

**Ruimtelijke onderbouwing
Daniël Ockersestraat 1
Dreischor**

Gemeente Schouwen-Duiveland

Maart 2024



Titel	Ruimtelijke onderbouwing
	Daniël Ockersestraat 1
	Dreischor

Kenmerk : 2024.273. 02

Gemeente : Schouwen- Duiveland

Datum : 18 Maart 2024

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

1.	INLEIDING.....	6
1.1	AANLEIDING EN DOEL	6
1.2	LIGGING EN KADASTRALE BEGRENZING.....	6
1.3	GEBIEDSOMSCHRIJVING	7
1.4	BESTAANDE EN BEOOGDE SITUATIE	9
2.	BELEIDSKADER	11
2.1	RIJKSBELEID.....	11
2.2	PROVINCIAAL BELEID.....	12
2.3	GEMEENTELIJK BELEID	13
3.	RUIMTELIJKE EN MILIEUKUNDIGE ASPECTEN	22
3.1	BODEM.....	22
3.2	WEGVERKEERSLAWAAI.....	22
3.3	MOBILITEIT EN PARKEREN	23
3.4	BEDRIJVEN EN MILIEUZONERING	24
3.5	LUCHTKWALITEIT	25
3.6	FLORA EN FAUNA.....	26
3.7	ARCHEOLOGIE	28
3.8	CULTUURHISTORIE	28
3.9	EXTERNE VEILIGHEID	31
3.10	WATER	32
3.11	VORMVRIJE MER -BEOORDELING	35
4.	UITVOERBAARHEID	37
4.1	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID.....	37
4.2	MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID.....	37
4.3	PROCEDURE.....	37
	BIJLAGEN.....	38

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding en doel

Het besluitgebied is gelegen aan de Daniël Ockersestraat 1, 4315 AR in Dreischor. De locatie bevindt zich binnen het cultuurhistorisch waardevolle gedeelte van de kern. Ter plaatse is een karakteristieke Zeeuwse schuur aanwezig. De initiatiefnemer beoogt om de schuur te slopen en ter plaatse een vrijstaande gezinswoning voor kleinere huishoudens te realiseren.

Ter plaatse is het bestemmingsplan 'Bebouwde kom Brouwershaven, Dreischor en Noordgouwe' uit 2013 van toepassing. De projectlocatie beschikt over de bestemming 'Wonen' met een bouwvlak en onder meer de dubbelbestemming 'Waarde- Beschermd Stads- dorpsgezicht'. Binnen de geldende woonbestemming zijn uitsluitend hoofdgebouwen toegestaan binnen een aanduiding die de bouwwijze vastlegt. Ter hoogte van de bestaande schuur is geen dergelijke aanduiding opgenomen.

De gewenste ontwikkeling is mogelijk op basis van een omgevingsvergunning waarmee wordt afgeweken van de geldende regeling. Voor een dergelijke procedure is medewerking nodig van het College van Burgemeester & Wethouders van de gemeente Schouwen- Duiveland. Per brief van 4 december 2023 heeft de gemeente Schouwen- Duiveland aangegeven dat ze in principe en onder voorwaarden positief staat ten opzichte van het transformeren van de karakteristieke schuur naar een zelfstandige wooneenheid. Eén van de voorwaarden is dat het huidige karakter en de geslotenheid van de bestaande gevels en het dakvlak zo veel mogelijk behouden blijft. In december 2023 is een omgevingsvergunningaanvraag ingediend op basis van artikel 2.12, lid 1, sub a onder 3° Wabo. Ten behoeve van de omgevingsvergunningaanvraag dient de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing te bevatten.

1.2 Ligging en kadastrale begrenzing

De projectlocatie bevindt binnen de bebouwde kom van Dreischor. Kadastraal is het perceel bekend als Brouwershaven, sectie K, nummer 163. Op onderstaande kaarten wordt de bestaande situatie van het besluitgebied en de kadastrale begrenzing weergegeven.



Figuur 1 Locatie besluitgebied rood gemarkeerd (ruimtelijkeplannen.nl)



Figuur 2 Omgeving projectgebied

1.3 Gebiedsomschrijving

De projectlocatie bevindt zich binnen de historische dorpskern van Dreischor, direct ten zuiden van de Kerkring. Dreischor is met circa 1000 inwoners één van de kleinere kernen van de gemeente Schouwen- Duiveland. De historische dorpskern heeft de stedenbouwkundige structuur van een ringdorp. Centraal in het dorp staat de wat hoger gelegen Sint- Adriaans kerk met het bijbehorende kerkhof en een gracht. De gracht in Dreischor is één van laatste bewaard gebleven ringdorpgrachten van Schouwen- Duiveland. De kerk dateert van omstreeks de 14^e eeuw. Rondom de kerk ligt een ring met bebouwing. De bebouwingsstructuur rondom de historische dorpsstraten zoals de Ring en de Weststraat is erg compact. De bebouwing was van oorsprong agrarisch. In de loop der jaren zijn de boerderijen verdwenen en zijn deze vervangen door woonbebouwing. De woningen in het dorpshart zijn veelal aaneengesloten gebouwd en staan met de voorgevel dicht op de straat. Achter de eerste ring is een eveneens ringvormig stratenpatroon van achterstraten ontstaan waar in de loop der tijd nieuwe huizen werden gebouwd die niet meer binnen de eerste ring pasten. Tussen de Ring en de achterstraat zijn een aantal korte radiale dwarsverbindingen gelegen.

De middeleeuwse ringdorp-structuur van het huidige Dreischor staat bekend als één van de best bewaarde ringdorpen van Zeeland. De kerkring, de achterstraten en het gebied direct ten zuiden daarvan zijn in 1972 aangewezen als beschermd stads- en dorpsgezicht. Behalve de kerk zijn er nog een dertigtal rijksmonumenten aanwezig in Dreischor. Het merendeel hiervan bevindt zich binnen de historische kern.

De kern Dreischor is van oudsher een vlasdorp. In de polders om de kern werd vlas verbouwd en vervolgens in kleine boerderijen in de directe omgeving bewerkt en verwerkt voor de productie van onder meer linnen en lijnzaadolie. Met name aan de zuidzijde van de kern, in de richting van de Bogerdweg zijn een aantal vlasboerderijen bewaard gebleven. Met name na de Tweede Wereldoorlog en de Watersnoodramp is nieuwe bebouwing aan de kern toegevoegd langs, en in aansluiting op, de achterstraten. De huidige kern Dreischor wordt ontsloten via de Daniël Ockersestraat, naar de Welleweg en de Stoofweg in noordelijke richting en via onder meer de Molenweg en de Bogerdweg naar de Rijksweg N59 in zuidelijke richting.

De compacte stedenbouwkundige structuur van de historische kern onderscheidt zich sterk van de latere, veel ruimer opgezette dorpsuitbreidingen aan met name de noordwestzijde van de kern. Binnen de kern zijn hoofdzakelijk woonfuncties gelegen. Binnen de dorpskern is een beperkt aanbod aan sociaal- maatschappelijke en commerciële functies aanwezig. Verspreid over de kern zijn verder een aantal kleinschalige bedrijfsmatige functies gevestigd. Het aanbod aan maatschappelijke en commerciële functies in de huidige kern is zeer beperkt. In Dreischor zijn onder meer een dorpshuis, een basisschool en een (vrijwillige) brandweerpost gelegen. Veel van de overige aanwezige voorzieningen zijn kleinschalig en gericht op toerisme.

De Daniël Ockersestraat is één van de historische achterstraten ten zuiden van de kerkring. De straat is met een breedte van circa 6 meter een smalle straat. De bestrating bestaat uit klinkers en heeft geen wegmarkering. De straat is verkeersluw en functioneert als woonstraat/ erftoegangsweg. Het merendeel van de bebouwing staat direct aan de straat. Behalve de gronden direct om de kerk, is binnen de openbare ruimte van het historische centrum zeer beperkt groen aanwezig. De bebouwing is evenwijdig aan de straat georiënteerd. Door de smalle straten, de korte afstand van gevels tot de weg en het nagenoeg ontbreken van openbaar groen, heeft het historische deel van de kern een gesloten en compact karakter.



1925



1950



1975



2000

Figuur 3 Ontwikkeling omgeving besluitlocatie (Topotijdreis)

1.4 Bestaande en beoogde situatie

- De projectlocatie bevindt zich binnen de cultuurhistorisch waardevolle dorpskern van Dreischor, aan een achterstraat achter de kerkkring;
- Binnen het besluitgebied is een karakteristieke Zeeuwse schuur gelegen (MIP object 3021);
- De schuur wordt gebruikt als garage en voor de opslag van huisraad;
- De huidige bebouwing heeft een oppervlakte van circa 70m² en bestaat uit een enkele verdieping met kap. De schuur is opgebouwd uit zwart gepotdekseld houtwerk met luiken, rode dakpannen en traditionele elementen zoals houten windveren. Het bijbehorende perceel is volledig verhard met bestrating;
- De locatie maakt onderdeel uit van het beschermde dorpsgezicht van Dreischor. De besluitlocatie ligt in een dorpse omgeving met overwegend woonfuncties;
- Ter plaatse is op basis van het geldende bestemmingsplan 'Bebouwde kom Brouwershaven, Dreischor en Noordgouwe' uit 2013 de bestemming 'Wonen' van kracht en is aan het hele woonperceel een bouwvlak toegekend;
- De initiatiefnemer wenst om de bestaande schuur te slopen en ter plaatse een nieuwe woning op te richten. Om de beoogde ontwikkeling te realiseren wordt op basis van een omgevingsvergunningaanvraag afgeweken van het geldende bestemmingsplan 'Bebouwde kom Brouwershaven, Dreischor en Noordgouwe';
- De beoogde woning betreft een vrijstaande gezinswoning en wordt gerealiseerd op basis van particulier opdrachtgeverschap. De nieuwe woning zal levensloopbestendig worden gerealiseerd. Alle primaire voorzieningen bevinden zich op één woonlaag;
- Er zal worden voldaan aan de geldende duurzaamheidsvereisten. Er wordt energieneutraal, zonder gasaansluiting gebouwd en worden verwarmd met behulp van een warmtepomp;
- De huidige schuur is bouwkundig en installatietechnisch niet geschikt als woonruimte. Om een gebruik als woning mogelijk te maken wordt de schuur vervangen door goed geïsoleerde bebouwing met een vergelijkbare gevelindeling;
- In de beoogde situatie heeft de woning een oppervlakte van circa 86m², een bouwhoogte van circa 8 meter en een goothoogte van circa 4 meter. De installatieruimte wordt gerealiseerd in een nieuw aan te leggen kelder onder het gebouw;
- De woning voorziet voor de lange termijn in de actuele lokale behoefte aan levensloopgeschikte woningen in het middeldure koopsegment voor kleinere huishoudens;
- De gepotdekselde gevels met luiken en het rode pannendak met traditionele elementen komen terug in de nieuwe situatie. Het aanzicht van de bebouwing, waaronder het karakter en de geslotenheid van de gevels en het dakvlak, komt in de beoogde situatie zo veel mogelijk overeen met de huidige situatie;
- De locatie wordt ook in de nieuwe situatie ontsloten via de Daniël Ockersestraat;
- Op eigen terrein worden 3 parkeerplaatsen aangelegd. Hiermee wordt de parkeerbehoefte op eigen perceel opgevangen. Er is als gevolg van de nieuwe woonfunctie geen sprake van een grote verkeersaantrekkende werking.

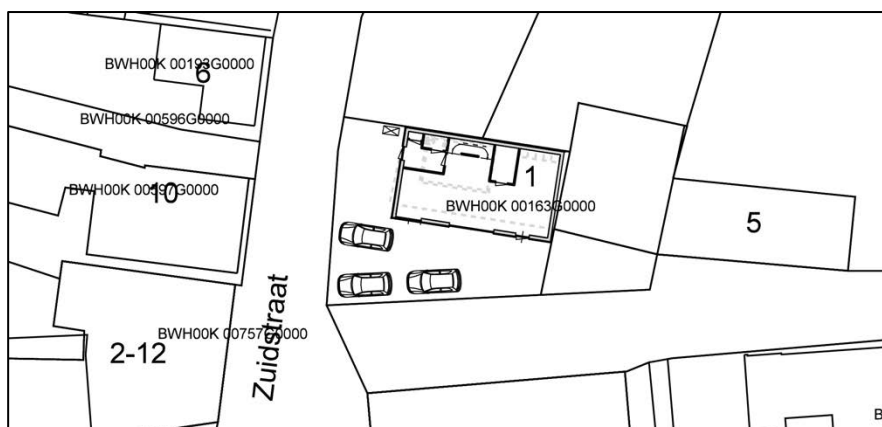
Om de ontwikkeling mogelijk te maken is een afwijking nodig van het bestemmingsplan 'Bebouwde kom Brouwershaven, Dreischor en Noordgouwe' op basis van artikel 2.12, lid 1, sub a onder 3° Wabo. In het volgende hoofdstuk wordt de ruimtelijke en de milieukundige inpasbaarheid nader onderzocht.



Figuur 4 Uitgangssituatie Schuur Daniël Ockersestraat



Figuur 5 Voorgevel beoogde situatie (Erik van den Bos Architect Maart 2024)



Figuur 6 Impressie beoogde situatie (Erik van den Bos Architect Maart 2024)

2. BELEIDSKADER

2.1 Rijksbeleid

2.1.1 NOVI

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

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

Beoogde ontwikkeling

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

Conclusie

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

2.1.2 Besluit Algemene Regels Ruimtelijke Ordening

Voor de bescherming van de nationale belangen met het oog op een goede ruimtelijke ordening stelde de minister regels aan de inhoud van bestemmingsplannen en andere ruimtelijke plannen. Dit is gedaan in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). In het Barro komen de nationale belangen als titels terug. Verdere uitwerking vindt plaats in de onderliggende ministeriële Regeling algemene regels ruimtelijke ordening. De regels in het besluit zijn concreet normstellend en moeten direct of indirect (door tussenkomst van de provincie) doorwerken tot het niveau van de lokale besluitvorming.

Conclusie

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

2.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

Op basis van artikel 3.1 lid 6 Bro dient een nieuwe stedelijke ontwikkeling te motiveren op welke wijze er toepassing is gegeven aan de voorwaarde van duurzaam ruimtegebruik. Op deze manier wordt een zorgvuldige en transparante afweging bij ruimtelijke en infrastructurele besluiten nagestreefd en wordt de aanwezige ruimte in stedelijk gebied optimaal benut. Een stedelijke ontwikkeling is gemotiveerd als (artikel 1.1.1 lid 1, aanhef en onder i Bro): 'een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'. Uit jurisprudentie blijkt dat een ontwikkeling die voorziet in niet meer dan 11 woningen of een nieuw ruimtebeslag van minder dan 500m², niet als een stedelijke ontwikkeling aangemerkt kan worden.

De beoogde ontwikkeling vindt plaats binnen de bebouwde kom. Met het (her)ontwikkelen van een schuur naar een woning, is geen sprake van een stedelijke ontwikkeling in de zin van het Besluit ruimtelijke ordening. De Ladder voor Duurzame verstedelijking is voor onderhavig project niet van toepassing.

Conclusie

De beoogde ontwikkeling is wat betreft aard en omvang niet aan te merken als een (nieuwe) stedelijke ontwikkeling. De Ladder voor Duurzame verstedelijking is voor onderhavig project niet van toepassing.

2.2 Provinciaal beleid

2.2.1 Zeeuwse Omgevingsbeleid

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

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

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

De juridische vertaling van het ruimtelijke provinciale beleid vindt plaats in de Omgevingsverordening Provincie Zeeland 2018. De Omgevingsverordening is op 21 september 2018 vastgesteld door het college van Gedeputeerde Staten en is vervolgens een aantal maal op onderdelen gewijzigd. De laatste wijziging is vastgesteld op 29 juni 2023.

In het bijbehorende Omgevingsplan staan de vier belangrijkste strategische opgaven tot 2040 centraal. De doorwerking van de hoofddoelstellingen naar concrete en bindende beleidsopgaven vindt plaats in de Omgevingsverordening. De strategische opgaven van de provincie zijn geformuleerd als:

- Duurzame en concurrerende economie: kerndoelstellingen zijn hierbij onder meer de ontwikkeling van een circulaire economie, vraaggerichte programmering van bedrijventerreinen en specifieke bedrijfstakken, stimuleren van de vrijetijdsector en het ontwikkelen van natuurbeleving. Ruimtelijke ontwikkelingen vinden zo veel mogelijk plaats binnen de begrenzing van de bestaande stedelijke structuur;
- Klimaatbestendige en -neutrale samenleving: de Provincie zet in op hernieuwbare vormen van energie, verbetering van de waterkwaliteit en waterveiligheid (klimaatadaptatie). Verdichting van de bestaande stedelijke structuur biedt mogelijkheden voor verduurzaming van de woningvoorraad;
- Waardevolle leefomgeving: hierin staan de provinciale ambities met betrekking tot behoud en versterking van kenmerkende landschapselementen, biodiversiteit, cultuurhistorische waarden en duurzaam bodemgebruik centraal. Ontwikkelingen dienen een bijdrage te leveren aan het versterken van het Zeeuwse landschap en de Zeeuwse identiteit;

- Toekomstbestendige bereikbare woon-, werk- en verblijfsomgeving: centraal binnen deze opgave staat het streven naar een woningvoorraad die aansluit bij actuele woonbehoeften, het behoud van voorzieningenniveau, behoud van het vestigingsklimaat en herstructurering en inbreiding van bestaand stedelijk gebied. Nieuwe woningbouwontwikkelingen dienen bovendien te passen binnen de regionale woningbouwprogrammering. De focus in de regionale afspraken ligt op herstructurering van de bestaande voorraad. Door concentratie van voorzieningen en woningbouw binnen de kern, wordt het draagvlak voor voorzieningen versterkt. Transformatie van leegstaande bebouwing, de herontwikkeling van cultureel erfgoed en het tegengaan van verval van bebouwing door leegstand zijn belangrijke ruimtelijke opgaven.

Besluitgebied

In de beoogde situatie wordt karakteristieke bebouwing op een woonperceel in een cultuurhistorisch waardevolle woonomgeving getransformeerd tot woning. Het aanzicht, waaronder het gesloten karakter, de situering en het kleur- en materiaalgebruik van de bebouwing blijft hierbij zo veel gelijk aan de uitgangssituatie. Ook de nieuwe bebouwing past hiermee binnen het beschermde dorpsgezicht van Dreischor. Het ontwerp van de woning wordt ter beoordeling voorgelegd aan de welstandscommissie.

Met het toevoegen van een woonfunctie binnen een woonbestemming en binnen de bebouwde kom is sprake van duurzaam ruimtegebruik. De nieuwe bebouwing sluit aan bij de hedendaagse duurzaamheidsdoelstellingen en gebruikswensen.

Met de beoogde ontwikkeling wordt een betaalbare woning aan de woningvoorraad toegevoegd. Het toevoegen van betaalbare woningen past binnen de afspraken over de beschikbare regionale plancapaciteit. Het herinvullen van bebouwd gebied binnen de bebouwde kom als een kleinschalige woonfunctie, past binnen de strategische opgaven 'Waardevolle leefomgeving' en 'Toekomstbestendige bereikbare woon-, werk- en verblijfsomgeving'.

Conclusie

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

2.3 Gemeentelijk beleid

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

Op 3 oktober 2011 is de gemeentelijke ruimtelijke ontwikkelingsvisie tot 2040 vastgesteld. Voor het gebied Schouwen- Duiveland spelen een aantal maatschappelijke opgaven die rechtstreeks doorwerken in het ruimtelijke beleid. In de strategische visie worden thema's als wonen, werken, verblijven in samenhang met behoud van het karakteristieke landschap en bescherming van de natuur benaderd. Op de middellange termijn spelen in de gemeente onder meer de volgende thema's.

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

In de strategische visie stelt de gemeente Schouwen- Duiveland zichzelf de doelstelling om als vakantie-eiland een toonaangevende watereconomie te ontwikkelen die een duurzame verbinding vormt tussen wonen, werken, zorgen en genieten. Dit betekent dat om het karakteristieke kustlandschap te kunnen behouden, nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in eerste instantie binnen de bebouwde kom worden geconcentreerd. Met nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen buiten de bebouwde

kom wordt terughoudend omgegaan. Door concentratie en hergebruik van bebouwing worden leegstand en verpaupering zo veel mogelijk voorkomen.

Als gevolg van vergrijzing verandert de woningvraag in de vorm van huishoudensverdunning en krimp. Dit brengt uitdagingen met zich mee voor de beschikbare beroepsbevolking en het voorzieningenaanbod. (Verblijfs)recreatie is van groot economisch belang voor de regio. Een deel van de aanwezige verblijfsrecreatie sluit onvoldoende aan bij de actuele vraag. Toename aan bebouwing en intensivering van gebruik heeft negatieve gevolgen voor de herkenbaarheid van het Zeeuwse landschap en de kwetsbare natuur in het gebied. Voor het eiland is een toeristische hoofdstructuur opgesteld (THS). Verblijfsrecreatieve voorzieningen concentreren zich voornamelijk in het noordwestelijke deel van het eiland. Nieuwe ontwikkelingen dienen te passen in het landschap en over voldoende draagvlak in de samenleving te beschikken.

Bij alle ruimtelijke ontwikkelingen dient zorgvuldig omgegaan te worden met de landschappelijke kwaliteiten. Onderdeel hiervan is dat bebouwing zoveel mogelijk wordt geconcentreerd binnen bestaand bebouwd gebied.

Besluitgebied

Met het ontwikkelen van een middeldure gezinswoning voor kleinere huishoudens wordt bijgedragen aan het behouden van een gedifferentieerde woningvoorraad. Er is op regionale schaal een grote behoefte aan grondgebonden gezinswoningen voor kleinere huishoudens. Met het realiseren van een gezinswoning binnen de dorpskern wordt bijgedragen aan het behouden van een vitale dorpskern met voldoende draagvlak voor voorzieningen. Binnen de kern zijn een (beperkt) aantal primaire voorzieningen (waaronder een basisschool) aanwezig. Voor een deel van de dagelijkse behoefte zijn inwoners afhankelijk van andere kernen in de omgeving zoals Brouwershaven en Zierikzee. Met hergebruik van bebouwing wordt leegstand voorkomen en wordt de beschikbare ruimte binnen de kern zo optimaal mogelijk benut. De nieuwe bebouwing voldoet aan de hedendaagse duurzaamheidsdoelstellingen en gebruikswensen. Met het materiaalgebruik, situering, maatvoering en het karakter van de woning wordt zo dicht mogelijk aangesloten bij de uitgangssituatie.

Conclusie

De ontwikkeling is kleinschalig en sluit aan bij de aard en karakteristiek van de cultuurhistorisch waardevolle (woon)omgeving. De ontwikkeling sluit aan bij de lange termijn ruimtelijke doelstellingen uit de structuurvisie.

2.3.2 Woonvisie 2018- 2027

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

Trend

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

Op basis van een woningmarktanalyse voor de periode 2017- 2027 wordt verwacht dat er op de lange termijn nauwelijks behoefte is aan structureel méér woningen. Wel is er een groeiende vraag naar levensloopbestendige en flexibele woningen voor kleinere huishoudens. Het woningbouwprogramma verschuift daarmee van een kwantitatieve naar een kwalitatieve opgave waarbij herstructurering centraal staat. Het huidige woningbouwprogramma richt zich met name op

het versterken van de leefbaarheid in de kernen en het concentreren van voorzieningen. De strategische doelstellingen in het gemeenlijk woningbouwbeleid tot 2027 bestaan uit:

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

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

Om de bestaande diversiteit aan woonomgevingen ook in de toekomst te kunnen behouden en versterken, wordt in het woningbouwbeleid onderscheid gemaakt in verschillende woonmilieu's. Binnen het woonmilieu 'dorpswonen' bestaat een regionale behoefte van ca 50 woningen. In de Woonvisie is een toetsingskader voor nieuwe woningbouwplannen opgesteld. Bij een nieuwe ontwikkeling wordt getoetst in hoeverre deze invulling geeft aan de lokale woonbehoefte en bijdraagt aan een versterking van de woningvoorraad. Een nieuwe ontwikkeling dient invulling te geven aan de transitieopgave.

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

Dreischor

De besluitlocatie bevindt zich binnen het woonmilieu 'Dorps wonen'. Kenmerkend voor dit woonmilieu is de rust en ruimte en de stilte van de polders. De kernen binnen dit woonmilieu hebben een relatief jonge leeftijdsopbouw. Voor de kern Dreischor wordt er volgens de verschillende prognosemodellen voor huishoudensontwikkeling in de periode tot en met 2027 een stagnatie tot een lichte afname van het aantal gevestigde huishoudens verwacht. Tevens wordt er geen grote vraag vanuit nieuwe vestigers verwacht. In Dreischor is de komende jaren daarom een stagnatie te verwachten van de vraag naar woningen. De kern is in het woningbouwbeleid aangemerkt als 'balanskern'. Het toevoegen van woningen is hier alleen mogelijk als dit noodzakelijk is om op de middellange termijn de leefbaarheid te kunnen behouden en er wordt gebouwd op een structuurversterkende plek. Op basis van de te verwachten huishoudensverdunding is er binnen het woonmilieu 'dorpswonen' een kwalitatieve behoefte aan appartementen/ nultrreden woningen in de

middeldure huur, het betaalbare koopsegment en in beperkte mate aan middeldure grondgebonden woningen (waaronder levensloopbestendige en energiezuinige woningen).

Woningmarktanalyse Schouwen-Duiveland 2020

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

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

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

Besluitgebied

In de Woonvisie is een toetsingskader voor nieuwe ontwikkelingen opgesteld. Bij een nieuwe ontwikkeling wordt binnen het woningbouwbeleid getoetst in hoeverre deze invulling geeft aan de lokale woonbehoefte en bijdraagt aan een versterking van de woningvoorraad.

Binnen kleine kernen is in beperkte mate behoefte aan levensloopbestendige woningen voor kleine huishoudens ter verbetering van de woningvoorraad van de kern. Met de beoogde ontwikkeling wordt de realisatie van één kleinschalige grondgebonden koopwoning mogelijk gemaakt in het betaalbare segment. De woning wordt levensloopgeschikt uitgevoerd met alle primaire voorzieningen op de begane grond. De woning wordt gasloos gerealiseerd en geïsoleerd volgens de actuele duurzaamheidsvereisten. De middeldure woning voorziet voor de lange termijn in de actuele lokale behoefte aan levensloopgeschikte en betaalbare woningen voor kleinere huishoudens.

Kleinschalige woningbouwontwikkelingen dragen bij aan het versterken van het draagvlak voor bestaande dorpsvoorzieningen en daarmee aan het lange termijn behoud van de vitaliteit en leefbaarheid van de kern. De locatie is goed ontsloten en ligt nabij de dorpsvoorzieningen van de kern Dreischor.

De beoogde woning wordt (vrijwel) binnen de huidige bebouwingscontour gesitueerd en sluit wat betreft materiaalgebruik en karakter aan op de historische bebouwing van het beschermd dorpsgezicht van Dreischor.

Conclusie

De beoogde situatie past binnen de doelstellingen van het woningbouwbeleid.

2.3.2 Vigerend bestemmingsplan

Ter hoogte van de projectlocatie is het bestemmingsplan 'Bebouwde kom Brouwershaven, Dreischor en Noordgouwe' van toepassing (vastgesteld op 30 mei 2013). Het perceel beschikt over de bestemming 'Wonen' behorende bij de woning aan de Ring 5, welke volledig is voorzien van een bouwvlak. Binnen de woning aan de Ring 5 is op basis van de functieaanduiding 'bed&breakfast' tevens een bed& breakfast toegestaan.

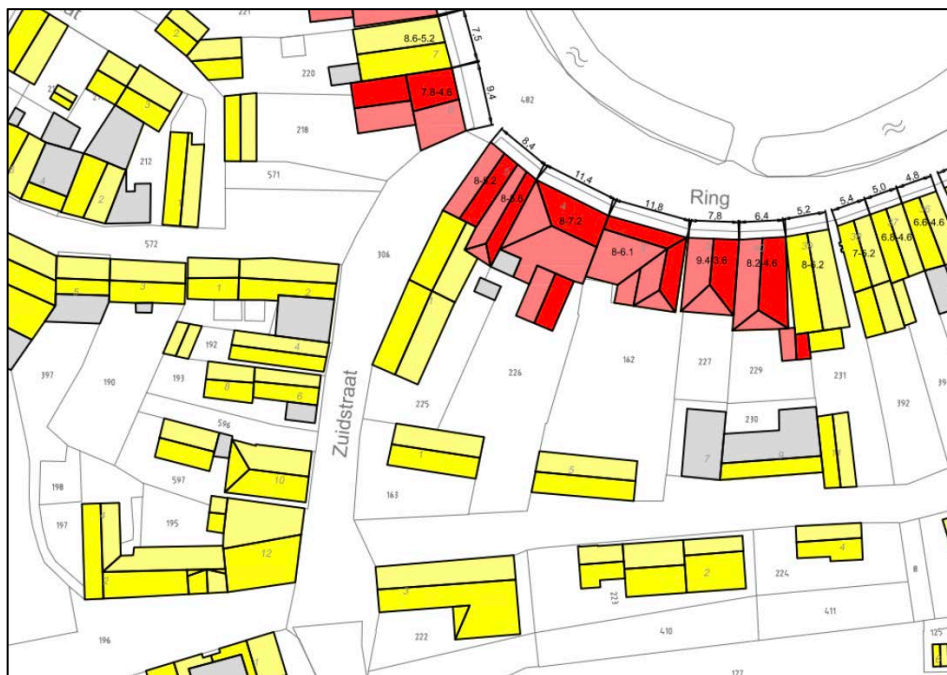
De bijzondere cultuurhistorische waarden van het historische gedeelte de kern Dreischor worden beschermd op basis van de dubbelbestemming 'Waarde- Beschermd Stads- dorpsgezicht'. Ter hoogte van het besluitperceel is de gebiedsaanduiding 'zone-b' toegekend. In bijlage 1 van de planregels is een kappenkaart opgenomen voor de bebouwing binnen het beschermd dorpsgezicht. In deze bijlage zijn tevens de gebouwen met een monumentale status weergegeven. De dakvorm, bouwhoogte en goothoogte van bebouwing mag niet afwijken van de bouwwijze in bijlage 1. De schuur ter plaatse dient te zijn uitgevoerd met een dwarskap. De bestaande schuur is niet aangemerkt als monument. Met de beoogde woning wordt aangesloten op de karakteristiek van het beschermde dorpsgezicht. Zie tevens paragraaf 3.8.

De besluitlocatie ligt binnen de gebiedsaanduiding 'Vrijwaringszone – molenbiotoop' van de korenmolen 'Aeolus' aan de Molenweg 17. Ter bescherming van de windvang van de molen zijn beperkingen gesteld aan de maximale bouwhoogte van bouwwerken. Het perceel ligt op meer dan 300 meter afstand van de molen aan de Molenweg. Binnen een afstand van 100 tot 400 meter van mag geen bebouwing worden opgericht die invloed kan hebben op de vrije windvang van de molen. De besluitlocatie ligt binnen het dorpscentrum van Dreischor. De bestaande bebouwing direct ten zuiden van de Daniël Ockersestraat heeft op basis van het bestemmingsplan reeds een bouwhoogte van 7,7 tot 8,5 meter. De beoogde ontwikkeling maakt geen hogere bouwwerken mogelijk en heeft daardoor geen invloed is op de windvang van de molen (zie tevens onder paragraaf 3.8).

Ter hoogte van de projectlocatie geldt de dubbelbestemming 'Waarde- Archeologie- 5' ter bescherming van mogelijk in de ondergrond aanwezige archeologische relictten. Bij bodem verstorende activiteiten met een grondoppervlak vanaf 250m² en een bewerkingsdiepte vanaf 50 cm- mv is een verkennend archeologisch onderzoek noodzakelijk. De beoogde ontwikkeling leidt niet tot bodemverstorende werkzaamheden boven de vrijstellingsgrens.



Figuur 5 Uitsnede bestemmingsplan 'Bebouwde kom Brouwershaven, Dreischor en Noordgouwe': enkelbestemming 'Wonen' (besluitgebied gemarkeerd met rode aanwijzer).



Figuur 6 Uitsnede Bijlage 1 regels: Kappenkaart: dwarskap

Conclusie

In het geldende bestemmingsplan zijn geen mogelijkheden opgenomen om ter hoogte van de huidige schuur een zelfstandige woonfunctie mogelijk te maken. Om de beoogde ontwikkeling mogelijk te maken zal van het geldende bestemmingsplan moeten worden afgeweken op basis van een omgevingsvergunningprocedure (artikel 2.12, lid 1, sub a onder 3° Wabo). Hierbij dient tevens sprake te zijn van een goede ruimtelijke ordening.

2.3.3 Welstandsbeleid

De gemeente Schouwen-Duiveland heeft in 2012 de Welstandsnota 2012 vastgesteld. In 2023 is de Welstandsnota herzien. Op basis van het welstandsbeleid wordt invulling gegeven aan het beleidsdoel uit de strategische visie 'Tij van de Toekomst' om de cultuurhistorische kwaliteit te verbeteren. In de nota staan kaders voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen binnen cultuurhistorisch waardevolle objecten en gebieden. Complexe ruimtelijke ontwikkelingen worden getoetst door de Commissie ruimtelijke kwaliteit.

Het welstandsbeleid maakt onderscheid in gebiedsgerichte en objectgerichte criteria. Er wordt onderscheid gemaakt in vier welstandsniveaus:

1. Beschermde stads- en dorpsgezichten en monumenten
2. Bijzondere welstandsgebieden
3. Reguliere welstandsgebieden
4. Welstandsvrije gebieden.

Binnen de gemeente Schouwen-Duiveland zijn twee beschermde stadsgezichten en twee beschermde dorpsgezichten aangewezen. Aan de historische kern van Dreischor is op basis van de Erfgoednota de status van Beschermde stads- en dorpsgezicht toegekend. De gebieden en objecten aangemerkt als welstandsniveau 1 hebben een zeer hoge kwaliteit en krijgen extra bescherming gericht op behoud en herkenbaarheid van de historische context. De gebieds- en objectgerichte welstandscriteria worden in deze gebieden door de welstands-/ monumentencommissie nauwgezet toegepast.

De kern Dreischor wordt gezien als het meest herkenbare en best bewaarde ringdorp van Zeeland. De historische kern is om deze reden aangewezen als Rijksbeschermd dorpsgezicht. De Hervormde Kerk met de omliggende gracht en de vrijwel geheel aaneengeschaalde bebouwing rond de ring zijn van bijzondere cultuurhistorische waarde. De bebouwing rond de ring heeft een sterke samenhang en staat overwegend in één rooilijn zonder voortuin. De verschillende panden zijn individueel van karakter met een grote variatie in bouwhoogte, gevel- en kapvorm en toepassing van kleur- en materiaalgebruik. Veel percelen zijn lang en smal en doorlopen door tot aan de tweede ring. Hierdoor is in de tweede ring een grote variatie aan bebouwing ontstaan met afwisselend schuren en woningen die veelal parallel aan de straat zijn gesitueerd. Het merendeel van de bebouwing in de historische kern bestaat uit een eenvoudige baksteenarchitectuur, met individueel onderscheidende gevels met een verticale geleding en een sterke detaillering. Verspreid rond de kerkkring liggen een aantal gepotdekselde schuren die herinneren aan de vroegere vlaseelt.

De kern is individueel onderscheidend door de afwijkende openbare ruimtes, waaronder de smalle dreefjes, accenten en individueel herkenbare bebouwing binnen een samenhangend gevelbeeld rond de ring. De achterstraten vormen een rommelig beeld door de diverse en uiteenlopende aan- en uitbouwen en erfafscheidingen. Nieuwe ontwikkelingen dienen te passen binnen de bestaande cultuurhistorische waarde waaronder begrepen het samenhangende straatbeeld. Voor ontwikkelingen in de achterstraten geldt dat deze bij dienen te dragen aan het versterken van de eenheid in het straatbeeld.

Ruimtelijke ontwikkelingen welke tot veranderingen in het aanzicht van het object of een verandering in het samenhangende dorpsgezicht kunnen leiden, worden gedetailleerd getoetst door de Welstands-/ monumentencommissie.

Beoordeling

De huidige schuur betreft een karakteristieke Zeeuwse schuur opgericht omstreeks 1910. De schuur is uitgevoerd als een zwart gepotdekselde schuur en herinnert aan de vlasindustrie. De schuur ligt vanaf de kerkkring gezien aan de achterzijde van de woning aan de Ring 5. Aan de woning aan de Ring 5, evenwijdig aan de Zuidstraat is een aangebouwde hoge gepotdekselde schuur gerealiseerd. Achter deze aangebouwde schuur bevindt zich een tuin met veel groen die uitloopt op de karakteristieke schuur aan de Daniël Ockersestraat 1. De woningen aan de overzijde van de hoge aangebouwde schuur aan de Zuidstraat, aan de zijde van de kerkkring, hebben een compact en dorps karakter. Deze woningen staan dicht op de straat, hebben vrijwel aaneengesloten voorgevels, zijn veel kleinschaliger van opzet zijn en hebben individueel vormgegeven gevels met een rijke detaillering. Deze dorpsse woningen bestaan overwegend uit lichte bakstenen gevels. Verder richting het zuiden van de straat worden de woningen breder, zijn de voorgevels soberder en minder gedetailleerd.

Tussen het karakter van de bebouwing van de Zuidstraat en de Daniël Ockersestraat bestaat een groot verschil. De bebouwing in de Daniël Ockersestraat bestaat ter hoogte van de kruising met de Zuidstraat uit woningen met een meer landelijk karakter en met aangebouwde zwart gepotdekselde schuren. De bebouwing staat parallel aan de straat met de zijgevels dicht op het openbaar gebied. Veel van de schuren zijn voorzien van luiken. De gevels van de woningen zijn veelal opgebouwd uit rode baksteen met houten luiken en een breed dakoverstek met gedetailleerde houten windveren. De Daniël Ockersestraat heeft gezien vanaf de Zuidstraat het karakter van een achtererf.

De karakteristieke schuur binnen het besluitgebied bevindt zich op de kruising van de Daniël Ockersestraat met de Zuidstraat. De bestaande bebouwing ligt aan de achtergrens van het perceel waardoor er sprake is van een relatief ruim voorerf. Het terrein is in de uitgangssituatie ingericht als logistieke ruimte, volledig verhard en is afgebakend van de openbare ruimte met een tuinhek. Op de hoek van het perceel, op de kruising met de Zuidstraat zijn een aantal verkeersborden geplaatst.

Het beoogde gebruik is kleinschalig en past in schaal en functie bij een gemengde binnenstad. Het transformeren van een karakteristieke schuur met een opslagfunctie naar een kleinschalige woning past in principe binnen het beleid van de gemeente om ontwikkelingen in een passende schaal toe te staan. De beoogde ontwikkeling vindt plaats binnen vrijwel hetzelfde bebouwingsoppervlak en binnen vrijwel dezelfde situering. De bebouwingskarakteristiek waaronder de bouwstijl, het materiaal- en kleurgebruik en het gesloten karakter van de gevels wordt in de nieuwe situatie teruggebracht.

In de beoogde situatie wordt de ingang van de woning gesitueerd in de richting van de Zuidstraat, zoals dit bij de woning aan de Zuidstraat 3 het geval is. Het huidige logistieke voorerf krijgt een functie als woonerf. Met het transformeren van de schuur naar een woning en de beoogde herinrichting van het terrein tot woonperceel, wordt bijgedragen aan het versterken van de samenhang met de omliggende bebouwing en het versterken van het contrast tussen private ruimte en het aanliggende openbaar gebied. Doordat de beoogde woning in dezelfde stijl, met een vergelijkbare gevelindeling en dakvorm en hetzelfde kleur- en materiaalgebruik wordt uitgevoerd, past ook de nieuwe bebouwing binnen het karakter van het beschermde dorpsgebied van Dreischor.

Het ontwerp van de woning wordt voor advies en ter beoordeling voorgelegd aan de Welstands-/monumentencommissie. Hiermee wordt de aansluiting op het bijzondere karakter van de historische dorpskern ook in de beoogde situatie voldoende geborgd.

Conclusie

De beoogde ontwikkeling past binnen de doelstellingen van het beschermd dorpsgezicht van Dreischor en draagt bij aan het versterken van een samenhangend straatbeeld en daarmee aan de belevingswaarde van de historische dorpskern.

2.3.4 Parapluplan parkeernormen Schouwen-Duiveland

Met het bestemmingsplan 'Parapluplan parkeernormen' zijn de parkeernormen uit het beleidsdocument 'Parkeerbeleid 2017-2020' voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen planologisch verankerd. Op eigen perceel is voldoende ruimte voor het parkeren van voertuigen. Een uitgebreide afweging is opgenomen in paragraaf 3.3.

2.3.5 Gemeentelijk milieu- en duurzaamheidsbeleid

De gemeente heeft haar beleid omtrent milieukwaliteit en duurzaamheid vastgelegd in het Milieubeleidsplan 2008-2010. Het milieubeleidsplan is opgebouwd uit verschillende modules. De Energie-agenda 2018-2023 en de Klimaatadaptiestrategie vervangen de modules Energie en Klimaat uit het Milieubeleidsplan.

Kringlooeconomie

Centraal in het milieubeleid staat het streven naar een circulaire economie. Het uitgangspunt hierbij is dat producten en grondstoffen binnen het economische systeem zo veel mogelijk worden hergebruikt en daardoor waarde behouden. Dit in tegenstelling tot een lineaire economie waarbij het uitgangspunt is dat grondstoffen in waarde afnemen en aan het einde van de levensduur van een product worden vernietigd.

Geluid en stilte

Binnen het algemene streven naar zo veel mogelijk rust en stilte is voor het woonklimaat relevant dat overlast wordt voorkomen. Dit betekent onder meer dat nieuwe wegen op voldoende afstand van woningen worden gesitueerd en dat geluidsoverlast door evenementen bijzondere aandacht heeft.

Licht en duisternis

De algemene doelstelling van de gemeente is om slechts te verlichten wanneer dit echt nodig is. Dit betekent onder meer dat openbare verlichting, terreinverlichting en veldverlichting zo gericht mogelijk worden ingezet.

Luchtkwaliteit

De regionale luchtkwaliteit is goed. Het streven is dit zo te houden door autoverkeer zo veel mogelijk te minimaliseren.

Bodem

Door de kwaliteit van de ondergrond bij ruimtelijke ontwikkelingen in een vroeg stadium in beeld te brengen, worden toekomstige kosten vroegtijdig in beeld gebracht en kan deze onderdeel uitmaken van de afwegingen.

Energie-agenda 2018-2023

De Energie-agenda is op 21 december 2017 vastgesteld. De agenda geeft de gemeentelijke ambities weer ten aanzien van energiegebruik, energiebesparing en de omschakeling naar duurzame energie. De gemeente Schouwen-Duiveland streeft naar volledige energieneutraliteit voor 2040, het bereiken van een energiebesparing van 3% ten opzichte van het gebruik in 2017 en een aandeel van 16% van de energiebehoefte die duurzaam wordt opgewekt. Ten aanzien van de bebouwde omgeving gelden de doelstellingen zowel voor de bestaande bouw als nieuwbouw.

Klimaatadaptiestrategie

Op basis van het nationale Deltaplan Ruimtelijke Adaptie is in samenwerking tussen overheden, private partijen en maatschappelijke organisaties afgesproken dat Nederland in 2050 klimaatbestendig en water-robust is ingericht. Dit betekent dat alle partijen zich inzetten om schade door hittestress, wateroverlast, droogte en overstromingen wordt geminimaliseerd.

Beoordeling en conclusie

In onderliggende ruimtelijke 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 3.

3. RUIMTELIJKE EN MILIEUKUNDIGE ASPECTEN

3.1 Bodem

Duurzaam bodemgebruik

De ondergrond biedt zowel kansen als belemmeringen. Door in een vroeg stadium van een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling rekening te houden met de lokale bodemsituatie, kan duurzaam bodemgebruik worden gerealiseerd. Onder duurzaam bodemgebruik valt onder meer de wijze waarmee wordt omgegaan met zettingsgevoeligheid, bodemsoort, kabels en leidingen en grondwater. De gronden binnen de kern Dreischor zijn volgens de Atlas Cultuurhistorie Zeeland niet aangemerkt als aardkundig waardevol gebied.

Milieuhygiënische bodemkwaliteit

Bij een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling dient op basis van artikel 3.1.6 van het Bro (Besluit ruimtelijke ordening) rekening gehouden te worden met de bodemkwaliteit ter plaatse. In de beoogde situatie zullen mensen ter plaatse gemiddeld langer dan 2 uur per dag verblijven. Hiermee is sprake van een milieugevoelige functie. De Woningwet (artikel 8) staat niet toe dat er gebouwd wordt op verontreinigde grond. Binnen het besluitgebied is een Zeeuwse schuur aanwezig uit circa 1910. De schuur is in gebruik als berging bij een woning. Op het perceel hebben voor zover bekend geen bodembedreigende activiteiten plaatsgevonden. Om de milieuhygiënische geschiktheid van de ondergrond aan te kunnen tonen, is in februari 2024 door M.C.G. Zuidwest Bv een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Uit de onderzoeksresultaten blijkt dat de bovengrond en de ondergrond licht verontreinigd zijn met zware metalen (onder meer zink, lood, kobalt, koper, nikkel, kwik, molybdeen), minerale olie en PAK. Het grondwater is licht verontreinigd met molybdeen. De aangetroffen lichte verontreinigingen zijn te herleiden tot het langdurige gebruik van de locatie en vormen geen risico voor de volksgezondheid of het milieu. De milieuhygiënische gesteldheid van de bodem vormt geen belemmering voor het beoogde gebruik. Wel zal bij een eventuele afvoer van grond naar buiten de besluitlocatie rekening gehouden moeten worden met de toepassingscriteria uit het Besluit bodemkwaliteit. De rapportage is toegevoegd in bijlage 4.

Conclusie

De milieuhygiënische gesteldheid van de bodem vormt geen belemmering voor het beoogde gebruik.

3.2 Wegverkeerslawaaai

Geluid is van belang vanwege mogelijke geluidsoverlast van wegverkeer. Akoestisch onderzoek naar verkeerslawaaai is noodzakelijk indien binnen de geluidzones van spoor- of verkeerswegen sprake is van projectie van geluidsgoedige bebouwing. Uitgezonderd hierop zijn woonerven, 30 km zones en op basis van een geluidsniveaukaart gedezoneerde wegen. Op basis van artikel 74 van de Wet geluidhinder gelden de onderstaande normen voor geluidzones:

Tabel 1: Geluidszone wegverkeerslawaaai

Gebied	Aantal rijstroken	Breedte geluidzone in meters
Stedelijk	1 of 2	200
	3 of meer	350
Buitenstedelijk	1 of 2	250
	3 of 4	400
	5 of meer	600

De geluidsbelasting op gevels van geluidsgevoelige objecten mag in beginsel op grond van de Wet geluidhinder en het Besluit geluidhinder de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet overschrijden. Voor binnenstedelijke gebieden geldt bij nieuwbouw een maximale ontheffingswaarde tot 63 dB (wegen) op de gevel van een woning. Indien de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden, maar de geluidbelasting op de gevel binnen de maximaal toelaatbare waarde blijft, kan het College van B&W via een besluit tot vaststelling hogere waarden een ontheffing verlenen. Bovendien dienen maatregelen genomen te worden om zeker te stellen dat de geluidsbelasting op de binnengevel van geluidgevoelige objecten maximaal 33 dB bedraagt.

Besluitgebied

Een woning is een geluidgevoelig object volgens de systematiek van de Wet geluidhinder. De locatie ligt niet in de geluidszone van een weg zoals bedoeld in artikel 74 van de Wet geluidhinder. Het perceel wordt ontsloten via de Daniël Ockersestraat. Een woonfunctie is geen activiteit waar een grote geluiduitstraling van uitgaat. Een woning heeft geen grote verkeersaantrekkende werking. Het extra verkeer als gevolg van de ontwikkeling is beperkt en gaat op in het heersende verkeersbeeld. Gezien de afstand tot wegen waarvoor een geluidzone is vastgesteld, de beperkte hoeveelheid verkeer in de directe omgeving van het besluitgebied en de geldende bouwtechnische vereisten, is er geen aanleiding om te verwachten dat ter plaatse niet kan worden voldaan aan een goed woon- en leefklimaat wat betreft het aspect wegverkeerslawaaï.

Conclusie

Er zijn geen akoestische belemmeringen voor de beoogde bouw van de woning ten aanzien van het milieuaspect geluid op basis van de Wet geluidhinder. Er is tevens geen sprake van een verkeersaantrekkende werking die een grote geluidsuitstoot zal veroorzaken.

3.3 Mobiliteit en parkeren

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

Als gevolg van de bouw van een woning neemt de parkeervraag toe. Bij de bouw van een kleine tot middelgrote woning binnen de bebouwde kom kan op basis van de kencijfers parkeren zoals opgesteld door het CROW een parkeerbehoefte van circa 2,3 auto's worden verwacht. Dit is inclusief het aandeel bezoekers. Binnen de besluitlocatie kan op eigen terrein invulling worden gegeven aan de parkeerbehoefte voor 3 personenwagens.

Het huidige woonperceel wordt reeds ontsloten door de Daniël Ockersestraat. Deze straat maakt samen met Mr. Pieter Moggréstraat onderdeel uit van de tweede ring om de kerk. De Daniël Ockersestraat bestaat ter hoogte van het besluitgebied uit een smalle woonstraat in een rustige en dorpse woonomgeving. In noordelijke richting wordt via de Zuidstraat- Slotstraat- Stoofweg aangesloten op de Gaanderseweg richting de kern Zonnemaire. Via onder meer de Molenweg en de Bogerdweg sluit het perceel aan op de lokale en regionale infrastructuur zoals de Rijksweg N59 tussen Bruinisse en Zierikzee. De toevoeging van een enkele woning heeft geen grote verkeersaantrekkende werking. De beperkte extra verkeersbewegingen als gevolg van de ontwikkeling zijn goed inpasbaar in het verkeersbeeld ter plaatse.

Conclusie

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

3.4 Bedrijven en milieuzonering

Voor een goede ruimtelijke ordening dient er voldoende afstand te bestaan tussen milieubelastende activiteiten en gevoelige functies. In de VNG- handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' uit 2009 zijn richtafstanden voor functiescheiding opgenomen ten behoeve van het toetsen van ruimtelijke ontwikkelingen. De richtafstanden geven een algemene indicatie van de te verwachten milieubelasting per bedrijfscategorie. Van de algemene richtafstanden kan gemotiveerd worden afgeweken wanneer milieuonderzoek naar de specifieke situatie een andere mate van milieubelasting aantoont. De richtafstanden uit de VNG- handreiking zijn gebaseerd op de omgevingskwaliteit die vergelijkbaar is met een rustige woonwijk. De indicatieve afstanden moeten worden aangehouden ten opzichte van de gevels van omliggende gevoelige objecten. 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: Richtafstandenlijst VNG 2009

Milieucategorie	Richtafstand omgevingstype woonwijk in meters	tot rustige	Richtafstand omgevingstype gebied in meters	tot gemengd
1	10		0	
2	30		10	
3.1	50		30	
3.2	100		50	
4.1	200		100	
4.2	300		200	

Besluitgebied

Het besluitgebied maakt onderdeel uit van de bebouwde kom van Dreischor. In de directe omgeving van het besluitgebied bevinden zich hoofdzakelijk burgerwoningen en een aantal kleinschalige centrumgebonden activiteiten waaronder lichte horeca in combinatie met wonen. Het omgevingstype van het besluitgebied kan door de ligging in een woongebied worden aangemerkt als een rustige woonwijk. Een woonfunctie is geen activiteit met een grote milieu-uitstoot naar de omgeving.

In de omgeving van de besluitlocatie, aan de Ring 4, is een horecabestemming van kracht. De horecabestemming grenst aan de woonbestemming behorende bij de woning aan de Ring 5 waar ook het besluitgebied onderdeel van uitmaakt. Binnen de horecabestemming zijn lichte tot middelzware horecafuncties toegestaan tot maximaal categorie 2 van de 'Staat van Horeca-activiteiten' zoals toegevoegd als bijlage aan de regels van het geldende bestemmingsplan. Binnen de horecabestemming zijn tevens reguliere woonfuncties toegestaan. De horecabestemming is op het moment van schrijven van deze onderbouwing niet ingevuld.

De activiteiten behorende bij lichte horeca-categorieën zijn kleinschalig en gedurende het dagvenster geopend. Lichte horeca veroorzaakt beperkte hinder voor omwonenden. Middelzware horeca kan ook delen van de nacht geopend zijn en kan daardoor aanzienlijke hinder voor omwonenden veroorzaken. De horecabestemming grenst direct aan de woonbestemmingen en de gevels van de woningen van onder meer de Ring 5 en 3. De achtergevel van het horecagebouw aan de Ring 4 ligt op een afstand van minimaal 18 meter van de gevel van de beoogde woning. Gezien de ligging in het historische dorpscentrum, de beperkte oppervlakte van de horecabebouwing binnen de horecabestemming, het huidige gebruik als woning en de korte afstand tot omliggende woningen,

leidt de beoogde ontwikkeling niet tot een verdere belemmering van de (toekomstige) invulling van de horecabestemming. Redelijkerwijs kan aangenomen worden dat er sprake zal zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat voor de nieuwe bewoners.

Aan de Daniël Ockersestraat 7 is een lokale kazerne van de regionale brandweer gevestigd. De gronden behorende bij de kazerne zijn voorzien van een bedrijfsbestemming met de functieaanduiding 'brandweerkazerne'. Binnen een bedrijfsbestemming zijn activiteiten toegestaan binnen milieucategorie 1 van de 'Staat van Bedrijfsactiviteiten stedelijk gebied' zoals opgenomen in bijlage 3 van de regels van het geldende bestemmingsplan of de rechtstreeks aangeduide bedrijfsmatige activiteiten. Aan een gemiddelde brandweerkazerne is op basis van de systematiek van milieuzonering een richtafstand toegekend van 50 meter. Het maatgevende milieuaspect is de te verwachten geluidstraling. Tussen de bedrijfsbestemming van de kazerne en de woonbestemming van de besluitlocatie bestaat een afstand van circa 26 meter. Aan de voorgeschreven richtafstand wordt daarmee niet voldaan.

De richtafstanden vormen een indicatie van de te verwachten milieuhinder op basis van een gemiddelde bedrijfsvoering van een type activiteit. Van de richtafstand kan gemotiveerd worden afgeweken. De brandweerkazerne aan de Daniël Ockersestraat is sinds 1953 opgericht als een kleinschalige kazerne van de dorpsbrandweer (grondoppervlakte van circa 160m²) die momenteel wordt bemand door de vrijwillige brandweer. Ter plaatse zijn een tankspuitauto en een kantoorruimte gevestigd. De kazerne heeft een groot verzorgingsgebied dat voornamelijk bestaat uit landbouwgebied. De dorpsbrandweer rukt een aantal maal per jaar uit. Op termijn zullen de lokale brandweertaken worden overgenomen door andere, grotere posten in de regio. De lokale brandweerpost is van oudsher gevestigd in de woonomgeving van Dreischor. Door de beperkte schaal en het beperkte aantal uitrukken van de brandweerpost vormt deze geen belemmering voor de beoogde woonfunctie. Andersom vormt de woonfunctie geen aanvullende belemmering voor het functioneren van de dorpsbrandweer.

In de omgeving van het besluitgebied komen direct naast woningen ook andere kleinschalige functies voor waaronder het Rijksmonumentale kerkgebouw van de Hervormde Kerk aan de Ring, een kleinschalige opslagfunctie aan de Daniël Ockersestraat 8a, een basisschool, een dorps huis en een museum. Deze functies zijn kleinschalig van aard en inpasbaar in een dorpse woonomgeving. In het centrum wordt reeds gewoond boven en op korte afstand van de verschillende dorpsvoorzieningen en kleinschalige bedrijvigheden.

Conclusie

Milieuzonering vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling. Met het oprichten van een extra woning binnen het dorpscentrum worden omliggende activiteiten niet belemmerd en is er voor de toekomstige bewoners sprake van een goed woon- en leefklimaat.

3.5 Luchtkwaliteit

Voorgenomen ruimtelijke ontwikkelingen moeten aan luchtkwaliteitsnormen voldoen (artikel 5.16 Wet milieubeheer). Via de wet worden mensen tegen negatieve gevolgen van luchtverontreiniging beschermd. Hiervoor zijn getalsmatige grenswaarden opgenomen (titel 5.2 Wm) voor een aantal luchtverontreinigende stoffen.

Voor bepaalde projecten is vastgesteld dat deze Niet In Betekende 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.

Tabel 3 Worstcase scenario op basis NIBM-tool

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

Jaar van planrealisatie	2024
Extra verkeer als gevolg van het plan	
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	20
Aandeel vrachtverkeer	10,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	
NO ₂ in µg/m ³	0,03
PM ₁₀ in µg/m ³	0,00
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	

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

Conclusie

De beoogde bouw van een enkele woning in de dorpskern is een kleinschalige ontwikkeling. Er is slechts beperkt sprake van een toename aan verkeersbewegingen. Er is geen sprake van een overschrijding van de grenswaarden voor luchtverontreinigende stoffen (waaronder PM₁₀ en NO₂). Nader onderzoek naar luchtkwaliteit is niet noodzakelijk.

3.6 Flora en fauna

De soortenbescherming is in Nederland sinds 1 januari 2017 geregeld in de Wet natuurbescherming (Wn), voorheen de Flora- en Faunawet. Een ruimtelijke ontwikkeling dient inzichtelijk te maken of er door het project mogelijke negatieve effecten kunnen optreden op beschermde soorten. Uitgangspunt van de Wet natuurbescherming is dat handelingen die leiden tot (opzettelijke) verstoring of schade aan leefgebieden van beschermde soorten zijn verboden.

Europese Vogelrichtlijn

Alle vogels worden op basis van de Europese Vogelrichtlijn beschermd en zijn in de Wn opgenomen in artikel 3.1 Wn. Voor alle vogelsoorten geldt een verbod op handelingen die nesten of eieren opzettelijk beschadigen of verstoren. Ook handelingen die een vaste rust of verblijfplaats van beschermde vogels verstoren zijn niet toegestaan. Aangezien alle vogels tijdens het broeden zijn beschermd, kunnen werkzaamheden tijdens het broedseizoen (van ongeveer maart tot half juli) leiden tot een overtreding van de Wet natuurbescherming. Waarbij wordt opgemerkt dat er geen vaste periode in het jaar voor het broedseizoen kan worden aangegeven.

Natura 2000- gebieden

De bescherming van natuurgebieden is sinds 1 januari 2017 vastgelegd in de Wet Natuurbescherming. Bovengenoemde wet regelt de bescherming van de in Europees verband vastgelegde Natura 2000- gebieden (Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijngebieden) en de op nationaal niveau beschermde natuurgebieden. Voor soorten die op grond van de Europese Habitatrichtlijn en

het verdrag van Bern/ Bonn worden beschermd, geldt artikel 3.5 van de Wn. Conform artikel 12 van de Habitatrichtlijn geldt voor soorten die via artikel 3.5 van de Wet natuurbescherming worden beschermd, dat ook het onopzettelijk beschadigen of vernielen van de in gebruik zijnde voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van beschermde soorten is verboden. Voor een aantal soorten geldt een specifieke gedragscode.

Natuur Netwerk Nederland (NNN)

De bescherming van het Natuur Netwerk Nederland (voorheen Ecologische Hoofdstructuur) vindt plaats via lokaal en regionaal beleid. 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.

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.

Besluitlocatie

Bij een ruimtelijke ontwikkeling dient de aanvrager te waarborgen dat de uitvoering van het project geen nadelige gevolgen heeft op beschermde soorten of natuurgebieden. Het dichtstbijzijnde Natura 2000- gebied betreft het Vogel- en Habitatrichtlijngebied de 'Grevelingen' op ca 1,5 km afstand ten noordoosten 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). Het meest nabij gelegen gebied welke onderdeel uitmaakt van het Natuurnetwerk is de Zuidijk ten zuiden van de kern Dreischor op circa 600 meter afstand. De projectlocatie bevindt zich buiten het NNN.

Nadelige effecten op omliggende natuurgebieden kunnen door de beperkte schaal van de ontwikkeling en de ligging van het besluitgebied in het centrum van Dreischor worden uitgesloten. De nieuwe bebouwing wordt energieneutraal gerealiseerd. De woning wordt goed geïsoleerd en wordt verwarmd op basis van een warmtepomp. Binnen het perceel is in de uitgangssituatie een eenvoudige Zeeuwse schuur aanwezig. De schuur is enkelwandig gerealiseerd en bevindt zich op een intensief gebruikt en volledig verhard perceel binnen het dorpscentrum van Dreischor. In februari 2024 is door NWC Advies een verkennend flora- en faunaonderzoek uitgevoerd. Uit de onderzoeksresultaten blijkt dat het terrein mogelijk geschikt is voor vleermuizen en huismussen. In het kader van de omgevingsvergunning dient er op basis van nader soortgericht onderzoek vastgesteld te worden of het besluitgebied een geschikt leefgebied vormt voor vleermuizen of huismussen. Uit het nader onderzoek blijkt of er voor de werkzaamheden een ontheffing in het kader van de Wet natuurbescherming aangevraagd dient te worden. De rapportage is toegevoegd in bijlage 5.

Bij het uitvoeren van bouwwerkzaamheden en met de verkeersbewegingen van nieuwe gebruikers komt stikstof vrij. Een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling mag geen overschrijding van de stikstofdepositie op voor stikstof gevoelige natuurgebieden veroorzaken. Ten aanzien van de beoogde ontwikkeling zal een stikstofdepositieberekening worden uitgevoerd naar de te verwachten stikstofdepositie in de bouwfase en in de gebruiksfase. In februari 2024 is door S&W Bouwkundig Ingenieurs BV een stikstofdepositieberekening uitgevoerd. Uit de rekenresultaten is gebleken dat er in de gebruiksfase geen sprake is van een projectgebonden bijdrage aan de stikstofdepositie op

omliggende Natura 2000- gebieden. In de aanlegfase is eveneens geen sprake van stikstofdepositie op omliggende beschermde natuurgebieden, mits voertuigen worden ingezet die tevens gebruik maken van AdBlue. Met de toevoeging van dit brandstoftype op basis van ureum en gedemineraliseerd water vindt minder uitstoot plaats van schadelijke stoffen.

Conclusie

Er zijn geen negatieve effecten op beschermde natuurgebieden te verwachten als gevolg van de beoogde ontwikkeling. Naar de mogelijke effecten op vleermuizen en huismussen wordt nader onderzoek uitgevoerd.

3.7 Archeologie

De bescherming van archeologisch erfgoed is sinds de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (Wamz) in 2007 hoofdzakelijk de verantwoordelijkheid van de gemeente. Dit is niet veranderd met de inwerkingtreding van de Erfgoedwet (1-7-2016). Sindsdien is het behoud en beheer van het Nederlandse erfgoed geregeld door één integrale Erfgoedwet. De omgang met archeologie in de fysieke leefomgeving zal in de nieuwe Omgevingswet worden geregeld. Het uitgangspunt is dat de beschermingsniveaus zoals die in de eerdere wetten en regelingen golden, worden gehandhaafd. De Wamz is een wijzigingswet en omvat een wijziging van de Monumentenwet 1988, de Wet Milieubeheer, de Ontgrondingenwet en de Woningwet, op grond waarvan overheden onder andere bij bodemingrepen verplicht rekening moeten houden met het behoud van archeologische waarden.

Besluitlocatie

De archeologische verwachtingswaarden voor de besluitlocatie zijn vertaald in het bestemmingsplan 'Bebouwde kom Brouwershaven, Dreischor en Noordgouwe' uit 2013. Voor de locatie geldt een middelhoge archeologische verwachtingswaarde. Ter plaatse is de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie- 5' van kracht. Bij bodemversturende activiteiten met een grondoppervlak vanaf 250m² en een bewerkingsdiepte vanaf 50 cm- mv is een verkennend archeologisch onderzoek noodzakelijk. Enkele jaren geleden is grenzend aan het perceel onder de Ockersestraat een oude houten weg opgegraven bij een archeologisch onderzoek. Hoewel voor dit plan geen verplichting geldt voor het uitvoeren van archeologisch (voor)onderzoek, is de kans aanwezig dat archeologische sporen of vondsten in de bodem aanwezig zijn en dat deze in de uitvoeringsfase tijdens graafwerkzaamheden aangetroffen worden. Bij het aantreffen van archeologische sporen of vondsten geldt een wettelijke meldingsplicht (artikel 5.10 van de Erfgoedwet 2016). Bij graafwerkzaamheden dienen aannemer en uitvoerder alert te zijn op eventuele sporen en vondsten. Het aantreffen van archeologische sporen of vondsten moet direct gemeld worden aan de bevoegde overheid, de gemeente Schouwen-Duiveland.

Conclusie

De beoogde ontwikkeling leidt niet tot grondwerkzaamheden boven de vrijstellingsgrens. Het aspect archeologie heeft geen invloed op de uitvoerbaarheid van het project.

3.8 Cultuurhistorie

Ten aanzien van de bescherming van cultuurhistorische waarden vindt er steeds meer een verschuiving plaats van verantwoordelijkheden van het Rijk naar gemeenten. Hiermee wordt de koers die met de Beleidsbrief Modernisering Monumentenzorg 2009 (MoMo) is ingegaan verder doorgezet. De moderne monumentenzorg heeft twee uitgangspunten: van objectgericht naar omgevingsgericht en van conserverend naar ontwikkelend. Dit vertaalt zich in een beleid met minder

regels, het meewegen van cultuurhistorische belangen in de ruimtelijke ordening en meer mogelijkheden voor het herbestemmen van gebouwen.

Sinds de wijziging van het Besluit ruimtelijke ordening van 1 januari 2012, dienen cultuurhistorische en archeologische waarden te worden meegewogen bij besluiten die een afwijking van de planologische regeling mogelijk maken.

Rijksbelang

In de beoogde situatie wordt bestaande bebouwing op een woonperceel in een cultuurhistorisch waardevolle woonomgeving getransformeerd tot woning. Binnen het besluitgebied is geen bebouwing aanwezig met een Rijksmonumentale cultuurhistorische waarde. Binnen de kern zijn onder meer de Hervormde kerk en het merendeel van de bebouwing aan de westzijde van de Ring zijn aangewezen als Rijksmonumentale bebouwing. Het besluitgebied maakt onderdeel uit van het Rijksmonumentale beschermde dorpsgezicht van het ringdorp Dreischor (monumentnummer 1511). Kerkringdorpen zijn één van de oudste nederzettingsspatronen in Zeeland. Het kerkringdorp van Dreischor betreft één van de oudste en best bewaard gebleven ringdorpen in Zeeland. Om het historische karakter te kunnen behouden gelden beperkingen aan de bebouwingsgrenzen, de bebouwingshoogte, de kapvorm, gevelindeling en de toe te passen materialen en kleuren. Deze dienen zo veel mogelijk gelijk of gelijkwaardig te blijven. De bescherming van het aanzicht en de samenhang van het dorpsgezicht is geborgd in de regels van het geldende bestemmingsplan en via het welstandsbeleid.

De beoogde woning wordt (vrijwel) binnen de huidige bebouwingcontour gesitueerd. Het aanzicht van de beoogde woning waaronder het traditionele gesloten karakter, de situering op het perceel, de kaprichting, het kleur-, en materiaalgebruik blijft hierbij zo veel gelijk aan de uitgangssituatie. De nieuwe bebouwing wordt uitgevoerd met zwarte gepotdekselde gevels met luiken en een rood pannendak met traditionele elementen, waaronder een witte windveer en makelaars. Ook de gevelindeling blijft zo veel mogelijk gelijk aan de uitgangssituatie. De nieuwe bebouwing past hiermee binnen het karakter van het beschermde dorpsgezicht van Dreischor. Het ontwerp van de woning wordt ter beoordeling voorgelegd aan de welstandscommissie.

Ter hoogte van de Molenweg 17 bevindt zich een historisch waardevolle korenmolen 'Aeolus' uit omstreeks 1739 op een molenberg. De molen heeft sinds 1966 een Rijksmonumentale status (nummer 11161). De molen betreft een ronde, gele, bakstenen beltmolen, type grondzeiler. In de algemene aanduidingsregels van het geldende bestemmingsplan zijn voor de gronden binnen een straal van 400 meter, op basis van de aanduiding 'vrijwaringszone- molenbiotoop' bouwbeperkingen ter bescherming van de windvang van de molen opgenomen. De locatie ligt op een afstand van circa 300 meter van de molen. De maximale bouwhoogte voor de woning bedraagt volgens de regels van het bestemmingsplan (300 meter/ 100) + de hoogte van de onderste verticale wiek in meters. Indien de vrije windvang of het zicht al beperkt worden, mag de ontwikkeling deze niet verder beperken. Binnen de kern, direct aan de zuidzijde van het perceel, aan de Zuidstraat 3 en aan de Daniël Ockersestraat 2 is bebouwing aanwezig met een bouwhoogte van respectievelijk 7,7, 8,5 en 7,9 meter. Met het toevoegen van bebouwing met een bouwhoogte van circa 8 meter wordt de vrije windvang niet verder belemmert.

De beoogde ontwikkeling maakt geen bouwwerken mogelijk met een hoogte die effect heeft op de windvang van de molen.

Provinciale belangen

De cultuurhistorische belangen van de Provincie Zeeland zijn vastgelegd in de Provinciale Omgevingsverordening 2018. Ter hoogte van de besluitlocatie zijn geen cultuurhistorisch

waardevolle landschappen, landschapselementen of cultuurhistorische elementen aanwezig die provinciale bescherming behoeven. De kaart cultuurhistorie Zeeland geeft inzicht in de karakteristieke landschappelijke kenmerken per gebied. De huidige schuur is in samenhang met de schuur aan de Daniël Ockersestraat 5 op basis van het Monumenten Inventarisatieproject aangewezen als karakteristiek object met een bijzondere waarde. Doelstelling van deze inventarisatie, uitgevoerd tussen 1986 en 1995, was om voornamelijk jongere bouwwerken uit de periode 1850- 1945 te inventariseren en te waarderen. Een weergave als MIP-object geeft nog geen beschermde status, wel een indicatie van de bijzondere kenmerken van een pand.

Karakteristiek aan de huidige schuren is het karakter dat herinnert aan de vroegere vlasindustrie. De schuren bestaan uit zwarte, geteerde, houten, gepotdekselde wanden met gele bakstenen plinten. De bebouwing staat op houten klossen. In de gevel zijn verschillende houten deuren en goederenluiken en kleine vensters opgenomen. Het zadeldak is bedekt met rode holle pannen en is voorzien van een strakke uitgesneden daklijst met makelaar.

Het besluitgebied bevindt zich binnen het zuidwestelijk zeekeleigebied, in nieuwanlandgebied. Vanaf het midden van de 13^e eeuw werden dijken niet alleen aangelegd om bestaand land te beschermen, maar ook om nieuw land aan te winnen. Deze 'nieuwanlandpolders' zijn vaak hoger opgeslibd en minder ingeklonken dan het omringende landschap. Door de goede natuurlijke afwatering van de polders komt bebouwing gespreid over de polders voor. Een groot deel van het land werd gebruikt voor akkerbouw (graan, vlas, meekrap). Kenmerkende structuren voor het landschap van een nieuwanlandpolder zijn de rationele verkavelingsstructuren, rechte wegen, verspreide bebouwing, kreken en inlaagdijken. De ontwikkeling is gelegen binnen de bebouwde kom en heeft geen invloed op het rationele, open karakter van de polder.

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 en het welstandsbeleid. Zie tevens paragraaf 2.3.

Besluitgebied

De huidige schuur betreft een karakteristieke Zeeuwse schuur opgericht omstreeks 1910. De schuur is uitgevoerd als een zwart gepotdekselde schuur en herinnert aan de vlasindustrie. De karakteristieke schuur binnen het besluitgebied bevindt zich op de kruising van de Daniël Ockersestraat met de Zuidstraat. Het terrein is in de uitgangssituatie ingericht als logistieke ruimte, volledig verhard en is afgebakend van de openbare ruimte met een tuinhek. Tussen het karakter van de bebouwing van de Zuidstraat en de Daniël Ockersestraat bestaat een groot contrast. De bebouwing in de Daniël Ockersestraat bestaat ter hoogte van de kruising met de Zuidstraat uit woningen met een meer landelijk karakter en met aangebouwde zwart gepotdekselde schuren. De woningen aan de overzijde van de hoge aangebouwde schuur aan de Zuidstraat, aan de zijde van de kerkring, hebben een compact en dorps karakter. De besluitlocatie verbindt door de ligging beide straten.

In de beoogde situatie wordt de bestaande schuur vervangen door een woning die zoveel mogelijk in de bouwstijl en maatvoering van de huidige schuur wordt gebouwd. De beoogde ontwikkeling vindt plaats binnen vrijwel hetzelfde bebouwingsoppervlak en binnen vrijwel dezelfde situering. De bebouwingskarakteristiek waaronder het materiaal- en kleurgebruik en het gesloten karakter van de gevels wordt in de nieuwe situatie teruggebracht. In de beoogde situatie wordt de ingang van de woning gesitueerd in de richting van de Zuidstraat, zoals dit bij de woning aan de Zuidstraat 3 het geval is. Het huidige logistieke voorerf krijgt een functie als woonerf. Het transformeren van een karakteristieke schuur met een opslagfunctie naar een kleinschalige woning past in principe binnen het beleid van de gemeente om ontwikkelingen in een passende schaal en stijl toe te staan.

Doordat de maatvoering aansluit bij omliggende bebouwing en de situering, gevelindeling, kleur- en materiaalgebruik en kapvorm zo veel mogelijk gelijk blijft aan de huidige Zeeuwse schuur en wordt ook in de beoogde situering aangesloten op het cultuurhistorisch waardevolle karakter van de kern. Het herontwikkelen van een schuur naar een woning binnen de historische bebouwingsstructuur van Dreischor heeft geen negatieve invloed op het aanzicht of de herkenbaarheid van de cultuurhistorisch waardevolle bebouwing in de omgeving. Met het oprichten van een levensloopgeschikte en energieneutrale woning voor kleinere huishoudens in het dorpshart wordt op een passende schaal bijgedragen aan de grote lokale vraag naar betaalbare woonruimte en de leefbaarheid van de kern.

Conclusie

De beoogde situatie heeft geen negatieve invloed op cultuurhistorisch waardevolle bebouwing of landschapselementen in de omgeving. De aanwezige waarden worden ook in de beoogde situatie planologisch beschermd op basis van de regels van het bestemmingsplan 'Bebouwde kom Brouwershaven, Dreischor en Noordgouwe'. Het ontwerp voor de woning wordt voor advies en ter beoordeling voorgelegd aan de Welstandscommissie. Hiermee is de bescherming van de cultuurhistorische waarden van de omgeving voldoende geborgd.

3.9 Externe veiligheid

Toetsingskader

Het doel van het externe veiligheidsbeleid is het beheersen van risico's door opslag en transport van milieugevaarlijke stoffen afkomstig van industriële activiteiten. Tot risicobronnen behoren inrichtingen en transportroutes waar grote hoeveelheden gevaarlijke stoffen aanwezig zijn en luchthavens. Het wettelijk kader voor de beoordeling van risico's van transport van gevaarlijke stoffen is vastgelegd in de 'Besluit externe veiligheid transportroutes' en de 'Regeling Basisnet'. Voor inrichtingen is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) het belangrijkste toetsingskader. Voor transport via buisleidingen geldt het 'Besluit externe veiligheid buisleidingen'. In het externe veiligheidsbeleid zijn normen voor het Plaatsgebonden Risico (PR) en het Groepsrisico (GR) opgenomen. Het PR is de kans per jaar dat een persoon dodelijk wordt getroffen door een ongeval, indien hij zich onafgebroken (dat wil zeggen 24 uur per dag gedurende het hele jaar) en onbeschermd op een bepaalde plaats zou bevinden. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting dan wel infrastructuur. In gebieden met een plaatsgebonden risico van meer dan 10⁻⁶ per jaar zijn geen nieuwe kwetsbare objecten toegestaan. Het GR drukt de kans per jaar uit dat een groep van minimaal een bepaalde omvang overlijdt als direct gevolg van een ongeval waarbij gevaarlijke stoffen betrokken zijn. De norm voor het GR is een oriëntatiewaarde. Het bevoegd gezag heeft een verantwoordingsplicht als het GR toeneemt en/of de oriëntatiewaarde overschrijdt.

Het uitgangspunt van het externe veiligheidsbeleid is het ruimtelijk scheiden van risicobronnen en kwetsbare objecten. Zonering vindt plaats door middel van veiligheidsafstanden op basis van berekende risico's of te verwachten effecten bij calamiteiten. Bij ruimtelijke plannen dient ten aanzien van externe veiligheid naar verschillende aspecten te worden gekeken, namelijk:

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

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

Besluitgebied

Een burgerwoning is geen activiteit met een veiligheidsrisico voor de omgeving. Een woonfunctie is binnen het externe veiligheidsbeleid aangemerkt als een gevoelige bestemming. Het oprichten van woningen binnen een beschermingszone (PR) is niet toegestaan.

Volgens de Risicokaart bevinden zich in de directe omgeving van het besluitgebied geen inrichtingen die vallen onder de werkingssfeer van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). In de omgeving bevinden zich een aantal bovengrondse propaantanks waarvoor een veiligheidsafstand van toepassing is. De afstand tot deze installaties is voldoende groot. De installaties vormt geen beperking voor de ontwikkeling van het besluitgebied.

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

Ten aanzien van het beoogde gebruik kan worden volstaan met het standaard advies waarbij de mate van zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid wordt beschouwd. Daar waar de planologische ontwikkeling een gebouw mogelijk maakt dienen een aantal brandveiligheidsaspecten onderzocht te worden. De gemeente stemt bij ruimtelijke ontwikkelingen een aantal brandveiligheidsaspecten vroegtijdig af met de Veiligheidsregio. De brandveiligheidsaspecten betreffen met name de bereikbaarheid door de brandweer via de openbare weg, de brandweezorgnorm, de primaire bluswatervoorziening op de openbare weg en de secundaire bluswatervoorziening. De bereikbaarheid van het besluitgebied voor hulpvoertuigen en de bluswatervoorzieningen in de omgeving van het besluitgebied moeten voldoen aan de Handreiking bluswatervoorziening en bereikbaarheid 2019 (Brandweer Nederland 2020). De brandveiligheidsvereisten zijn opgenomen in het Bouwbesluit 2012.

De afstand van het besluitgebied tot omliggende activiteiten met een veiligheidsrisico is voldoende groot. De bewoners kunnen als voldoende zelfredzaam worden beschouwd en kunnen op eigen kracht de woning verlaten. Op basis van de regels uit het Bouwbesluit zullen voldoende veiligheidsmaatregelen getroffen worden in de vorm van rookmelders en blusmiddelen. De nieuwe woning zal voldoen aan de actuele voorschriften wat betreft brandveiligheid en ventilatie.

De besluitlocatie is bereikbaar via de Daniël Ockersestraat. In deze straat is ook een lokale brandweerkazerne gevestigd. Over de bereikbaarheid voor hulpdiensten en de beschikbaarheid van voldoende blusmiddelen wordt aanvullend advies van de veiligheidsregio gevraagd. Hiermee is de veiligheid van de gebruikers in de toekomst voldoende geborgd. Aanvullende risico reducerende maatregelen zijn in het kader van de beoogde ontwikkeling niet noodzakelijk.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor het oprichten van een enkele woning. De afstand tot objecten waarvoor een extern veiligheidsrisico geldt is voldoende groot. De veiligheidsparagraaf wordt voor advies en ter beoordeling aangeboden aan de veiligheidsregio.

3.10 Water

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

- Waarborgen van waterveiligheid;
- Zorgen voor mooi en schoon water;

- Beperken van de effecten van klimaatverandering/ klimaatadaptatie;
- Bijdragen aan de kwaliteit van de leefomgeving;
- Verduurzaming van het watergebruik;
- Onderhoud van waterschapswegen.

In de 'Startovereenkomst Waterbeleid 21e eeuw' (d.d. 14 februari 2001) is door rijk, provincies, Waterschappen en gemeenten overeengekomen dat in alle nieuwe ruimtelijke plannen een zogenaamde watertoets opgenomen dient te worden. In de motivering van een ruimtelijk besluit dient op basis van artikel 3.6 lid 1 Bro aangegeven te worden op welke wijze rekening wordt gehouden met de gevolgen van het project voor de waterhuishouding. In artikel 3.1.1. van het Bro is vastgelegd dat hierbij tevens overleg dient plaats te vinden met de waterbeheerder. Water dient in een zo vroeg mogelijk moment in de planvorming te worden meegenomen.

De gemeente is in principe verantwoordelijk voor de omgang met hemelwater in het stedelijke gebied, maar legt wel meer verantwoordelijkheid bij de perceeleigenaar. Pas wanneer men zich niet redelijkerwijs van het hemelwater kan ontdoen is de gemeente gehouden aan het treffen van maatregelen (Waterwet, art. 9a). De gemeente zal beoordelen wat zij in dit verband redelijkerwijs van de perceeleigenaar mag vragen. Daarbij moet rekening worden gehouden met de gewenste voorkeursvolgorde voor de omgang met hemelwater.

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

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

Besluitgebied

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

Veiligheid waterkeringen

Ter hoogte van de beoogde woning bevindt zich volgens de Keur (20 juni 2019) en de bijbehorende legger waterkeringen geen beschermingszone van een waterkering.

Voorkomen van overlast door oppervlaktewater

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

Voorkomen van overlast door hemel- en afvalwater

In de uitgangssituatie is ter plaatse een kadastraal perceel aanwezig met een oppervlakte van circa 210m². Het perceel is geheel voorzien van een woonbestemming met bouwvlak. Binnen het perceel

is een schuur gelegen met een grondoppervlakte van circa 70 m². In de beoogde situatie wordt de schuur bouwkundig getransformeerd tot een woning met een oppervlakte van circa 86m² mogelijk gemaakt. Het netto areaal bebouwing neemt als gevolg van de ontwikkeling toe met circa 16m². In de uitgangssituatie is het perceel volledig verhard met terreinverharding. Het netto areaal verhard oppervlak neemt als gevolg van de ontwikkeling niet toe. Het huidige logistiek ingerichte perceel zal in de beoogde situatie een functie krijgen als tuin bij de woning. Het afvalwater van de woning wordt in de nieuwe situatie afgevoerd via een nieuwe aansluiting op de gemeentelijke vuilwaterriolering. In de huidige situatie wordt het schone regenwater gescheiden van het afvalwater afgevoerd naar omliggende straatkolken. In de nieuwe situatie wordt het hemelwater in eerste instantie afgevoerd via de tuin. Eventueel overtollig hemelwater op het perceel zal afvloeien naar de straatkolken in de omgeving. De ontwikkeling vindt hydrologisch neutraal plaats en past binnen de uitgangspunten van duurzaam omgaan met water.

Grondwaterkwantiteit en verdroging

Er is in de nieuwe situatie geen sprake van het onttrekken van grondwater. Het schone hemelwater wordt gescheiden van het huishoudelijk afvalwater. Het overtollig hemelwater dat op de terreinverharding valt vloeit af via straatkolkjes. Hergebruik van hemelwater ter plaatse is in beperkte mate mogelijk door middel van opvang in regentonnen.

Grondwaterkwaliteit

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

Oppervlaktewaterkwaliteit

De beoogde ontwikkeling heeft geen invloed op de oppervlaktewaterkwaliteit.

Volksgezondheid

De beoogde ontwikkeling heeft geen negatieve effecten op de volksgezondheid.

Bodemdaling

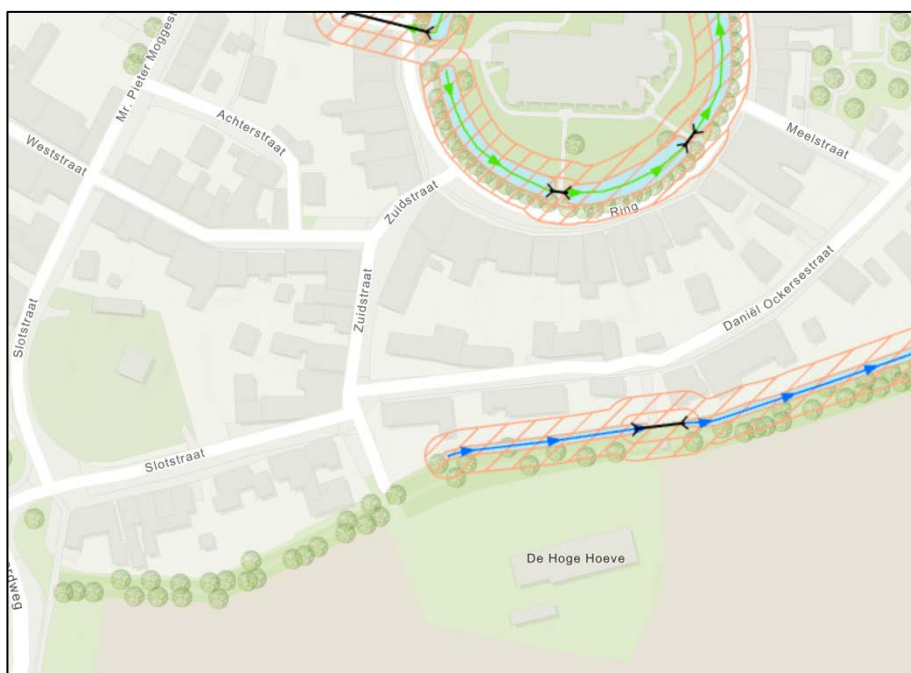
Als gevolg van de ontwikkeling vindt er geen wijziging plaats van het waterpeil. Het project heeft geen bodemdaling tot gevolg.

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

Ter hoogte van de besluitlocatie bevinden zich geen oppervlaktewateren (leggerwatergangen) of bijbehorende beschermingszones voor het oprichten van bebouwing die worden beschermd op grond van de keur. De meest nabij gelegen legerwatergang is een B-watergang met een secundair belang voor het watersysteem die zich aan de zuidelijke dorpsrand van de kern bevindt. De watergang wordt onderhouden en beheerd door het waterschap.



Figuur 5 Uitsnede Legger oppervlaktewateren

Belangen waterbeheerder

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

Conclusie

Met de beoogde bouw van een enkele woning zijn er geen effecten te verwachten op de waterhuishouding. Er is geen sprake van een netto toename aan verhard oppervlak ten opzichte van de uitgangssituatie. De ontwikkeling heeft geen invloed op de omliggende watergangen of het watersysteem ter plaatse. Er is sprake van een hydrologisch neutrale ontwikkeling. Het vuile water wordt in de nieuwe situatie afgevoerd via het gemeentelijke rioolstelsel. De beoogde ontwikkeling is inpasbaar binnen de waterdoelstellingen. De voor de ontwikkeling uitgevoerde watertoets wordt voor advies voorgelegd aan Waterschap Scheldestromen.

3.11 Vormvrije MER -beoordeling

Het Besluit tot wijziging van het Besluit milieueffectrapportage en het Besluit omgevingsrecht (reparatie en modernisering milieueffectrapportage) (Staatsblad 102, jaargang 2011) zijn op 28 februari 2011 gepubliceerd. Deze reparatie van het Besluit milieueffectrapportage was nodig door het arrest van het van de EU van 15 oktober 2009 (Commissie tegen Nederland, zaak C-255/08). Het Besluit milieueffectrapportage kende een systeem van absolute drempelwaarden.

Het systeem van absolute drempelwaarden bood in de praktijk vanwege de duidelijkheid grote voordelen. Gebleken is echter, dat het in feite onmogelijk is om de drempelwaarden zo te formuleren dat rekening wordt gehouden met alle criteria van bijlage III van de richtlijn, zoals bijv. cumulatie, en daarbij te garanderen dat onder die drempelwaarde geen sprake kan zijn van aanzienlijke negatieve gevolgen voor het milieu. Om die reden is gekozen om de drempelwaarden indicatief te

maken. Dit betekent dat de drempelwaarden in kolom 2 in de D-lijst van het Besluit-mer een indicatief karakter krijgen.

Op grond van artikel 3:46 van de Algemene wet bestuursrecht dient het bevoegd gezag zijn keuze om géén mer-beoordeling te maken voor een activiteit die beneden de drempelwaarde valt, te motiveren in de toelichting van een ruimtelijk besluit. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd. Voor de vormvrije m.e.r.-beoordeling bestaan geen vereisten voor de vorm, maar wel voor de inhoud. Met betrekking tot de inhoud moet aandacht worden besteed aan alle criteria die zijn opgenomen in Bijlage III bij de Europese richtlijn 'betreffende de milieubeoordeling van bepaalde openbare en particuliere projecten'.

Besluitgebied

Onderliggende ruimtelijke onderbouwing maakt de realisatie van een enkele woning mogelijk. Met de ontwikkeling is sprake van een activiteit zoals benoemd in categorie D11.2: 'de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject, met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen' van het Besluit mer. De (indicatieve) drempelwaarde voor het opstellen van een m.e.r.-beoordeling bedraagt voor deze activiteit het oprichten van minimaal 2000 woningen of ontwikkelingen met een oppervlakte van 100ha of meer.

De beoogde ontwikkeling blijft ruim onder de drempelwaarden. Uit de ruimtelijke en milieukundige beoordeling in de overige paragrafen blijkt dat de beoogde situatie inpasbaar is in de omgeving.

Er is sprake van een kleinschalige activiteit zonder significante verandering van de milieubelasting ten opzichte van de bestaande situatie. De beoogde situatie is hiermee ruimtelijk en milieukundig inpasbaar. Alle relevante omgevingsaspecten zijn onderzocht in hoofdstuk 3.

Conclusie

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

4. UITVOERBAARHEID

4.1 Economische uitvoerbaarheid

Behalve de ruimtelijke en milieukundige uitvoerbaarheid, dient tevens de financieel-economische uitvoerbaarheid van een ruimtelijke ontwikkeling inzichtelijk te worden gemaakt. Wanneer een ruimtelijk besluit een bouwplan, zoals bedoeld in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening, mogelijk maakt, is de gemeente op basis van de grondexploitatiewet verplicht om de kosten hiervan te verhalen op de aanvrager. Dit is vastgelegd in artikel 6.12 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening. De gemeente dient bij het nemen van een projectafwijdingsbesluit tevens een exploitatieplan vast te stellen. Van een bouwplan als bedoeld in artikel 6.2.1 van het Bro is onder meer sprake bij de bouw van één of meer woningen of de bouw van één of meer andere hoofdgebouwen. Tevens is een exploitatieplan noodzakelijk indien er specifieke locatie-eisen gesteld worden aan de uitvoering. In afwijking van het bepaalde in artikel 6.12 lid 1 Wro kan de gemeenteraad besluiten om de kosten anderszins te verzekeren.

Het betreft hier een private ontwikkeling waarbij het risico geheel gedragen wordt door de initiatiefnemer. Alle (voorbereiding)kosten (zoals plankosten, onderzoeken en procedures) zijn voor rekening van initiatiefnemer (via legesheffing). Verder worden in een anterieure overeenkomst nadere afspraken vastgelegd tussen de gemeente Schouwen-Duiveland en de initiatiefnemer over de ontwikkeling, waaronder bijvoorbeeld over het kostenverhaal van eventuele planschadeclaims. Voor de gemeente zelf zijn er geen kosten verbonden aan de verwezenlijking van het project.

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

4.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van de omgevingsvergunning op basis van artikel 2.12, lid 1, sub a onder 3° Wabo wordt de procedure zoals vastgelegd in afdeling 3.4 Awb gevolgd. De ontwerp beschikking met bijbehorende stukken wordt gedurende 6 weken ter inzage gelegd. Aan de hand van de voorbereiding van de vergunning wordt het wettelijk overleg ex artikel 3.1.1 Bro gevoerd. Reacties van de wettelijke overlegpartners (Waterschap Scheldestromen, Veiligheidsregio) worden weergegeven in paragraaf 4.3. Het college is bij de voorbereiding van het besluit op de omgevingsvergunningaanvraag niets gebleken van planologische of maatschappelijke belemmeringen. Er is geen reden om aan te nemen dat de beoogde herontwikkeling van de bebouwing geen maatschappelijk draagvlak heeft.

4.3 Procedure

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

BIJLAGEN

1. Bestaande situatie
Erik van den Bos Architect d.d. Maart 2024
2. Beoogde situatie
Erik van den Bos Architect d.d. December 2023
3. Stikstofdepositieberekening
S&W Bouwkundig Ingenieurs BV d.d. Februari 2024
4. Verkennend bodemonderzoek
MCG Zuidwest B.V. d.d. Februari 2024
5. Quicksan flora- en fauna
NWC Advies d.d. Februari 2024