

**Ruimtelijke onderbouwing
Omgevingsvergunningaanvraag
Realisatie appartementengebouw
Deensestraat 1 en 1a Ellemeet**

Gemeente Schouwen- Duiveland
Juni 2025



Titel : Ruimtelijke onderbouwing
Realisatie appartementengebouw
Deensestraat 1 en 1a Ellemeet

Kenmerk : 2025- 311- 01
Versiedatum : 13 Juni 2025
Gemeente : Schouwen- Duiveland

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

1.	INLEIDING	6
1.1	AANLEIDING EN DOEL.....	6
1.2	LIGGING EN KADASTRALE BEGRENZING	6
1.3	LEESWIJZER	7
2.	PLANBESCHRIJVING.....	8
2.1	GEBIEDSOMSCHRIJVING	8
2.2	BESTAANDE EN BEOOGDE SITUATIE	10
3.	BELEIDSKADER.....	12
3.1	RIJKSBELEID	12
3.2	PROVINCIAAL BELEID	15
3.3	GEMEENTELIJK BELEID	16
4.	ASPECTEN FYSIEKE LEEFOMGEVING.....	22
4.1	BODEMKWALITEIT	22
4.2	ARCHEOLOGIE EN CULTUURHISTORIE.....	23
4.3	AKOESTIEK	27
4.4	FLORA EN FAUNA	28
4.5	MOBILITEIT EN PARKEREN	30
4.6	LUCHTKWALITEIT	32
4.7	LICHT EN DUISTERNIS.....	33
4.8	BEDRIJVEN EN MILIEUZONERING	34
4.9	OMGEVINGSVEILIGHEID	36
4.10	MER-BEOORDELING.....	38
4.11	WATER.....	38
5.	UITVOERBAARHEID	43
5.1	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	43
5.2	MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	43
5.3	PROCEDURE	43
5.4	EVENWICHTIGE TOEDELING VAN FUNCTIES AAN LOCATIES.....	43
BIJLAGEN		45

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding en doel

Aan de Deensestraat 1 en 1a in Ellemeet is in de uitgangssituatie een gebouw van een voormalige basisschool gelegen dat in gebruik is als kantoorgebouw. De initiatiefnemer wenst om het bestaande pand te slopen en te vervangen voor een nieuw woongebouw met 12 appartementen.

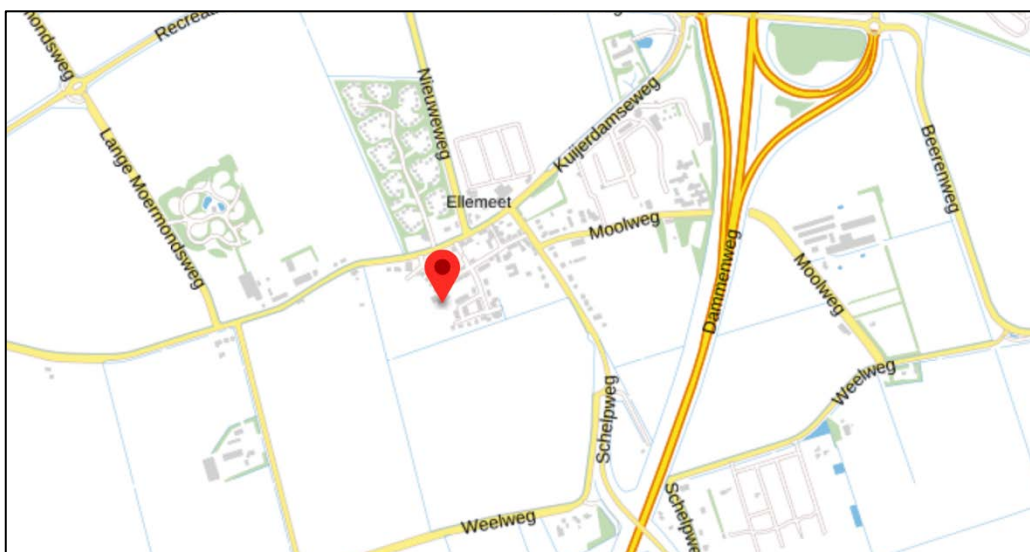
Op basis van het geldende bestemmingsplan 'Kerkwerf, Noordwelle, Ellemeet, Serooskerke en Scharendijke' (vastgesteld in 2017) beschikt de besluitlocatie over de bestemming 'Kantoor' met een bouwvlak. Het oprichten van een woongebouw binnen de huidige bestemming is niet toegestaan volgens de bouw-, en gebruiksregels van het omgevingsplan. Om de beoogde ontwikkeling toe te staan, zal van het geldende omgevingsplan moeten worden afgeweken. De beoogde ontwikkeling is mogelijk door middel van een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit. Voor het doorlopen van de beoogde procedure is medewerking nodig van de gemeente Schouwen-Duiveland. De gemeente heeft per brief van 13 juni 2024 aangegeven dat ze in principe en onder voorwaarden medewerking wil verlenen aan de realisatie van maximaal 14 wooneenheden ter plaatse. In januari 2025 is een omgevingsvergunningaanvraag ingediend. De motivering van het besluit dient een ruimtelijke onderbouwing te bevatten. In onderliggende BOPA-onderbouwing 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 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 kaarten wordt de afbakening van het besluitgebied en de kadastrale situatie weergegeven.



Figuur 1 Luchtfoto locatie Deensestraat 1 en 1a Ellemeet met begrenzing projectlocatie



Figuur 2 Omgeving besluitgebied

1.3 Leeswijzer

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

2. PLANBESCHRIJVING

2.1 Gebiedsomschrijving

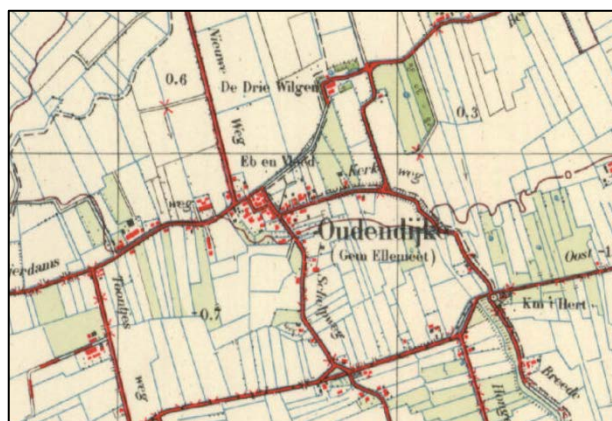
De projectlocatie bevindt zich binnen de bebouwde kom van Ellemeet aan de zuidwestelijke zijde van de kern op de grens met het buitengebied. De kern Ellemeet heeft een lange ontstaansgeschiedenis die terugvoert tot omstreeks de 12^e eeuw. De historische bebouwing van de dorpskern is geconcentreerd rond de Dorpsstraat. De huidige kern Ellemeet heeft circa 355 inwoners. Het dorp heeft een eenvoudige opzet en bestaat uit een aantal straten. In Ellemeet zijn tegenwoordig hoofdzakelijk woonfuncties gelegen. Met name aan de noordzijde bevinden zich door de ligging op korte afstand van het Noordzeestrand, veel vakantieparken en vakantiehuisjes. De bebouwing binnen de kern is kleinschalig en besloten van karakter en bestaat overwegend uit rijtjes met aaneengesloten bebouwing die dicht op de smalle straten staan. Bebouwing heeft veelal een enkele bouwlaag met een verdieping en een eenvoudig zadeldak. De oorspronkelijke kern heeft zich langs de doorgaande wegen uitgebreid met lintbebouwing. De kern stond tot de gemeentelijke herindeling van omstreeks de jaren '60 bekend als 'Oudendijke'.

Het omliggende landschap heeft de structuur van een open polderlandschap met grote weidse polders waar maar beperkt opgaande landschapselementen aanwezig zijn. Het grondgebruik is overwegend agrarisch en heeft een regelmatige verkavelingsstructuur. In het open agrarische landschap worden agrarische bedrijfskavels afgewisseld met een aantal kleine dorpskernen. Als gevolg van de watersnoodramp en ruilverkavelingen zijn de kleinschalige landschapselementen grotendeels verdwenen.

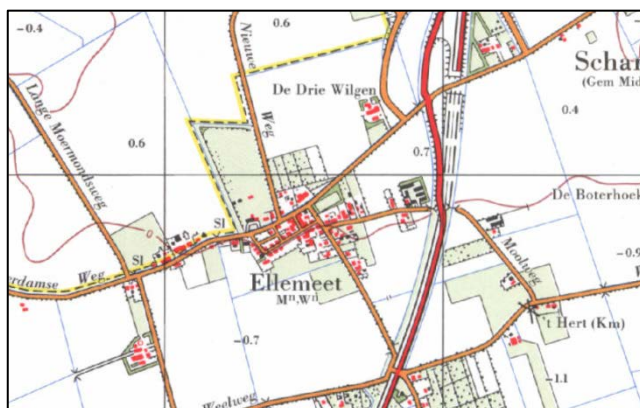
De bebouwing ter hoogte van het besluitgebied maakt onderdeel uit van een naoorlogse woonstraat in een omgeving met een aantal recente uitbreidingen van de kern. Het huidige kantoorpand is opgericht omstreeks 1958 en is voorheen in gebruik geweest als lokale basisschool. In de directe omgeving van de besluitlocatie komen hoofdzakelijk vrijstaande en halfvrijstaande woningen voor. De bestaande bebouwing is verouderd en heeft geen bijzondere cultuurhistorische 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.



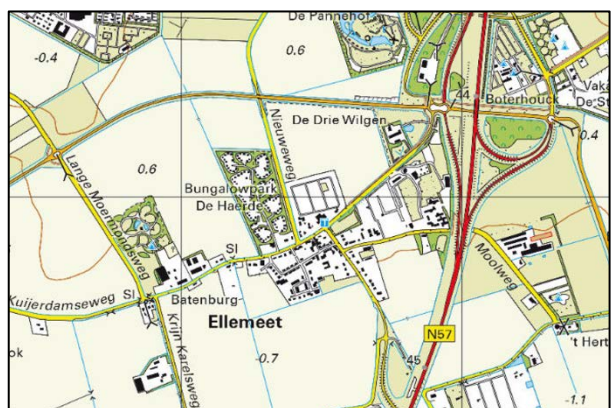
1925



1950



1980



2023

Figuur 3 Ontwikkeling omgeving projectlocatie tussen 1925 en 2023 (Topotijdreis.nl)

2.2 Bestaande en beoogde situatie

- De projectlocatie bevindt zich in het dorp Ellemeet, in een naoorlogse uitbreidingswijk, aan de zuidwestzijde van de dorpskern;
- Ter plaatse is een kantoorpand aanwezig met een bebouwingsoppervlakte van circa 470m² op een perceel van circa 1970 m². Het huidige kantoorpand is opgericht omstreeks 1958 als schoolgebouw en is in de uitgangssituatie in gebruik als bedrijfsverzamelgebouw. De huidige bebouwing bestaat uit een enkele bouwlaag met een kap in een eenvoudige bouwstijl. De bedrijfsbebouwing bestaat uit verschillende bouwvolumes, is inmiddels verouderd en heeft geen bijzondere cultuurhistorische waarde;
- De initiatiefnemer wenst om het huidige kantoorpand te slopen en deze te vervangen voor een woongebouw met 12 appartementen. De nieuwe bebouwing wordt goed geïsoleerd en gasloos uitgevoerd. 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 zal uit een woongebouw van twee verdiepingen met een kap bestaan en heeft een bebouwingsoppervlakte van circa 420m² (12,5m x 33,4m). 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 omliggende bebouwing in de kleine dorpskern. De woningen op de begane grond beschikken over een achtertuin. Aan de voorzijde van het woongebouw worden privétuintjes voor de bovenwoningen aangelegd. Voor de beoogde ontwikkeling is een beeldkwaliteitsplan opgesteld en toegevoegd in bijlage 3;
- De besluitlocatie ligt aan de rand van de kern. 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;
- Aan de bedrijfslocatie is in het bestemmingsplan 'Kerkwerf, Noordwelle, Ellemeet, Serooskerke, en Scharendijke' van 2017 de bestemming 'Kantoor' toegekend met een bouwvlak. Voor een deel van het besluitgebied is de bestemming 'recreatie- Dagrecreatie' van toepassing. Het oprichten en gebruiken van een woongebouw is niet toegestaan volgens de huidige planologische voorschriften;
- Binnen eigen terrein is voldoende ruimte voor het parkeren van 13 extra voertuigen. De parkeerplaatsen bevinden zich aan de achterzijde van de bebouwing en worden groen afgeschermd. De erfverharding wordt uitgevoerd met waterdoorlatende grasstenen met verschillende dichtheden. Voor de inrichting van de buitenruimte is een inrichtingsplan opgesteld en toegevoegd in bijlage 1.



Figuur 3 Bestaande situatie besluitgebied



Figuur 4 Bestaande situatie perceel (Erik van den Bos Architect)



Figuur 5 Impressie beoogde situatie (Erik van den Bos Architect d.d. Januari 2025. Bijlage 2)

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 transformeren van een kantoorfunctie naar een woonfunctie ten behoeve van het realiseren van een woongebouw met 12 appartementen binnen de bebouwde kom, is een kleinschalige ontwikkeling die niet strijdig is met het Rijksbelang. De beoogde ontwikkeling draagt bij aan het belang 'sterke en gezonde steden en regio's'.

Conclusie

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

3.1.2 Instructieregels Rijk (AMvB's)

In hoofdstuk 8 van het Besluit kwaliteit leefomgeving is het beoordelingskader voor omgevingsvergunningen vastgelegd. Op basis van artikel 8.0b, eerste lid van het Bkl worden bij de beoordeling van een aanvraag om een buitenplanse omgevingsvergunning, tevens de instructieregels van hoofdstuk 5 van het Bkl en de (provinciale) instructieregels betrokken. Een omgevingsvergunningaanvraag voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit wordt op basis van artikel 8.0b van het Bkl, geweigerd indien de activiteit niet is toegestaan binnen de instructieregels, er een voorbeschermingsregel in het omgevingsplan van toepassing is of een door provincie of Rijk vastgesteld projectbesluit zou worden belemmerd. De Rijksinstructieregels hebben betrekking op ruimtelijke en milieukundige aspecten waaronder onder meer het waarborgen van veiligheid, beschermen van waterbelangen, beschermen van het milieu en de gezondheid en het beschermen van de landschappelijke en stedenbouwkundige kwaliteit van een gebied.

Conclusie

Voor het besluitgebied zijn er geen nationale belangen in het geding.

3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

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

Op basis van de laddertoets dient voor een nieuwe stedelijke ontwikkeling gemotiveerd te worden op welke wijze er toepassing is gegeven aan duurzaam ruimtegebruik en het tegengaan van leegstand. Bij een ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied moet ook rekening worden gehouden in hoeverre er een mogelijkheid bestaat om de ontwikkeling binnen het bestaand stedelijk gebied te realiseren. Op deze manier wordt een zorgvuldige en transparante afweging bij ruimtelijke en infrastructurele besluiten nagestreefd en wordt de aanwezige ruimte in stedelijk gebied optimaal benut. Met de ladder voor stedelijke ontwikkeling wordt beoogd om nieuw ruimtebeslag zo veel mogelijk te concentreren binnen bestaand stedelijk gebied.

De laddertoets is van toepassing indien er sprake is van de ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, woningbouwlocaties, kantoren, detailhandel, of andere stedelijke voorzieningen die voldoende substantieel is. De omvang en aard van een ontwikkeling in relatie tot de omgeving bepaalt of een ontwikkeling een stedelijke ontwikkeling is, zoals bedoeld in de ladder. Uit jurisprudentie blijkt dat een ontwikkeling die voorziet in meer dan 11 woningen of een terrein met een ruimtebeslag van meer dan 500m², in beginsel als een stedelijke ontwikkeling aangemerkt kan worden.

Besluitgebied

De beoogde ontwikkeling betreft het realiseren van een woongebouw met 12 appartementen ter vervanging van een voormalig schoolgebouw in een woonwijk. Om deze ontwikkeling mogelijk te maken, is een afwijking nodig van het geldende omgevingsplan. Met het doorlopen van de 'laddertoets' dienen de volgende vragen te worden beantwoord. Indien een vraag negatief wordt beantwoord, dan hoeft de ladder niet verder te worden doorlopen.

a. Voorziet het onderhavige besluit in een stedelijke ontwikkeling?

De beoogde ontwikkeling betreft het realiseren van een woongebouw met 12 appartementen en daarmee met de realisatie van meer dan 11 wooneenheden. Er is sprake van een stedelijke ontwikkeling.

b. Voorziet het onderhavige besluit in een nieuwe stedelijke ontwikkeling?

Van een nieuwe stedelijke ontwikkeling is sprake als er als er door een nieuwe planologische regeling een toename plaatsvindt van het ruimtebeslag, bijvoorbeeld door de oprichting van nieuwe bebouwing.

In de beoogde situatie wordt een kantoorfunctie beëindigd in een pand met een bebouwingsoppervlakte van circa 470m² en wordt ter plaatse een nieuwe functie toegestaan in de vorm van 12 appartementen in een nieuw gebouw met een bebouwingsoppervlakte van circa 420m² en een bijgebouw van circa 90m². De ontwikkeling vindt plaats binnen de contouren van de huidige kantoorbestemming. Een deel van het besluitgebied is bestemd als 'Recreatie- Dagrecreatie'. Deze gronden zullen eveneens onderdeel uitmaken van het nieuwe woonperceel. Als gevolg van de nieuwe functie is er sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Het netto bebouwd oppervlak neemt vrijwel niet toe ten opzichte van de Ausgangssituatie. Er is geen sprake van een sterke intensivering van de gebruiksintensiteit.

c. Is er sprake van een behoefte aan de voorziene ontwikkeling?

Er is sprake van een grote regionale behoefte aan betaalbare en levensloopgeschikte woningen voor kleinere huishoudens, zoals blijkt uit het woningbouwbeleid (Zie tevens paragraaf 3.3.3). Op basis van een woningmarktanalyse voor de periode 2017- 2027 wordt verwacht dat er op de lange termijn nauwelijks behoefte is aan méér woningen. Wel is er een groeiende vraag naar levensloopbestendige en flexibele woningen voor kleinere huishoudens. Het woningbouwprogramma verschuift daarmee van een kwantitatieve naar een kwalitatieve opgave waarbij herstructurering centraal staat. Het huidige woningbouwprogramma richt zich met name op het versterken van de leefbaarheid in de

kernen en het concentreren van voorzieningen. Tot en met 2027 is ruimte voor het toevoegen van zo'n 480 woningen om invulling te kunnen geven aan de lokale woonbehoefte.

De gemeente gaat bij de woningmarktontwikkeling uit van een categorisering in groeikernen, balanskernen en transitiekernen. In balans- en transitiekernen is geen kwantitatieve uitbreiding van de woningvoorraad nodig. 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. Er is sprake van een regionale transitieopgave.

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. Door levensloopgeschikt te bouwen, wordt de flexibiliteit in de hele woonvoorraad bevorderd. Door te bouwen voor kleinere huishoudens, worden indirect mogelijkheden geboden voor meerdere doelgroepen om door te kunnen stromen. Ontwikkelingen vinden hierbij bij voorkeur plaats op een structuurversterkende plek. Hiervan is onder meer sprake bij de herstructurering van verouderde bebouwing. Inbreiding gaat voor uitbreiding.

Met de beoogde herontwikkeling van een voormalig schoolgebouw in een woonomgeving naar een woongebouw met 12 betaalbare en levensloopbestendige appartementen voor kleine huishoudens, wordt invulling gegeven aan de regionale transitieopgave zoals vastgelegd in het Transitieprogramma. Zie tevens paragraaf 3.3.3. Er is behoefte aan de beoogde levensloopbestendige appartementen voor kleinere huishoudens.

d. Is de voorziene ontwikkeling gelegen buiten bestaand stedelijk gebied?

De beoogde ontwikkeling is kleinschalig en is gelegen in bestaand stedelijk gebied, in de dorpskern van Ellemeet en in een woongebied. De beoogde woonfunctie sluit aan op het karakter van de omgeving. De laddertoets is hiermee doorlopen. Met de beoogde ontwikkeling wordt bijgedragen aan duurzaam ruimtegebruik.

e. Is het mogelijk om de voorziene ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied te realiseren?

-

Conclusie

De beoogde ontwikkeling is aan te merken als een (nieuwe) stedelijke ontwikkeling. Er is geen sprake van een sterke intensivering van het ruimtegebruik. Met de realisatie van betaalbare levensloopbestendige appartementen voor kleinere huishoudens wordt voorzien in een grote actuele behoefte binnen de woningmarkt en wordt doorstroming gestimuleerd. Door de transformatie van bestaande verouderde bebouwing wordt bijgedragen aan het voorkomen van leegstand en het behouden van de vitaliteit van de kern. Met het transformeren van een kantoorlocatie gevestigd binnen een voormalig schoolgebouw in een dorps woonomgeving naar een woonfunctie, wordt de

beschikbare ruimte binnen het bestaand stedelijk gebied optimaal benut. Met de beoogde ontwikkeling is sprake van duurzaam ruimtegebruik.

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. Per provincie is er één omgevingsverordening van toepassing die alle verordeningen die betrekking hebben op de fysieke leefomgeving per 1 januari 2024 heeft vervangen. Provinciale Staten kunnen op basis van artikel 2.22 en 2.33 van de Omgevingswet, binnen een omgevingsverordening regels stellen over de uitoefening van taken of bevoegdheden aan de gemeente door middel van instructieregels. In hoofdstuk 5 van de Omgevingsverordening zijn de instructieregels aan gemeenten opgenomen.

De 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. Woningbouwontwikkelingen dienen bovendien te passen binnen de regionale woningbouwprogrammering. De focus in de regionale

afspraken ligt op herstructurering van de bestaande voorraad. Door concentratie van voorzieningen en woningbouw binnen de kern, wordt het draagvlak voor voorzieningen versterkt. Transformatie van leegstaande bebouwing, de herontwikkeling van cultureel erfgoed en het tegengaan van verval van bebouwing door leegstand zijn belangrijke ruimtelijke opgaven.

Besluitgebied

De besluitlocatie bevindt zich binnen het bestaand stedelijk gebied. De beoogde ontwikkeling geeft invulling aan een grote regionale behoefte aan betaalbare woningen voor kleinere huishoudens. Met de beoogde ontwikkeling wordt aangesloten op de actuele woonbehoefte. Het transformeren van een verouderde kantoorlocatie in een woonomgeving binnen de dorpskern naar een woonfunctie, draagt bij concentratie van woningen binnen de kern, aan duurzaam ruimtegebruik en het voorkomen van leegstand. De beoogde ontwikkeling draagt bij aan het behouden van een toekomstbestendige woon-, werk- en verblijfsomgeving.

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 Vigerend 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 '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. Ter hoogte van het besluitgebied geldt de dubbelbestemming 'Waarde- Archeologie -6' ter bescherming van mogelijk in de ondergrond aanwezige waarden. Voor ontwikkelingen tot een bewerkingsoppervlakte van 2500m² en een bewerkingsdiepte van 50 cm-mv geldt een vrijstelling.

Het oprichten van een woongebouw is ter plaatse niet rechtstreeks toegestaan. De beoogde ontwikkeling is mogelijk door middel van een buitenplanse omgevingsplanactiviteit. Voor de buitenplanse omgevingsplanactiviteit gelden de beoordelingsregels uit het Bkl. De vergunning wordt alleen verleend als er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (artikel 8.0a, lid 2 Bkl) en als wordt voldaan aan de beoordelingsregels uit artikel 8.0b tot en met 8.0e van het Bkl. Aangezien deze overeen komen met de beoordelingsregels voor het opstellen van een omgevingsplan zijn ook de instructieregels uit hoofdstuk 5 van het Bkl van toepassing.

Ter plaatse is tevens het bestemmingsplann 'Parapluplan parkeernormen Schouwen-Duiveland' (2018) van toepassing. 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. In paragraaf 4.5 is een afweging opgenomen ten aanzien van de beoogde ontwikkeling.



Figuur 6 Uitsnede bestemmingsplan 'Kerkwerve, Noordwelle, Ellemeet, Serooskerke en Scharendijke' 2017. Besluitgebied rood gemarkeerd.

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

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

- het ontwikkelen van een goed voorzieningenniveau;
- het behouden van een prettig woonklimaat dat aansluit bij de woonbehoeften;
- het behoud van de sociale samenhang en de leefbaarheid in de kernen;
- een betaalbaar en goed zorgaanbod dat aansluit bij de behoefte;
- functiemenging van wonen en werken is mogelijk met behoud van kernkwaliteiten.

Als gevolg van sociaal maatschappelijke trends zoals vergrijzing en ontgroening gaat de strategische visie voor de gemeente uit van een teruglopend bevolkingsaantal, een toename van leegstand van bebouwing en een teruglopend voorzieningenaanbod. Het accent voor nieuwe ontwikkelingen ligt op herstructurering en functieverandering binnen de contouren van de bebouwde kom. Nieuwe ontwikkelingen dienen de kwaliteit van de bestaande woningvoorraad te versterken. Door functies te concentreren binnen de bebouwde kom wordt bijgedragen aan het behoud van gevestigde voorzieningen en daarmee aan de leefbaarheid in een kern.

Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dient zorgvuldig omgegaan te worden met de landschappelijke kwaliteiten. Onderdeel hiervan is dat bebouwing zoveel mogelijk wordt geconcentreerd binnen de bestaande bebouwde contouren en dat leegstand wordt voorkomen.

Besluitgebied

Het plangebied bevindt zich binnen de kleinschalige dorpskern van Ellemeet. 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. De voorheen aanwezige sterke menging van (agrarische) bedrijvigheid en woonfuncties binnen de kern, heeft plaatsgemaakt voor overwegend woonfuncties. In de beoogde situatie wordt een verouderd kantoorpand afgebroken en wordt binnen het perceel een nieuw woongebouw opgericht met 12 appartementen. Met het ontwerp van het woongebouw wordt uitgegaan van het voorkomen van een Zeeuwse schuur. De nieuwe bebouwing heeft een landelijke uitstraling, wordt uitgevoerd als een enkelvoudig hoofdgebouw, met een eenvoudige gevelopbouw en met twee verdiepingen met een kap. Met het kleur-, en materiaalgebruik wordt aangesloten op de woningen in de omgeving. De nieuwe bebouwing past in aard en schaal binnen de bestaande dorpse woonomgeving.

Met de beoogde transformatie van een verouderde kantoorlocatie naar een nieuwe functie, wordt leegstand en verpaupering voorkomen. De beoogde ontwikkeling van een woongebouw met twee verdiepingen in een woonomgeving en ter hoogte van een voormalige kantoorfunctie leidt niet tot een sterke intensivering van het ruimtegebruik. De besluitlocatie bevindt zich aan de rand van kern op de grens met het open buitengebied. Het erf wordt in de beoogde situatie groen afgeschermd met opgaande beplanting op de perceelsgrens. Hiermee wordt zorggedragen voor een passende afronding van de kern ten opzichte van het open agrarische gebied.

Conclusie

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

3.3.3 Woonvisie 2018 - 2027

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

Trend

In het woningbouwbeleid wordt de woningmarktontwikkeling op Schouwen- Duiveland als een integraal systeem benaderd. De verschillende kernen in de gemeente maken allemaal onderdeel uit van dezelfde woningmarkt. Een ontwikkeling in de ene kern heeft daardoor ook effect op andere kernen in de gemeente. Op basis van een woningmarktanalyse voor de periode 2017- 2027 wordt verwacht dat er op de lange termijn nauwelijks behoefte is aan méér woningen. Wel is er een groeiende vraag naar levensloopbestendige en flexibele woningen voor kleinere huishoudens. Het woningbouwprogramma verschuift daarmee van een kwantitatieve naar een kwalitatieve opgave waarbij herstructurering centraal staat. Het huidige woningbouwprogramma richt zich met name op het versterken van de leefbaarheid in de kernen en het concentreren van voorzieningen.

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

- Verbeteren van de kwaliteit van de bestaande woningvoorraad: Op de middellange termijn zal de nadruk steeds meer liggen op herstructurering en transformatie van de bestaande voorraad;
- Onttrekken van woningen die verouderd of incourant zijn: Het tegengaan van leegstand door lokale overcapaciteit draagt bij aan het leefbaar houden van de kernen;
- Toevoegen van woningen, waar er te weinig van zijn: Nieuwe woningen dienen aan te sluiten op een (regionale) actuele behoefte.

In het woningbouwbeleid wordt uitgegaan van een gebiedsgerichte benadering. Tot en met 2027 is ruimte voor het toevoegen van zo'n 480 woningen om invulling te kunnen geven aan de lokale

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

In de Woonvisie is een toetsingskader voor nieuwe woningbouwplannen opgesteld. Bij een nieuwe ontwikkeling wordt getoetst in hoeverre deze invulling geeft aan de lokale woonbehoefte en bijdraagt aan een versterking van de woningvoorraad. Een nieuwe ontwikkeling dient invulling te geven aan de transitieopgave. Tot en met 2027 is ruimte voor het toevoegen van zo'n 480 woningen om invulling te kunnen geven aan de lokale woonbehoefte.

Er bestaat binnen de gemeente een kwalitatieve behoefte aan grondgebonden koopwoningen en levensloopgeschikte woningen die zijn gelegen dichtbij voorzieningen en die sociaal veilig en goed ontsloten zijn. Een levensloopgeschikte woning kan worden bereikt zonder traptreden en heeft alle primaire voorzieningen op één woonlaag. Door levensloopgeschikt te bouwen, wordt bovendien de flexibiliteit in de hele woonvoorraad bevorderd. Door te bouwen voor de doelgroep kleinere huishoudens worden indirect mogelijkheden geboden voor meerdere doelgroepen om door te stromen.

(Her)bouw vindt bij voorkeur plaats op een structuurversterkende plek. Hiervan is onder meer sprake bij herstructurering van bestaande verouderde bebouwing, bij beeldbepalende locaties in het hart of zeer nabij het centrum, in de directe nabijheid van voorzieningen en met een goede bereikbaarheid. Inbreiding gaat hierbij voor uitbreiding.

Ellemeet

De kern Ellemeet is aangewezen als 'balanskern'. Het woonmilieu karakteriseert zich als 'wonen aan de kust'. In deze gebieden is de komende jaren een stagnatie te verwachten van de vraag naar woningen als gevolg van onder meer vergrijzing. Op de middellange termijn wordt een afname van het aantal huishoudens verwacht. Een verdere uitbreiding van de woningvoorraad is niet gewenst. Het beleid in balanskernen richt zich op het in standhouden van de bestaande voorraad door transformatie (waaronder levensloopgeschikt maken). In de kern Ellemeet zijn vrijwel geen dagelijkse voorzieningen aanwezig. Inwoners zijn hiervoor aangewezen op omliggende kernen zoals Scharendijke en Renesse.

Structuurvisie Wonen 2023

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

1. Bevordering doorstroming door het toevoegen van zoveel mogelijk levensloopgeschikte woningen;

2. Tegengaan van verdringing op de woningmarkt door middel van een doelgroepenverordening en een zelfbewoningsplicht;
3. Het uitnutten van een flexibele schil door het realiseren van wooneenheden die bereikbaar en financierbaar zijn.

Op basis van een Transitieprogramma worden 235 levensloopgeschikte woningen toegevoegd aan de woningvoorraad, waarvan 95 in de dorpskernen, waarmee de noodzakelijke bewegingsruimte binnen de woningmarkt kan ontstaan. Onderdeel van het transitieprogramma is dat op de lange termijn tevens 235 woningen aan de voorraad worden onttrokken zodra zich negatieve effecten voordoen. De extra plancapaciteit kan zowel binnen groeikernen, balanskernen en transitiekernen worden gerealiseerd.

Besluitgebied

Met de beoogde ontwikkeling wordt een bestaand verouderd kantoorpand in de kern gesloopt en vervangen door een woongebouw met 12 betaalbare appartementen voor kleine huishoudens. Met de bouwstijl en maatvoering van de aanbouw wordt aangesloten op de dorpse karakteristiek van de omgeving. Met de ontwikkeling wordt invulling gegeven aan de regionale transitieopgave zoals vastgelegd in het Transitieprogramma.

Conclusie

De beoogde situatie past binnen de uitgangspunten van de Woonvisie.

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 ruimtegebruik 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

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 nieuwe milieugevoelige activiteit mogelijk gemaakt. Als gevolg van de nieuwe planologische regeling vindt er een beperkte intensivering van het gebruik plaats als gevolg van de realisatie van een 12-tal appartementen.

Op basis van de beschikbare gegevens van het Bodeminformatiesysteem en de bodemkwaliteitskaart van de Provincie Zeeland en van het Bodemloket kan de volgende afweging worden gemaakt. Uit het bodeminformatiesysteem van de Provincie Zeeland blijkt dat ter hoogte van de besluitlocatie door SMA Zeeland BV in 2016 een verkennend bodemonderzoek is uitgevoerd. Binnen het perceel zijn in het verleden een tweetal bovengrondse brandstoftanks aanwezig geweest. Uit de onderzoeksresultaten blijkt dat plaatselijk een licht verhoogd gehalte aan minerale olie is aangetroffen waarbij de achtergrondwaarde (licht) werd overschreden. Deze resultaten gaven geen aanleiding tot het uitvoeren van nader onderzoek.

In maart 2025 is door Wematech bodemadviseurs BV een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Op basis van het historisch onderzoek, de zintuiglijke beoordeling van de grond-, en grondwatermonsters en de resultaten van het chemisch-analytisch onderzoek blijkt dat de kwaliteit van de boven-, en ondergrond en het grondwater voldoet aan de eisen in het omgevingsplan. De bovengrond voldoet aan de kwaliteitseisen voor landbouw/ natuur. De ondergrond voldoet aan de kwaliteitseisen voor wonen (ontvangende bodem) en industrie (toe te passen grond). In het grondwater is geen verontreiniging aangetroffen. De onderzoeksrapportage is opgenomen in bijlage 6.

Conclusie

Op basis van de resultaten van een verkennend bodemonderzoek is er geen aanleiding om een nader bodemonderzoek uit te voeren dan wel om maatregelen te nemen. De milieuhygiënische gesteldheid van de ondergrond kan in principe als geschikt worden beschouwd voor het gebruik als woonfunctie.



Figuur 7 Uitsnede Loket bodemrapportage Zeeland



Figuur 8 Uitsnede Bodemloket

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.

Besluitgebied

De archeologische verwachtingswaarden voor de besluitlocatie zijn vertaald in de geldende bestemmingsplannen en worden tevens weergegeven in de Provinciale Kaart Cultuurhistorie Zeeland. 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. Voor deze gebieden geldt een lage archeologische verwachtingswaarde.

Er vinden door uitvoering van de plannen geen grootschalige groundbewerkingen 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.

Rijksbeleid en Provinciaal beleid

Het besluitgebied is niet gelegen in een gebied waarvoor een bijzonder cultuurhistorisch Rijksbelang geldt. De cultuurhistorische belangen van de Provincie Zeeland zijn vastgelegd in de Provinciale Omgevingsverordening 2018 en de Cultuurhistorische kaart. 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 besluitgebied maakt volgens de Cultuurhistorische kaart van de provincie geen onderdeel uit van een aardkundig waardevol gebied of van een molenbiotoop.

De omgeving van het besluitgebied maakt onderdeel uit van de oudland zeeleigebieden van het eiland. Dit landschapstype is gevormd na de Romeinse tijd. Het aanwezig veenpakket is geërodeerd, bedekt met een laag zand of afgegraven door de turf- en zoutwinning. Onder meer als gevolg van inklinking en de afgraving van veen vanaf de Late Middeleeuwen zijn deze gronden lager komen liggen dan het omliggende landschap. Kenmerkend voor dit landschapstype zijn de hoger gelegen zanderige kreekruigten en de lagergelegen 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.

De kern Ellemeet is een kleine kern met een lange ontstaansgeschiedenis. De kern heeft in stedenbouwkundig opzicht geen bijzondere cultuurhistorische waarde. De oorspronkelijke kern welke ten zuiden van het huidige dorp was gelegen, is door de Spaanse oorlog vrijwel geheel verwoest. Tot omstreeks 1960 stond de kern bekend als 'Oudendijke'. Na een gemeentelijke herindeling werd de naam gewijzigd in 'Ellemeet'. De kerk is nooit heropgericht.

De huidige 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 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. In het dorpshart zijn nog een aantal karakteristieke boerderijen aanwezig.

Besluitgebied

Binnen het besluitgebied is een verouderd voormalig schoolgebouw aanwezig dat in gebruik is als kantoorgebouw. De huidige bebouwing heeft geen bijzondere cultuurhistorische of beeldbepalende waarde. In de directe omgeving zijn hoofdzakelijk woonfuncties gevestigd. De huidige bebouwing zal worden gesloopt en worden vervangen voor een nieuw woongebouw met 12 appartementen. Bij de vormgeving van de nieuwe bebouwing wordt aangesloten bij de uitstraling van een traditionele Zeeuwse schuur.

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.

Gemeentelijk beleid

De gemeente heeft in 2012 de nota Integraal erfgoedbeleid 2012-2018 vastgesteld. In deze nota is het erfgoedbeleid op hoofdlijnen vastgelegd. De belangrijkste uitgangspunten zijn vertaald in het vigerende bestemmingsplan. Binnen het besluitgebied of op direct aanliggende percelen zijn geen gemeentelijke monumenten aanwezig welke planologische bescherming behoeven. De huidige bebouwing heeft geen bijzondere cultuurhistorische waarde. Op het naastgelegen perceel aan de Deensestraat 3 is een geschenkwoning gelegen. Deze woning is opgericht direct na de watersnoodramp. De gevels zijn in de loop der tijd vervangen voor stenen gevels met een rood pannendak. De beoogde ontwikkeling heeft geen invloed op de woning of op het aanzicht van de woning vanaf de openbare weg.

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 dorpskernen de criteria van welstandsniveau 2 van toepassing. Het beleid ten aanzien van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen is gericht op het versterken van de bestaande en/ of gewenste kwaliteiten.

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 huidige bebouwing binnen het besluitgebied bestaat uit een voormalig basisschoolgebouw, zonder bijzondere cultuurhistorische waarde. Het gebouw heeft een enkele bouwlaag met een kap in een eenvoudige bouwstijl. Het huidige gebouw 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. Het nieuw op te richten woongebouw sluit aan bij de voorwaarden uit het welstandsbeleid voor ontwikkelingen in een dorpskern:

Algemeen

- Behouden/respecteren van de cultuurhistorische waarde van het historische deel van de kern en/of dorpen.
- Respecteren van het groene, overwegend besloten karakter van de bosrijke omgeving met de landgoederen als enclave in het omliggende open polderlandschap.
- Respecteren van de diversiteit in het bebouwingsbeeld van vrijstaande panden in een groene omgeving.
- Respecteren van de individuele herkenbaarheid van bebouwing binnen het samenhangende gevelbeeld.
- Respecteren van het formele en veelal besloten karakter van kerkring.
- Behouden van de visuele relatie tussen bovendijkse en benedendijkse bebouwing.
- Streven naar zachte overgang van kern en/of dorp naar buitengebied.
- Vormgeving van de kern en/of dorpsranden in relatie tot het omliggende landschap.
- Het is wenselijk voorafgaand aan een bouwplan bouw- en/of kleurhistorisch onderzoek te verrichten.

Plaatsing

- Respecteren van diversiteit in positionering van de vrijstaande bebouwing.
- Streven naar positionering van het hoofdgebouw op de kavel op enige afstand van het openbare gebied.
- Respecteren van de bestaande rooilijnen of bij verspringing binnen de uitersten van de belendingen.
- Behouden van besloten gevelwanden.
- Behouden/Respecteren van de oorspronkelijke positie en oriëntatie bij renovatie en (vervangende) nieuwbouw.

Massa en vorm

- Respecteren van de verscheidenheid in bouwhoogte en volume, waarbij kapvorm en -richting van ondergeschikt belang zijn.
- Streven naar uitvoeren van voorgevels als top- of lijstgevel.
- Streven naar individualiteit per gebouw in massa en vormeter
- Bouwmassa wat betreft maat en schaal afstemmen op belendingen.
- Streven naar afdekking met kap.
- Respecteren van de meest voorkomende kapvormen, zijnde het (gecombineerde) zadeldak zonder wolfseinden en schilddaken met wisselende kaprichtingen.
- Streven naar het uitvoeren van voorgevels als individuele gevels.
- Bij bebouwing aan de kerkring streven naar situering van de ontsluiting minimaal aan de voorzijde.

Gevelkarakteristiek

- Respecteren van de oorspronkelijke of overheersende bouwstijl bij renovatie of verbouwing.
- Behouden/respecteren van de oorspronkelijke gevelkenmerken, -geleding en -opbouw bij renovatie of verbouwing.
- Respecteren van de aanwezige gevelkarakteristiek, mede bepaald door een kleinschalige gevelgeleding en/of de samenstelling van bouwdelen.
- Uitsluiten van gesloten gevels aan de straatzijde.

Detaillering, kleur en materiaal

- Detaillering uitvoeren in harmonie met gebouw en architectonische verschijningsvormeter
- Respecteren van de oorspronkelijke of overheersende materialisering bij renovatie of verbouwing.
- Voor kozijnen zijn andere materialen dan hout niet toegestaan.
- Kunststof toepassingen zijn slechts toegestaan indien de situatie acceptabel is gelet op de belendingen en gekozen architectonische opzet. Dit in alle gevallen ter beoordeling van de welstands-/monumentencommissie.
- Betonnen dakpannen zijn niet toegestaan tenzij de toepassing acceptabel is gelet op de directe omgeving. Dit in alle gevallen ter beoordeling van welstands-/monumentencommissie
- Behouden van authentieke vensterindeling en kozijnprofielen.
- Bij lichtopeningen in voorgevels dient een borstwering van minimaal 30 centimeter te worden toegepast.
- De breedte van deuropeningen in de voorgevel mag niet groter dan 30 % van de totale breedte van de woning zijn.
- Behouden van authentieke detaileringen, ornamenten en overige gevelversieringen.

Het nieuw op te richten woongebouw wordt uitgevoerd in een aansprekende bouwstijl. De voorgevelrooilijn van de beoogde bebouwing bevindt zich achter de rooilijn van de bestaande bebouwing aan de Deensestraat. De bebouwing krijgt een eenvoudige gevelopbouw. 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.

Met de maatvoering, uitstraling en situering van de beoogde bebouwing en de beoogde perceelinrichting wordt hiermee aangesloten op het karakter van de landelijke woonkern en de dorpse omgeving. Ten behoeve van de ontwikkeling is een beeldkwaliteitsplan opgesteld en opgenomen in bijlage 3.

Conclusie

De aard van de ontwikkeling vormt geen bedreiging voor het bodemarchief. Er is sprake van een lage archeologische verwachtingswaarde en bodemingrepen onder de vrijstellingsgrens. Nader archeologisch onderzoek is niet noodzakelijk. De beoogde bebouwing past binnen de omgevingskarakteristiek en sluit aan op de doelstellingen uit het welstandsbeleid en 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 buitenschietsbanen, militaire buitenschietsbanen en militaire springterreinen (par. 22.3.4.2 BS);
- Geluid door windturbines en windparken (par. 22.3.4.3 BS);
- Geluid door civiele buitenschietsbanen, militaire buitenschietsbanen en militaire springterreinen (par. 22.3.4.4 BS).

De instructieregels uit afdeling 3.5 (Bkl) zijn van toepassing op de beheersing van geluid door een weg, spoorweg of industrieterrein (artikel 3.18 lid 1 Bkl). De wetgever maakt onderscheid tussen geluidsbronnen met een geluidproductieplafond als omgevingswaarde (gpp) en bronnen met een basisteluidemissie (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'.

Besluitgebied

De locatie ligt binnen de begrenzing van de bebouwde kom van Ellemeet. De locatie maakt onderdeel uit van een dorps woongebied. Omliggende wegen zijn verkeersluw. In de omgeving van de projectlocatie bevinden zich woonfuncties zonder grote verkeersaantrekkende werking. Het perceel wordt in de beoogde situatie voor gemotoriseerd verkeer ontsloten via de Deensestraat en voor langzaam verkeer tevens via de Heerenisweg. Hiermee blijven de bestaande inritten behouden. De Deensestraat en de Heerenisweg zijn verkeersluwe, lokale woonstraten in de kern. De straten bestaan ter hoogte van het besluitgebied uit een dubbele rijbaan bestraat met klinkers, vrijliggende voetpaden en een aantal parkeervakken. Op de wegen binnen de kern geldt een maximumsnelheid van 30 km/uur.

In de beoogde situatie wordt een nieuw geluidgevoelig object mogelijk gemaakt. Een woonfunctie is geen activiteit waar 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. Zie tevens paragraaf 4.5.

Conclusie

De realisatie van een woongebouw met appartementen voor kleinere huishoudens heeft geen onevenredige invloed op de akoestische situatie. 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.

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.

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. Deze zorgplicht geldt met name ten aanzien van broedgevallen van alle vogelsoorten. Aangezien alle vogels tijdens het broeden zijn beschermd, kunnen werkzaamheden tijdens het broedseizoen (van ongeveer maart tot half juli) leiden tot een overtreding. Waarbij wordt opgemerkt dat er geen vaste periode in het jaar voor het broedseizoen kan worden aangegeven.

Zorgplicht

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

Besluitgebied

De locatie bevindt zich niet binnen de begrenzing van een beschermd natuurgebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000- gebied betreft de 'Kop van Schouwen' op ca 1km afstand ten noorden van het besluitgebied. 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 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'. Deze gebieden zijn in de omgevingsverordening Zeeland aangemerkt als bestaande natuur. Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen mogen de kenmerken en natuurwaarden binnen deze gebieden niet aantasten. Hiertoe behoren ook de toekomstige natuurdoelen en de samenhang tussen de verschillende natuurgebieden.

De projectlocatie bevindt zich binnen het dorpscentrum van Ellemeet en niet binnen of aansluitend aan een beschermd natuurgebied. 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. Het transformeren van een kantoorfunctie naar een woonfunctie binnen de dorpskern, 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. De beoogde situatie leidt niet tot een grote verkeersaantrekkende werking. Ten aanzien van de beoogde ontwikkeling is in februari 2025 door S&W Bouwkundig Ingenieurs een stikstofdepositieberekening uitgevoerd. Uit een berekening van zowel de aanlegfase als de gebruiksfase blijkt dat de ontwikkeling geen significante bijdrage levert aan stikstofdepositie op omliggende voor stikstof gevoelige beschermde Natura 2000-gebieden. De rapportage is opgenomen in bijlage 5.

Op basis van de aard en beperkte schaal van de ontwikkeling zullen er geen effecten op beschermde soorten optreden. Ten aller tijden geldt de algemene zorgplicht. Schade aan flora en fauna dient zoveel mogelijk voorkomen te worden. In het algemeen geldt dat de uitvoering van werkzaamheden buiten het broedseizoen plaats dient te vinden (circa half maart tot circa half juli). In de beoogde situatie wordt een gebouw gesloopt, een aantal bomen gerooid en wordt beplanting verwijderd. In februari 2025 is door Gaia Ecologie BV een verkennend flora en faunaonderzoek uitgevoerd naar de aanwezigheid van gebouw bewonende soorten. Tijdens het veldonderzoek is beoordeeld dat binnen het besluitgebied geen beschermde soorten of vaste rust- of verblijfplaatsen aanwezig zijn. Wel geldt de algemene zorgplicht met name ten aanzien van vogels en amfibieën. De rapportage is opgenomen in bijlage 7.

Conclusie

De beoogde ontwikkeling heeft geen negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen voor beschermde soorten of natuurgebieden in de omgeving.

4.5 Mobiliteit en parkeren

De gemeente Schouwen-Duiveland heeft het parkeerbeleid vastgelegd in het 'Parapluplan parkeernormen' (vastgesteld 27 september 2018). Op basis van het parapluplan is bij nieuwbouw en/of uitbreiding van gebouwen op eigen terrein te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid. Hierbij dienen de uitgangspunten uit de geldende parkeernota 'Parkeerbeleid 2017-2020' te worden gevolgd. In de actuele gemeentelijke parkeernota zijn voor een beperkt aantal gebieden parkeernormen opgenomen. Overige ontwikkelingen worden getoetst aan de landelijke parkeernormen zoals vastgelegd door het CROW. Ten tijde van de totstandkoming van de

parkeernota bestond de meest actuele versie uit de publicatie 'Kencijfers parkeren: publicatie 317'). Voor de hele gemeente wordt uitgegaan van een 'weinig stedelijk gebied' en voor de besluitlocatie geldt de gebiedstypering 'bebouwde kom'.

Besluitgebied

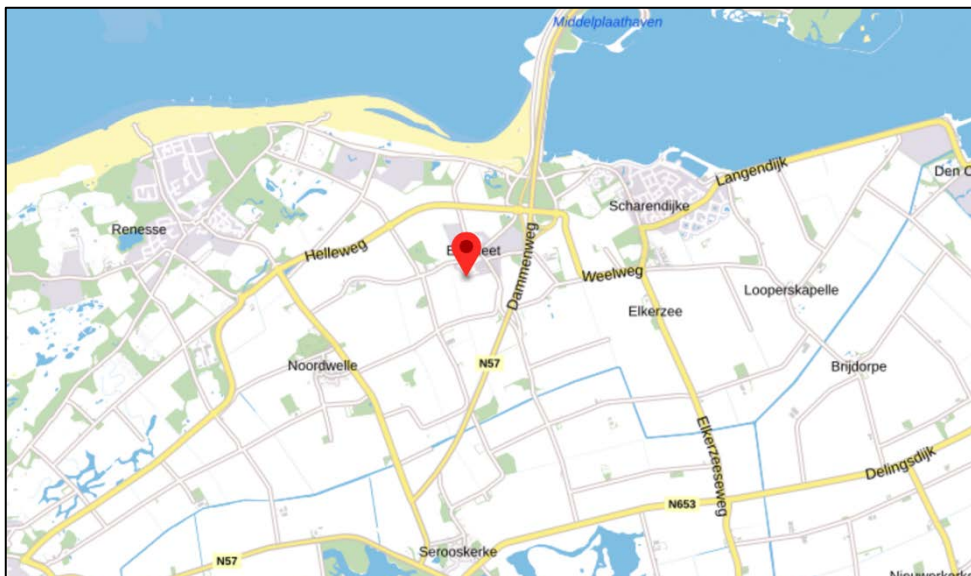
Het huidige perceel wordt ontsloten door middel van een inrit op de Deensestraat en de Heerenisstraat. Dit blijft ook in de beoogde situatie het geval. De Deensestraat en de Heerenisstraat zijn lokale woonstraten met een dubbele rijbaan die is bestraat met klinkers. De wegen zijn plaatselijk voorzien van gescheiden voetpaden en parkeervakken. De maximumsnelheid bedraagt 30 km/uur. In het verleden was binnen het besluitgebied de lokale basisschool gevestigd.

Factoren als woonoppervlakte, eigendomsvorm en woonvorm hebben als afgeleide van het aantal bewoners en de koopkracht van een huishouden invloed op het autobezit. De beoogde appartementen zijn kleinschalig, worden aangeboden in het betaalbare huursegment en zijn in het bijzonder geschikt voor kleine huishoudens. Voor de beoogde kleine appartementen (circa 65m²) wordt uitgegaan van een parkeerbehoefte van 1 parkeerplaats per woning. Hiermee wordt de onderkant van de bandbreedte aangehouden. In de parkeerkencijfers van het CROW van publicatie 317 wordt geen onderscheid gemaakt in woonoppervlakte, terwijl het aantal bewoners in een woning wel van invloed is op het autobezit per woning. De parkeerkencijfers van het CROW worden periodiek geactualiseerd. Op basis van de meest recente publicatie uit 2024 (Publicatie 744 'Parkeerkencijfers, basis voor parkeernormering') is wel rekening gehouden met de invloed van woonoppervlak op het autobezit. Uit deze kencijfers blijkt eveneens dat op basis van de bandbreedte 0,5 – 1,3 parkeerplaatsen en een bezoekersaantal van 0,2 parkeerplaats per woning, met een te verwachten parkeerbehoefte van 1 parkeerplaats per woning in de beoogde situatie aan de parkeervraag kan worden voldaan. Binnen eigen terrein is in de beoogde situatie voldoende ruimte aanwezig voor het parkeren van 13 voertuigen.

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. Tot recent 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.

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.

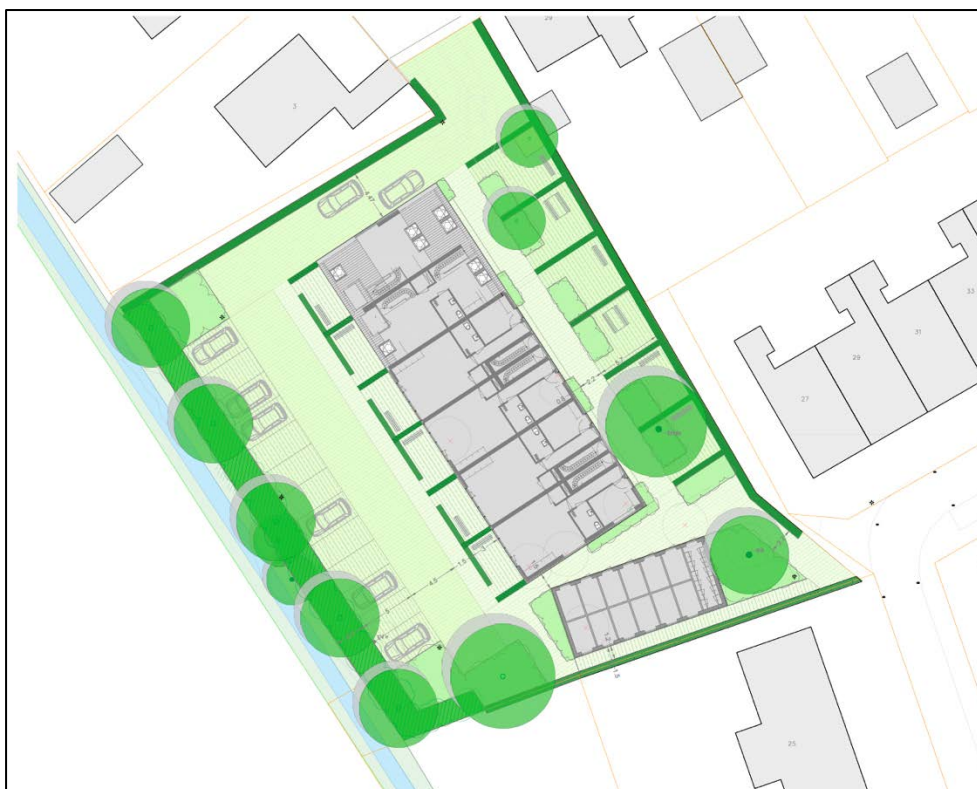
Voor een kleinschalige woning is uitgegaan van een verkeersgeneratie van circa 4 mvt/ etmaal. Een verkeersgeneratie van circa 48 mvt/ etmaal is goed inpasbaar in het bestaande verkeersbeeld. Met het beëindigen van de bedrijfsmatige activiteiten van de huidige kantoorfunctie vervallen ook de bijbehorende bedrijfsmatige verkeersbewegingen. De straten in de omgeving kunnen de nieuwe capaciteit probleemloos verwerken. Ten aanzien van de ontwikkeling is een rijcurve berekend. Deze is weergegeven in bijlage 4. Uit de simulatie blijkt dat het besluitgebied voldoende toegankelijk is.



Figuur 9 Ontsluiting besluitgebied

Conclusie

In de beoogde situatie wordt de extra parkeerbehoefte op eigen terrein opgevangen. De extra verkeersbewegingen zijn goed inpasbaar in het heersende verkeersbeeld.



Figuur 10 Inrichtingstekening beoogde situatie: 13 parkeerplaatsen (Ruimte & Groen BV d.d. Juni 2025)

4.6 Luchtkwaliteit

Via de wet worden mensen tegen negatieve gevolgen van luchtverontreiniging beschermd. Voorgenomen ruimtelijke ontwikkelingen moeten aan luchtkwaliteitsnormen voldoen. De overheid monitort de luchtkwaliteit binnen aangewezen aandachtsgebieden. Van de aandachtsgebieden gaat

een externe werking uit. Ook activiteiten die kunnen leiden tot een verhoging van de omgevingswaarden in aandachtsgebieden moeten worden beoordeeld. In dergelijke gebieden is sprake van een hogere concentratie aan stikstofdioxide (CO₂) of fijnstof (PM₁₀). Als de gemeente een activiteit toelaat met een verkeersaantrekkende werking of waarvoor beoordelingsregels staan opgenomen in het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal), dan moet op basis van artikel 5.51 van het Bkl worden getoetst of deze voldoet aan de omgevingswaarden. De beoordelingsregels voor luchtkwaliteit zijn opgenomen in artikel 8.17, 8.21 en 8.24 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). Voor bepaalde projecten is vastgesteld dat deze Niet In Betekenende Mate (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Wanneer een project minder dan 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijnstof (PM₁₀) of stikstofdioxide (NO₂) uitstoot, mag het zonder verdere toetsing aan de grenswaarden worden uitgevoerd. De 3% grens komt overeen met 1,2 µg/m³ voor zowel PM₁₀ als NO₂.

Beoordeling

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 van een 12-tal appartementen niet in betekenende mate bijdragen aan luchtverontreiniging.

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)	48
Aandeel vrachtverkeer	10,0%
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	

Ter hoogte van de woonfunctie 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 besluitgebied in het meetjaar 2023 de jaargemiddelde concentraties van NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} met respectievelijk 9,0 mg/ m³, 13,6 mg/ m³ en 6,2 mg/ m³ 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.

Conclusie

Het beoogde gebruik als woonfunctie leidt niet tot een overschrijding van de grenswaarden voor PM₁₀ en NO₂. Nader onderzoek naar luchtkwaliteit is niet noodzakelijk.

4.7 Licht en duisternis

De gemeente beoogt negatieve effecten van lichthinder door kunstmatige verlichting te voorkomen. Negatieve effecten van lichthinder worden bepaald door de aard, intensiteit, duur en plaats van de

verlichting in relatie tot de blootstelling. Uitgangspunten voor het toepassen van buitenverlichting aan gevels en op percelen zijn onder meer:

- Verlichting alleen plaatsen wanneer dit noodzakelijk is;
- Alleen verlichten wanneer dit noodzakelijk is;
- Alleen de plaats verlichten waar licht nodig is;
- Geen onnodig fel licht toepassen;
- Alle buitenverlichting dynamisch op basis van bewegingssensoren en neerwaarts gericht zodat er buiten het terrein geen zicht is op de lichtbron.

Besluitgebied

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 wordt ingezet. Voor de ontwikkeling van het perceel is een lichtplan opgesteld en toegevoegd in bijlage 1 van deze onderbouwing.

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.

4.8 Bedrijven en milieuzonering

Nieuwe activiteiten mogen geen belemmering vormen voor andere activiteiten in de omgeving. 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 'Bedrijven en milieuzonering' uit 2009. Deze richtafstanden geven een algemene indicatie van de te verwachten milieubelasting per bedrijfscategorie. In de te bepalen afstand wordt ook de maximale planologische ruimte meegenomen. De richtafstanden uit de VNG- handreiking zijn gebaseerd op de omgevingskwaliteit die vergelijkbaar is met een rustige woonwijk. De indicatieve afstanden moeten worden aangehouden ten opzichte van de gevels van omliggende gevoelige objecten. Voor gevoelige functies in een gemengd gebied kan de richtafstand met één niveau worden verlaagd, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat.

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
4.1	200	100

Bovenstaande tabel geeft (VNG 2009) per milieucategorie aan welke afstand tussen verschillende functies wordt aangehouden. De systematiek van richtafstanden vormt een indicatie voor de te verwachten milieuhinder van een activiteit op basis van een gemiddelde bedrijfsvoering. Indien aan de richtafstand kan worden voldaan, kan op voorhand worden aangenomen dat er geen onaanvaardbare milieuhinder zal optreden. Van de algemene richtafstanden kan gemotiveerd worden afgeweken wanneer milieuonderzoek naar de specifieke situatie een andere mate van milieubelasting aantoont.

Omliggende activiteiten

Het projectgebied maakt onderdeel uit van de kern Ellemeet. In de directe omgeving bevinden zich hoofdzakelijk andere woonfuncties. Ten westen van de besluitlocatie liggen agrarische productiepercelen waar gewasbeschermingsmiddelen kunnen worden ingezet. Het omgevingstype kan door de ligging in een woonwijk in de dorpskern, worden aangemerkt als een rustige woonwijk.

Besluitgebied

In de beoogde situatie wordt het gebruik van het perceel als reguliere woonfunctie mogelijk gemaakt. Een woonfunctie is geen activiteit met een grote milieu-uitstoot naar de omgeving. De kantoorfunctie wordt in samenhang met de ontwikkeling duurzaam beëindigd. Een woonfunctie is aangemerkt als een milieugevoelige bestemming. Voor de nieuwe bewoners dient in de nieuwe situatie sprake te zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Gebruik van bestrijdingsmiddelen

Op de agrarische gronden om de kern 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. 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 afstand tussen omliggende agrarische percelen en het woongebouw is minder dan de standaard afstand van 50 meter die in jurisprudentie als aanvaardbaar wordt beschouwd. Op basis van locatie-specifieke omstandigheden kan van de 50 meter worden afgeweken.

De besluitlocatie maakt onderdeel uit van een woonwijk in de kern Ellemeet. Op aanliggende percelen zijn al verschillende woningen gelegen. Deze woningen worden op basis van de geldende milieuwetgeving al beschermd tegen drift als gevolg van het gebruik van bestrijdingsmiddelen. Als gevolg van de beoogde ontwikkeling wordt aan de woonstraat een nieuwe gevoelige bestemming toegevoegd. Op het perceel is in de uitgangssituatie een kantoorfunctie gevestigd in een voormalige basisschool. Tussen de gevel van het woongebouw en omliggende agrarische percelen bestaat minder dan 50 meter afstand. In de nieuwe situatie dient sprake te zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat voor de nieuwe bewoners.

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 bestemmingsplan buitengebied 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 besluitgebied maakt onderdeel uit van een woongebied binnen de bebouwde kom en wordt al in de bestaande situatie beschermd tegen drift. Binnen het besluitgebied is op de grens met het agrarisch gebied hoog opgaand groen aanwezig. Deze groenstructuur wordt verder aangevuld tot een groenstrook met een breedte van circa 3 meter met een hoogte van 2 meter, waardoor spuitnevel verder wordt afgevangen. De aanleg en in stand houden van de groenstrook wordt geborgd in de omgevingsvergunning.

De geldende spuitzonering vormt geen belemmering voor het beoogde gebruik als woonfunctie. Het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen werd in de uitgangssituatie al beperkt door de ligging in

een woonwijk en de voorschriften in het bestemmingsplan buitengebied. Met het beoogde gebruik als woonfunctie is geen sprake van een onevenredige belemmering voor het gebruik van omliggende agrarische productiegronden. Spuitzonering vormt geen onevenredige belemmering voor het beoogde gebruik.

Conclusie

Gezien de aard van de ontwikkeling en de afstand tot omliggende bedrijven, is nader onderzoek niet nodig. Ter hoogte van het woongebouw zal sprake zijn van een acceptabel woon- en leefklimaat. In het kader van de omgekeerde werking levert het gebruik van het perceel als reguliere woonfunctie geen onevenredige beperkingen op voor de bedrijfsvoering van omliggende bedrijven.

4.9 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.

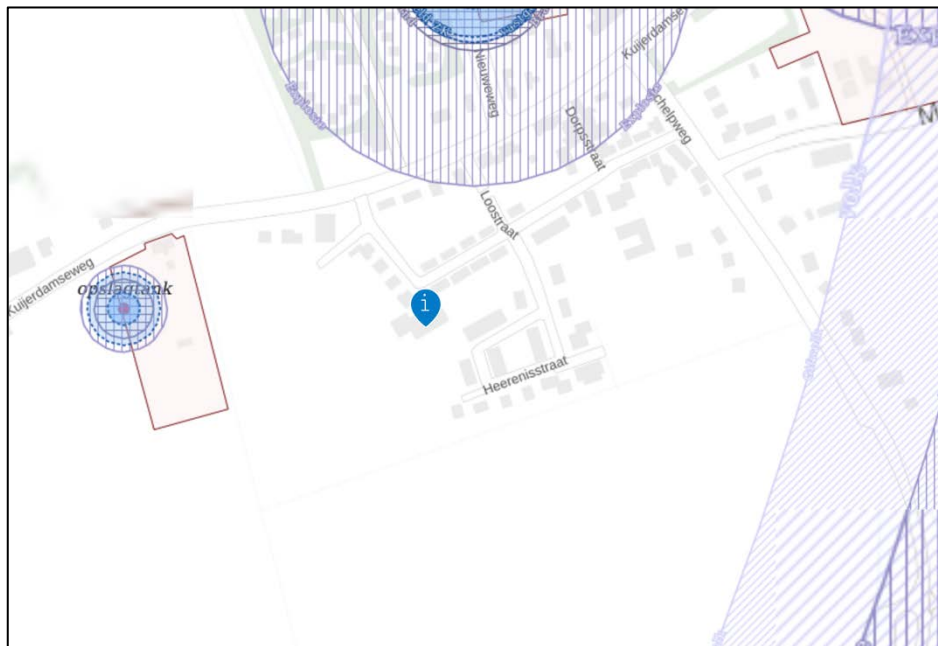
Het plaatsgebonden risico, afgekort met PR, geeft de kans aan dat iemand die zich een jaar lang onafgebroken en onbeschermd op een plek bevindt, overlijdt door een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het PR heeft geen relatie met de omgeving. Gemeenten dienen in het omgevingsplan een grenswaarde voor het 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.

Besluitgebied

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 beoogde situatie geen gevaarlijke stoffen opgeslagen. Binnen het besluitgebied is reeds een kantoorfunctie aanwezig.

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 de woningen is voldoende groot.



Figuur 11 Uitsnede Atlas leefomgeving: omliggende risicovolle activiteiten

Brandveiligheid

De gemeente stemt bij ruimtelijke ontwikkelingen een aantal brandveiligheidsaspecten vroegtijdig af met de Veiligheidsregio. De brandveiligheidsaspecten betreffen met name de bereikbaarheid door de brandweer via de openbare weg, de brandweezorgnorm, de primaire bluswatervoorziening op de openbare weg en de secundaire bluswatervoorziening.

Ten aanzien van het gebruik van het perceel als reguliere woonfunctie kan worden volstaan met het standaard advies waarbij de mate van zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid wordt beschouwd. Het nieuwe woongebouw is gelegen in een woonwijk op een perceel waar voorheen een basisschool was gevestigd. De bestaande bebouwing van de voormalige basisschool is verouderd en wordt vervangen voor een nieuw woongebouw met 12 appartementen. 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. Het maatgevende scenario voor een calamiteit op een transportroute betreft een incident waarbij een toxische wolk vrijkomt. Voor de beoogde bebouwing is aan te raden om deze te voorzien van mechanische en centraal afsluitbare ventilatie zodat wordt voorkomen dat giftige stoffen in de appartementen worden gezogen.

Bewoners kunnen als voldoende zelfredzaam worden gezien om in geval van een calamiteit de appartementen zelfstandig te kunnen verlaten. Het besluitgebied is in geval van een calamiteit bereikbaar voor hulpdiensten via de aanliggende wegen van de kern Ellemeet. Over het beoogde

gebruik, bereikbaarheid voor hulpdiensten en de beschikbaarheid van voldoende bluswater wordt aanvullend advies van de veiligheidsregio gevraagd. Hiermee is de veiligheid van de nieuwe bewoners en gebruikers voldoende geborgd.

Conclusie

De afstand van het besluitgebied tot omliggende activiteiten met een veiligheidsrisico is voldoende groot. De veiligheid van bewoners wordt voldoende gewaarborgd. De veiligheidsparagraaf wordt voor advies en ter beoordeling aangeboden aan de veiligheidsregio.

4.10 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 projectmer-beoordeling worden uitgevoerd in de vergunningprocedure. Op basis hiervan beoordeelt het bevoegd gezag of er sprake is van aanzienlijke milieueffecten.

Besluitgebied

De beoogde aanvraag voor een buitenplanse omgevingsvergunning activiteit waar onderhavige ruimtelijke onderbouwing onderdeel van zal uitmaken, maakt in afwijking van de geldende planologische regeling het oprichten van een woongebouw met 12 appartementen mogelijk. In 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 sprake van een stedelijk ontwikkelingsproject zoals bedoeld in het Besluit m.e.r.. De woningen voorzien in een actuele vraag naar betaalbare woningen voor kleinere huishoudens en worden opgericht binnen het bestaand stedelijk gebied. Er is sprake van duurzaam ruimtegebruik. 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 zonder grote verandering van de milieubelasting ten opzichte van de bestaande situatie.

Conclusie

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

4.11 Water

4.11.1 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 en met 5.49 Bkl zijn rijksregels opgenomen met betrekking tot:

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

De gemeente heeft beleidsvrijheid in het invullen van de watertoets.

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.

4.10.2 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.

Veiligheid waterkeringen

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.

Voorkomen van overlast door oppervlaktewater

Volgens de Waterschapsverordening bevindt zich aan de zuidwestzijde van het perceel 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. 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.

Het beoogde gebruik heeft geen invloed op de werking van of het onderhoud aan de watergangen. 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 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.

Voorkomen van overlast door hemel- en afvalwater

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.

Grondwaterkwantiteit en verdroging

Er is in de nieuwe situatie geen sprake van het onttrekken van grondwater. 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

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

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

Onderhoud oppervlaktewater

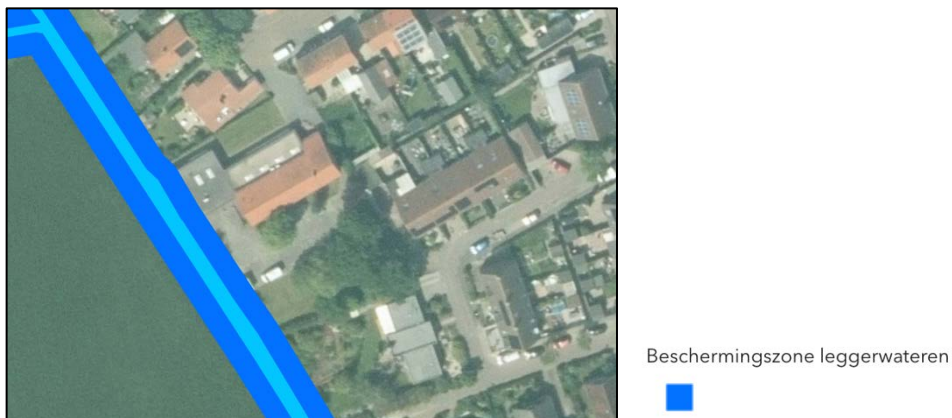
Om en op het perceel bevindt zich een watergang die wordt beschermd op grond van de Waterschapsverordening. De watergang aan de zuidwestzijde van het perceel betreft een B-watergang met een secundair belang voor het watersysteem. Het onderhoud van de watergang wordt uitgevoerd door de eigenaren van de aangrenzende percelen. De leggerwatergang heeft een beschermingszone van 5 meter gemeten vanaf de insteek. De nieuwe bebouwing bevindt zich buiten de beschermingszone. Aan de zuidwestzijde van het besluitgebied, binnen de beschermingszone van de watergang worden de parkeerplaatsen en nieuwe opgaande beplanting aangelegd. In de uitgangssituatie is zowel ter hoogte van besluitgebied als op aanliggende percelen al bebouwing en beplanting binnen het beschermingsgebied aanwezig. Onderhoud aan de watergang vindt plaats vanaf de overzijde van de watergang. Het beoogde gebruik heeft geen effecten op de onderhoudswerkzaamheden voor de in de Waterschapsverordening opgenomen (aanwezige) kavelsloten.

Belangen waterbeheerder

De projectlocatie wordt ontsloten via de Deensestraat. De wegen binnen de kern Ellemeet zijn niet in beheer bij het waterschap. Het gebruik van een appartementengebouw met 12 appartementen heeft geen grote verkeersaantrekkende werking. 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 13 Uitsnede Legger (bron: Waterschap Scheldestromen)



Figuur 14 Uitsnede Waterschapsverordening (bron: Waterschap Scheldestromen)

4.10.3 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 ter plaatse circa 470 m² aan bebouwing aanwezig op een kadastraal perceel van circa 1973m². Binnen het perceel is in de uitgangssituatie circa 630 m² aan terreinverharding aanwezig van de voormalige speelplaats. Het totaal areaal aan verhard oppervlak in de uitgangssituatie bedraagt circa 1100m².

In de beoogde situatie zal een nieuw woongebouw met een oppervlakte van circa 420 m² en een bijgebouw van circa 90 m² worden opgericht. Op het terrein wordt circa 690m² uitgevoerd als (half)verharding, waaronder grastegels (zie tevens bijlage 1). Het areaal aan verhard oppervlak is hiermee vrijwel gelijk aan de uitgangssituatie.

De bebouwingsoppervlakte en het netto areaal verhard oppervlak nemen vrijwel niet toe als gevolg van het nieuwe gebruik. In de huidige situatie infiltreert het hemelwater deels ter plaatse van de grasveldjes om het gebouw. Het overtollige hemelwater vloeit af via straatkolken en de kavelsloot aan de zuidwestzijde 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.

Conclusie

Het oprichten van de beoogde 12 appartementen is een kleinschalige ontwikkeling en 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. De beoogde ontwikkeling is inpasbaar binnen de waterdoelstellingen. De voor de ontwikkeling uitgevoerde watertoets is voor advies voorgelegd aan Waterschap Scheldestromen.

5. UITVOERBAARHEID

5.1 Economische uitvoerbaarheid

Behalve de ruimtelijke en milieukundige uitvoerbaarheid, dient tevens de financieel-economische uitvoerbaarheid van een ruimtelijke ontwikkeling inzichtelijk te worden gemaakt. Wanneer een ruimtelijk besluit een bouwplan 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 realiseren van appartementengebouw met 12 appartementen mogelijk. Het betreft hier een private ontwikkeling waarbij het risico geheel gedragen wordt door de initiatiefnemer. Alle (voorbereiding)kosten (zoals plankosten, onderzoeken en procedures, inclusief gemeentelijke begeleiding) zijn voor rekening van initiatiefnemer. Tussen de gemeente en de initiatiefnemer zal een anterieure overeenkomst worden gesloten. In de anterieure overeenkomst zijn tevens bepalingen met betrekking tot planschade opgenomen. Hiermee wordt gewaarborgd dat eventuele planschade niet voor rekening van de gemeente is, maar wordt verhaald op de initiatiefnemer. De gronden zijn in eigendom van de initiatiefnemer.

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

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Participatie bij de aanvraag van een omgevingsvergunning wordt gedaan voorafgaand aan de aanvraag. 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. Er is, gezien de aard en beperkte schaal van de plannen, geen aanleiding om aan te nemen dat er geen sprake zal zijn van maatschappelijk draagvlak.

5.3 Procedure

De aanvraag om een omgevingsvergunning doorloopt in principe op basis van artikel 16.62 van de Omgevingswet de reguliere procedure zoals bedoeld in artikel 4.1 van de Algemene wet bestuursrecht, de beslistermijn voor deze procedure bedraagt 8 weken. In een aantal gevallen kan bij een buitenplanse omgevingsplanactiviteit de uitgebreide procedure van toepassing zijn zoals bedoeld in artikel 3.4 van de Awb. Bij het oprichten van een woongebouw met 12 appartementen is geen sprake van een activiteit met grote ruimtelijke gevolgen.

De beoogde ontwikkeling wordt in het kader van het vooroverleg voorgelegd aan de vooroverlegpartners.

5.4 Evenwichtige toedeling van functies aan locaties

Voor zover een aanvraag om een omgevingsvergunning betrekking heeft op een buitenplanse omgevingsplanactiviteit wordt de omgevingsvergunning alleen verleend indien er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties zoals bedoeld in artikel 8.0a, lid 2 Bkl. In

samenhang hiermee worden in een besluit op een omgevingsvergunning ook de beoordelingsregels betrokken zoals opgenomen in artikel 8.0b tot en met 8.0e van het Bkl.

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 voorgaande hoofdstukken. Uit onderliggende ruimtelijke onderbouwing blijkt dat de beoogde ontwikkeling past binnen een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

BIJLAGEN

1. Inrichtingstekening
Ruimte & Groen Landschapsarchitectuur BV
d.d. Juni 2025
2. A. - C. Ontwerptekeningen
Erik van den Bos Architect
d.d. Januari 2025
3. Beeldkwaliteitsplan
RHO Adviseurs
d.d. December 2024
4. Rijcurve
d.d. Januari 2025
5. Rapportage stikstofdepositieberekening
S&W Bouwkundig Ingenieurs
d.d. Februari 2025
6. Verkennend bodemonderzoek
Wematech Bodemadviseurs BV
d.d. Maart 2025
7. Quicksan ecologie
Gaia Ecologie BV
Februari 2025