan de Dillingsweg 20 en 24 zijn glasopstanden en een tweetal bedrijfswoningen ten behoeve van een glastuinbouwbedrijf planologisch toegestaan. De bedrijfsactiviteiten van de initiatiefnemer aan de Dillingsweg 24 zijn inmiddels beëindigd en de glasopstanden en de bijbehorende bedrijfsmatige voorzieningen zijn gesaneerd. De initiatiefnemer wenst om de bedrijfswoning aan de Dillingsweg 24 voor reguliere woondoeleinden te blijven gebruiken. Een deel van de rechten voor het oprichten van kassen worden planologisch van het perceel verwijderd.
Deze planologische rechten voor het oprichten van kassen worden ingezet om de glasopstanden aan de locatie aan de Kloosterweg 8 in Noordgouwe uit te kunnen breiden. De oppervlakte aan te ontwikkelen kassen aan de Kloosterweg komt overeen met de oppervlakte te saneren glasopstanden aan de Dillingsweg.

Op basis van de regels van het tijdelijke deel van het gemeentelijke omgevingsplan zoals vastgelegd in het bestemmingsplan 'Buitengebied' (vastgesteld in 2009) beschikken de Kloosterweg 8 en de Dillingsweg 20 en 24 over de bestemming 'Agrarisch' met de functieaanduiding 'Glastuinbouw' en een bouwvlak. In 2010 en 2019 is voor de locatie aan de Kloosterweg een wijzigingsplan opgesteld. Deze wijzigingsplannen zijn opgenomen in het bestemmingsplan 'Verzamelde wijzigingen Buitengebied Schouwen-Duiveland tot en met juni 2023'. Op basis van de wijzigingsplannen is onder meer een uitbreiding van het bouwvlak mogelijk gemaakt. De beoogde ontwikkeling is niet mogelijk op basis van de regels van het geldende omgevingsplan. Voor het planologisch beëindigen van de bedrijfsactiviteiten van het glastuinbouwbedrijf en het gebruik van de bedrijfswoning als reguliere burgerwoning aan de Dillingsweg en het in samenhang hiermee uitbreiden van de bedrijfsbebouwing aan de Kloosterweg is een wijziging nodig van het omgevingsplan. Aan de Dillingsweg 24 wordt de functie gewijzigd van 'Agrarisch' naar 'Wonen – voormalig agrarisch bedrijf' en daarmee wordt de bedrijfswoning omgezet naar een burgerwoning. Het College van Burgemeester en wethouders heeft op 26 maart 2024 en 20 mei 2025 besloten dat ze een positieve grondhouding aanneemt ten opzichte van het verplaatsen van kasrechten van de Dillingsweg 20- 24 in Sirjansland naar de Kloosterweg 8 in Noordgouwe en het wijzigen van het gebruik van een agrarische dienstwoning voor reguliere woondoeleinden aan de Dillingsweg 24.

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. In onderliggende motivering is aangetoond dat in de beoogde situatie sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

1.2 Ligging en kadastrale begrenzing

De besluitlocatie bevindt zich in het buitengebied van de gemeente Schouwen- Duiveland. Kadastraal is de Kloosterweg bekend als Brouwershaven, sectie H, nummers 872, 871, 818, 816 en 532 (deels). De locatie aan de Dillingsweg staat kadastraal bekend als Duiveland, sectie H, nummers 991, 1189,

954, 1157 en 826. Op onderstaande kaarten wordt de afbakening van het plangebied en de kadastrale situatie weergegeven.



Figuur 1 Begrenzing plangebied deellocatie Kloosterweg 8



Figuur 2 Begrenzing plangebied deellocatie Dillingsweg 20 en 24

1.3 Leeswijzer

Onderhavige motivering is als volgt opgebouwd. In hoofdstuk 1 zijn de aanleiding en doelstelling van het project nader toegelicht. In hoofdstuk 2 is een uitgebreide beschrijving opgenomen van de ontwikkeling. Hoofdstuk 3 beoordeelt het project binnen het ruimtelijke beleidskader van de verschillende overheidslagen. De relevante 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

Het plangebied bestaat uit een tweetal deelgebieden. Aan de Dillingsweg 20 en 24 in Sirjansland is van oudsher een glastuinbouwlocatie gelegen. De bedrijfsactiviteiten aan de Dillingsweg 20 en 24 zijn inmiddels beëindigd. De locatie ligt in open agrarisch gebied en buiten het als zodanig aangewezen concentratiegebied voor glastuinbouw. De planlocatie ligt tussen de kern Sirjansland, het recreatiegebied het Grevelingenmeer en grootschalig verblijfsrecreatiegebied aan de Hageweg in de richting van de kern Bruinisse.
Ter hoogte van de Kloosterweg 8 in Noordgouwe is de bloemenkwekerij van de initiatiefnemer gelegen. Binnen het bedrijf worden zomerbloemen en tulpen geteeld. De bedrijfslocatie aan de Kloosterweg bevindt zich buiten de bebouwde kom, aangrenzend aan de bebouwing van het buurtschap Schuddebeurs op de grens met het open agrarische gebied. De Kloosterweg is de regionale verbindingsweg tussen het buurtschap Schuddebeurs en de kern Noordgouwe.

De bedrijfslocaties maken in landschappelijk opzicht onderdeel uit van de nieuwlandpolders van het zuidwestelijk zeekleigebied. Deze polders zijn rationeel ingericht met een blokvormig verkavelingspatroon en lange rechte wegen. De planlocatie aan de Kloosterweg maakt onderdeel uit van de Noordgouwepolder. Dit is een van de oudere polders van Schouwen- Duiveland. De polder werd ingedijkt omstreeks 1374. Binnen de huidige polder zijn lange rechte wegen, rechte dijkstructuren en blokvormige verkavelingen aangelegd in een open agrarisch landschap. Het agrarische gebied ten noorden van het plangebied aan de Kloosterweg heeft een zeer open structuur. Op een aantal agrarische bedrijfspercelen in de omgeving van het buurtschap heeft de agrarische functie (deels) plaatsgemaakt voor nieuwe activiteiten.
De deellocatie aan de Dillingsweg maakt onderdeel uit van de Sirjanslandpolder. De polder was oorspronkelijk onderdeel van de historische polder Dreischor. In de vruchtbare polder werd van oudsher veel vlas geteeld. De polder heeft grotendeels een open landschappelijke structuur. Na de watersnoodramp zijn de beide polders heringericht en zijn veel van de kleinschalige landschapselementen verdwenen.

2.2 Bestaande en beoogde situatie

Locatie Dillingsweg

- Aan de Dillingsweg 20- 24 zijn een tweetal bouwvlakken toegekend ten behoeve van de ontwikkeling van een solitair glastuinbouwbedrijf. Ter plaatse is rechtstreeks een oppervlakte van 51.500 m^2 aan glasopstanden planologisch toegestaan;
- De grondeigenaren van de percelen aan de Dillingsweg 20 en 24 en de initiatiefnemer zijn overeengekomen om de ontwikkelruimte voor glasopstanden te verminderen op een deel van de percelen (de kadastrale percelen Duiveland, sectie H, nrs. 484, 826, 954, 991, 1157 en 1189). Hiertoe hebben de huidige grondeigenaren een intentieovereenkomst gesloten, voordat de ruimtelijke procedure werd opgestart. De uitvoering van deze intentieovereenkomst wordt tevens geborgd via een anterieure overeenkomst. Dit betekent ter plaatse voor de lange termijn een reductie van de rechten voor het oprichten van een areaal glasopstanden van 13.905 m^2. Op de percelen aan de Dillingsweg 20-24 zal in de beoogde situatie nog 37.595 m^2 aan glasopstanden kunnen worden gerealiseerd;
- De planologische rechten voor de realisatie van kassen worden ingezet voor uitbreiding van het areaal kassen op de locatie aan de Kloosterweg. Hiermee neemt het netto areaal glasopstanden binnen de gemeente niet toe;
- De gronden behorende bij de bedrijfswoning van het voormalige glastuinbouwbedrijf aan de Dillingsweg 24 zullen een woonfunctie krijgen;
- De agrarische bedrijfsfunctie ten behoeve van glastuinbouwactiviteiten, de bedrijfsbebouwing aan de Dillingsweg 20b, Dillingsweg 20c en de bedrijfswoning behorende bij de Dillingsweg 20 blijven behouden.

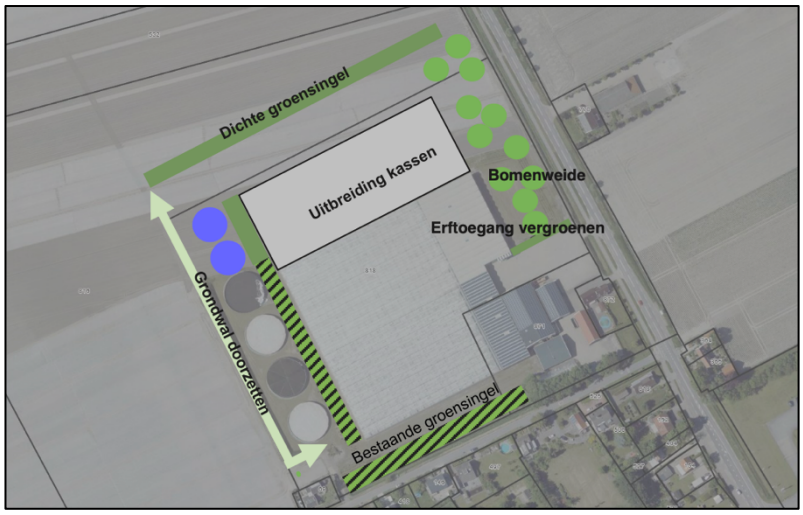
Locatie Kloosterweg

- De projectlocatie bevindt zich buiten de bebouwde kom van Noordgouwe, direct ten noorden van de bebouwing van het buurtschap Schuddebeurs;
- Ter plaatse is het glastuinbouwbedrijf van de initiatiefnemer aanwezig. Binnen de bedrijfsvoering worden zomerbloemen geteeld en worden tulpenbollen afgebroeid;
- Binnen de bedrijfsvoering wordt gebruik gemaakt van kassen;
- De planlocatie beschikt over een agrarische bestemming met de aanduiding ‘glastuinbouw’. Het bedrijf beschikt over een bouwvlak van circa 5,2 hectare;
- Binnen het perceel is circa 16.225 m^2 aan bedrijfsgebouwen aanwezig (waaronder 13.200 m^2 teeltkas en circa 3.800 m^2 verwerkingsruimte) met bijbehorende bebouwing en voorzieningen (waaronder waterbassins met opgevangen hemelwater), een bedrijfswoning en logistieke ruimte aanwezig;
- Recent is een omgevingsvergunning aangevraagd voor het ontwikkelen van bebouwing in de vorm van twee loodsen met een 12-tal tijdelijke verblijfseenheden voor maximaal 24 tijdelijke werknemers binnen het bedrijfsterrein. Deze bebouwing wordt aan de voorzijde van het perceel geplaatst;
- In de beoogde situatie worden aan de Kloosterweg circa 9.152 m^2 aan bedrijfsgebouwen in de vorm van een nieuwe kas van circa 6.600 m^2 en een bedrijfsruimte van circa 2.500 m^2 gerealiseerd. In samenhang met de uitbreiding van de kassen worden 2 nieuwe silo’s gebouwd voor de opvang van hemelwater;
- De nieuwe glasopstanden worden aan de noordzijde van de huidige glasopstanden gerealiseerd. In samenhang met de uitbreiding van het areaal kassen wordt de vorm van het bouwvlak gewijzigd. Op basis van het nieuwe bouwvlak kunnen de nieuwe glasopstanden op een voor de bedrijfsvoering meest praktische wijze, namelijk in het verlengde van de bestaande glasopstanden worden gerealiseerd;

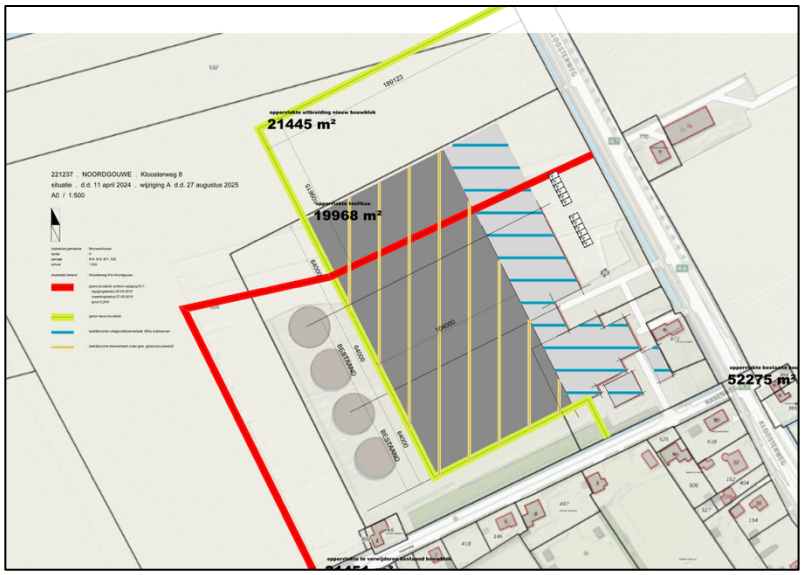
- Naar aanleiding van een eerdere bestemmingsplanwijziging voor de Kloosterweg 8 zoals vastgesteld op 20 maart 2019 is het bouwvlak op een ongewenste manier vormgegeven. Dit geldt voor zowel de initiatiefnemer als voor het merendeel van de omwonenden. Het huidige bouwvlak ligt op korte afstand van de woningen aan de Hanenweg. In de huidige situatie zou er bebouwing op korte afstand van de woningen mogelijk worden gemaakt. In de beoogde situatie wordt de vorm van het bouwvlak aangepast en worden de glasopstanden uitgebreid in noordelijke richting. De glasopstanden worden op een grotere afstand van de woningen aan de Hanenweg gelegd. Dit veroorzaakt minder milieu uitstoot naar de aanwezige woonfuncties. Tevens heeft deze situering van de nieuwe glasopstanden een gunstig effect op zichtlijnen naar het open landschap voor de bewoners van de Hanenweg. De beoogde positie komt de ruimtelijke kwaliteit ten goede;
- Naar aanleiding van een eerdere planologische procedure in 2010 en 2019 is in 2017 een landschappelijk inrichtingsplan opgesteld (zie bijlage 6). In de nieuwe situatie is dit inrichtingsplan verder aangevuld en worden binnen en aangrenzend aan het bouwvlak streekeigen beplantingselementen toegevoegd. In de nieuwe situatie worden landschapselementen aangelegd die passen bij een traditioneel boerenerf. De noordzijde van het perceel wordt voorzien van een dichte bomensingel van circa 18 meter breed met verschillende inheemse soorten. De voorzijde van het perceel wordt ingepast met een bomenweide met verschillende typen fruitbomen en hagen. De bestaande singel aan de achterzijde van de glasopstanden wordt verlengd (zie tevens bijlage 3);
- Voor beide locaties zal sprake zijn van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties zoals in hoofdstuk 4 is weergegeven.



Figuur 3 Situatietekening Dillingsweg 20 en 24 (Erik van den Bos d.d. November 2025. Zie bijlage 2)



Figuur 4 Beoogde bedrijfsuitbreiding Kloosterweg (Ruimte & Groen d.d. November 2025. Zie bijlage 3)



Figuur 5 Uitgangssituatie en beoogd bouwvlak Kloosterweg (Erik van den Bos Architect. Zie bijlage 1)



Figuur 6 Inrichtings-, en beplantingsplan (Ruimte & Groen d.d. November 2025. Zie bijlage 3)

3. BELEIDSKADER

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie

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

Besluitgebied

Het hergebruiken van een bedrijfswoning als reguliere woonfunctie en het verplaatsen van bouwrechten voor het oprichten van kassen ten behoeve van de uitbreiding van een lokaal glastuinbouwbedrijf zonder netto vergroting van het bestaande bouwvlak, is een kleinschalige ontwikkeling die niet strijdig is met het Rijksbelang. De beoogde ontwikkeling draagt bij aan de belangen 'duurzaam economisch groeipotentieel' en het behoud van 'sterke en gezonde steden en regio's'.

Conclusie

De beoogde ontwikkeling is niet strijdig met het Rijksbeleid zoals opgenomen in de NOVI.

3.2 Provinciaal 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 Zeeland. 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 Zeeland zijn de instructieregels aan gemeenten opgenomen. De omgevingsverordening wordt periodiek gewijzigd. De meest recente wijziging dateert van juni 2025.

De strategische opgaven van de provincie zijn geformuleerd als:

- *Duurzame en concurrerende economie:* kerndoelstellingen zijn hierbij onder meer de ontwikkeling van een circulaire economie, vraaggerichte programmering van bedrijventerreinen en specifieke bedrijfstakken, stimuleren van de vrijetijdssector en het ontwikkelen van natuurbeleving. Ruimtelijke ontwikkelingen vinden zo veel mogelijk plaats binnen de begrenzing van de bestaande stedelijke structuur;
- *Klimaatbestendige en -neutrale samenleving:* de Provincie zet in op hernieuwbare vormen van energie, verbetering van de waterkwaliteit en waterveiligheid (klimaatadaptatie). Verdichting van de bestaande stedelijke structuur biedt mogelijkheden voor verduurzaming van de woningvoorraad;
- *Waardevolle leefomgeving:* hierin staan de provinciale ambities met betrekking tot behoud en versterking van kenmerkende landschapselementen, biodiversiteit, cultuurhistorische waarden en duurzaam bodemgebruik centraal. Ontwikkelingen dienen een bijdrage te leveren aan het versterken van het Zeeuwse landschap en de Zeeuwse identiteit;
- *Toekomstbestendige bereikbare woon-, werk- en verblijfsomgeving:* centraal binnen deze opgave staat het streven naar een woningvoorraad die aansluit bij actuele woonbehoeften, het behoud van voorzieningenniveau, behoud van het vestigingsklimaat en herstructurering en inbreiding van bestaand stedelijk gebied. Aangezien een substantieel deel van de agrarische bedrijven zal worden beëindigd, is het noodzakelijk om een nieuwe invulling te geven aan de vrijkomende bebouwing. Nieuwe economische dragers leveren een bijdrage aan het behoud van de vitaliteit van het landelijke gebied. 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 Omgevingsverordening Zeeland: Landschap en erfgoed (vlakelementen)

De besluitlocatie is gelegen in het buitengebied. Ter hoogte van het besluitgebied zijn geen bijzondere landschappelijke waarden toegekend op basis van de Omgevingsverordening. Aan de zuidzijde van de kern Schuddebeurs is een landgoederenzone gelegen met hoge cultuurhistorische landschappelijke waarden.

Het provinciale belang voor het agrarische buitengebied is gericht op het behouden van de omgevingskwaliteit en het tegengaan van verstening en versnippering. De provincie streeft binnen het landelijke gebied naar een (toeristisch) aantrekkelijk landschap en het verhogen van natuurwaarden. Agrarische bebouwing wordt zoveel mogelijk geconcentreerd binnen een bouwvlak. De beleidsregels geven ruimte voor het vestigen van nieuwe economische dragers in het landelijk gebied. Tussen gronden waarop fruitteelt is toegelaten en verblijfsrecreatieve bestemmingen wordt op basis van artikel 5.32 van de Omgevingsverordening een bufferzone van 50 meter gehanteerd. In artikel 5.33 zijn voorwaarden opgenomen voor het uitbreiden van een bestaand solitair glastuinbouwbedrijf buiten een daarvoor aangewezen glastuinbouwconcentratiegebied. Uitbreiding van een bestaand bedrijf is mogelijk tot 2 hectare, mits er sprake is van een volwaardig glastuinbouwbedrijf, er sprake is van een noodzaak voor de continuïteit van het bedrijf en de omgevingskwaliteiten zich niet verzetten tegen de beoogde uitbreiding. Indien de bedrijfsoppervlakte meer bedraagt dan 2 hectare, kan uitbreiding alleen plaatsvinden indien er elders in de provincie kassen met een gelijke oppervlakte als de uitbreiding worden gesloopt.

Besluitgebied
Aan de Kloosterweg 8 in Noordgouwe is een solitair glastuinbouwbedrijf gevestigd binnen de structuur van het landelijke gebied. De initiatiefnemer beoogt om het areaal bedrijfsgebouwen in beperkte mate te vergroten met circa 6.600m^2 kassen en een verwerkingsruimte van circa 2.500m^2. Als gevolg van de beoogde ontwikkeling zal ter plaatse een glastuinbouwbedrijf met een bedrijfsoppervlak van meer dan 2 ha aanwezig zijn. Voor een verdere uitbreiding boven de 2 ha is op basis van artikel 5.33 lid 2 van de provinciale omgevingsverordening tevens een sanering nodig van een gelijk areaal aan glasopstanden binnen de provincie.
In samenhang met de beoogde uitbreiding wordt aan de Dillingsweg 20- 24 in Sirjansland een areaal van circa 13.905m^2 aan glasopstanden planologisch gesaneerd door een deel van de planologische rechten op basis van het huidige aanduidingsvlak 'glastuinbouwbedrijf' te laten vervallen. De beoogde ontwikkeling leidt op gemeentelijk niveau niet tot een netto uitbreiding van het areaal glas. De beoogde glasopstanden worden gerealiseerd in aansluiting op de bestaande glasopstanden. Door deze te realiseren in het verlengde van de bestaande kassen, worden bestaande zichtlijnen naar het open landschap vanaf de woningen aan de Hanenweg niet doorbroken en wordt binnen de kaders van de systematiek van milieuzonering de milieu uitstraling van het bedrijf ten opzichte van de woningen zoveel mogelijk beperkt. Door het toegekende bouwvlak van vorm te laten veranderen, is er geen vergroting van het bouwvlak nodig.
Er is geen sprake van grootschalige bedrijfsactiviteiten of activiteiten met een grote milieu-uitstraling. De bedrijfswoning aan de Dillingsweg 24 krijgt een functie als reguliere woonfunctie. Met het hergebruik van een agrarische bedrijfswoning voor reguliere woondoeleinden, wordt leegstand voorkomen.

Conclusie
De beoogde ontwikkeling past binnen de lange termijn doelstellingen zoals vastgelegd in het omgevingsbeleid van de Provincie Zeeland.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Omgevingsplan

De geldende planologische regeling betreft het omgevingsplan van de gemeente Schouwen-Duiveland zoals van rechtswege in werking getreden op 1 januari 2024. Voor de locatie gelden op basis van het tijdelijke deel van het omgevingsplan de regels uit het bestemmingsplan 'Buitengebied' uit 2009 met het bijbehorende wijzigingsplan 'Verzamelde wijzigingen Buitengebied Schouwen-Duiveland tot en met juni 2023'.

De locaties aan de Dillingsweg 20-24 en de Kloosterweg 8 hebben een agrarische bestemming met de aanduiding 'glastuinbouw' en een bouwvlak met mogelijkheden voor het oprichten van een bedrijfsvloeroppervlak aan kassen ten behoeve van glastuinbouw van de oppervlakte die is opgenomen in bijlage 2 van de regels van het bestemmingsplan. Aan de Dillingsweg 20 en 24 was in de uitgangssituatie een gezamenlijke oppervlakte van 51.500 m^2 aan glasopstanden toegestaan en gerealiseerd. Voor de besluitlocatie aan de Kloosterweg 8 bedraagt het toegestane areaal aan bedrijfsgebouwen in de uitgangssituatie onder meer 13.200 m^2 teeltkas en circa 3.800 m^2 verwerkingsruimte. Als maximaal toelaatbaar bedrijfsvloeroppervlak kassen ten behoeve van glastuinbouw wordt een oppervlakte van 20.000 m^2 gezien.

Functiewijziging wonen Dillingsweg

Op basis van artikel 3.7.6 een bestemmingswijziging naar Wonen (vab) na bedrijfsbeëindiging onder voorwaarden toegestaan. De beoogde functiewijziging naar wonen aan de Dillingsweg past binnen de voorwaarden uit de wijzigingsbevoegdheid en leidt niet tot een onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende gronden (zie tevens hoofdstuk 4).

Uitbreiding glasopstanden Kloosterweg

De beoogde ontwikkeling van de bedrijfslocatie aan de Kloosterweg 8 in samenhang met de bedrijfsbeëindiging van het agrarische bedrijf aan de Dillingsweg 24 is mogelijk door middel van een wijziging van het omgevingsplan. De beoogde ontwikkeling is mogelijk indien er in de beoogde situatie sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (artikel 8.0a, lid 2 Bkl). Dit is nader beschouwd in hoofdstuk 4.

Een uitbreiding van het areaal aan glasopstanden aan de Kloosterweg is op basis van artikel 3.7.4 onder voorwaarden toegestaan. Met de beoogde uitbreiding wordt voldaan aan de geldende voorwaarden uit het tijdelijk deel van het Omgevingsplan van Schouwen- Duiveland, namelijk het bestemmingsplan 'Buitengebied'. Onderstaand zijn de voorwaarden getoetst.

a. Het bedrijfsvloeroppervlak kassen bedraagt niet meer dan het in bijlage 2, in de kolom 'maximaal toelaatbaar bedrijfsvloeroppervlak kassen', genoemde oppervlak.

In de beoogde situatie vindt geen netto vergroting plaats van het bouwvlak. Wel wordt de vorm van het bouwvlak veranderd om een uitbreiding van de huidige kassen aansluitend aan de huidige bebouwing mogelijk te maken. In de beoogde situatie zal circa 20.000 m^2 aan kassen aanwezig zijn. Hiermee wordt voldaan aan de volgens het omgevingsplan op het perceel toegestane oppervlakte aan glasopstanden. Met de beoogde situering van de glasopstanden is sprake van een ruimtelijke kwaliteitswinst ten opzichte van de huidige bouwrechten aangezien de kassen op een grotere afstand van de woningen aan de Hanenweg worden gerealiseerd. Hiermee behouden de woningen het bestaande zicht op het open buitengebied en is sprake van minder milieu uitstraling op basis van de systematiek van milieuzonering. In bijlage 3 is de beoogde situatie weergegeven.

b. Wijziging is noodzakelijk voor het behoud van een reëel perspectief op continuïteit van de bedrijfsvoering; alvorens de wijziging toe te passen vragen burgemeester en wethouders hierover schriftelijk advies aan de agrarisch deskundige;
Ten aanzien van de noodzaak van de uitbreiding in relatie tot de continuïteit van de bedrijfsvoering is in juni 2023 en december 2024 advies gevraagd van de Agrarische Adviescommissie Zeeland. Er is volgens de beoordeling van de adviescommissie sprake van een volwaardig agrarisch bedrijf. Met de beoogde uitbreiding van het bedrijf tot circa 2 hectare aan glasopstanden wordt bijgedragen aan de lange termijn continuïteit van de bedrijfsvoering. Het volledige advies is opgenomen in bijlage 4.

c. Wijziging wordt slechts verleend als daardoor de landschappelijke karakteristiek zoals benoemd in het Landschappelijk Raamwerk niet onevenredig wordt aangetast; alvorens de wijziging te verlenen vragen burgemeester en wethouders hierover schriftelijk advies van de landschaps- en natuurbeschermingsdeskundige.
De landschappelijke karakteristiek zoals benoemd in het Landschappelijk Raamwerk wordt niet onevenredig aangetast. Het landschappelijk inrichtingsplan zoals opgenomen in bijlage 3 is beoordeeld en akkoord bevonden door de landschapsdeskundige en de stedenbouwkundige van de gemeente en door de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit.

d. Wijziging wordt slechts toegepast als voorzien wordt in een afschermende landschappelijke inpassing die bestaat uit een beplantingsstrook met een afschermende struik- en boomlaag van voornamelijk streekeigen soorten, met een breedte van gemiddeld 10 meter;
Ten behoeve van de ontwikkeling is een landschappelijk inrichtingsplan opgesteld op basis waarvan de nieuwe bedrijfsbebouwing en de twee extra regenwatersilo's landschappelijk worden afgeschermd met onder meer een beplantingsstrook met een afschermende struik-, en boomlaag van voornamelijk streekeigen soorten van 18 meter breed en een grondwal (zie tevens bijlage 3).

e. Wijziging leidt niet tot onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen.
De beoogde uitbreiding leidt niet tot een onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende gronden (zie tevens hoofdstuk 4).

f. *Wijziging leidt niet tot onevenredige gevolgen voor het waterbeheer; indien het verhard oppervlak toeneemt of kan toenemen met 1.000 m² of meer, vragen burgemeester en wethouders hierover schriftelijk advies van de waterbeheerder alvorens de wijziging toe te passen.*
Ten aanzien van de hydrologische invloed is advies gevraagd aan het waterschap (zie tevens bijlage 7 en paragraaf 4.9). Aan de gestelde voorwaarden uit de wijzigingsbevoegdheid kan worden voldaan. De omgevingsplanwijziging zal niet leiden tot onevenredige gevolgen voor het waterbeheer zoals blijkt uit het schriftelijke advies van Waterschap Scheldestromen.

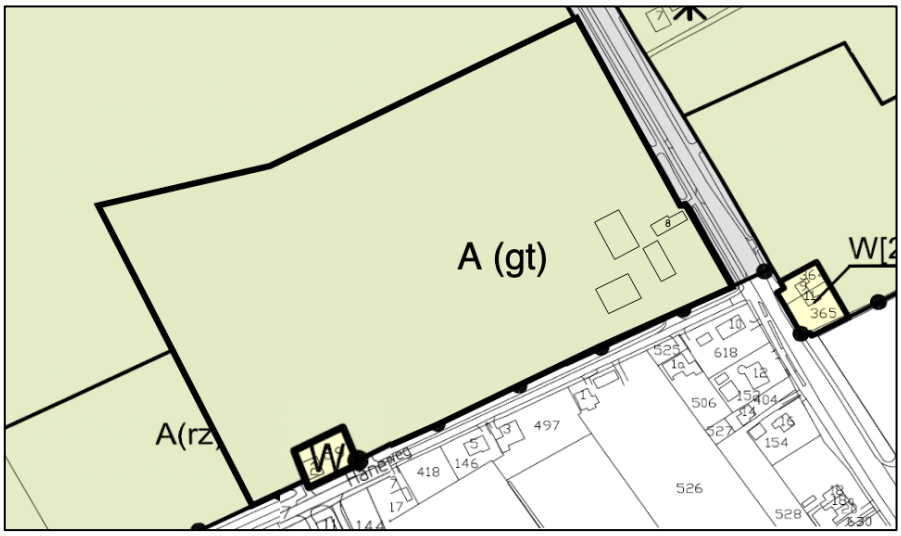
g. Wijziging vindt slechts plaats als zorg wordt gedragen voor ruimtelijke kwaliteitswinst;
De beoogde ontwikkeling leidt tot een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Er is sprake van ruimtelijke kwaliteitswinst als gevolg van sloop van glasopstanden buiten een glastuinbouwconcentratiegebied. De beperkte uitbreiding van de bestaande bedrijfsbebouwing aan de Kloosterweg voldoet aan de toegestane oppervlakte aan glasopstanden voor een locatie. In samenhang met de beoogde ontwikkeling is een landschappelijk inrichtingsplan opgesteld. Met de beoogde aanleg van beplanting worden de glasopstanden zoveel mogelijk aan het zicht onttrokken. Het landschappelijk inpassingsplan is opgenomen in bijlage 3.

h. Wijziging vindt slechts plaats als een privaatrechtelijke overeenkomst is gesloten over de aanleg, het beheer en het onderhoud van de landschappelijke inpassing en de ruimtelijke kwaliteitswinst

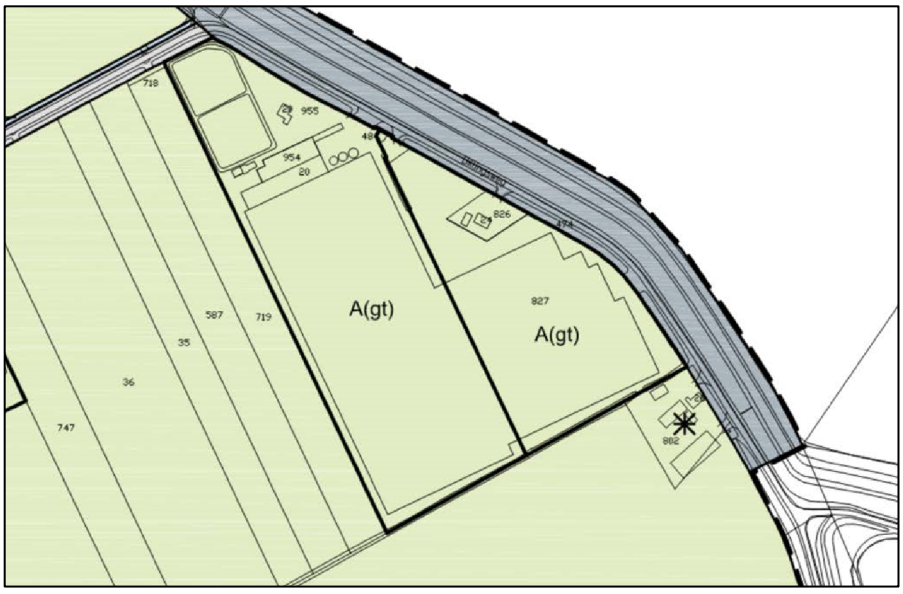
Aanleg, beheer en onderhoud van de landschapselementen en de ruimtelijke kwaliteitswinst worden geborgd op basis van het sluiten van een exploitatieovereenkomst.

Overige bestemmingsplannen

Ter plaatse zijn tevens de facetbestemmingsplannen 'Parapluplan parkeernormen Schouwen-Duiveland' (2018) en het 'Parapluplan wonen' (2020) van toepassing. Op basis van het parapluplan wonen zijn voor alle bestemmingsplannen binnen de gemeente de regelingen voor het onderwerp 'wonen' geüniformeerd. In het gemeentelijke parapluplan zijn de gemeentelijke parkeernormen voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen verankerd. Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dienen te voorzien in voldoende parkeerplaatsen op eigen perceel (zie tevens paragraaf 4.5).



Figuur 8 Uitsnede verbeelding verzamelde wijzigingen bestemmingsplan 'Buitengebied' 2009: Wijzigingsplan Kloosterweg 8 Noordgouwe: bestemming 'Agrarisch - gt'.



Figuur 9 Uitsnede verbeelding bestemmingsplan Buitengebied: Dillingsweg 20-24: bestemming 'Agrarisch - gt'.

3.3.2 Structuurvisie Buitengebied

In de structuurvisie 'Buitengebied in beweging' uit 2007 heeft de gemeente de langetermijnvisie voor de ontwikkeling van het buitengebied opgenomen. Uitgangspunt van de structuurvisie is dat aan grondgebonden landbouw meer ruimte wordt geboden voor verbreding en voor het ontwikkelen van nieuwe economische dragers, mits deze verenigbaar zijn met de karakteristiek van het omliggende landschap en met de randvoorwaarden die functies aan elkaar stellen. De centrale doelstelling van het beleid zoals vastgelegd in de structuurvisie voor het buitengebied is:
"Wij willen de ruimtelijke kwaliteit en identiteit van ons buitengebied duurzaam versterken (ruimtelijke kwaliteit) én passende economische ontwikkelingen stimuleren (economische vitaliteit): ontwikkelen met kwaliteit" (p29 Toelichting bestemmingsplan Buitengebied 2009).

Bij het toetsen van een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling wordt beoordeeld of er sprake is van een functionele binding met het buitengebied. Een ontwikkeling dient landschappelijk, ruimtelijk en milieukundig inpasbaar te zijn op de locatie. Tevens dient er sprake te zijn van meerwaarde ter plaatse en van een duurzame ontwikkeling uit ruimtelijk, economisch, milieukundig en sociaal oogpunt. Met nieuwvestiging wordt terughoudend omgegaan.

Beoordeling
Op basis van de uitgangspunten van de Structuurvisie Buitengebied zijn de ontwikkelingsmogelijkheden voor niet-grondgebonden landbouw, waaronder glastuinbouw valt, beperkt. Voor deze bedrijfstakken is het gemeentelijke beleid gericht op voortzetting van de bestaande bedrijven met beperkte uitbreidingsmogelijkheden. Verder dient het behoud van bestaande landschappelijke waarden te worden gewaarborgd.
De beoogde ontwikkeling ziet toe op een uitbreiding en daarmee de voortzetting van een bestaand glastuinbouwbedrijf en leidt niet tot een netto toename van het areaal glasopstanden in de gemeente. De beoogde uitbreiding vindt plaats in aansluiting op de bestaande glasopstanden. In de beoogde situatie vindt er geen netto vergroting plaats van het bouwvlak. Wel wordt de vorm van het bouwvlak veranderd om een uitbreiding van de huidige kassen mogelijk te maken.
Ten behoeve van de ontwikkeling is een landschappelijk inrichtingsplan opgesteld op basis waarvan de nieuwe bedrijfsbebouwing en twee extra regenwatersilo's landschappelijk worden afgeschermd (zie tevens bijlage 3). Uitvoering en instandhouding van de landschapselementen wordt geborgd op basis van een anterieure overeenkomst. Uit hoofdstuk 4 blijkt dat er sprake is van een landschappelijk, ruimtelijk en milieukundig inpasbare ontwikkeling. Met het beoogde hergebruik van een agrarische bedrijfswoning als reguliere woonfunctie, het verplaatsen van kasrechten en het anders invullen van de planologische bouwrechten om een ruimtelijk betere situering mogelijk te maken, is sprake van meerwaarde uit ruimtelijk, economisch, milieukundig en sociaal oogpunt.

Conclusie
De beoogde ontwikkeling is inpasbaar binnen de doelstellingen van de structuurvisie.

3.3.3 Strategische visie 'Tij van de toekomst, Schouwen- Duiveland in 2040'

Op 3 oktober 2011 is de gemeentelijke ruimtelijke ontwikkelingsvisie tot 2040 vastgesteld. In mei 2025 is deze strategische visie herijkt. In de visie is opgenomen hoe de gemeente Schouwen-Duiveland er in 2040 uit zou moeten zien: Schouwen-Duiveland heeft zich in 2040 verder ontwikkeld als de ideale plaats om te genieten van natuur, recreatie en cultuur. In de visie zijn de drie strategische doelen 'werken', 'wonen' en 'verblijven' uitgewerkt. De voorgenomen ontwikkeling past binnen de doelstellingen voor 'wonen' en 'werken'.

Het beleidsdocument richt zich op een duurzame groei van de woningvoorraad en het behoud van de eigenheid van het eiland. Het doel is om in 2040 voldoende passende, betaalbare en duurzame

woningen beschikbaar te hebben voor alle doelgroepen, zodat de gemeente kan doorgroeien naar meer dan 40.000 inwoners. Nieuwbouw moet zorgvuldig worden ingepast in de bestaande kernen, bijdragen aan leefbaarheid en landschappelijke kwaliteit en inspelen op demografische en maatschappelijke behoeften. De gemeente heeft zich ten doel gesteld dat in 2040 een toekomstbestendige economie is ontwikkeld waarin leven, wonen en werken elkaar versterken. De gemeente zet in op de ontwikkeling van veerkrachtige agrarische bedrijven in uiteenlopende bedrijfsvormen. Klimaatadaptatie, energieneutraliteit, behoud van biodiversiteit en goede bereikbaarheid zijn binnen de thema's belangrijke randvoorwaarden.

Besluitgebied
Het wijzigen van het gebruik van een agrarische bedrijfslocatie naar een woonfunctie draagt bij aan het voorkomen van leegstand en het hergebruiken van bestaande bebouwing. Het in samenhang met deze functiewijziging, verplaatsen van kasrechten en het in beperkte mate uitbreiden van het areaal glasopstanden binnen een bouwvlak bij een bestaand glastuinbouwbedrijf leidt niet tot een sterke intensivering van het ruimtegebruik. Met de beoogde ontwikkeling wordt een bestaand agrarisch bedrijf in beperkte mate uitgebreid en wordt bijgedragen aan het behouden van een veerkrachtige agrarische sector. Het bedrijfsperceel aan de Kloosterweg wordt ook in de beoogde situatie groen afgeschermd en landschappelijk ingepast door de aanleg van streekeigen landschappelijke elementen waaronder een grondwal, een bomenweide op het voorerf en een groensingel.

Conclusie
De beoogde ontwikkeling past binnen de doelstellingen van de strategische visie.

3.3.4 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 energieopwekking, 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 onderbouwing 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. ASPECTEN FYSIEKE LEEFOMGEVING

In hoofdstuk 4 staan op hoofdlijnen de belangrijkste ruimtelijke en milieukundige randvoorwaarden beschreven.

4.1 Bodemkwaliteit

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.

Beoordeling Dillingsweg
De bedrijfsactiviteiten ter plaatse van de Dillingsweg 20 en 24 zijn reeds beëindigd en de glasopstanden zijn gesaneerd. Na het beëindigen van de activiteiten van een glastuinbouwbedrijf is het noodzakelijk op basis van paragraaf 5.2.1 in combinatie met paragraaf 3.6.2 van het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) verplicht om een (eindsituatie) bodemonderzoek uit te voeren. Voor de beoogde functiewijziging naar wonen voor de percelen behorende bij de Dillingsweg 24 is door Wematech Bodemadviseurs BV in augustus 2025 een verkennend bodemonderzoek (vooronderzoek NEN 5725) uitgevoerd. De onderzoeksresultaten geven geen aanleiding tot het uitvoeren van een nader bodemonderzoek of tot het nemen van bodemsanerende maatregelen. De onderzoeksrapportage is opgenomen in bijlage 8b.

Ten aanzien van de uitbreiding van de glasopstanden aan de Kloosterweg vinden grond-, en bouwwerkzaamheden plaats. Ten aanzien van de beoogde ontwikkeling is door Wematech BV in juli 2025 een verkennend bodemonderzoek (NEN 5740) uitgevoerd. Op basis van de resultaten van het historisch onderzoek, de zintuiglijke beoordeling van de grond-, en grondwatermonsters en de resultaten. Van het chemisch-analytisch onderzoek kan gesteld worden dat op basis van de vastgestelde kwaliteitsklassen voor de boven- en de ondergrond wordt voldaan aan de kwaliteitseisen uit het gemeentelijke omgevingsplan. De bovengrond blijkt licht verontreinigd met molybdeen en nikkel (klasse wonen – industrie). In de ondergrond zijn geen verontreinigingen aangetroffen (klasse landbouw- natuur). Het grondwater blijkt plaatselijk sterk verontreinigd met nikkel tot boven de interventiewaarde. Afhankelijk van de teeltmethode of het grondwaterverbruik is nader onderzoek noodzakelijk. Bij grondverzet of graafwerk dient rekening gehouden te worden met de kwaliteit van de bovengrond en is een melding via het Omgevingsloket nodig.
De onderzoeksresultaten geven geen aanleiding tot het uitvoeren van een nader bodemonderzoek of tot het nemen van bodemsanerende maatregelen. De onderzoeksrapportage is opgenomen in bijlage 8a.

Conclusie
De milieuhygiënische gesteldheid van de bodem vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.2 Archeologie en 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. 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 rijksmonumentactiviteit. 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. 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.

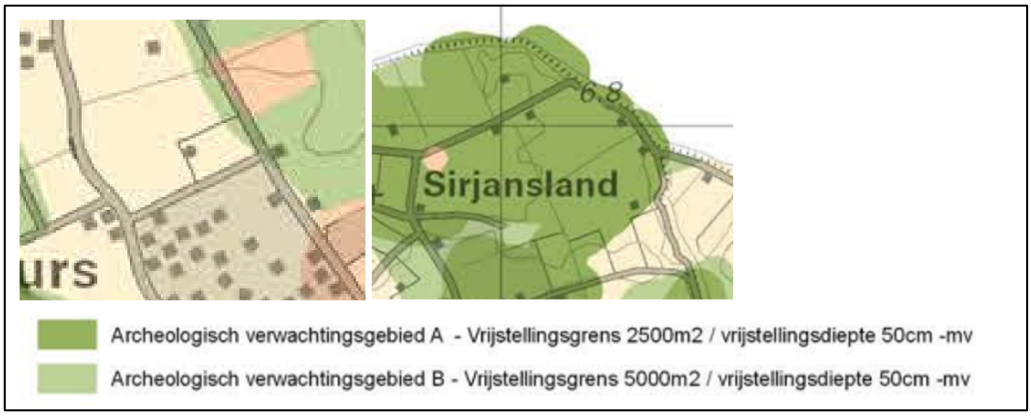
De archeologische verwachtingswaarden voor de planlocatie zijn vertaald in het omgevingsplan.

Beoordeling
Ter plaatse van het merendeel van de gronden aan de Dillingsweg is volgens de archeologische verwachtingskaart de 'Archeologische verwachtingswaarde A' van toepassing. Ter plaatse een gedeelte van de gronden behorende bij de Kloosterweg 8 volgens de archeologische verwachtingskaart de 'Archeologische verwachtingswaarde B' van toepassing.

Voor gebieden met de verwachtingswaarde 'Archeologisch verwachtingsgebied B' geldt een onderzoeksverplichting voor grootschalige bodembewerkingen met een bewerkingsoppervlak vanaf 5000m^2 en een bewerkingsdiepte vanaf 50 cm-mv. Voor gronden met de verwachtingswaarde 'Archeologisch verwachtingsgebied A' geldt een onderzoeksverplichting voor grootschalige bodembewerkingen met een bewerkingsoppervlak vanaf 2500m^2 en 50 cm-mv.

Het beoogde gebruik van een bedrijfswoning voor reguliere woondoeleinden vindt plaats op basis van bestaande bebouwing. De glasopstanden aan de Dillingsweg zijn al gesaneerd. Er vinden geen bodemverstorende werkzaamheden plaats als gevolg van de ontwikkeling. Als gevolg van de aanleg van de glasopstanden aan de Kloosterweg vinden ter hoogte van de archeologische dubbelbestemming geen grootschalige grondbewerkingen plaats waarbij de bodem tot boven de vrijstellingsoppervlakte wordt verstoord.

Nader archeologisch 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.



Figuur 10 Uitsnede archeologische beleidskaart 2025

Rijksbeleid en Provinciaal beleid

Het plangebied is niet gelegen in een gebied waarvoor een bijzonder cultuurhistorisch Rijksbelang geldt. De cultuurhistorische belangen van de Provincie Zeeland zijn vastgelegd in de Omgevingsverordening Zeeland en de Cultuurhistorische waardenkaart. Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dienen te voorkomen dat het landschap en het cultuurhistorisch waardevolle erfgoed significant worden aangetast of dat er een significante vermindering van oppervlakte of aantasting van de samenhang tussen gronden of elementen optreedt. Het plangebied maakt volgens de Cultuurhistorische kaart van de provincie geen onderdeel uit van een aardkundig waardevol gebied of van een molenbiotoop.

Beide locaties maken in landschappelijk opzicht onderdeel uit van de nieuwlandpolders in het zuidwestelijk zeekleigebied. In deze gebieden werden dijken niet meer aangelegd om bestaande polders te beschermen tegen water, maar om nieuw land te winnen. Deze nieuwlandpolders zijn meestal minder ingeklonken dan de oudlandpolders en liggen daardoor relatief hoog in het landschap. Nieuwlandpolders hebben hierdoor een goede natuurlijke afwatering. Doordat bewoning niet meer was voorbehouden aan de hoger gelegen gebieden, ligt de bebouwing verspreid over de polder. De huidige polders zijn rationeel ingericht met een blokvormig verkavelingspatroon en lange rechte wegen.

Beoordeling Dillingsweg

Aan de Dillingsweg 20 – 24 was in het verleden een tuinbouwbedrijf gevestigd met een tweetal bouwvlakken, glasopstanden, een tweetal bedrijfswoningen en bijbehorende voorzieningen. De locatie maakt onderdeel uit van de Sirjanslandpolder. De polder was oorspronkelijk onderdeel van de historische polder Dreischor. Na de watersnoodramp is de polder heringericht en zijn veel van de kleinschalige landschapselementen verdwenen. De polder heeft grotendeels een open landschappelijke structuur. Aan de voorzijde van het perceel is een bunker uit de Tweede Wereldoorlog gelegen. De bunker deed dienst als schakelstation voor telefoonverbindingen. De bunker is niet opengesteld voor publiek.

De bedrijfsactiviteiten van de initiatiefnemer aan de Dillingsweg 20- 24 zijn recent beëindigd. De bijbehorende glasopstanden zijn inmiddels gesaneerd. In de beoogde situatie wordt een deel van de planologisch toegestane glasopstanden behorende bij de Dillingsweg 20- 24 voor de lange termijn opgeheven om deze rechten op een andere locatie in de polder, aan de Kloosterweg 8, in

te kunnen zetten. Het beoogde hergebruik van de bedrijfswoning voor reguliere woondoeleinden vindt plaats op basis van bestaande bebouwing. Met de sanering van de glasopstanden en met het opheffen van het bedrijfsmatig gebruik aan de Dillingsweg 24 wordt bijgedragen aan het hergebruik van vrijkomende agrarische locaties. De beoogde functiewijziging heeft geen invloed op de binnen het perceel gelegen bunker.

Beoordeling Kloosterweg
Op de Kloosterweg 8 is een solitair glastuinbouwbedrijf gevestigd. De bestaande glasopstanden aan de Kloosterweg worden in de beoogde situatie in beperkte mate uitgebreid. De uitbreiding van het areaal kassen vindt plaats binnen een bouwvlak en aansluitend aan de huidige kassen. Er is per saldo geen sprake van het uitbreiden van het bouwvlak.

De besluitlocatie bevindt zich binnen de Noordgouwepolder. Dit is een van de oudere polders van Schouwen- Duiveland. De polder werd ingedijkt omstreeks 1374. Na de grootschalige herverkaveling van de polders na de watersnoodramp van 1953 zijn de historische kleinschalige landschapselementen grotendeels verdwenen. Binnen de huidige polder zijn lange rechte wegen, rechte dijkstructuren en blokvormige verkavelingen aangelegd in een open agrarisch landschap. De huidige polder heeft een zeer open structuur. Op een aantal percelen in de directe omgeving van het buurtschap heeft de agrarische functie (deels) plaatsgemaakt voor nieuwe niet-agrarische activiteiten. Direct ten zuiden van het besluitgebied bevinden zich voornamelijk woonpercelen behorende tot het buurtschap Schuddebeurs. Met name aan de zuidzijde van het buurtschap bevinden zich cultuurhistorisch waardevolle en monumentale gebouwen behorende bij de historische buitenplaats Schuddebeurs.

Schuddebeurs is ontstaan op een kreekrug van het vroegere water de Gouwe. Door de zanderige opbouw van de bodem en de hogere ligging is de directe omgeving van het buurtschap een klein bosgebied ontstaan. In het gebied zijn relatief veel 17^{e} en 18^{e} -eeuwse buitenplaatsen en landgoederen gelegen van de rijkere inwoners van Zierikzee. De bebouwingsstructuur van Schuddebeurs heeft zich vrijwel niet ontwikkeld tot een centrum met voorzieningen en is uitgegroeid tot een groen wooncluster met buitenplaatsen, villa’s en boerderijen in een bosrijke omgeving.

De nieuwe kassen worden samen met de bestaande bedrijfsbebouwing landschappelijk ingepast door de uitbreiding van de bestaande grondwal en de aanplant van een groenstrook van ruim 18 meter breed. Hiermee wordt de bestaande en de nieuwe bebouwing grotendeels aan het zicht onttrokken. De beoogde ontwikkeling heeft geen onevenredige invloed op cultuurhistorische waarden in de omgeving. De aanleg en instandhouding van de landschapselementen wordt planologisch geborgd.

<u>Gemeentelijk beleid</u>
De gemeente heeft in 2012 de nota Integraal erfgoedbeleid 2012-2018 en de Erfgoedverordening Schouwen- Duiveland 2018 vastgesteld. In deze nota is het erfgoedbeleid op hoofdlijnen vastgelegd. De Erfgoedverordening is in 2024 geactualiseerd. De belangrijkste uitgangspunten van het erfgoedbeleid zijn vertaald in het bestemmingsplan Buitengebied. De bescherming van archeologische waarden vindt sinds 1 januari 2024 plaats binnen de kaders van het omgevingsplan. Binnen het besluitgebied of op direct aanliggende percelen zijn geen gemeentelijke monumenten aanwezig welke planologische bescherming behoeven. De woonboerderij (Kloosterweg 8) is in de provinciale cultuurhistorische waardenkaart aangemerkt als een karakteristieke historische boerderij (nr. 254). De boerderij bestaat uit een woonhuis met aangebouwde schuur uit de wederopbouwtijd. De gevel is in de loop der jaren gemoderniseerd en is niet meer authentiek. De gevel van de aangebouwde schuur heeft nog grotendeels zijn oorspronkelijke karakter behouden. De beoogde ontwikkeling heeft geen invloed op de karakteristieke kenmerken van de boerderij.



Figuur 11 Ontwikkeling omgeving projectlocatie tussen 1900 en 2000 (Topotijdreis.nl)

Welstand

Het gemeentelijk welstandsbeleid maakt onderscheid in gebiedsgerichte en objectgerichte criteria. Op basis van de gemeentelijke Welstandsnota 2012 (vastgesteld oktober 2012 en herzien in 2023) zijn voor ontwikkelingen in het agrarisch landschap de criteria van welstandsniveau 3 van toepassing. Dit is het reguliere welstandsbeleid. Het beleid ten aanzien van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen is gericht op het handhaven van de basiskwaliteit.

Algemeen

- Behouden en waar noodzakelijk versterken van de landschappelijke en cultuurhistorische identiteit en waarde van het agrarische landschap als geheel.
- Respecteren van de karakteristieke openheid van het landschap. Handhaven van de bestaande zichtlijnen en doorzichten langs de landschappelijke hoofdstructuren.
- (Vervangende) nieuwbouw vormgeven in relatie tot het omliggende landschap.

Plaatsing

- Respecteren van het bestaande gespreide bebouwingspatroon.
- Respecteren van de bestaande omliggende bebouwing en het ensemble van gebouwen op het erf als geheel bij (vervangende) nieuwbouw.

Massa en vorm

- Afstemmen van (vervangende) nieuwbouw op de bebouwingshoogte en –massa van de omliggende bebouwing of het ensemble van gebouwen als geheel.
- Streven naar vormgeving van bedrijfsbebouwing bestaande uit een onderbouw op een herkenbare en in verhouding uitgevoerde gemetselde plint, die wordt afgedekt met een schilddak of zadeldak zonder wolfseinden.

Gevelkarakteristiek

Respecteren van de oorspronkelijke bouwstijl en materialisering bij renovatie of verbouwing.

Detaillering, kleur en materiaal

- Uitsluiten van sterk met de omgeving contrasterende kleuren en materialen.
- Respecteren van de oorspronkelijke detaillering en ornamentiek bij renovatie of verbouwing.

Figuur 12 Uitsnede Welstandsnota 2023: welstandsniveau 3

Het beoogde gebruik als reguliere woonfunctie ter hoogte van de Dillingsweg 24 heeft geen onevenredige invloed op de open landschappelijke polderstructuur van de omgeving. De beperkte uitbreiding van de glasopstanden aan de Kloosterweg past binnen de toelaatbare oppervlakte aan glasopstanden. De nieuwe glasopstanden worden geconcentreerd gebouwd, in aansluiting op de bestaande kassen en worden binnen een bouwvlak gerealiseerd. Door de uitbreiding van de bestaande erfbeplanting wordt de beoogde bebouwing grotendeels aan het zicht onttrokken. Ten aanzien van de ontwikkeling aan de Kloosterweg is in februari 2024 een positief advies uitgebracht door de Commissie ruimtelijke kwaliteit. De beoogde situatie zal niet leiden tot een stedenbouwkundig onaanvaardbare situatie. In het kader van de planologische procedure zal het initiatief nogmaals ter beoordeling worden voorgelegd aan de Commissie.

Conclusie

De aard en beperkte schaal van de ontwikkeling vormt geen bedreiging voor het bodemarchief. Er is sprake van een lage archeologische verwachtingswaarde. Nader archeologisch onderzoek is niet noodzakelijk. De beoogde functiewijziging naar een woonfunctie op een voormalige agrarische bedrijfslocatie en het in samenhang daarmee in beperkte mate uitbreiden van de aanwezige glasopstanden binnen het bouwvlak van een bestaand lokaal tuinbouwbedrijf, past binnen de omgevingskarakteristiek en is niet strijdig met de doelstellingen uit het cultuurhistorische beleid van provincie en gemeente.

4.3 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 direct werkende regels opgenomen voor het bepalen en beoordelen van geluid door een toegelaten activiteit.
In paragraaf 22.3.4 van het omgevingsplan zijn regels opgenomen over geluid door een activiteit op of in een geluidgevoelig gebouw welke wordt toegelaten door een omgevingsplan of door een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit. In de bruidsschat zijn de bijbehorende waarden vastgelegd (zie artikel 22.57 bruidsschat). Daarbij is onderscheid gemaakt in geluid door de volgende activiteiten:

- Activiteiten anders dan door windturbines en windparken en civiele buitenschietbanen, militaire buitenschietbanen en militaire springterreinen (par. 22.3.4.2 BS);
- Geluid door windturbines en windparken (par. 22.3.4.3 BS);
- Geluid door civiele buitenschietbanen, militaire buitenschietbanen 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 geluidsbronnen 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 ter beoordeling van een ‘evenwichtige toedeling van functies aan locaties’.

Beoordeling Dillingsweg
De planlocatie ligt buiten de begrenzing van de bebouwde kom in het buitengebied. Zowel een bedrijfswoning als een reguliere woning worden gezien als een geluidgevoelig object. Met het beoogde hergebruik van de bedrijfswoning als reguliere woonfunctie verandert de mate van geluidgevoeligheid van de woning niet. Het gebruiken van een bedrijfswoning als reguliere woonfunctie, heeft geen invloed op de geluidbelasting op de gevel. Er zijn geen akoestische belemmeringen te verwachten voor de gebruikers van de woning.

Beoordeling Kloosterweg
In de uitgangssituatie is ter plaatse een lokaal glastuinbouwbedrijf aanwezig. Met de uitbreiding van bedrijfsbebouwing neemt de verkeersintensiteit ter plaatse niet sterk toe. De binnen het bedrijf werkzame arbeidskrachten worden binnen het perceel gehuisvest. Zie tevens paragraaf 4.5. Een glastuinbouwbedrijf is geen bedrijfstype met installaties waarvan een grote geluidsuitstraling uitgaat. Binnen het bedrijfsperceel staan een aantal condensorunits opgesteld waarvan enige geluidsuitstraling uitgaat. De beoogde uitbreiding vindt plaats op basis van de bestaande condensorunits. Tevens vinden er verkeersbewegingen plaats waarvan geluidsuitstraling uitgaat.

Vóór de condensorunits worden tijdelijke wooneenheden voor werknemers opgesteld. Ten aanzien van de vergunningaanvraag voor deze wooneenheden is door Vliex Akoestiek BV in november 2024 een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Uit de onderzoeksresultaten blijkt dat ter hoogte van de wooneenheden een geluidsbelasting optreedt van maximaal 50 dB(A) etmaalwaarde. De condensorunits veroorzaken geen onevenredige geluidsuitstraling. Eveneens worden de

standaardwaarden door wegverkeer ter hoogte van de wooneenheden niet overschreden. Ten aanzien van de vestiging van tijdelijke werknemers is reeds een separate planologische procedure gevolgd. De akoestische rapportage is opgenomen in bijlage 11.

De laad-, en losactiviteiten van het bedrijf vinden ook in de nieuwe situatie plaats ter hoogte van de huidige inrit. Als gevolg van de extra glasopstanden zal het verkeer ter plaatse niet sterk toenemen (zie tevens paragraaf 4.5). De afstand tussen het laad- en losgedeelte en de woning aan de Kloosterweg 7 verandert niet als gevolg van de nieuwe situatie. Het terrein vóór de nieuwe glasopstanden wordt groen ingepast. De aanleg en instandhouding van deze landschapselementen wordt planologisch geborgd.

In november 2025 is door Vliex Akoestiek BV de invloed van de beoogde uitbreiding van het glastuinbouwbedrijf en de daarmee samenhangende verkeersbewegingen op het akoestisch woon-, en leefklimaat ter hoogte van de tijdelijke verblijfeenheden en op omliggende woningen berekend. Het gezamenlijk geluid van wegverkeer (L_{den}) op de gevels van de tijdelijke wooneenheden voldoet ook in de beoogde situatie aan de standaardwaarde.

De toename aan geluidbelasting (langtijdgemiddeld beoordelingsniveau) door bedrijfsactiviteiten binnen het bedrijfsperceel op de gevels van omliggende woningen, waaronder de woning aan de Kloosterweg 7, als gevolg van de bedrijfsuitbreiding is minimaal en leidt niet tot een verslechtering van het woon-, en leefklimaat. Het maximale geluidniveau neemt slecht in beperkte mate toe. als gevolg van de beoogde bedrijfsuitbreiding is er geen sprake van een significante toename van geluid van wegen of bedrijfsactiviteiten. De rapportage is opgenomen in bijlage 11.

Conclusie
Wat betreft het aspect geluid is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

4.4 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. Op basis van het aanvullingsspoor natuur worden aan het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) een beoordelingskader voor activiteiten toe die invloed kunnen hebben 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 projecten met mogelijk significante gevolgen voor een natuurgebied op voorhand worden getoetst. In de Omgevingswet is opgenomen dat een ontwikkeling niet mag leiden tot een toename van stikstofdepositie op gevoelige natuur. Voor de formele toetsing aan de natuurwetgeving is de Provincie bevoegd gezag. Binnen de BOPA- onderbouwing dient wel gemotiveerd te worden dat er geen sprake is van een ‘evident onuitvoerbaar plan’.

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. Tevens dient bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen 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.

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. De 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.

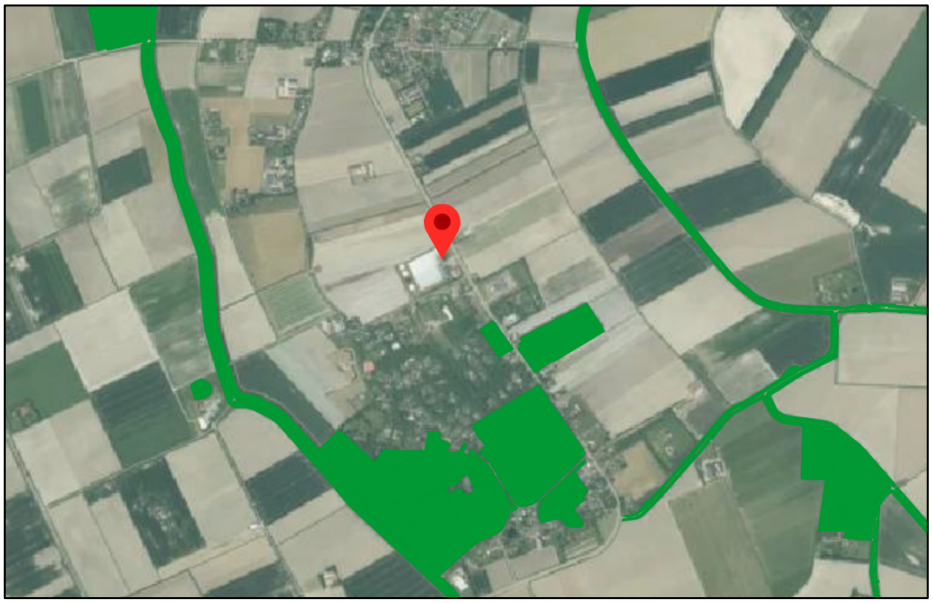
Zorgplicht
Voor alle ruimtelijke ontwikkelingen is een algemene zorgplicht van toepassing. Schade aan flora en fauna dient op basis van deze zorgplicht in alle gevallen zoveel mogelijk te worden voorkomen.

Beoordeling Dillingsweg
Het dichtstbijzijnde Natura 2000- gebied betreft het Vogel- en habitatrichtlijngebied de 'Grevelingen' op een afstand van circa 75 m ten noorden van de planlocatie. Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dient tevens te worden onderzocht of er sprake is van een effect op het nationaal beschermde Natuur Netwerk Zeeland (voorheen Ecologische Hoofdstructuur). De ecologische verbindingszones in de omgeving (Natuurnetwerk Zeeland) vallen voor een groot deel samen met de dijkstructuren in het gebied. Het meest nabij gelegen onderdeel van het Natuur Netwerk Nederland is de Noorddijk langs de Grevelingen op een afstand van circa 30 meter ten noorden van het plangebied. Deze gebieden zijn in de omgevingsverordening Zeeland aangemerkt als bestaande natuur.

Beoordeling Kloosterweg
Het dichtstbijzijnde Natura 2000- gebied betreft het Vogel- en habitatrichtlijngebied 'Oosterschelde' op een afstand van circa 4 km ten zuiden van de besluitlocatie. Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dient tevens te worden onderzocht of er sprake is van een effect op het nationaal beschermde Natuur

Netwerk Zeeland (voorheen Ecologische Hoofdstructuur). De ecologische verbindingszones in de omgeving (Natuurnetwerk Zeeland) vallen voor een groot deel samen met de dijkstructuren in het gebied. Het meest nabij gelegen onderdeel van het Natuur Netwerk Nederland zijn de houtopstanden in en om Schuddebeurs op een afstand van circa 300 meter ten zuiden van het besluitgebied en de dijkstructuur van de Schouwsedijk op een afstand van circa 1 kilometer ten westen van het besluitgebied. Deze gebieden zijn in de omgevingsverordening Zeeland aangemerkt als bestaande natuur.

Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen mogen de kenmerken en natuurwaarden binnen natuurgebieden niet aantasten. Hiertoe behoren ook de toekomstige natuurdoelen en de samenhang tussen de verschillende natuurgebieden.



Figuur 13 Uitsnede Provinciale Omgevingsverordening: bestaande natuur Kloosterweg



Figuur 14 Uitsnede Provinciale Omgevingsverordening: bestaande natuur Dillingsweg

Het beoogde gebruik van de bedrijfswoning aan de Dillingsweg als reguliere woonfunctie wordt gerealiseerd buiten de begrenzing van beschermde natuurgebieden. Het gebruiken van een agrarische bedrijfswoning als reguliere woonfunctie leidt niet tot een intensivering van het gebruik ter plaatse en heeft geen invloed op de inrichting of het functioneren van de natuurlijke waarden in de omgeving. In de beoogde situatie worden voor de lange termijn de bouwmogelijkheden van bedrijfsmatige activiteiten teruggebracht. Gezien de aard en de beperkte schaal van de ontwikkeling zijn negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen als gevolg van onder meer versnippering, verstoring en licht- en geluidseffecten uitgesloten.

Voor de beoogde uitbreiding aan de Kloosterweg is in oktober 2025 door S&W Bouwkundig Ingenieurs BV een stikstofdepositieberekening opgesteld. Uit de berekening blijkt dat er bij het gebruik van Adblue geen sprake is van stikstofdepositie op omliggende voor stikstof gevoelige, beschermde natuurgebieden. De rapportage is opgenomen in bijlage 5. De bijlagen bij de stikstofdepositieberekening zijn opgenomen in bijlage 5a en 5b.

Binnen de bedrijfsvoering wordt geen gebruik gemaakt van teeltverlichting. De beoogde uitbreiding van bedrijfsbebouwing leidt niet tot extra lichtuitstraling naar natuurgebieden in de omgeving. De beoogde uitbreiding wordt gerealiseerd buiten de begrenzing van beschermde natuurgebieden. Het projectgebied staat niet in directe verbinding met een natuurgebied. Het uitbreiden van glasopstanden van een bestaand glastuinbouwbedrijf leidt niet tot een sterke intensivering van het gebruik ter plaatse en heeft geen invloed op de inrichting of het functioneren van de natuurlijke waarden in de omgeving. De nieuwe bebouwing wordt landschappelijk ingepast door de aanleg van nieuwe afschermende beplanting en een grondwal. De aan te leggen beplanting is opgenomen in een landschappelijk inrichtingsplan. Deze is opgenomen in bijlage 3. Aanleg en instandhouding worden planologisch geborgd.

Door Bio Ecologie is in maart 2026 een verkennend flora en faunaonderzoek uitgevoerd. Uit de onderzoeksresultaten blijkt dat er binnen het plangebied geen geschikt habitat voor beschermde soorten aanwezig is. De beoogde ontwikkeling heeft geen negatieve effecten op beschermde soorten. Het uitvoeren van een nader onderzoek is niet noodzakelijk. De rapportage is opgenomen in bijlage 12.

Op basis van de aard en schaal van de ontwikkeling worden er geen effecten op beschermde soorten of gebieden verwacht. Negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen als gevolg van onder meer versnippering, verstoring en licht- en geluidseffecten zijn uitgesloten. 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 (circa half maart tot circa half juli).

Conclusie
Er zijn op voorhand geen negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen voor beschermde soorten of natuurgebieden in de omgeving te verwachten. Wat betreft het aspect flora en fauna is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

4.5 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. De omgevingsvisie van de gemeente bevat een visie op verkeer en vervoer. Een uitbreiding aan bedrijfsmatige activiteiten leidt ook tot een toename aan verkeersbewegingen. Bij een nieuwe

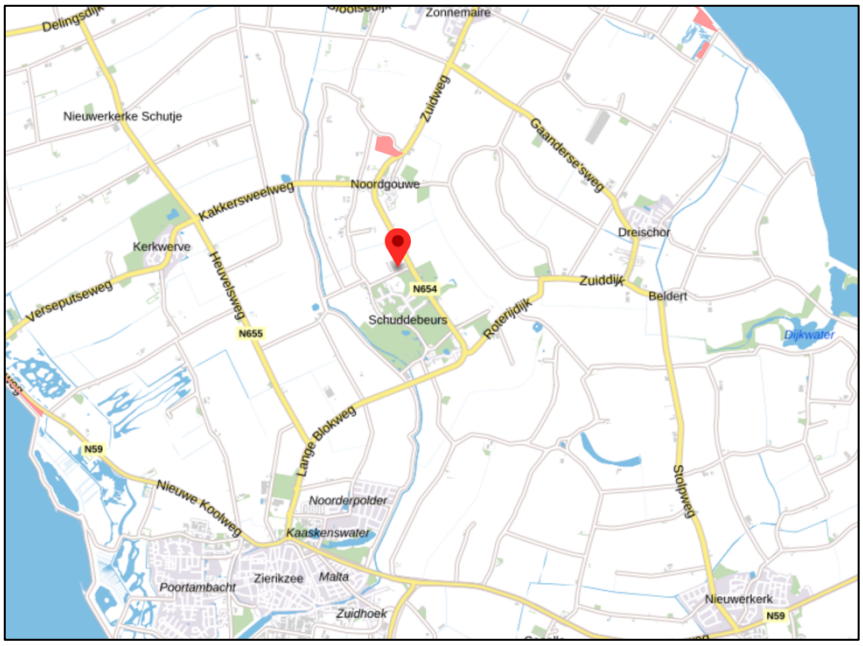
ruimtelijke ontwikkeling wordt daarom aangetoond wat het effect is op de bereikbaarheid en de verkeersafwikkeling. Hierin wordt ook de extra parkeerbehoefte in kaart gebracht. Een nieuwe activiteit mag niet tot verkeersoverlast of parkeeroverlast leiden. De gemeente Schouwen-Duiveland heeft in 2018 het Parapluplan parkeernormen Schouwen- Duiveland vastgesteld. Middels het parapluplan is bij het vestigen van een nieuwe functie de parkeernormering uit de nota 'Parkeerbeleid 2017-2020' van toepassing. De Nota biedt voornamelijk actuele handvaten om de verkeerssituatie in Zierikzee en de Westhoek te verbeteren. Voor alle overige ruimtelijke ontwikkelingen wordt in paragraaf 5.5 van de nota verwezen naar de landelijke CROW- richtlijnen (publicatie 317, inmiddels publicatie 381). Voor de hele gemeente wordt uitgegaan van een 'weinig stedelijk gebied' en voor de besluitlocatie geldt de gebiedstypering 'buitengebied'. Op basis van bovenstaande nota dient bij een nieuwe ontwikkeling aangetoond te worden dat invulling gegeven kan worden aan de extra parkeervraag.

Beoordeling Dillingsweg
In de beoogde situatie wordt een agrarische bedrijfswoning hergebruikt voor reguliere woondoeleinden. Het dagelijks gebruik en de daarmee samenhangende verkeersbewegingen en parkeerbehoefte veranderen niet als gevolg van de functiewijziging. Op eigen perceel is voldoende ruimte voor het parkeren van 3 voertuigen.
De planlocatie wordt ontsloten via de Dillingsweg. Dit is een lokale weg tussen Bruinisse en Sirjansland. De weg heeft een lokale ontsluitende functie en is verkeersluw. De Dillingsweg gaat in oostelijke richting over in de Hageweg en de Oudendijk richting Bruinisse. In westelijke richting gaat de weg over in de Noorddijk en de Zuiddijkweg richting Dreischor en Schuddebeurs. Met het in planologisch opzicht beëindigen van een deel van de bedrijfsmatige bouwmogelijkheden wordt het aantal verkeersbewegingen voor de lange termijn verminderd.

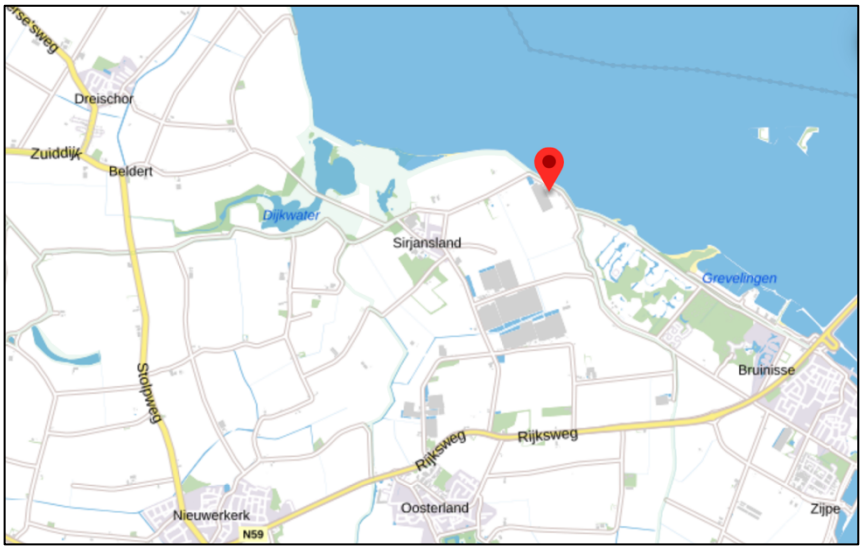
Beoordeling Kloosterweg
Binnen het bedrijf zijn arbeidskrachten werkzaam die zijn gevestigd in een 12-tal verblijfseenheden binnen het bedrijfsperceel. Binnen het perceel zijn 24 parkeerplaatsen voor werknemers aangelegd. Zie tevens bijlage 3. Hiermee wordt binnen eigen perceel invulling gegeven aan de parkeerbehoefte.

De locatie ligt buiten de verkeerskundige begrenzing van de bebouwde kom in het buitengebied. Het bedrijfsperceel wordt reeds ontsloten via een tweetal uitritten op de Kloosterweg. Dit blijft ook in de nieuwe situatie het geval. Dit is een provinciale weg tussen Schuddebeurs en Noordgouwe. De weg bestaat ter hoogte van het besluitgebied uit een geasfalteerde dubbele rijbaan met een gescheiden dubbelbaans fietspad gelegen aan de zijde van het besluitgebied. De Kloosterweg gaat in zuidelijke richting over in de Lange Blokweg richting Zierikzee. In noordelijke richting gaat de weg over in de Zuidweg richting Zonnemaire.

Binnen het bedrijf zijn tijdelijke arbeidskrachten werkzaam die binnen het bedrijfsperceel zijn gevestigd. Er is geen sprake van dagelijks woon- werkverkeer van arbeidskrachten. Als gevolg van de extra glasopstanden zal het verkeer ter plaatse niet sterk toenemen. In de beoogde situatie zullen naar verwachting circa 14 verkeersbewegingen per etmaal plaatsvinden waaronder 8 bewegingen als gevolg van licht verkeer en 6 bewegingen als gevolg van zwaar verkeer. De capaciteit van de aanliggende wegen kan het extra verkeer probleemloos verwerken.



Figuur 15 Ontsluiting plangebied: Kloosterweg



Figuur 16 Ontsluiting plangebied: Dillingsweg

Conclusie
De parkeerbehoefte wordt reeds op eigen terrein opgevangen. De verkeersbewegingen zijn minimaal en zijn goed inpasbaar in het heersende verkeersbeeld.

4.6 Luchtkwaliteit

Via de wet worden mensen tegen negatieve gevolgen van luchtverontreiniging beschermd. Voorgenomen ruimtelijke ontwikkelingen moeten aan luchtkwaliteitsnormen voldoen. Binnen de kaders van de Omgevingswet werken Rijk, provincies en gemeenten samen aan maatregelen om de luchtkwaliteit te verbeteren door middel van de gebiedsgerichte benadering van het Schone Lucht Akkoord (SLA). Met de aanpak wordt gestreefd naar een gezondheidswinst van minimaal 50 procent in 2030 ten opzichte van het referentiejaar 2016. De partijen uit het Schone Lucht Akkoord werken toe naar het bereiken van de WHO-advieswaarden in 2030. Het SLA richt zich op de door de

Gezondheidsraad aanbevolen luchtverontreinigende stoffen zoals fijn stof (PM_{10} en $PM_{2,5}$) en stikstofdioxide. Het SLA richt zich hierdoor op een permanente verbetering van de luchtkwaliteit waarbij wordt toegewerkt naar de WHO-advieswaarden voor 2030. De periodieke monitoring van de luchtkwaliteit vindt plaats op basis van het Centraal Instrument Monitoring Luchtkwaliteit (CIMLK).
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 (CO_2) of fijnstof (PM_{10}). 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 projecten is vastgesteld dat deze Niet In Betekenende Mate (NIBM) bijdragen aan luchtverontreiniging. Wanneer een project minder dan 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijnstof (PM_{10}) of stikstofdioxide (NO_2) uitstoot, mag het zonder verdere toetsing aan de grenswaarden worden uitgevoerd. De 3% grens komt overeen met 1,2 µg/ m^3 voor zowel PM_{10} als NO_2.

Beoordeling Dillingsweg
Als gevolg van de beoogde planologische beëindiging van een deel van de glastuinbouwactiviteiten is er geen sprake van een negatief effect op de luchtkwaliteit ter plaatse. Er is geen sprake van een toename van het aantal dagelijkse verkeersbewegingen als gevolg van het gebruik van een bedrijfswoning als reguliere woonfunctie. Ter hoogte van de verblijfseenheden dient sprake te zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. In de monitoringstool van het CIMLK zijn geen gegevens opgenomen voor de gemeente Schouwen-Duiveland. De regio is niet aangemerkt als aandachtsgebied. Uit landelijke metingen zoals weergegeven in de Atlas Leefomgeving blijkt dat ter hoogte van het plangebied in het meetjaar 2023 de jaargemiddelde concentraties van NO_2, PM_{10} en $PM_{2,5}$ met respectievelijk 9,4 mg/ m^3, 13,5 mg/ m^3 en 6,4 mg/ m^3 ruimschoots onder de grenswaarden van 40 microgram per kubieke meter lucht liggen. De concentraties liggen dicht tegen de WHO-advieswaarde van respectievelijk 10, 15 en 5 microgram per kubieke meter lucht.

Beoordeling Kloosterweg
Voor de locatie is door middel van de NIBM-tool via een eenvoudige berekening en op basis van een worstcasescenario inzichtelijk gemaakt wat het te verwachten effect op de luchtkwaliteit van de omgeving is. Uit de resultaten blijkt dat de verkeersbewegingen niet in betekenende mate bijdragen aan luchtverontreiniging.

Uit landelijke metingen zoals weergegeven in de Atlas Leefomgeving blijkt dat ter hoogte van het besluitgebied in het meetjaar 2023 de jaargemiddelde concentraties van NO_2, PM_{10} en $PM_{2,5}$ met respectievelijk 9,3 mg/ m^3, 13,6 mg/ m^3 en 6,4 mg/ m^3 ruimschoots onder de grenswaarden van 40 microgram per kubieke meter lucht liggen. De concentraties liggen dicht tegen de WHO-advieswaarde van respectievelijk 10, 15 en 5 microgram per kubieke meter lucht.

Tabel 1 Worstcase scenario op basis NIBM-tool

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

	Jaar van planrealisatie	2025
Extra verkeer als gevolg van het plan		
	Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	14
	Aandeel vrachtverkeer	43,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO_2 in µg/m^3	**0,07**
	PM_{10} in µg/m^3	**0,01**
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m^3		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet-in-betekenende-mate; geen nader onderzoek nodig		

Conclusie
De beoogde functiewijziging naar wonen en de beoogde uitbreiding van bedrijfsbebouwing leidt niet tot een overschrijding van de grenswaarden voor PM_{10} en NO_2. Voor de beoogde bewoners en gebruikers is sprake van een goed leefklimaat. Nader onderzoek naar luchtkwaliteit is niet noodzakelijk.

4.7 Bedrijven en milieuzonering

Nieuwe activiteiten mogen geen belemmering vormen voor andere activiteiten in de omgeving. De instructieregels uit hoofdstuk 5 van het Bkl worden door de gemeente vertaald naar milieuwaarden en regels in het omgevingsplan. Om de invloed van een nieuwe activiteit op omliggende (milieugevoelige) functies te kunnen inschatten kan aansluiting gezocht worden bij de richtafstanden voor functiescheiding uit de VNG-handreiking 'Activiteiten en milieuzonering' uit 2024. Deze handreiking vervangt de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' uit 2009. In de nieuwe systematiek wordt geen gebruik meer gemaakt van richtafstanden, maar van milieugebruiksruimte van milieuhinderlijke activiteiten.

Tabel 2: Richtafstandentabel VNG milieu-categorieën

Milieucategorie	**Richtafstand in meters tot gevoelige bestemmingen**	
	Rustige woonwijk	**Gemengd gebied**
1	10	0
2	30	10
3.1	50	30
3.2	100	50

In het geldende bestemmingsplan is een 'Staat van Bedrijfsactiviteiten' opgenomen waarin op basis van de richtafstandentabel van de VNG voor een groot aantal bedrijfsactiviteiten binnen de gemeente de bijbehorende milieucategorie is vermeld. De bedrijfsactiviteiten die in de tabel worden genoemd, zijn toegestaan binnen de reikwijdte van het geldende omgevingsplan. Voor een aantal bedrijven zijn maatwerkaanduidingen opgenomen. In de uitgangssituatie is voor individuele bedrijven geen milieugebruiksruimte vastgelegd in het omgevingsplan.
Deze richtafstanden geven een algemene indicatie van de te verwachten milieubelasting per bedrijfscategorie. De richtafstanden geven een indicatie van de milieubelasting. Indien aan de richtafstand kan worden voldaan, kan op voorhand worden aangenomen dat er geen onaanvaardbare milieuhinder zal optreden. 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. In de te bepalen afstand wordt ook de maximale planologische ruimte meegenomen. Voor gevoelige functies in een gemengd gebied kan de richtafstand met één niveau worden verlaagd, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat.

Beoordeling Dillingsweg
Het plangebied maakt onderdeel uit van het buitengebied van Sirjansland, ten noordwesten van het grootschalige verblijfsrecreatiegebied aan de Grevelingen tussen Bruinisse en Sirjansland. In de directe omgeving bevinden zich hoofdzakelijk grondgebonden agrarische bedrijven, glastuinbouwbedrijven, voormalige agrarische bedrijfswoningen en (woon)functies behorende bij de kern Sirjansland. Ten noorden van de besluitlocatie ligt het natuur-, en recreatiegebied de Grevelingen. Om de planlocatie liggen agrarische productiepercelen waar gewasbeschermingsmiddelen kunnen worden ingezet. Het omgevingstype kan door de ligging in het agrarische buitengebied, worden aangemerkt als een rustig buitengebied met enige menging van functies.

In de beoogde situatie worden na het beëindigen van de bedrijfsactiviteiten van het glastuinbouwbedrijf ook een deel van de planologische rechten voor het oprichten van glasopstanden van het perceel behorende bij de Dillingsweg 20 en 24 verwijderd. De bedrijfswoning wordt herbestemd als reguliere woning en krijgt de functie 'Wonen'. In samenhang met het verwijderen van een deel van de bouwrechten voor glasopstanden, worden de kassen aan de Kloosterweg 8 in Noordgouwe evenredig uitgebreid. Er dient in het kader van een evenwichtige toedeling van functies ook in de beoogde situatie sprake te zijn van een acceptabel verblijfsklimaat voor de toekomstige gebruikers van de woning.

Een woning betreft geen milieuhinderlijke activiteit. Wel is er sprake van een milieugevoelige activiteit waar omliggende bedrijfsmatige activiteiten rekening mee moeten houden. In de uitgangssituatie is reeds sprake van een milieugevoelige activiteit in de vorm van een bedrijfswoning bij een agrarisch bedrijf. De milieugevoelige status van een bedrijfswoning voor bedrijfsactiviteiten van derden, verandert niet in de beoogde situatie. Iedere woning van derden betreft een milieugevoelig object. In de beoogde situatie blijft het dagelijks gebruik van de woning ongewijzigd. Ook blijft de woning een milieugevoelig object ten aanzien van de bedrijfsactiviteiten van omliggende glastuinbouwbedrijven. Ook in de beoogde situatie dient sprake te zijn van een aanvaardbaar woon-, en leefklimaat voor de bewoners. Tevens mogen omliggende bedrijven niet worden beperkt in de bedrijfsvoering.

Een (glas)tuinbouwbedrijf wordt op basis van de richtafstandentabel van de VNG aangemerkt als een activiteit onder milieucategorie 2. Voor deze bedrijfsactiviteiten is een richtafstand van toepassing van 30 meter ten aanzien van het milieuaspect geluid, gemeten vanaf de bedrijfsgebouwen en op basis van de gebiedskenmerken van een rustige woonwijk. De richtafstanden vormen een indicatie van de te verwachten milieuhinder voor een gemiddelde bedrijfsvoering. De werkelijke situatie is leidend en kan afwijken van de richtafstanden.
Tussen de glasopstanden en de bedrijfsactiviteiten behorende bij het naastgelegen bedrijf aan de Dillingsweg 24a en de gevel van de woning bestaat meer dan 30 meter afstand. Deze afstand is in principe voldoende om geluidsoverlast in de uitgangssituatie te voorkomen. De nieuwe planologische situatie mag niet leiden tot een verslechtering van het woon-, en leefklimaat. Een bedrijfswoning van derden is reeds een milieugevoelige functie en vormt reeds een belemmering voor de uitbreidingsmogelijkheden van omliggende bedrijven. De nieuwe planologische status van de bedrijfswoning als reguliere woning heeft geen aanvullende belemmerende werking voor de huidige omliggende bedrijfsactiviteiten. Ook in de beoogde situatie bestaat er voldoende afstand tussen de

gevel van de woning en omliggende bedrijfsmatige activiteiten om een aanvaardbaar woonklimaat te kunnen garanderen. In de beoogde situatie worden de gronden behorende bij het huidige glastuinbouwbedrijf aan de Dillingsweg 24 overgedragen aan derden. Bij het uitbreiden van het huidige areaal aan glasopstanden in de richting van de woning aan de Dillingsweg 24 zal voldoende afstand tot de woning aangehouden moeten worden om ook in de toekomstige situatie een goed woon- en leefklimaat te kunnen garanderen.

Beoordeling Kloosterweg
Het projectgebied maakt onderdeel uit van het buitengebied van Noordgouwe en ligt in het kernrandgebied van het buurtschap Schuddebeurs. In de directe omgeving bevinden zich hoofdzakelijk grondgebonden agrarische bedrijven en (woon)functies behorende bij Schuddebeurs. Het omgevingstype kan door de ligging in het agrarische buitengebied, aan de regionale weg de Kloosterweg worden aangemerkt als een gemengd buitengebied.

In de beoogde situatie wordt de vorm van een bestaand bouwvlak van een glastuinbouwbedrijf gewijzigd en wordt binnen het nieuwe bouwvlak nieuwe bedrijfsbebouwing mogelijk gemaakt. De nieuwe glasopstanden worden aansluitend aan de bestaande glasopstanden gerealiseerd. Als gevolg van de vormverandering van het bouwvlak neemt de netto oppervlakte niet toe. Als gevolg van de nieuwe situering van het bouwvlak, neemt de afstand tussen de woonfuncties aan de Hanenweg en de bedrijfsbebouwing toe.
Een (glas)tuinbouwbedrijf wordt op basis van de richtafstandentabel van de VNG aangemerkt als een activiteit onder milieucategorie 2. Voor deze bedrijfsactiviteiten is een richtafstand van toepassing van 10 meter ten aanzien van het milieuaspect geluid, gemeten vanaf de bedrijfsgebouwen en op basis van een gemengd gebied.

In de directe omgeving van de planlocatie zijn een aantal woonfuncties gelegen. De meest nabij gelegen woning betreft de bedrijfswoning aan de Kloosterweg 7. Deze woning bevindt zich aan de overzijde van de Kloosterweg ter hoogte van de beoogde glasopstanden. Tussen de nieuwe glasopstanden en de gevel van de woning zal meer dan 80 meter afstand bestaan. In de beoogde situatie wordt voldaan aan de richtafstand voor milieuzonering ten opzichte van de woningen aan de Kloosterweg 7, 9 en 11.
Binnen het bedrijfsterrein is in de huidige en in de beoogde situatie geen installatie aanwezig waarvan een grote geluiduitstraling uitgaat. De geluiduitstraling van de binnen het terrein aanwezige condensorunits is in 2024 berekend. De geluidsuitstraling als gevolg van de beoogde uitbreiding van bedrijfsactiviteiten is in november 2025 berekend. Deze geluiduitstraling is beperkt en leidt niet tot geluidhinder voor omliggende woningen. Er is als gevolg van de uitbreiding van glasopstanden geen sprake van een grote toename van de geluidsuitstraling (zie tevens paragraaf 4.3). De ontwikkeling leidt niet tot een onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen.

Gebruik van bestrijdingsmiddelen
In de woning aan de Dillingsweg zullen mensen voor een langere periode verblijven. In de omgeving van het besluitgebied vindt grondgebonden agrarische productie plaats waarbij gebruik gemaakt wordt van bestrijdingsmiddelen. Op locaties waar mensen langdurig verblijven neemt de kans op blootstelling aan bestrijdingsmiddelen door drift toe. Drift (spuitnevel) neemt af naarmate de afstand toeneemt. Er is geen wettelijke bepaling op basis waarvan een minimum aan te houden afstand kan worden gebaseerd tussen gronden waarop gewassen worden geteeld en nabijgelegen woningen of verblijfsrecreatie. De minimaal aan te houden afstand dient echter zorg te dragen voor een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Op basis van vaste jurisprudentie wordt 50 meter afstand tussen gewas en gevoelige bestemming zonder gebruik van drift-reducerende technieken als een aanvaardbare richtafstand beschouwd. Indien een kortere afstand wordt gehanteerd dient hieraan

een deugdelijke motivering ten grondslag te liggen. Voor de planologische situatie dient uitgegaan te worden van het worstcasescenario.

De woning binnen het plangebied is al in de uitgangssituatie als bedrijfswoning van derden aangemerkt als milieugevoelig object voor omliggende bedrijven. De woning wordt op basis van de geldende milieuwetgeving beschermd tegen drift van bestrijdingsmiddelen. Met het nieuwe gebruik als reguliere woning verandert de status van de woning als gevoelig object niet. Evenmin wordt de afstand tot omliggende productiepercelen korter. De afstand tussen omliggende agrarische percelen en de woning is minder dan de standaard afstand van 50 meter die in jurisprudentie als aanvaardbaar wordt beschouwd. De 50 meter richtafstand is gebaseerd op een worstcasescenario op basis van de meest toxische middelen en op basis van een opwaartse spuittechniek die vooral wordt ingezet binnen de fruitteelt. Op basis van de regels van het geldende omgevingsplan is het realiseren van fruitteelt binnen een afstand van 50 meter van woningen en verblijfsrecreatie aangemerkt als strijdig gebruik. De te verwachten drift bij een neerwaartse spuittechniek en de bijbehorende blootstelling door drift is aanzienlijk lager dan het worstcasescenario.
Het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen op aanliggende percelen werd in de uitgangssituatie al beperkt door de aanwezigheid van de agrarische bedrijfswoning en de voorschriften in het geldende bestemmingsplan. Spuitzonering vormt geen onevenredige belemmering voor het gebruik van omliggende agrarische percelen ten opzichte van de uitgangssituatie. Ter bescherming van het woon- en leefklimaat wordt op de perceelsgrens een groenblijvende haag van minimaal 3 meter breed en 2 meter hoog aangeplant. Met de haag kan drift afkomstig van omliggende percelen worden afgevangen. De aanleg en instandhouding van de haag worden geborgd in het omgevingsplan en op basis van een anterieure overeenkomst.

Conclusie
Gezien de aard van de ontwikkeling en de afstand tot omliggende bedrijven, is nader onderzoek niet nodig. Aangenomen kan worden dat er voor de beoogde gebruikers sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en omliggende activiteiten niet worden belemmerd.

4.8 Omgevingsveiligheid

Het uitgangspunt van het externe 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.

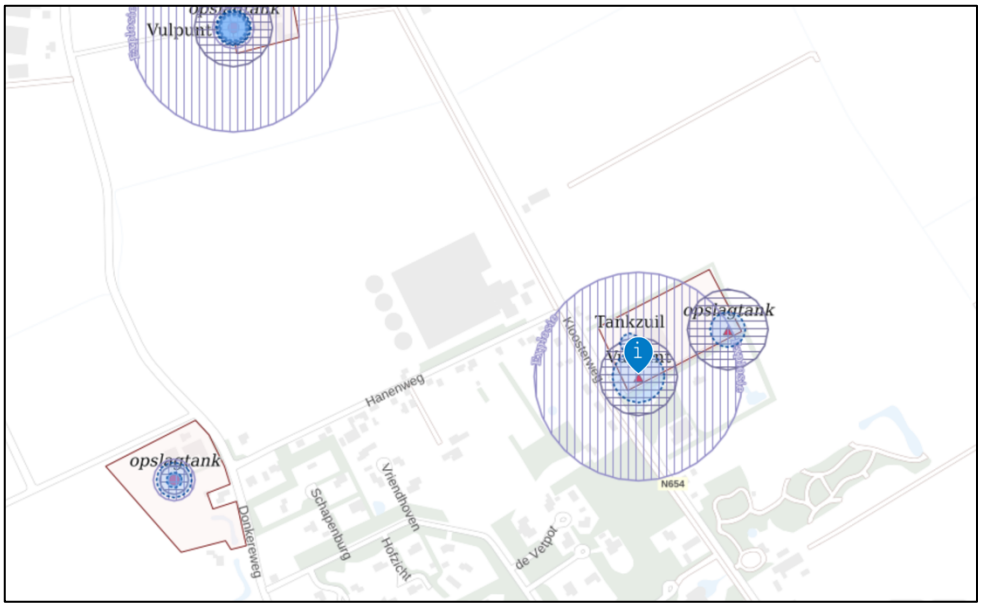
Beoordeling Kloosterweg
Het gebruiken van bedrijfsbebouwing van een glastuinbouwbedrijf is geen risicovolle activiteit. De bedrijfsbebouwing betreft geen kwetsbaar object. Gebruikers zijn slechts gedurende een deel van de dag in de bebouwing aanwezig.

In de directe omgeving van het bedrijf bevinden zich volgens het Register Externe Veiligheid (Atlas Leefomgeving) geen buisleidingen waarvoor een extern veiligheidsrisico geldt. De projectlocatie bevindt zich buiten de persoonsgebonden risicocontour PR 10^{-6} van wegen waarover frequent vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt die zijn opgenomen in het Basisnet. De afstand van het besluitgebied tot de omliggende transportroutes voor gevaarlijke stoffen is voldoende groot.

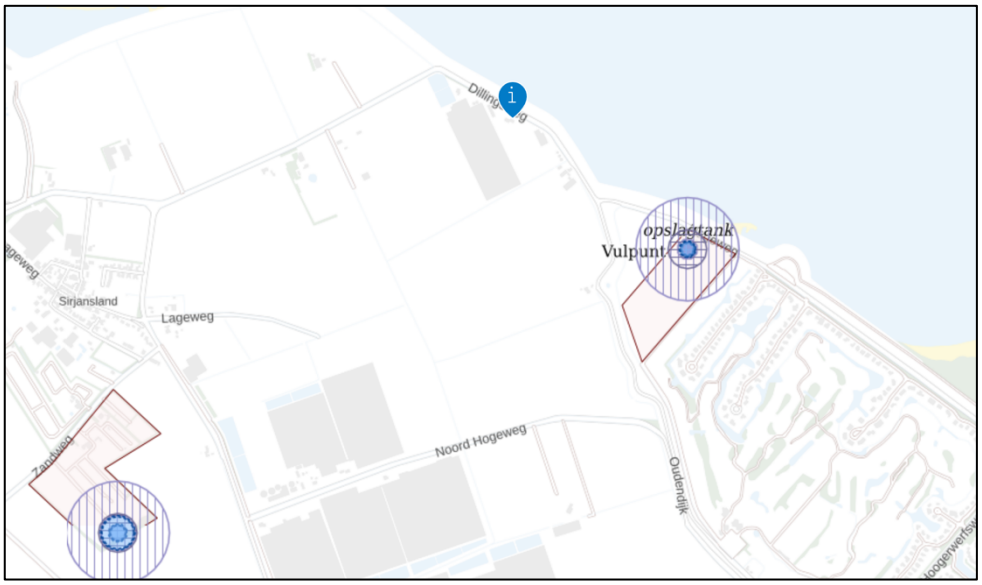
Volgens de Risicokaart bevinden zich in de directe omgeving van het besluitgebied geen andere inrichtingen met een extern veiligheidsrisico.

In de omgeving van het besluitgebied bevinden zich een aantal inrichtingen met bovengrondse propaantanks waarvoor een veiligheidszone is vastgesteld. Voor de tanks geldt op basis van algemene regels een vaste veiligheidsafstand ten opzichte van het vulpunt, de tank en de opstelplaats voor de tankauto. De afstand ten opzichte van de besluitlocatie is voldoende groot.

Met het uitbreiden van de bebouwing van een bestaand glastuinbouwbedrijf is sprake van een ontwikkeling met een beperkte invloed op de omgeving. Er is geen aanleiding om te verwachten dat de oriëntatiewaarde als gevolg van de ontwikkeling zal worden overschreden. De beoogde ontwikkeling zal geen invloed hebben op de hoogte van het groepsrisico.



Figuur 17 Uitsnede Atlas leefomgeving: omliggende risicovolle activiteiten: Kloosterweg



Figuur 18 Uitsnede Atlas leefomgeving: omliggende risicovolle activiteiten: Dillingsweg

Beoordeling Dillingsweg
Het hergebruiken van een bedrijfswoning voor reguliere woondoeleinden is geen risicovolle activiteit. Een woonfunctie kan worden aangemerkt als een kwetsbaar object.

In de directe omgeving van het bedrijf bevinden zich volgens het Register Externe Veiligheid (Atlas Leefomgeving) geen buisleidingen waarvoor een extern veiligheidsrisico geldt. De planlocatie bevindt zich buiten de persoonsgebonden risicocontour PR 10^{-6} van wegen waarover frequent vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt die zijn opgenomen in het Basisnet. De afstand van het plangebied tot de omliggende transportroutes voor gevaarlijke stoffen is voldoende groot.

Volgens de Risicokaart bevinden zich in de directe omgeving van het plangebied geen andere inrichtingen met een extern veiligheidsrisico.

In de omgeving van het plangebied bevinden zich een aantal inrichtingen met bovengrondse propaantanks waarvoor een veiligheidszone is vastgesteld. Voor de tanks geldt op basis van algemene regels een vaste veiligheidsafstand ten opzichte van het vulpunt, de tank en de opstelplaats voor de tankauto. De afstand ten opzichte van de planlocatie is voldoende groot.

Met het hergebruiken van een bedrijfswoning voor reguliere woondoeleinden is sprake van een kleinschalige ontwikkeling. Er is geen aanleiding om te verwachten dat de oriëntatiewaarde als gevolg van de ontwikkeling zal worden overschreden. De beoogde ontwikkeling zal geen invloed hebben op de hoogte van het groepsrisico.

Brandveiligheid
De gemeente stemt bij ruimtelijke ontwikkelingen een aantal brandveiligheidsaspecten vroegtijdig af met de Veiligheidsregio. De brandveiligheidsaspecten betreffen met name de bereikbaarheid door de brandweer via de openbare weg, de brandweerzorgnorm, de primaire bluswatervoorziening op de openbare weg en de secundaire bluswatervoorziening.
Ten aanzien van het gebruik van de bedrijfsbebouwing aan de Kloosterweg en de woonfunctie aan de Dillingsweg kan worden volstaan met het standaard advies waarbij de mate van zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid wordt beschouwd. Binnen het terrein van zullen op basis van de geldende regelgeving voldoende blusmiddelen en rookmelders aanwezig zijn. De beoogde bedrijfsbebouwing en de beoogde woonfunctie zullen voldoen aan alle actuele veiligheidsvoorschriften. In de bebouwing worden blusvoorzieningen geïnstalleerd en zijn brandwerende voorzieningen getroffen conform de geldende regelgeving. Gebruikers en bewoners kunnen als voldoende zelfredzaam worden gezien om in geval van een calamiteit de bebouwing zelfstandig te kunnen verlaten. Het besluitgebied is in geval van een calamiteit bereikbaar voor hulpdiensten via de aanliggende wegen. Over het beoogde gebruik en de beschikbaarheid van voldoende bluswater wordt aanvullend advies van de veiligheidsregio gevraagd. Hiermee is de veiligheid van de nieuwe gebruikers voldoende gewaarborgd.

Conclusie
Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor het beoogde gebruik. De afstand tot objecten waarvoor een extern veiligheidsrisico geldt, is voldoende groot. Voor de beoordeling van de beschikbaarheid van voldoende bluswater en de aanrijtijd voor hulpdiensten wordt aanvullend advies gevraagd aan de veiligheidsregio.

4.9 Water

4.9.1 *Toetsingskader*

Onder de Omgevingswet krijgt elk waterschap van rechtswege een Waterschapsverordening. In het tijdelijke deel van de Waterschapsverordening staat onder meer de regels uit de Legger 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 n 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 ontplooien van activiteiten in en nabij grote rivieren en het IJsselmeergebied.

De gemeente heeft beleidsvrijheid in het invullen van de watertoets.

De omgevingswaarden met een provinciaal belang zijn vastgelegd in de omgevingsverordening. De provincie coördineert de gebiedsgerichte uitoefening van taken en bevoegdheden door gemeenten en waterschappen (artikel 2.18 lid 1a Omgevingswet). In het regionale waterprogramma kan de provincie aangeven welke gebieden kwetsbaar zijn voor wateroverlast en welke maatregelen nodig zijn om wateroverlast te voorkomen. In de omgevingsverordening staan omgevingswaarden voor de veiligheid van aangewezen waterkeringen en de gemiddelde overstromingskans per jaar bij aangewezen gebieden met het oog op de bergings- en afvoercapaciteit waarop regionale wateren berekend moeten zijn (2.13 Omgevingswet).
Gemeenten kunnen in het omgevingsplan eigen omgevingswaarden vaststellen op basis van de Omgevingsvisie door middel van een uitvoeringsgericht programma. In dit geval dient bij een aanvraag om een buitenplanse omgevingsplanactiviteit ook aan deze waarden te worden getoetst. Onder deze regels vallen onder meer regels over watercompensatie voor een toename aan verhard oppervlak en een rioleringsprogramma.

4.9.2 Belangen Waterschap

Het besluitgebied bevindt zich binnen het beheergebied van het Waterschap Scheldestromen. Het Waterbeheerprogramma 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.

Het waterschap toetst in het kader van het vooroverleg of het plan past binnen de waterdoelstellingen. Op basis van de Waterschapsverordening wordt bepaald of er voor bouwwerken of activiteiten een watervergunning noodzakelijk is. Ook wordt er binnen de Waterschapsverordening aangegeven voor welke ontwikkelingen er binnen een beschermingszone kan worden voldaan aan algemene regels waardoor er geen watervergunning aangevraagd hoeft te worden.

<u>Veiligheid waterkeringen</u>

Ten noorden van het perceel aan de Dillingsweg bevindt zich volgens de Waterschapsverordening een primaire waterkering met een bijbehorende beschermingszone. De woning bevindt zich binnen de begrenzing van de beschermingszone B van de waterkering. Deze buitenbeschermingszone heeft hoofdzakelijk een attentiefunctie en beschermt de dijkstructuur tegen grootschalige grondbewerkingen. Het beoogde hergebruik van de bedrijfswoning voor reguliere woondoeleinden vindt plaats binnen bestaande bebouwing en heeft geen effect op de waterveiligheid.

Ter hoogte van de planlocatie aan de Kloosterweg is op basis van de Waterschapsverordening geen beschermingszone van een waterkering aanwezig. De beoogde ontwikkeling heeft geen invloed op de waterveiligheid.

Voorkomen van overlast door oppervlaktewater

Volgens de Waterschapsverordening bevindt zich aan de noordoostzijde van het perceel aan de Dillingsweg een kavelsloot met een secundair belang voor het watersysteem. Voor de watergang is een beperkingengebied van 5 meter ten opzichte van de insteek van de watergang van toepassing. Ten noordwesten van de woning bevindt zich een watergang met een tertiair belang voor het watersysteem met eveneens een beperkingengebied van 5 meter. Op basis van de Waterschapsverordening van Waterschap Scheldestromen zijn binnen het werkingsgebied van de watergang en het bijbehorende beperkingengebied aanvullende regels van toepassing voor onder meer het dempen, versmallen of verondiepen van een waterlichaam en voor het ophogen of gedeeltelijk ophogen van een bergingsgebied. De beoogde ontwikkeling vindt plaats op basis van bestaande bebouwing. De woning bevindt zich op voldoende afstand van de watergangen en de bijbehorende beperkingengebieden. Het beoogde gebruik heeft geen invloed op de werking of het onderhoud van de watergangen. Er verdwijnt geen open water door de ontwikkeling.

Ter hoogte van de planlocatie aan de Kloosterweg zijn parallel aan de Kloosterweg kavelsloten aanwezig met een secundair belang voor het watersysteem. De beoogde bebouwing wordt buiten de beschermingszone van de watergangen gerealiseerd en heeft geen invloed op de werking van het watersysteem of op het onderhoud van de watergangen.

Voorkomen van overlast door hemel- en afvalwater

Binnen het plangebied aan de Dillingsweg 20 en 24 is in de uitgangssituatie een bedrijfswoning bij een voormalig glastuinbouwbedrijf aanwezig, welke sinds het beëindigen van de bedrijfsactiviteiten in de praktijk wordt gebruikt als reguliere woning. De glasopstanden en ondersteunende voorzieningen van het glastuinbouwbedrijf zijn reeds gesloopt. De gronden aan de Dillingsweg 20 blijven in de toekomst in agrarisch gebruik ten behoeve van glastuinbouwactiviteiten. In de beoogde situatie wordt de planologische regeling aangepast conform het huidige feitelijke gebruik.
De bebouwingsoppervlakte en het netto areaal verhard oppervlak nemen als gevolg van de nieuwe ontwikkeling niet toe ten opzichte van de bestaande situatie. Als gevolg van de nieuwe planologische regeling kan een oppervlakte van 13.905 m^2 van het planologisch toegestane areaal aan glasopstanden ook in de toekomst niet meer worden opgericht. De bouwrechten voor het oprichten van glasopstanden worden overgedragen naar de bedrijfslocatie aan de Kloosterweg 8, zodat het areaal glasopstanden binnen dit perceel met circa 9.152 m^2 kan uitbreiden.

Als gevolg van de beoogde functiewijziging wordt er geen open water gedempt. In de huidige situatie infiltreert het overtollige hemelwater ter plaatse of vloeit het af naar de kavelsloten aangrenzend aan het perceel. In de directe omgeving van de planlocatie is geen gemeentelijk riool aanwezig. Huishoudelijk afvalwater afkomstig van de bestaande woning aan de Dillingsweg wordt verwerkt op basis van een IBA. Dit blijft in de beoogde situatie onveranderd. Hergebruik van hemelwater ter plaatse is in beperkte mate mogelijk door middel van de opvang van hemelwater in regentonnen. Er is sprake van een hydrologisch positieve ontwikkeling.

Ten aanzien van de realisatie van glasopstanden aan de Kloosterweg heeft afstemming plaatsgevonden met het waterschap. Ook voor de locatie aan de Kloosterweg geldt dat er geen sprake is van een onevenredige invloed op het watersysteem. Het overtollige hemelwater wordt opgevangen in silo's. Er is sprake van een hydrologisch neutrale ontwikkeling. Zie tevens onder 4.9.3.

Grondwaterkwantiteit en verdroging

De planlocatie aan de Kloosterweg is gelegen binnen gebied dat kwetsbaar is voor verdroging. Er is in de nieuwe situatie geen sprake van het onttrekken van grondwater. De bestaande bebouwing is reeds aangesloten op de gemeentelijke riolering. Het overtollige regenwater infiltreert of stroomt af

zoals in de bestaande situatie het geval is. Er is geen sprake van een activiteit met potentiële effecten op het grondwater.

Grondwaterkwaliteit
De planlocatie aan de Kloosterweg is gelegen binnen gebied met zoet water in de ondergrond. Er is geen sprake van grondwaterontrekking als gevolg van de ontwikkeling. Het nieuwe gebruik heeft geen effect op de grondwaterkwaliteit ter plaatse.

Oppervlaktewaterkwaliteit
De beoogde ontwikkeling heeft geen invloed op de oppervlaktewaterkwaliteit.

Volksgezondheid
De beoogde ontwikkeling heeft geen negatieve effecten op de volksgezondheid.

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

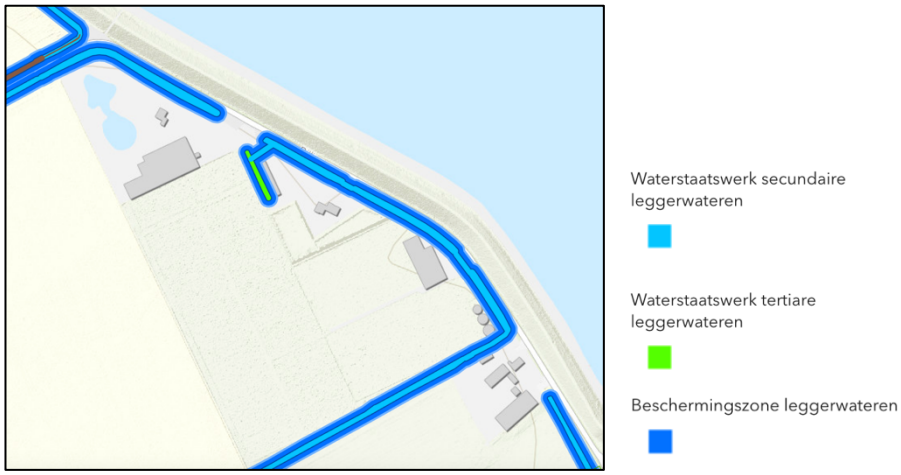
Natte natuur
Er zijn geen effecten op natte natuur als gevolg van de beoogde ontwikkeling.

Onderhoud oppervlaktewater
In de omgeving van de Kloosterweg en de Dillingsweg bevinden zich watergangen die worden beschermd op grond van de Waterschapsverordening. De watergang aan de noordzijde van het perceel aan de Dillingsweg betreft een B-watergang met een secundair belang en een C- watergang met een tertiair belang voor het watersysteem. Langs de Kloosterweg bevindt zich een B- watergang met een secundair belang voor het watersysteem. Het onderhoud van de watergangen wordt uitgevoerd door de eigenaren van de aangrenzende percelen. De leggerwatergangen hebben een beschermingszone van 5 meter gemeten vanaf de insteek. De bestaande woning en de nieuw op te richten bedrijfsbebouwing bevinden zich buiten de beschermingszones. Het beoogde gebruik heeft geen effecten op de onderhoudswerkzaamheden voor de in de Waterschapsverordening opgenomen kavelsloten.

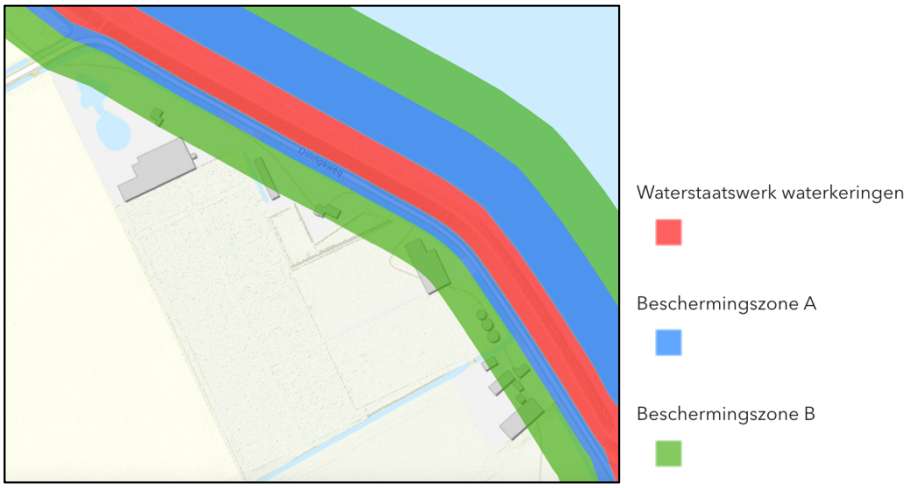
Ter hoogte van het plangebied is in de Waterverordening een beschermingszone voor een gemaal aanwezig. De beoogde glasopstanden worden voor een gedeelte binnen deze beschermingszone aangelegd. Voor de aanleg van bouwwerken binnen de beschermingszone van een gemaal is een watervergunningaanvraag noodzakelijk. Ook na realisatie van de beoogde glasopstanden blijft het gemaal voor periodiek onderhoud goed bereikbaar met groot materieel. De beoogde ontwikkeling heeft geen onevenredige invloed op de werking van of op het onderhoud aan het gemaal.

Belangen waterbeheerder
De planlocatie aan de Dillingsweg in Sirjansland wordt ontsloten via de Dillingsweg. Deze weg is in beheer bij het waterschap. Het voortzetten van het gebruik van een bedrijfswoning als reguliere woonfunctie heeft geen grote verkeersaantrekkende werking. Als gevolg van het planologisch beëindigen van de activiteiten van een glastuinbouwbedrijf neemt de milieubelasting ter plaatse, waaronder de bedrijfsmatige verkeersbewegingen voor de lange termijn af.
Als gevolg van de realisatie van nieuwe glasopstanden aan de Kloosterweg neemt het aantal verkeersbewegingen in beperkte mate toe. De regionale weg de Kloosterweg is niet in beheer bij het waterschap. Zie tevens paragraaf 4.5.

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



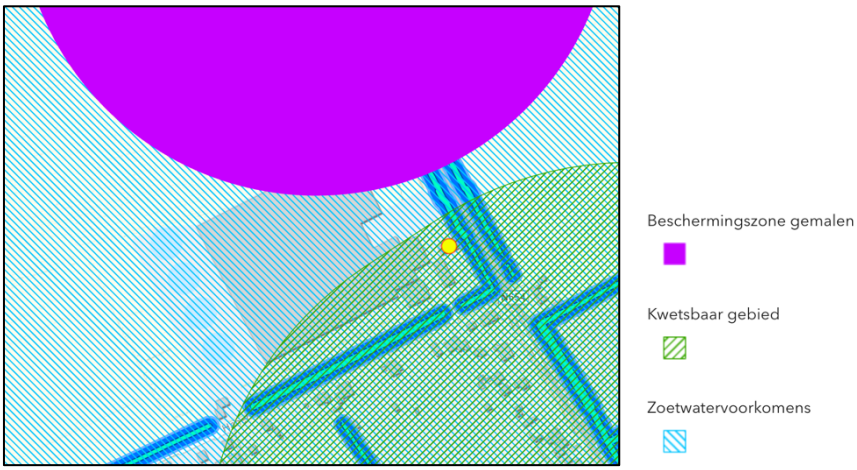
Figuur 19 Uitsnede Werkingsgebieden Waterschapsverordening 2025: Wateren Dillingsweg (bron: Waterschap Scheldestromen)



Figuur 20 Uitsnede Werkingsgebieden Waterschapsverordening 2025: Waterkeringen Dillingsweg (bron: Waterschap Scheldestromen)



Figuur 21 Uitsnede Werkingsgebieden Waterschapsverordening 2025: Wateren Kloosterweg (bron: Waterschap Scheldestromen)



Figuur 22 Uitsnede Werkingsgebieden Waterschapsverordening 2025: Kloosterweg (bron: Waterschap Scheldestromen)

4.9.3 Overige waterbelangen

De gemeente is in principe verantwoordelijk voor de omgang met hemelwater, maar legt wel meer verantwoordelijkheid bij de perceeleigenaar. Pas wanneer men zich niet redelijkerwijs van het hemelwater kan ontdoen is de gemeente gehouden aan het treffen van maatregelen. 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. 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).

In de uitgangssituatie is aan de Dillingsweg 24 een bedrijfswoning aanwezig welke, na het beëindigen van de bedrijfsactiviteiten ter plaatse, in de praktijk in gebruik is als een reguliere woning. In de beoogde situatie wordt de planologische regeling in overeenstemming gebracht met het huidige gebruik. Het areaal aan verhard oppervlak is in de beoogde situatie gelijk aan de uitgangssituatie. Op basis van de nieuwe regeling worden de bouwrechten voor het oprichten van bedrijfsmatige bebouwing, waaronder glasopstanden, voor de lange termijn van het perceel

verwijderd. De bebouwingsoppervlakte en het netto areaal verhard oppervlak nemen niet toe als gevolg van het nieuwe gebruik. In de huidige situatie infiltreert het hemelwater ter plaatse. Het overtollige hemelwater vloeit af naar de kavelsloten aan de noordzijde van het perceel. Hergebruik van hemelwater ter plaatse is in beperkte mate mogelijk door middel van de opvang van hemelwater als gietwater in regentonnen. Er is sprake van een hydrologisch neutrale ontwikkeling.

Ter compensatie van de beoogde toename van het oppervlak aan bebouwing aan de Kloosterweg wordt compenserende waterberging gerealiseerd. Ook op de locatie aan de Kloosterweg zal geen sprake zijn van onevenredige gevolgen voor het watersysteem. Over de beoogde watercompensatie aan de Kloosterweg heeft in november 2023 reeds afstemming plaatsgevonden met het waterschap. Zie tevens bijlage 7. Het concept omgevingsplan zal in het kader van het vooroverleg ter beoordeling worden voorgelegd aan het waterschap.

Conclusie
Het beoogde hergebruik van een bedrijfswoning als reguliere woonfunctie, het verplaatsen van kasrechten en het in samenhang hiermee uitbreiden van glasopstanden binnen een bouwvlak heeft geen effecten op de waterhuishouding. De ontwikkeling heeft geen invloed op de omliggende watergangen of het watersysteem ter plaatse. Er is sprake van een hydrologisch neutrale ontwikkeling. Ten aanzien van de realisatie van bebouwing binnen de beschermingszone van een gemaal wordt een watervergunning aangevraagd. De beoogde ontwikkeling is inpasbaar binnen de waterdoelstellingen. De voor de ontwikkeling uitgevoerde watertoets is voor advies voorgelegd aan Waterschap Scheldestromen.

4.10 Licht en duisternis

De gemeente beoogt negatieve effecten van lichthinder door kunstmatige verlichting te voorkomen. Voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen wordt de richtlijn lichthinder aangehouden. Negatieve effecten van lichthinder worden bepaald door de aard, intensiteit, duur en plaats van de verlichting in relatie tot de blootstelling. Via het gemeentelijke beleidsplan openbare verlichting streeft de gemeente naar het zo goed mogelijk borgen van de duisternis. In het beleidsplan zijn uitgangspunten opgesteld voor het toepassen van buitenverlichting aan gevels en op percelen. In de uitgangspunten is tevens een prioriteitsvolgorde opgenomen:

- Niet verlichten;
- Dynamisch verlichten (alleen wanneer licht nodig is);
- Gericht verlichten (alleen waar licht nodig is);
- Bewust verlichten (niet overbodig veel licht verspreiden).

Besluitgebied
Het besluitgebied bevindt zich aangrenzend aan de bebouwde kom van Schuddebeurs. Ter plaatse is een glastuinbouwbedrijf actief. In de omgeving is reeds enige verlichting aanwezig in de vorm van openbare straatlantaarns ter hoogte van de bebouwde kom, terreinverlichting en uitstraling vanuit binnenverlichting. Er wordt binnen de bedrijfsvoering geen gebruik gemaakt van verlichte teelt. Vanuit de bedrijfswoning en de bestaande bedrijfsbebouwing is geen sprake van een intensiteit of type verlichting met een sterke negatieve invloed op de omgeving. Vanuit de wooneenheden zal in beperkte mate sprake zijn van lichtuitstraling gedurende een beperkt deel van de dag. Op het perceel ter hoogte van het pad naar de wooneenheden wordt terreinverlichting geplaatst. Terreinverlichting wordt zo veel mogelijk naar beneden afgesteld en alleen ingezet wanneer dit nodig is. De wooneenheden worden ieder voorzien van een wandarmatuur. Deze verlichting wordt zo afgesteld dat de uitstraling naar beneden is gericht. De lichtuitstraling in de richting van het landelijk gebied

en in de richting van omliggende woningen wordt zo veel mogelijk beperkt en zal niet onevenredig toenemen ten opzichte van de uitgangssituatie.

Conclusie
In de beoogde situatie wordt doelmatig gebruik gemaakt van (terrein)verlichting, passend bij een bedrijfsfunctie. Er is sprake van een acceptabele verlichtingssituatie. In bijlage 10 is een lichtplan opgenomen.

4.11 MER -beoordeling

Activiteiten kunnen belangrijke nadelige effecten veroorzaken voor het milieu. Met behulp van een Milieueffectrapportage kan het bevoegd gezag het milieubelang volwaardig mee laten wegen in de besluitvorming. Artikel 16.43 vijfde lid van de Omgevingswet bepaalt dat degene die voornemens is om het project uit te voeren ook een milieueffectrapport opstelt. De omgevingswet en het Omgevingsbesluit bepalen op basis van drempelwaarden per activiteit wanneer het opstellen van een mer verplicht is. Gebleken is dat het onmogelijk is om drempelwaarden zo te formuleren dat rekening wordt gehouden met alle criteria van bijlage III van de richtlijn, zoals bijv. cumulatie, en daarbij te garanderen dat onder die drempelwaarde geen sprake kan zijn van aanzienlijke negatieve gevolgen voor het milieu. Om die reden is gekozen om de drempelwaarden indicatief te maken. Voor een activiteit die voldoet aan kolom 3 van Bijlage V van het Omgevingsbesluit kan ook een project-mer-beoordeling worden uitgevoerd in de vergunningprocedure. Op basis hiervan beoordeelt het bevoegd gezag of er sprake is van aanzienlijke milieueffecten.

Besluitgebied
De beoogde wijziging van het omgevingsplan, maakt in afwijking van de geldende planologische regeling, het hergebruik van een bedrijfswoning als reguliere woonfunctie mogelijk. De nieuwe regeling verwijdert een deel van de rechten voor het oprichten van glasopstanden op de locatie aan de Dillingsweg 20-24 en maakt de beperkte uitbreiding van glasopstanden mogelijk aan de Kloosterweg 8. Het beoogde hergebruik van de bedrijfswoning vindt volledig plaats op basis van bestaande bebouwing. De functiewijziging naar wonen en de uitbreiding aan de Kloosterweg past binnen de voorwaarden uit de wijzigingsbevoegheid voor de uitbreiding van glasopstanden uit het omgevingsplan. In het geval van stedelijke ontwikkelingen wordt getoetst aan activiteit J11: 'de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject, met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen'. Er is met de ontwikkeling geen sprake van een stedelijk ontwikkelingsproject zoals bedoeld in het Omgevingsbesluit. Alle relevante omgevingsaspecten ten gevolge van de geplande ontwikkeling zijn onderzocht in hoofdstuk 4. Uit deze beoordeling blijkt dat de beoogde situatie inpasbaar is in de omgeving. Er is sprake van een activiteit met een beperkte impact op de omgeving en die in beperkte mate afwijkt van de regels van het omgevingsplan.

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

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) en de voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl, 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 (TAM') aangesloten worden bij deze IMRO-codering. De tijdelijke regeling is van kracht totdat het Digitaal Stelsel Omgevingswet ('DSO') volledig operationeel is. 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.

Gebruiksactiviteit 'Wonen'
Als gevolg van onderhavige planologische procedure wijzigt de huidige agrarische functie ter hoogte van de Dillingsweg 24 in Sirjansland in een woonfunctie om het hergebruik van de agrarische bedrijfswoning voor reguliere bewoning van een vrijstaande woning mogelijk te maken. Een deel van het agrarische bouwvlak vervalt. Tevens worden voor de lange termijn de planologische rechten voor het oprichten van glasopstanden binnen het resterende agrarische bouwvlak van de gronden bij de Dillingsweg 20 en 24 evenredig verminderd.

Gebruiksactiviteit 'Agrarisch'
De bedrijfslocatie aan de Kloosterweg 8 in Noordgouwe heeft een agrarische bestemming. Ter hoogte van het bouwvlak is de aanduiding 'Specifieke vorm van Agrarisch- glastuinbouw' opgenomen. Het bouwvlak behorende bij het bedrijf aan de Kloosterweg 8 verandert van vorm om de beoogde glasopstanden mogelijk te maken tot een maximale bedrijfsvloeroppervlakte aan kassen van 20.000 m^2.
De agrarische gronden ter hoogte van de Dillingsweg 20 behouden de agrarische functie, een gedeelte van het agrarische bouwvlak inclusief een deel van de planologische rechten voor het oprichten van kassen ter hoogte van de aanduiding 'Specifieke vorm van Agrarisch- glastuinbouw'. De toegestane gezamenlijke bedrijfsvloeroppervlakte aan kassen bedraagt 37.595 m^2.

Gebruiksactiviteit 'Groen- landschappelijk'
Ter hoogte van de aan te leggen afschermende haag aan de Dillingsweg 24 is de functie 'Groen-landschappelijk' opgenomen. Met de haag wordt de woning beschermd tegen drift door het gebruik van bestrijdingsmiddelen op omliggende agrarische productiepercelen. De aanleg en instandhouding van de landschapselementen wordt geborgd op basis van de planregels.

'Specifieke vorm van Agrarisch – landschappelijke inpassing'
De gronden met deze aanduiding zijn gereserveerd voor de aanleg en instandhouding van afschermende beplanting. Ten aanzien van de aanleg van nieuwe landschapselementen waarmee de nieuw op te richten bebouwing visueel wordt ingepast en drift door het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen op omliggende agrarische productiepercelen is een voorwaardelijke verplichting opgenomen.

'Specifieke vorm van Agrarisch – huisvesting tijdelijke werknemers'
Ter hoogte van deze aanduiding is het bouwen en gebruiken van wooneenheden voor tijdelijke werknemers aan de Kloosterweg 8 toegestaan.

'Specifieke vorm van Agrarisch – Wateropslagruimten'
Ter hoogte van deze aanduiding is het bouwen en gebruiken van bouwwerken, geen gebouwen zijnde in de vorm van wateropslagtanks aan de Kloosterweg 8 toegestaan buiten de gronden die zijn aangeduid voor gebruik door een glastuinbouwbedrijf. Voor de tanks is een maximale maatvoering opgenomen in de verbeelding.

Specifieke vorm van Agrarisch- Maximum toelaatbaar bedrijfsvloeroppervlak glastuinbouwbedrijf (m2)
Ter hoogte van de gronden met deze aanduiding is nog maximaal 13905 m^2 aan bedrijfsgebouwen (geen kassen) ten behoeve ven het glastuinbouwbedrijf toegestaan.

Specifieke vorm van Agrarisch- Overige agrarische bedrijfsgebouwen toegestaan
Ter hoogte van deze functieaanduiding is het bouwen en gebruiken van overige agrarische bedrijfsgebouwen toegestaan ten behoeve van de grondgebonden neventak van het agrarische bedrijf.

Aanlegactiviteit 'Waarde- Archeologisch onderzoeksgebied'
Ter hoogte van de gronden met de aanduiding 'Waarde- Archeologisch Onderzoeksgebied A' en 'Waarde- Archeologisch Onderzoeksgebied B' zijn regels van toepassing voor de bescherming van archeologische relicten in de ondergrond.

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. Onderhavige ontwikkeling maakt het verplaatsen van planologische rechten voor het oprichten van glasopstanden van de Dillingsweg 20-24 Sirjansland naar de Kloosterweg 8 Noordgouwe mogelijk. De agrarische bedrijfswoning aan de Dillingsweg 24 krijgt een woonfunctie. Het bouwvlak aan de Kloosterweg 8 verandert van vorm. 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. De ontwikkeling is niet kostenverhaalplichtig, wel is er een exploitatieovereenkomst gesloten waarin tevens bepalingen zijn opgenomen met betrekking tot nadeelcompensatie en de aanleg en instandhouding van landschapselementen. Hiermee wordt gewaarborgd dat eventuele nadeelcompensatie niet voor rekening van de gemeente is, maar wordt verhaald op de initiatiefnemer. De gronden zijn in eigendom van de initiatiefnemer. Tevens zijn afspraken vastgelegd over de verdeling van kasrechten ter hoogte van de Dillingsweg 20 en 24.

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

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Participatie bij de wijziging van een omgevingsplan wordt gedaan voorafgaand aan de ruimtelijke procedure. 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.

Op grond van artikel 10.2, lid 1 van het Omgevingsbesluit dient bij een omgevingsplanwijziging te worden aangegeven of, en zo ja, en op welke wijze, door de initiatiefnemer participatie van derden is georganiseerd. Het bevoegd gezag kan deze informatie betrekken bij de belangenafweging in het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.’

Vervolgens kan in de paragraaf met participatie onder andere het (geanonimiseerde) verslag van de participatiemomenten (met omwonenden) worden opgenomen.

6.2.1 Omgevingsdialoog

Met de Vereniging Stad en Lande, de Dorpsraad en omwonenden is in de voorbereiding van de plannen overleg geweest over de beoogde ontwikkeling.
Op 9 september 2025 heeft er op het terrein van het bedrijf aan de Kloosterweg 8 een informatieavond plaatsgevonden waarbij de initiatiefnemer, de gemeente waaronder wethouder van Burg aanwezig waren. Omwonenden zijn uitgenodigd door de initiatiefnemer om deel te nemen. Gedurende de bijeenkomst zijn de plannen nader toegelicht, zijn de inrichtingstekeningen besproken

en was er ruimte voor dialoog. Van de bijeenkomst is een verslag opgesteld. Deze is toegevoegd in bijlage 9.

6.2.2 Resultaten vooroverleg
Het ontwerpbesluit met de bijbehorende bijlagen zijn voorgelegd aan de Provincie Zeeland, het Waterschap Scheldestromen en de veiligheidsregio. De reacties zijn aanvullend opgenomen in het omgevingsplan. Een aantal omwonenden staan kritisch ten opzichte van de beoogde uitbreiding aan de Kloosterweg. Naar aanleiding van de reacties van omwonenden is aanvullend onderzoek uitgevoerd in de vorm van een akoestisch onderzoek en een bodemonderzoek. De uitvoering van het landschappelijk inrichtingsplan is planologisch geborgd. Op basis van eerdere reacties van omwonenden zijn de voorzieningen voor tijdelijke huisvesting verplaatst van de zijde van de Hanenweg naar de zijde van de Kloosterweg en zijn deze daarmee op een grotere afstand van woningen gelegen. Zie tevens het participatieverslag.

6.2.3 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 is het ontwerpbesluit voor eenieder ter inzage gelegd en zijn de resultaten van de terinzagelegging gewogen en verwerkt.

6.2.4 Ambtshalve wijziging
Het ontwerp wijzigingsplan heeft van 22 december 2025 tot en met 2 februari 2026 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode is eenieder in de gelegenheid gesteld om een zienswijze in te dienen. Tegen het plan zijn een vijftal zienswijzen ingediend. Op basis van de zienswijzen zijn de verbeelding en de planregels op onderdelen aangepast. Deze aanpassingen zijn ambtshalve doorgevoerd, leiden tot een technisch betere uitvoerbaarheid en leiden niet tot een wezenlijk ander plan. In bijlage 13 is in de nota van antwoord en ambtshalve wijziging een samenvatting van de zienswijzen en een afweging ten aanzien van het plan opgenomen.
In maart 2026 is een quickscan flora en fauna uitgevoerd naar de aanwezigheid van beschermde soorten. De resultaten van de quickscan zijn opgenomen in paragraaf 4.4 van de motivering en bijlage 12.

6.3 Evenwichtige toedeling van functies aan locaties

Voor het planologisch beëindigen van de bedrijfsactiviteiten van de initiatiefnemer aan de Dillingsweg 20-24 en het gebruik van de bedrijfswoning van het voormalige glastuinbouwbedrijf aan de Dillingsweg 24 als reguliere burgerwoning, in samenhang met het uitbreiden van de bedrijfsbebouwing aan de Kloosterweg is een wijziging nodig van het omgevingsplan. De initiatiefnemer wenst om de beoogde ontwikkeling op basis van een TAM-IMRO wijziging van het omgevingsplan te realiseren.
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.

Ter plaatse van de Dillingsweg 20 en 24 zijn op basis van het geldende omgevingsplan planologische rechten toegekend voor het exploiteren van een glastuinbouwbedrijf met een tweetal bedrijfswoningen, bijbehorende voorzieningen en glasopstanden. De bedrijfsmatige activiteiten aan de Dillingsweg 20 en 24 zijn reeds beëindigd. De glasopstanden en bijbehorende bedrijfsmatige voorzieningen zijn reeds grotendeels verwijderd. In de beoogde situatie wordt de bedrijfswoning aan de Dillingsweg 24 hergebruikt voor reguliere woondoeleinden. De bedrijfswoning aan de Dillingsweg 20 en de bestaande bedrijfsbebouwing aan de Dillingsweg 20b behouden de huidige agrarische functie en bouwrechten ten behoeve van glastuinbouwactiviteiten. In de huidige situatie is er geen bedrijfswoning aanwezig of planologisch toegestaan ter hoogte van de bedrijfsbebouwing aan de Dillingsweg 24a. Een deel van de bouwrechten voor het oprichten van glasopstanden wordt overgedragen aan de bedrijfslocatie aan de Kloosterweg 8 in Noordgouwe. De planologische bouwrechten voor de glastuinbouwpercelen aan de Dillingsweg worden evenredig verminderd op basis van een overeenkomst voor de verdeling van kasrechten. Uitvoering van de afspraken van de overeenkomst worden tevens geborgd in een anterieure overeenkomst en door middel van deze omgevingsplanwijziging.
Het gebruiken van een bedrijfswoning als burgerwoning in samenhang met het verplaatsen van bouwrechten en het veranderen van de vorm van een agrarisch bouwvlak, wordt niet rechtstreeks mogelijk gemaakt volgens de regels van het omgevingsplan. De beoogde uitbreiding leidt niet tot een netto vergroting van het bouwvlak aan de Kloosterweg.

Op basis van onderliggende wijziging van het omgevingsplan wordt bijgedragen aan een verbetering van de omgevingskwaliteit aan de Dillingsweg en de Kloosterweg. In de uitgangssituatie is als gevolg van een eerdere bedrijfsuitbreiding, een bouwvlak op korte afstand van woonfuncties gelegd. Hiermee is indirect het oprichten van bedrijfsbebouwing op korte afstand van woonfuncties mogelijk gemaakt. Dit is voor zowel omwonenden als de ondernemer onwenselijk. Als gevolg van de beoogde vormverandering van het bouwvlak wordt een bedrijfsuitbreiding op afstand van woonfuncties mogelijk gemaakt, waardoor de aanliggende woningen het uitzicht naar het open landschap behouden. De beoogde bedrijfsbebouwing wordt landschappelijk ingepast op basis van de uitgangspunten van een landschappelijk inrichtingsplan. Uitvoering en instandhouding van de landschapselementen wordt geborgd op basis van een anterieure overeenkomst. Er is geen sprake van een belemmering voor omliggende functies. Voor de nieuwe gebruikers en bewoners is sprake van een aanvaardbaar woon- en verblijfklimaat. Zie tevens hoofdstuk 4.

Uit onderliggende onderbouwing blijkt dat met het beoogde gebruik, sprake is van een activiteit die aansluit bij het karakter en de functies in de omgeving. De beoogde ontwikkeling past binnen een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

BIJLAGEN

1. Situatietekening Kloosterweg
   Erik van den Bos Architect
   d.d. Augustus 2025

2. Situatietekening Dillingsweg
   Erik van den Bos Architect
   d.d. November 2025

3. Landschappelijke inpassing Kloosterweg/ Inrichtingsplan
   Groen en Ruimte B.V.
   d.d. November 2025

4. Advies Agrarische Adviescommissie Zeeland
   d.d. Juni 2023 en december 2024

5. Stikstofdepositieberekening Kloosterweg
   S&W Bouwkundig Ingenieurs
   d.d. Oktober 2025

   a. Stikstofdepositieberekening bijlage Realisatiefase
   S&W Bouwkundig Ingenieurs
   d.d. Oktober 2025

   b. Stikstofdepositieberekening bijlage Gebruiksfase
   S&W Bouwkundig Ingenieurs
   d.d. Oktober 2025

6. Landschappelijk inrichtingsplan 2017
   Stichting Landschapsbeheer Zeeland
   d.d. januari 2018

7. Wateradvies Waterschap Scheldestromen
   Waterschap Scheldestromen
   d.d. November 2023

8. A. Verkennend bodemonderzoek Kloosterweg
   Wematech Bodemadviseurs BV
   d.d. augustus 2025

   B. Verkennend bodemonderzoek Dillingsweg
   Wematech Bodemadviseurs BV
   d.d. augustus 2025

9. Participatieverslag uitbreiding Kloosterweg 8

10. Lichtplan
    Ruimte & Groen BV
    d.d. Oktober 2025

11. Akoestisch onderzoek tijdelijke huisvesting Kloosterweg 8
Vliex akoestiek BV
d.d. November 2024

Akoestisch onderzoek
Uitbreiding glastuinbouwbedrijf
Vliex akoestiek BV
d.d. November 2025

12. Verkennend ecologisch onderzoek
Bio Ecologie BV
d.d. Maart 2026

13. Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen