

Aanmeldnotitie project- mer -beoordeling

Omgevingsvergunningaanvraag BOPA
Herontwikkeling naar woonfunctie
Deensestraat 1 en 1a Ellemeet

Juni 2025



-INHOUDSOPGAVE

1.	INLEIDING	4
1.1	AANLEIDING EN DOEL.....	4
1.2	LOCATIE	4
2.	BELEIDSKADER.....	6
2.1	OMGEVINGSBESLUIT	6
3.	MER-BEOORDELING.....	7
3.1	TOETSING	7
3.2	KENMERKEN VAN HET PROJECT.....	7
3.3	PLAATS VAN HET PROJECT	9
3.4	KENMERKEN VAN DE POTENTIËLE EFFECTEN	10
4.	CONCLUSIE.....	17

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding en doel

Binnen het projectgebied aan de Deensestraat 1 en 1a in Ellemeet is de bebouwing van een voormalige basisschool gelegen. De bebouwing is in gebruik als kantoorgebouw. De initiatiefnemer wenst om de bebouwing te vervangen voor een nieuw woongebouw met 12 appartementen. De beoogde uitbreiding past niet binnen de regels van het tijdelijke deel van het omgevingsplan zoals vastgelegd in het bestemmingsplan 'Kerkwerf, Noordwelle, Ellemeet, Serooskerke en Scharendijke' uit 2017 van de gemeente Schouwen- Duiveland. Aan de besluitlocatie is de bestemming 'Kantoor' toegekend en deels de bestemming 'Recreatie- Dagrecreatie'. Het oprichten van een woongebouw binnen de huidige bestemming is niet toegestaan volgens de bouw-, en gebruiksregels van het omgevingsplan. Om in de beoogde ontwikkeling te kunnen voorzien is een omgevingsvergunningaanvraag voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) noodzakelijk. Hiermee wordt een nieuw ruimtelijk kader gevormd voor activiteiten die mogelijk een negatieve invloed kunnen hebben op het milieu. Op basis van de uitgangspunten van afdeling 16.4 van de Omgevingswet maakt een beoordeling van de gevolgen voor het milieu onderdeel uit van de voorbereiding van het besluit. Met behulp van onderliggende aanmeldnotitie project-mer-beoordeling wordt invulling gegeven aan de Europese SMB-richtlijn (EU-Richtlijn 2001/42/EG betreffende de gevolgen voor het milieu van bepaalde plannen en programma's). De regels voor een milieueffectrapportage zijn vastgelegd in artikel 11.6 en 11.8 van het Omgevingsbesluit. Onderliggende aanmeldnotitie beschrijft op basis van de ruimtelijke onderbouwing wat de effecten van de ontwikkeling op het milieu zijn. Hiermee worden eventuele negatieve effecten in een vroeg stadium inzichtelijk gemaakt. Op basis van onderliggende aanmeldnotitie neemt het bevoegd gezag een besluit. Uit een project- mer- beoordeling kan volgen dat er geen belangrijke nadelige effecten op het milieu te verwachten zijn ofwel dat er alsnog een formele mer- procedure doorlopen moet worden.

1.2 Locatie

De besluitlocatie bevindt zich in de dorpskern van Ellemeet in de gemeente Schouwen- Duiveland. Kadastraal is de locatie bekend als Middenschouwen, sectie B, nummers 262 (deels), 268 en 269. Op onderstaande kaart wordt de afbakening van het besluitgebied en de kadastrale situatie weergegeven.

2. BELEIDSKADER

2.1 Omgevingsbesluit

Bij een beoordeling van een buitenplanse omgevingsplanactiviteit dient op basis van bijlage V bij het Omgevingsbesluit, in samenhang met de artikelen 11.6 en 11.8 van het Omgevingsbesluit, ook inzichtelijk gemaakt te worden of er aanzienlijke nadelige effecten voor het milieu kunnen optreden (zoals bedoeld in artikel 16.43, tweede lid Omgevingswet).

In bijlage V van het Omgevingsbesluit zijn alle activiteiten opgenomen waarvan een negatief effect op het milieu te verwachten is. Bijlage V maakt afhankelijk van de aard en schaal van de activiteit onderscheid tussen activiteiten waarvoor een rechtstreekse project- mer- plicht geldt en activiteiten waarvoor een mer-beoordelingsplicht van toepassing is. Activiteiten waarvan door de schaal en/of de aard belangrijke nadelige effecten worden verwacht, hebben een directe project-mer-plicht. Deze zijn in ieder geval weergegeven in kolom 2 van Bijlage V. Voor overige projecten besluit het bevoegd gezag op basis van een aanmeldnotitie of er als gevolg van de beoogde ontwikkeling sprake is van belangrijke negatieve milieueffecten waarvoor een volledige milieueffectrapportage (MER) opgesteld dient te worden.

De aanmeldnotitie is vormvrij van opzet, er zijn wel eisen aan de inhoud. In de beoordeling moet aandacht worden besteed aan de criteria die zijn opgenomen in Bijlage III bij de Europese mer-richtlijn zoals deze zijn opgenomen in artikel 11.10 van het Omgevingsbesluit. De mededeling moet een beschrijving bevatten van het project en de mogelijke milieueffecten. In de beoordeling van het project beoordeelt het bevoegd gezag of wordt voldaan aan de drie hoofdcriteria uit de Europese mer-richtlijn:

- De fysieke kenmerken van het project;
- De plaats van het project;
- De kenmerken van de potentiële effecten.

In onderliggende aanmeldnotitie worden de drie hoofdcriteria ten aanzien van het project beoordeeld.

3. MER-BEOORDELING

3.1 Toetsing

Met de beoogde ontwikkeling is sprake van een kaderstellend plan voor een activiteit waarvoor tevens een besluit van het bevoegd gezag over de effecten op het milieu noodzakelijk is. Met de ontwikkeling is sprake van een activiteit zoals benoemd in Bijlage V, categorie J11: 'de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject, met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen' van het Omgevingsbesluit. Er is geen sprake van potentiële nadelige effecten op omliggende Natura 2000-gebieden waarvoor een passende beoordeling noodzakelijk is. Voor dergelijke activiteiten is geen directe MER-plicht van toepassing, maar kan een mer-beoordeling worden uitgevoerd.

Tabel 1. Uitsnede Onderdeel J. Bijlage V Omgevingsbesluit

Kolom 1		Kolom 2	Kolom 3	Kolom 4
Nr.	Projecten	Gevallen waarin de mer-plicht geldt (artikel 16.43, eerste lid, aanhef en onder a, van de wet)	Gevallen waarin de mer-beoordelingsplicht geldt (artikel 16.43, eerste lid, aanhef en onder b, van de wet)	Besluiten als bedoeld in artikel 11.6, derde lid, onder c, van dit besluit
J11	Stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra en de aanleg van parkeerterreinen	Niet van toepassing	Aanleg, wijziging of uitbreiding	Het omgevingsplan

In het kader van de omgevingsvergunningaanvraag voor het afwijken van de regels van het omgevingsplan, dient een zogenaamde project-mer-beoordeling opgesteld te worden. Met betrekking tot de inhoud moet aandacht worden besteed aan alle criteria die zijn opgenomen in Bijlage III bij de Europese richtlijn 'betreffende de milieubeoordeling van bepaalde openbare en particuliere projecten'.

3.2 Kenmerken van het project

De projectlocatie bevindt zich binnen de bebouwde kom van Ellemeet aan de zuidwestelijke zijde van de kern op de grens met het buitengebied. De locatie maakt onderdeel uit van een naoorlogse woonwijk met een compacte dorpse structuur. In de directe omgeving van de besluitlocatie komen hoofdzakelijk vrijstaande en halfvrijstaande woningen voor.

De huidige bebouwing is opgericht omstreeks 1958 als schoolgebouw van een basisschool en is in de uitgangssituatie in gebruik als bedrijfsverzamelgebouw. In de uitgangssituatie zijn er binnen het gebouw een aantal kleinschalige kantoorfuncties gevestigd. Het gebouw heeft een bebouwingsoppervlakte van circa 470m² en is gelegen op een perceel van circa 1970 m². Het gebouw heeft een enkele bouwlaag met een kap in een eenvoudige bouwstijl. Het huidige gebouw is verouderd. De bebouwing heeft geen bijzondere cultuurhistorische of beeldbepalende waarde.

De besluitlocatie wordt ontsloten via de Deensestraat en de Heerenisstraat. Deze sluiten in noordelijke richting via de Kuijerdamseweg aan op de Dammenweg (N57) en de overige regionale en nationale infrastructuur.

De initiatiefnemer wenst om het huidige kantoorpand te slopen en deze te vervangen voor een woongebouw met 12 appartementen. Het nieuwe woongebouw heeft twee verdiepingen met een kap en heeft een bebouwingsoppervlakte van circa 420m² (12,5m x 33,4m). De appartementen bestaan uit een enkele verdieping en hebben ieder een bebouwingsoppervlak van circa 65m² (5,2m x 12,5m). De appartementen worden opgericht voor kleinere huishoudens en worden aangeboden in het betaalbare segment. De nieuwe bebouwing wordt goed geïsoleerd en gasloos uitgevoerd.

Bij het woongebouw wordt een bijgebouw van circa 90m² opgericht als berging bij de woningen. Het woongebouw wordt uitgevoerd in een aansprekende bouwstijl met een eenvoudige gevelopbouw en de uitstraling van een schuurwoning. Met het kleur-, en materiaalgebruik wordt aangesloten op het compacte en dorpse karakter van de kleine dorpskern en de omliggende bebouwing. De woningen op de begane grond beschikken over een achtertuin. Aan de voorzijde van het woongebouw worden privétuintjes voor de bovenwoningen aangelegd. In het verlengde van de Deensestraat wordt een voetgangersdoorgang naar de Heerenisstraat aangelegd. De oriëntatie van de nieuwe bebouwing volgt het verloop van het voetgangerspad. Met deze situering en oriëntatie ontstaat er een nieuwe zichtlijn vanaf de Deensestraat naar het agrarische gebied. De parkeerplaatsen worden buiten het zicht, achter het nieuwe bouwvolume gerealiseerd. Aan de voorzijde van de bebouwing worden voortuintjes aangelegd en een wandelpad. Ter hoogte van de grens met het open buitengebied wordt de bestaande opgaande beplanting verder aangevuld. Hiermee wordt zorggedragen voor een groene afronding van de dorpskern ten opzichte van het omliggende open landschap. Voor de beoogde ontwikkeling is een beeldkwaliteitsplan opgesteld.

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 'Kerkwerve, Noordwelle, Ellemeet, Serooskerke en Scharendijke' (vastgesteld op 23 februari 2017) de enkelbestemming 'Kantoor' met een bouwvlak en de functieaanduiding 'parkeerterrein' aan de voorzijde van het perceel met een oppervlak van circa 50m²). Binnen kadastraal Middenschouwen, sectie B, perceel 268 is tevens gedeeltelijk de bestemming 'Recreatie- Dagrecreatie' van toepassing. Ter plaatse van de kantoorbestemming zijn uitsluitend kleinschalige kantoren met bijbehorende parkeervoorzieningen toegestaan. In de geldende planregels is geen afwijkingsbevoegdheid opgenomen op basis waarvan het oprichten van een woongebouw binnen een kantoorbestemming mogelijk is.

Aangezien er 12 appartementen worden opgericht, is er sprake van een stedelijke ontwikkeling zoals bedoeld in artikel 5.129g van het Besluit kwaliteit leefomgeving. Het netto bebouwd oppervlak neemt vrijwel niet toe ten opzichte van de uitgangssituatie. De ontwikkeling vindt plaats binnen de contouren van de huidige kantoorbestemming. Er is geen sprake van een sterke intensivering van het gebruik. Het ontwikkelen van een woongebouw in een dorpse woonomgeving is in principe inpasbaar binnen de omgevingskarakteristiek.

Op basis van een woningmarktanalyse voor de periode 2017- 2027 wordt verwacht dat er op de lange termijn nauwelijks behoefte is aan méér woningen. Wel is er een groeiende vraag naar levensloopbestendige en flexibele woningen voor kleinere huishoudens. Er is sprake van een regionale transitieopgave. Het woningbouwprogramma verschuift van een kwantitatieve naar een kwalitatieve opgave waarbij herstructurering centraal staat. Het huidige woningbouwprogramma richt zich met name op het versterken van de leefbaarheid in de kernen en het concentreren van voorzieningen. Tot en met 2027 is ruimte voor het toevoegen van zo'n 480 woningen om invulling te kunnen geven aan de lokale woonbehoefte.

De kern Ellemeet is aangewezen als 'balanskern'. In deze gebieden is de komende jaren een stagnatie te verwachten van de vraag naar woningen als gevolg van onder meer vergrijzing. De

huidige woningvoorraad bestaat met name in de kleinere kernen voor een groot deel uit eenvoudige woningen die zijn opgericht vóór 1950 of in de periode tussen 1950 en 1970. Deze woningen zijn het minst aantrekkelijk binnen de woningmarkt en hebben op de langere termijn een relatief grote kans op leegstand. Ook binnen balans- en transitiekernen is het hierdoor nodig om de lokale woningvoorraad te blijven vernieuwen om de kernen vitaal te kunnen houden.

Binnen de gemeente is op de korte termijn sprake van een krappe woningmarkt waarbij de mogelijkheid stagneert om kleinere huishoudens zoals starters en ouderen voldoende geschikte woningen te kunnen bieden. Op basis van een Transitieprogramma worden 235 levensloopgeschikte woningen toegevoegd aan de woningvoorraad waarmee de noodzakelijke bewegingsruimte binnen de woningmarkt kan ontstaan. Onderdeel van het transitieprogramma is dat op de lange termijn tevens 235 woningen aan de voorraad worden onttrokken zodra zich negatieve effecten voordoen. De extra plancapaciteit kan zowel binnen groeikernen, balanskernen en transitiekernen worden gerealiseerd.

Met de beoogde herontwikkeling van een voormalig schoolgebouw in een woonomgeving naar een woongebouw met 12 appartementen, wordt invulling gegeven aan de regionale transitieopgave zoals vastgelegd in het Transitieprogramma. Met de beoogde realisatie van betaalbare en levensloopbestendige appartementen voor kleine huishoudens in een balanskern, wordt invulling gegeven aan de actuele woonbehoefte en wordt bijgedragen aan de noodzakelijke doorstroming binnen de woningmarkt.

Het huidige voormalige schoolgebouw is verouderd en zal worden gesloopt. Ter plaatse wordt een nieuw woongebouw gerealiseerd dat weer voldoet aan de geldende bouwregelgeving wat betreft onder meer isolatie en gasloos bouwen. Bij het aanleggen en het gebruiken van een woongebouw komen geen afvalstoffen vrij die aanleiding geven tot het opstellen van een milieueffectrapportage. De beoogde uitbreiding geeft invulling aan een actuele behoefte aan levensloopbestendige appartementen voor kleinere huishoudens. Met de beoogde ontwikkeling van een woongebouw in een dorpse woonomgeving is sprake van een activiteit die aansluit bij de bestaande structuren. De milieugevolgen van de beoogde situatie zijn in het kader van de voorbereiding van de planologische procedure onderzocht. De onderzoeksresultaten zijn weergegeven en opgenomen in een ruimtelijke onderbouwing voor de locatie. In paragraaf 3.4 van deze aanmeldnotitie is een samenvatting per milieuthema weergegeven. De beoogde ontwikkeling staat op zichzelf en maakt geen onderdeel uit van een grotere ontwikkeling.

3.3 Plaats van het project

Het plangebied bevindt zich binnen de kleinschalige dorpskern van Ellemeet. De huidige kern Ellemeet heeft circa 355 inwoners. Het besluitgebied bevindt zich in een naoorlogse uitbreiding van de kern op de grens met het open buitengebied. De kern Ellemeet is een kleinschalig dorp met een aantal karakteristieke historische boerderijen. De kern heeft een lange ontstaansgeschiedenis die terugvoert tot omstreeks de 12^e eeuw. De kern is oorspronkelijk een kleinschalig dijkdorp op de kruising van twee wegen: de Kuijerdamseweg (richting Scharendijke) en de Moolweg - Schelpweg (richting Zierikzee). De historische bebouwing is geconcentreerd rond de Dorpsstraat. De oorspronkelijke kern heeft zich langs de doorgaande wegen uitgebreid met lintbebouwing.

De voorheen aanwezige sterke menging van (agrarische) bedrijvigheid en woonfuncties binnen het dorpscentrum, heeft plaatsgemaakt voor woonfuncties. In het dorpshart zijn nog een aantal karakteristieke boerderijen aanwezig. Met name aan de noordzijde bevinden zich door de ligging op korte afstand van het Noordzeestrand, veel vakantieparken en vakantiehuisjes. Ellemeet heeft een eenvoudige stedenbouwkundige opzet en bestaat uit slechts een aantal straten. De bebouwing

binnen de kern Ellemeet is kleinschalig en besloten van karakter. De besluitlocatie is gelegen in een naoorlogse woonwijk met een compacte dorpse structuur. Bebouwing bestaat overwegend uit rijtjes met aaneengesloten bebouwing waarvan de voorgevels vaak dicht op de smalle straten staan. Bebouwing heeft veelal een enkele bouwlaag met een verdieping en een eenvoudig zadeldak.

De omgeving van het besluitgebied maakt onderdeel uit van de oudland zeekelegebieden van het eiland. Kenmerkend voor dit landschapstype zijn de hoger gelegen zanderige kreekkruggen en de lageregelegen poelgronden, de soms onregelmatige blokverkaveling van de poelgronden, de aanwezige watergangen en krekken. De projectlocatie maakt onderdeel uit van de polder Schouwen. Dit is de grootste en één van de oudste polders van het eiland. De open agrarische polder met kleinschalige dorpen heeft een zeer lange ontstaansgeschiedenis (<1300) met een redelijk hoge cultuurhistorische waarde. Als gevolg van de grootschalige ruilverkavelingen in de jaren '50 is een groot deel van de historische verkaveling met bijbehorende kleinschalige landschapselementen verdwenen.

Met de beoogde herontwikkeling van appartementen in een dorps woongebied vindt geen grote wijziging plaats van landschappelijke of stedenbouwkundige structuren. Met de maatvoering, uitstraling en situering van de beoogde bebouwing en de beoogde perceelinrichting wordt aangesloten op het karakter van de landelijke woonkern en de dorpse omgeving. Voor de beoogde ontwikkeling is een inrichtingsplan en een beeldkwaliteitsplan opgesteld en opgenomen in bijlage 1 en 3 van de onderbouwing.

3.4 Kenmerken van de potentiële effecten

Naar het effect van de ontwikkeling is in het kader van de ruimtelijke procedure (aanvullend) onderzoek uitgevoerd. De onderzoeken zijn reeds beschreven en toegevoegd in de ruimtelijke onderbouwing voor de locatie. In samenhang met de aspecten zoals beschreven in paragraaf 3.2 en 3.3 kunnen de potentiële effecten van de ontwikkeling als volgt worden samengevat.

Milieuaspecten	Te verwachten effect
Cultuurhistorische en landschappelijke waarden	<p>Binnen het projectgebied zijn geen objecten of gebieden gelegen met een Rijksmonumentale status. Op basis van de Provinciale Omgevingsverordening zijn ter plaatse geen bijzondere complexen of gebieden met een bijzonder provinciaal cultuurhistorisch belang aanwezig. Het besluitgebied maakt volgens de Cultuurhistorische kaart van de provincie geen onderdeel uit van een aardkundig waardevol gebied of van een molenbiotoop.</p> <p>De kern Ellemeet is oorspronkelijk een kleinschalig dijkdorp op de kruising van twee wegen: de Kuijerdamseweg (richting Scharendijke) en de Moolweg - Schelpweg (richting Zierikzee). De historische bebouwing is geconcentreerd rond de Dorpsstraat. De bebouwing heeft zich langs de doorgaande wegen verder uitgebreid. Ellemeet heeft een eenvoudige stedenbouwkundige opzet en bestaat uit slechts een aantal straten. De voorheen aanwezige sterke menging van (agrarische) bedrijvigheid en woonfuncties binnen het dorpscentrum, heeft op veel percelen plaatsgemaakt voor woonfuncties.</p>

	<p>De huidige bebouwing heeft geen bijzondere cultuurhistorische of beeldbepalende waarde. In de directe omgeving zijn hoofdzakelijk woonfuncties gevestigd.</p> <p>De bestaande bebouwing zal worden gesloopt en worden vervangen door een nieuw woongebouw met 12 appartementen. Bij de vormgeving van de nieuwe bebouwing wordt aangesloten bij de uitstraling van een traditionele Zeeuwse schuur. Het nieuw op te richten woongebouw sluit aan bij de voorwaarden uit het welstandsbeleid voor ontwikkelingen in een dorpskern. Met de maatvoering, uitstraling en situering van de beoogde bebouwing en de beoogde perceelinrichting wordt aangesloten op het karakter van de landelijke woonkern en de dorps omgeving.</p> <p>Door de aanplant van hoge beplanting op de grens met het buitengebied wordt aangesloten bij de landschappelijke structuur van besloten kernen in een open agrarisch landschap. De beoogde transformatie van een verouderd kantoorpand in een woonwijk naar een woonfunctie, heeft geen nadelig effect op de karakteristiek van het gebied. Een woonfunctie is geen functie met een grote ruimtelijke uitstraling. Met de beoogde uitbreiding wordt aangesloten op de structuren en functies van de omgeving. Ten behoeve van de ontwikkeling is een inrichtingsplan en een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Deze zijn opgenomen in bijlage 1 en 3 van de ruimtelijke onderbouwing.</p>
Archeologische waarden	<p>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.</p> <p>Voor de kern Ellemeet is in het bestemmingsplan de archeologische dubbelbestemming 'Waarde- Archeologie- 6' van kracht. Voor dergelijke gebieden geldt een onderzoeksverplichting voor grootschalige bodembewerkingen met een bewerkingsoppervlak vanaf 2500m² en een bewerkingsdiepte vanaf 50 cm-mv. Er vinden door uitvoering van de plannen geen grootschalige grondbewerkingen plaats tot boven de vrijstellingsgrens. Er is sprake van het slopen van bestaande bebouwing en het oprichten van nieuwe bebouwing binnen hetzelfde perceel. Nader archeologisch onderzoek is niet noodzakelijk. De aard van de ontwikkeling vormt geen bedreiging voor het bodemarchief.</p>
Geluid door activiteiten	<p>In de beoogde situatie wordt een nieuw geluidgevoelig object mogelijk gemaakt. Een woonfunctie is geen activiteit waar</p>

	<p>een grote geluiduitstraling van uitgaat. Een woongebouw met een 12-tal appartementen voor kleinere huishoudens heeft geen grote verkeersaantrekkende werking. Als gevolg van het nieuwe gebruik neemt de verkeersintensiteit ter plaatse licht toe. De verkeersbewegingen van de huidige kantoorfunctie komen te vervallen.</p> <p>Door het planologisch beëindigen van de kantoorfunctie, vervallen voor de lange termijn ook de bijbehorende verkeersbewegingen voor de omgeving. Een kantoor zonder baliefunctie heeft een te verwachten verkeersgeneratie van circa 4 mvt/ etmaal per 100m² bvo. Een gemiddelde kantoorfunctie met een oppervlakte van circa 470 m² heeft een te verwachten verkeersgeneratie van circa 20 mvt/ etmaal. Voor een kleinschalige woning is uitgegaan van een verkeersgeneratie van circa 4 mvt/ etmaal. Een verkeersgeneratie van circa 48 mvt/ etmaal is goed inpasbaar in het bestaande verkeersbeeld.</p> <p>Gezien de aard van de ontwikkeling zijn er geen belemmeringen te verwachten voor het nieuwe planologische gebruik ten aanzien van het milieuaspect geluid. De omgeving is verkeersluw. Voor de nieuwe bewoners zal naar verwachting sprake zijn van een aanvaardbaar woon- en verblijfsklimaat. De geluidbelasting vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.</p>
Luchtkwaliteit	<p>De beoogde ontwikkeling is kleinschalig. Uit een berekening met de NIBM-tool blijkt dat de extra verkeersbewegingen Niet in betekende mate bijdragen aan luchtverontreiniging. De ontwikkeling leidt niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit ter plaatse. Uit landelijke metingen zoals weergegeven in de Atlas Leefomgeving blijkt dat ter hoogte van het besluitgebied in het meetjaar 2023 de jaargemiddelde concentraties van NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} ruimschoots onder de grenswaarden van 40 microgram per kubieke meter lucht liggen. Ter hoogte van de woonfunctie zal sprake zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.</p>
Milieuhygiënische gesteldheid van de bodem	<p>De besluitlocatie is in de uitgangssituatie in gebruik als kantoorlocatie met parkeerruimte. Voor een deel van het perceel is een dagrecreatieve bestemming van kracht. Een kantoorfunctie en een kleinschalige dagrecreatieve functie zijn geen activiteiten met een negatieve invloed op de bodemkwaliteit. In de beoogde situatie wordt een milieugevoelige activiteit mogelijk gemaakt. Op basis van de resultaten van een verkennend bodemonderzoek door Wematech bodemadviseurs BV van maart 2025 is er geen aanleiding om een nader bodemonderzoek uit te voeren danwel om maatregelen te nemen. De milieuhygiënische gesteldheid van de ondergrond kan in principe als geschikt worden beschouwd voor het gebruik als woonfunctie. De onderzoeksrapportage is opgenomen in bijlage 6 van de ruimtelijke onderbouwing.</p>

Flora en fauna	<p>Het projectgebied ligt op circa 1 kilometer afstand van de uitlopers van het Natura 2000-gebied Vogel- en Habitatrichtlijngebied 'Kop van Schouwen'. De ecologische verbindingzones in de omgeving (Natuurnetwerk Zeeland) vallen voor een groot deel samen met de dijkstructuren in het gebied. De meest nabij gelegen gebieden die onderdeel uitmaken van het Natuurnetwerk bevinden zich op ca 850 m afstand ten noorden van het besluitgebied en vallen samen met/ sluiten aan op het Natura 2000-gebied 'Kop van Schouwen'. De ontwikkeling bevindt zich binnen het dorpscentrum van Ellemeet en ligt niet binnen of direct aangrenzend aan een beschermd natuurgebied. Gezien de aard en schaal van het project zijn er geen externe effecten te verwachten.</p> <p>De effecten van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden is in februari 2025 berekend door S&W Bouwkundig Ingenieurs. De ontwikkeling leidt niet tot een significante toename van stikstofdepositie op voor stikstofgevoelige gebieden. De onderzoeksrapportage is opgenomen in bijlage 5 van de ruimtelijke onderbouwing.</p> <p>Naar de aanwezigheid van beschermde soorten is in februari 2025 door Gaia Ecologie BV een quickscan uitgevoerd. Uit het verkennende onderzoek blijkt dat binnen het plangebied geen geschikt habitat aanwezig is voor beschermde soorten. In het kader van de algemene zorgplicht dient schade aan flora en fauna in alle gevallen zo veel mogelijk te worden voorkomen. De onderzoeksrapportage is opgenomen in bijlage 7 van de ruimtelijke onderbouwing.</p> <p>De beoogde ontwikkeling heeft geen negatieve effecten op in de omgeving aanwezige soorten of op de instandhoudingsdoelstellingen van beschermde natuurgebieden in de omgeving.</p>
Water	<p>Aan de zuidwestzijde van het besluitgebied bevindt zich een watergang die wordt beschermd op basis van de Waterschapsverordening. De watergang heeft een secundair belang voor het watersysteem. Voor de watergang is een beperkingengebied van toepassing waarbinnen aanvullende regels gelden voor werkzaamheden aan watergangen en aan de bodem. Ter hoogte van het perceel bevindt zich volgens de Waterschapsverordening geen kern-, of beschermingszone van een waterkering. Het beoogde gebruik voor woondoeleinden heeft geen effect op de waterveiligheid.</p> <p>Er verdwijnt geen open water door de ontwikkeling. In de uitgangssituatie zijn ter hoogte van de watergang groenstructuren en bebouwing aanwezig. Onderhoud vindt in de uitgangssituatie plaats vanaf het agrarisch gebied aan de andere zijde van de watergang. De bestaande bebouwing</p>

	<p>wordt gesloopt. De beoogde bebouwing wordt buiten de beschermingszone opgericht. Wel wordt de groenstructuur verder aangevuld met een breedte van circa 2,5 m en worden parkeerplaatsen aangelegd binnen de beschermingszone. De beoogde perceelinrichting leidt niet tot (meer) belemmeringen voor (het onderhoud van de aanwezige) leggerwatergangen.</p> <p>Binnen het besluitgebied is in de uitgangssituatie een (voormalig) schoolgebouw met een deels verhard speelterrein en parkeerplaatsen aanwezig. Ter hoogte van de bebouwing en de terreinverharding kan hemelwater niet in de bodem infiltreren. De bebouwingsoppervlakte en het netto areaal verhard oppervlak als gevolg van de nieuwe ontwikkeling nemen vrijwel niet toe ten opzichte van de bestaande situatie. Als gevolg van de beoogde ontwikkeling wordt er geen open water gedempt. In de huidige situatie vloeit het overtollige hemelwater via de terreinverharding af naar kolkjes en naar de kavelsloot aangrenzend aan het perceel. De bestaande bebouwing is aangesloten op het gemeentelijk riool ter hoogte van de Deensestraat. Ook de nieuwe bebouwing wordt aangesloten op het gemeentelijk riool aan de Deensestraat. 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 neutrale ontwikkeling.</p> <p>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. De waterparagraaf wordt voor advies en ter beoordeling voorgelegd aan waterschap Scheldestromen. Hiermee zijn de waterbelangen voldoende geborgd.</p>
Omgevingsveiligheid	<p>Binnen het besluitgebied is een kantoorfunctie aanwezig. Een woonfunctie is geen activiteit met een veiligheidsrisico voor de omgeving. Een woning is aangemerkt als een kwetsbaar object. Op het perceel worden in de huidige en de beoogde situatie geen gevaarlijke stoffen opgeslagen.</p> <p>Volgens de Atlas Leefomgeving bevinden zich in de directe omgeving van het besluitgebied geen activiteiten met een extern veiligheidsrisico. Er bevinden zich geen buisleidingen waarvoor een extern veiligheidsrisico geldt. Het woongebouw 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.</p>

	<p>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 tot het woongebouw is voldoende groot.</p> <p>De beoogde ontwikkeling is kleinschalig en heeft geen invloed op de hoogte van het groepsrisico. De ontwikkeling valt onder het standaardadvies van de Veiligheidsregio. De nieuwe bebouwing zal voldoen aan alle geldende veiligheidseisen voor nieuwbouw. Binnen de appartementen zullen op basis van de geldende regelgeving voldoende blusmiddelen aanwezig zijn. De bewoners van het besluitgebied kunnen als voldoende zelfredzaam worden beschouwd. In geval van een calamiteit kunnen bewoners zelfstandig het terrein verlaten via één van de twee inritten. De locatie is goed bereikbaar voor hulpdiensten via de wegen van de kern Ellemeet. Binnen het terrein is voldoende ruimte aanwezig voor het opstellen van een blusvoertuig. Over de beschikbaarheid van voldoende bluswater en de opkomsttijd van de brandweer wordt advies gevraagd aan de Veiligheidsregio.</p>
Verkeer	<p>In de uitgangssituatie zijn er binnen het gebouw een aantal kleinschalige kantoorfuncties gevestigd. Voor een kantoorfunctie kan een parkeerkencijfer van circa 1,8 parkeerplaats per 100 m²/ bvo worden aangehouden. In de uitgangssituatie zijn er op basis van de kencijfers binnen het perceel minimaal 9 parkeerplaatsen noodzakelijk. Binnen het terrein is niet voldoende ruimte aanwezig voor het parkeren van 9 voertuigen. Een deel van de voertuigen wordt in de uitgangssituatie in de openbare ruimte geparkeerd. In het verleden was er binnen het perceel een basisschool gevestigd. Parkeren vond in deze periode volledig plaats in de openbare ruimte. In de omgeving is geen sprake van een parkeertekort. Binnen eigen terrein is in de beoogde situatie voldoende ruimte aanwezig voor het parkeren van de 13 voertuigen die volgens parkeerkencijfers noodzakelijk zijn.</p> <p>Door het planologisch beëindigen van de kantoorfunctie, vervallen voor de lange termijn ook de bijbehorende verkeersbewegingen voor de omgeving. Een gemiddelde kantoorfunctie met een oppervlakte van circa 470 m² heeft een te verwachten verkeersgeneratie van circa 20 mvt/etmaal. Voor een kleinschalige woning is uitgegaan van een verkeersgeneratie verkeersgeneratie van circa 48 mvt/etmaal. Dit is goed inpasbaar in het bestaande verkeersbeeld.</p>
Licht en duisternis	<p>Door de ligging van de locatie op de grens met het open buitengebied is het van belang dat de uitstraling van verlichting wordt geminimaliseerd en de verlichting doelmatig</p>

	<p>wordt ingezet. Voor de ontwikkeling van het perceel is een lichtplan opgesteld en toegevoegd in bijlage 1 van deze onderbouwing.</p> <p>Aan de achterzijde van de bebouwing, in de richting van het buitengebied bevindt zich reeds afschermende opgaande beplanting waardoor de lichtuitstraling naar het buitengebied beperkt is. In de beoogde situatie wordt zo veel mogelijk gebruik gemaakt van LED-verlichting en worden de armaturen naar beneden gericht.</p>
--	---

4. CONCLUSIE

Met de beoogde ontwikkeling van een woongebouw met 12 appartementen is sprake van een ontwikkeling met een beperkte schaal. De ontwikkeling van appartementen in een dorpse woonomgeving heeft een beperkte invloed op de omgeving. De beoogde situatie is inpasbaar binnen de omgevingskarakteristiek.

De activiteiten die mogelijk worden gemaakt op basis van de omgevingsvergunningaanvraag voor het afwijken van de regels van het tijdelijke deel van het gemeentelijke omgevingsplan zoals vastgelegd in het bestemmingsplan 'Kerkwerf, Noordwelle, Ellemeet, Serooskerke en Scharendijke' uit 2017 zijn, gelet op het bovenstaande, wat betreft de kenmerken, plaats van het plan en de potentiële effecten niet zodanig dat het opstellen van een milieueffectrapportage noodzakelijk is.