

goede ruimtelijke onderbouwing (GRO)
'Hotel Oudestraat 4 en 6 Bruinisse'

Gemeente Schouwen-Duiveland

status:
datum:
projectnummer:
adviseur:

definitief
30 maart 2015
404296R.2026
Jke/Sre



VONDERWEG 14, 5616 RM EINDHOVEN
TELEFOON 040 257 13 36 TELEFAX 040 257 02 90

AMERIKALAAN 70C, 6199 AE MAASTRICHT-AIRPORT
TELEFOON 043 326 16 60 TELEFAX 043 326 16 64

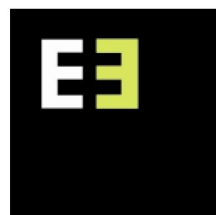
INFO@TONNAER.NL WWW.TONNAER.NL

TONNAER



ADVISEURS IN OMGEVINGSRECHT

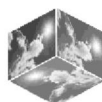
JURIDISCHE EN BELEIDSADVISING
DIGITALE INFORMATIE
PLANOLOGIE EN STEDENBOUW





Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding en doel	1
1.2	Ligging en plangrenzen	1
1.3	Vigerend bestemmingsplan	2
1.4	Onderzoeken	3
1.5	Leeswijzer	3
Hoofdstuk 2	Beleidskader	4
2.1	Inleiding	4
2.2	Rijksbeleid	4
2.3	Provinciaal beleid	5
2.4	Gemeentelijk beleid	7
Hoofdstuk 3	Inventarisatie en analyse	11
3.1	Inleiding	11
3.2	Uitgebreide omschrijving ontwikkeling	11
3.3	Ruimtelijke structuur	11
3.4	Functionele structuur	13
3.5	Stedenbouwkundige opzet	13
3.6	Parkeren	15
Hoofdstuk 4	Milieu en duurzaamheid	16
4.1	Inleiding	16
4.2	Archeologie en cultuurhistorie	16
4.3	Bodem	17
4.4	Licht	19
4.5	Water	20
4.6	Ecologie	22
4.7	Bedrijven	23
4.8	Geluid	24
4.9	Luchtkwaliteit	26
4.10	Geur	26
4.11	Externe veiligheid	26
4.12	Energie en duurzaamheid	27
4.13	Milieueffectrapportage	27



Hoofdstuk 5	Economische uitvoerbaarheid	29
--------------------	------------------------------------	-----------

Hoofdstuk 6	Maatschappelijke toetsing en overleg	30
--------------------	---	-----------

6.1	Vooroverleg	30
-----	-------------	----

6.2	Ter inzage legging	30
-----	--------------------	----

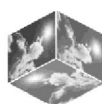
Bijlagen bij de toelichting

Bijlage 1	Verkennd bodemonderzoek
------------------	--------------------------------

Bijlage 2	Nader bodemonderzoek
------------------	-----------------------------

Bijlage 3	Akoestisch onderzoek
------------------	-----------------------------

Bijlage 4	Toetsing luchtkwaliteit/geur en gevaar
------------------	---



Hoofdstuk 1 Inleiding

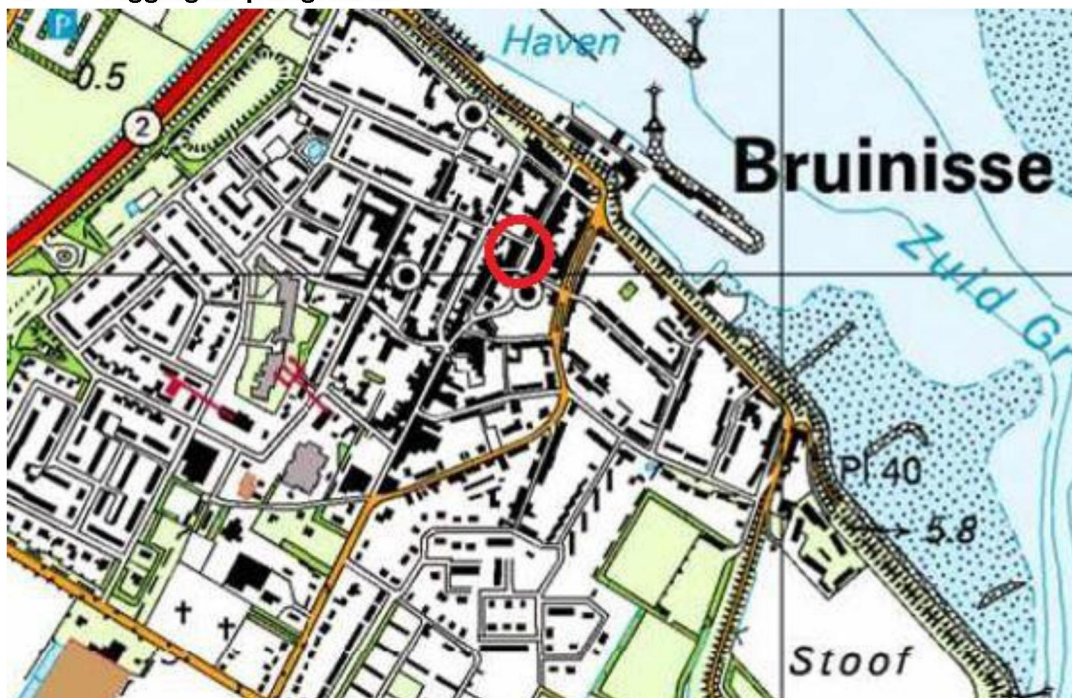
1.1 Aanleiding en doel

In het centrum van Bruinisse, gemeente Schouwen-Duiveland, zijn aan de Oudestraat 4 en 6 een voormalige timmermanswerkplaats en woning aanwezig. Het voornemen bestaat om in deze werkplaats en woning een hotel met 14 kamers te vestigen.

Op basis van een in het vigerende bestemmingsplan 'Bebouwde kom Bruinisse' opgenomen wijzigingsbevoegdheid is het mogelijk de bedrijfsbestemming aan de Oudestraat om te zetten naar de bestemming 'gemengd'. Onder deze bestemming valt echter niet de functie voor een hotel. Het is derhalve niet mogelijk het planvoornemen op basis van (een wijzigingsbevoegdheid uit) het vigerende bestemmingsplan te realiseren.

De gemeente heeft echter aangegeven in principe medewerking te willen verlenen aan het planvoornemen, onder de voorwaarde dat voor het project onder meer een goede ruimtelijke onderbouwing moet worden aangeleverd, waarin de afwijking ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan beargumenteerd wordt. Onderhavige toelichting voorziet in de benodigde beargumentering en is opgesteld conform de RSRO2012 en de eisen die de gemeente Schouwen-Duiveland stelt aan een bestemmingsplan.

1.2 Ligging en plangrenzen



ligging plangebied in het centrum van Bruinisse (topografische kaart)



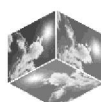
Het plangebied voor onderhavig planvoornemen betreft het perceel Oudestraat 4 en 6 in het centrum van Bruinisse en de daarachter gelegen percelen aan de Kerkstraat. Het perceel Oudestraat 4 en 6 bestaat uit één kadastraal perceel, gemeente Bruinisse, sectie F, nummer 1379, en heeft een oppervlakte van circa 380 m². Het achterliggende perceel is kadastraal bekend gemeente Bruinisse, sectie F, nummer 1377 en heeft een oppervlakte van circa 305 m². De totale oppervlakte van het plangebied komt daarmee op circa 685 m².

De begrenzing van het plangebied wordt gevormd door aan de noordzijde een woning aan de Goudzwaardstraat, aan de westzijde (achterzijde) van het perceel de Kerkstraat, waar een opslagloods zit. Aan de zuidkant liggen gemengde functies, waaronder een café en kerk op de hoek van de Korte Ring en het Kerkplein. Aan de overzijde van de Oudestraat liggen woningen. De directe omgeving van het plangebied wordt gevormd door de overige (woon)bebouwing van Bruinisse. Verder naar het noorden en oosten toe ligt het Grevelingenmeer. Richting het westen ligt de Rijksweg N59, met verder westelijk de aan het Grevelingenmeer gelegen vakantieparken en jachthavens. Ten zuiden van Bruinisse ligt het bedrijventerrein van het dorp.

1.3 Vigerend bestemmingsplan



uitsnede verbeelding vigerend bestemmingsplan (paars vlak)



1.3.1 Bestemmingsplan Bebouwde kom Bruinisse

Voor het plangebied is het bestemmingsplan 'Bebouwde kom Bruinisse' van kracht, dat door de gemeenteraad is vastgesteld d.d. 27 juni 2013 en geheel in werking is. In dit bestemmingsplan heeft het plangebied ter plaatse van de Oudestraat 4 en 6 de bestemming 'Bedrijf'. Hierin zijn mogelijk bedrijven in categorie 1 en 2 van de bij de regels behorende Staat van Bedrijfsactiviteiten en ondergeschikt kantoren en detailhandel. Het verzoek van een hotel met 14 kamers valt onder de bestemming 'Horeca'. Binnen de bestemming 'Bedrijf' is horeca als hoofdfunctie niet toegestaan. Het planvoornemen kan dus op basis van het vigerende bestemmingsplan geen doorgang vinden.

In het bestemmingsplan is de dubbelbestemming 'archeologie' van toepassing. Voor dit perceel betekent dit dat ten behoeve van andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) niet mag worden gebouwd, indien het bouwplan betrekking heeft op een bouwwerk met een oppervlakte groter dan 5.000 m² en waarbij grond- of graafwerkzaamheden dieper dan 0,50 m beneden peil plaatsvinden. Het bouwplan heeft niet een oppervlakte groter dan 5.000 m². Hierdoor behoeft verder geen archeologisch onderzoek plaats te vinden.

1.3.2 Goede Ruimtelijk Onderbouwing (GRO)

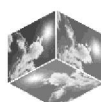
De gemeente Schouwen-Duiveland heeft besloten om onder voorwaarden evenwel medewerking te verlenen aan het planvoornemen. Hiervoor dient in het kader van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) een omgevingsvergunning te worden aangevraagd (procedure ex artikel 2.12, lid 1, sub a onder 3 Wabo). De toestemming voor de afwijking van het vigerende bestemmingsplan is één van de onderdelen van de omgevingsvergunning waaraan invulling moet worden gegeven. Ten behoeve hiervan is de onderhavige GRO opgesteld, ter verantwoording van de nieuwe voorgestane ruimtelijke, planologische en stedenbouwkundige situatie.

1.4 Onderzoeken

Ten behoeve van het planvoornemen bestaat de noodzaak tot onderzoek naar enkele sectorale aspecten. Dit betreft de aspecten geluid, bodem, lucht en licht en duisternis. De betreffende onderzoeken worden als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing opgenomen. Voor de overige aspecten kan volstaan worden met het verantwoorden waarom onderzoek niet noodzakelijk wordt geacht. In Hoofdstuk 4 is deze verantwoording opgenomen.

1.5 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt het beleidskader voor het planvoornemen beschreven. In hoofdstuk 3 wordt het planvoornemen nader toegelicht en in een planologisch kader geplaatst. Hoofdstuk 4 beschrijft het milieu- en duurzaamheidskader voor het planvoornemen. Hoofdstuk 5 en 6 tot slot beschrijven de economische en maatschappelijke haalbaarheid van het planvoornemen. Daarbij wordt ook de verdere procedure omschreven.



Hoofdstuk 2 Beleidskader

2.1 Inleiding

Gemeenten zijn niet geheel vrij in het voeren van hun eigen beleid. Rijk en provincies geven met het door hen gevoerde en vastgelegde beleid de kaders aan waarbinnen gemeenten kunnen opereren. Hierna worden in het kort de voornaamste zaken uit het voor het plangebied relevante nationale en provinciale beleid weergegeven, aangevuld met het van toepassing zijnde beleid van de gemeente Schouwen-Duiveland.

2.2 Rijksbeleid

2.2.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. Deze nieuwe structuurvisie vervangt onder andere de Nota Ruimte en de Nota Mobiliteit.

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) speelt in op de volgende ontwikkelingen en uitdagingen:

- de veranderende behoefte aan wonen en werken;
- de mobiliteit van personen;
- economische positie tussen de tien meest concurrerende landen vasthouden voornamelijk in de sectoren logistiek, water, hightech, creatieve industrie, chemie en voedsel en tuinbouw;
- de bijzondere waarden (compacte steden omringd door open en natuurrijk landelijk gebied, cultuurhistorie en natuur) koesteren en versterken;
- waterveiligheid en beschikbaarheid van voldoende zoetwater in verband met de klimaatverandering en stedelijke ontwikkeling;
- aandeel duurzame energiebronnen als wind, zon, biomassa en bodemenergie moet worden vergroot;
- deregulering.

De provincies en gemeenten zullen afspraken maken over verstedelijking, groene ruimte en landschap. Gemeenten krijgen ruimte voor kleinschalige natuurlijke groei en voor het bouwen van huizen die aansluiten bij de woonwensen van mensen. Het Rijk verbindt ruimtelijke ontwikkeling en mobiliteit en zet de gebruikers centraal. Het zijn bewoners, ondernemers, reizigers en verladers die Nederland sterk maken. Provincies en gemeenten krijgen de ruimte zelf maatwerk te leveren. Zo werkt het Rijk aan een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland.

Het Rijk benoemt 13 nationale belangen; hiervoor is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Deze belangen zijn gelijkwaardig aan elkaar en beïnvloeden elkaar onderling. In de SVIR is een eerste integrale afweging gemaakt van deze belangen. Dit heeft als gevolg dat het Rijk in gebieden of projecten een gebieds- of projectspecifieke afweging zal maken. Indien nodig maakt het Rijk duidelijk welke nationale belangen voorgaan.



Onderhavige ruimtelijke onderbouwing voorziet in een kleinschalige ontwikkeling, waarbij overwegend sprake is van een functiewijziging binnen het bestaande centrumgebied van Bruinisse. Hierbij treedt een ruimtelijke en functionele verbetering op ten opzichte van de bestaande situatie. De SVIR voorziet niet in onderwerpen die op het plangebied van toepassing zijn. Dit houdt in dat voor het planvoornemen geen beperkingen vanuit de SVIR gelden.

2.2.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

De SVIR (zie paragraaf 2.2.1) bepaalt welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken. Met het Barro geeft het Rijk algemene regels voor bestemmingsplannen. Doel van dit Besluit is bepaalde onderwerpen uit de SVIR te verwezenlijken.

De algemene regels in het Barro hebben vooral een conserverend/beschermend karakter waardoor geformuleerde nationale belangen niet belemmerd worden door ontwikkelingen die middels bestemmingsplannen mogelijk worden gemaakt.

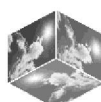
Onderhavig planvoornemen voorziet in een kleinschalige ontwikkeling. Het Barro voorziet niet in onderwerpen die op het plangebied van toepassing zijn. Dit houdt in dat voor het planvoornemen geen beperkingen vanuit de Barro gelden.

2.3 Provinciaal beleid

2.3.1 Omgevingsplan Zeeland 2012-2018

In het Omgevingsplan Zeeland (vastgesteld door Provinciale Staten d.d. 28 september 2012) is het provinciale beleid voor Ruimte, Milieu en Water opgenomen. De Provincie zet in op een sterke economie, een goed woon- en werkklimaat en kwaliteit van water en landelijk gebied. In het Omgevingsplan 2012-2018 beschrijft de Provincie wat zij de komende jaren zal doen om Zeeland op deze punten vooruit te helpen.

Het Omgevingsplan gaat uit van de provinciale kerntaken, beperkt beleid tot hoofdlijnen en biedt daarbinnen meer ruimte voor lokale afweging. Dit biedt ruimte om maatwerk te realiseren bij concrete initiatieven. Met betrekking tot voorzieningen zoals horeca en detailhandel is als doel gesteld een goed voorzieningenniveau voor alle bewoners, toeristen en bedrijven te bewerkstelligen, vanwege het grote belang voor de leefbaarheid en economie van Zeeland. Voorzieningen zijn betaalbaar, bereikbaar en divers. Ten aanzien van woningbouw wordt gestreefd naar het bieden van voldoende ruimte, bundeling, zorgvuldig ruimtegebruik en het realiseren van kwaliteit en diversiteit.





uitsnede Recreatiekansenkaart (Omgevingsplan Zeeland 2012-2018)

Het vestigen van een hotel valt onder een verblijfsrecreatieve voorziening. De Provincie Zeeland wil de toeristisch-recreatieve potenties van Zeeland optimaal benutten. Daarom is gekeken naar het marktperspectief voor de meest ruimtevrageende verblijfsrecreatieve sectoren, een hotel valt daaronder. Op de recreatiekansenkaart staat aangegeven welke ontwikkelingen waar ontwikkeld kunnen worden. Bruinisse is aangewezen als een 'hotspot', waarin de vestiging van een hotel gewenst is. Verder wordt expliciet aangegeven dat nieuwvestiging van bedrijven tot de mogelijkheden behoort.

Voor het bevorderen van zorgvuldig ruimtegebruik is in het provinciaal beleid (afkomstig uit het rijksbeleid) de 'ladder' voor duurzame verstedelijking' opgenomen. Deze zogeheten duurzaamheidsladder is een procesvereiste en houdt in dat bij vaststelling van een ruimtelijk plan wordt gemotiveerd hoe een zorgvuldige afweging is gemaakt over het ruimtegebruik. Samengevat werkt deze met de volgende stappen die bij ieder initiatief beantwoord moeten worden:

1. De ontwikkeling voorziet in een regionale, intergemeentelijke vraag: de ontwikkeling betreft een particulier initiatief, gebaseerd op de behoefte aan uitbreiding van de bestaande hotelcapaciteit binnen Bruinisse. Het initiatief draagt hieraan bij door de ontwikkeling van een hotel met 14 kamers ter plaatse van een voormalige timmermanswerkplaats.
2. Realisatie vindt plaats binnen het bestaand bebouwd gebied in de regio, tenzij dat niet mogelijk is: de locatie ligt binnen bestaand bebouwd gebied, waarbij de te benutten bebouwing bovendien al (grotendeels) bestaat. De bebouwing is als zodanig reeds aanwezig, maar ontbeert een horecabestemming. Gelet hierop zou het planvoornemen in beginsel mogelijk moeten zijn.
3. De locatie is of wordt multimodaal ontsloten: de locatie wordt direct ontsloten op de hoofdinfrastructuur binnen het centrum van Bruinisse, van waaruit de doorgaande wegen via meerdere zijden goed bereikbaar zijn.

Vanuit het Rijks- en Provinciaal beleid is het realiseren van een horecavoorziening in de vorm van een hotel met 14 kamers een gewenste ontwikkeling, omdat deze aan de duurzaamheidsladder voldoet.



2.4 Gemeentelijk beleid

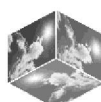
2.4.1 Masterplan Centrumgebied Bruinisse



uitsnede kaart behorende bij Masterplan Centrumgebied Bruinisse

Op 25 februari 2010 is het Masterplan voor het centrumgebied van Bruinisse vastgesteld. In de Structuurschets Bruinisse uit 2006 is het wensscenario geformuleerd voor de verdere ontwikkeling van het dorp in de komende 15 jaar. Het Masterplan Centrumgebied Bruinisse is te beschouwen als de verdere uitwerking van de structuurschets voor het deelgebied centrum en dient bij te dragen aan de centrale doelstelling uit het Programma Bruinisse: 'een duurzame ontwikkeling naar een leefbaar dorp Bruinisse, waar het prettig wonen, werken en recreëren is en waarbij de relatie met het omliggende water is hersteld'.

In het Masterplan staat voor het centrumgebied de toekomstvisie voor dit gebied als geheel verwoord. De Havenkade transformeert daarin van een bedrijfshaven naar een dagrecreatieve hotspot van waar bewoners en recreanten de Deltawateren in alle facetten kunnen beleven. Het centrumgebied ondergaat een metamorfose, waarbij het Kerkplein helder wordt begrensd, een nieuw Dorpsplein wordt gecreëerd en de Nieuwstraat en Korte Ring een aantrekkelijk winkelgebied worden. De Oudestraat vormt de belangrijkste verbinding tussen deze twee ontwikkelingen. Hier is plek voor toevoeging van bijvoorbeeld culturele en andere functies die kunnen bijdragen aan een versterking van de looproute tussen de haven en het centrum.



De vestiging van een hotel aan de Oudestraat kan bijdragen aan versterking van de looproute tussen de haven en het centrum. Gelet op het voorgaand kan worden geconcludeerd dat het planvoornemen aansluit bij het beleid uit het Masterplan.

2.4.2 Strategische visie 'Het tij van de toekomst'

De Strategische visie Schouwen-Duiveland 2011-2040 'Tij van de Toekomst' is op 3 oktober 2011 door de gemeenteraad vastgesteld. Er wordt een beeld geschetst van de toekomst, waarbij met name het binnen de gemeente volop aanwezige water een rol speelt. De sterke en zwakke kanten van de gemeente worden toegelicht, evenals de aanwezige kansen en bedreigingen. Hieruit komt de visie voor 2040 naar voren: Schouwen-Duiveland heeft zich in 2040 verder ontwikkeld als de ideale plaats om te genieten van natuur, recreatie en cultuur.

Water heeft het eiland en de samenleving gevormd. Het water is de bron van en de drijfveer achter economische ontwikkelingen en kansen. De watereconomie staat niet op zichzelf, maar is duurzaam verbonden met andere functies. De strategie die is gekozen om tot het in de visie geschetste beeld te komen richt zich dan ook met name op ontwikkeling van watergerelateerde kwaliteiten. Ook de aanwezigheid van voldoende horec afaciliteiten is daarbij van belang voor de toeristische economie.

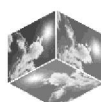
Het planvoornemen draagt bij aan het completeren van het lokale voorzieningenniveau, dat grotendeels gericht is op de aanwezige watergerelateerde verblijfsrecreatie. Uit de Strategische visie blijkt dat Bruinisse is aangewezen als hotspot, waarin verblijfsrecreatie, waaronder een hotel valt, gewenst is. Daarmee past het planvoornemen binnen de toekomstdoelen die de gemeente Schouwen-Duiveland zich heeft gesteld.

2.4.3 Ontwikkelingsvisie horeca

In deze ontwikkelingsvisie uit 2007 wordt specifiek aandacht besteed aan de verblijfsrecreatieve horeca in de vorm van hotels. Op Schouwen-Duiveland valt het hotelaanbod grotendeels in de categorie 'eenvoudige en middenklasse hotelaccommodatie'. Op de Kop van Schouwen bevindt zich de grootste concentratie. Het is wenselijk dat deze categorie hotels zich verder over het eiland verspreidt. Het planvoornemen betreft de vestiging van een hotel in Bruinisse. Vestiging van een hotel op deze locatie draagt bij aan een betere verspreiding van eenvoudige/middenklassen hotels op het eiland.

In de ontwikkelingsvisie wordt voor de binnen de verschillende kernen van Schouwen-Duiveland aanwezige horeca, wordt aangegeven waar per kern de ontwikkelingsgebieden zich bevinden. Ook voor het dorp Bruinisse is dit uiteengezet.

Bruinisse heeft een uitgebreid aanbod aan horeca, echter deze ligt erg verspreid waardoor het centrum een versnipperde indruk maakt. Een verdere concentratie van horeca en een verruiming van het horeca-aanbod is gewenst en ook mogelijk. Er wordt een horecaontwikkeling voorgestaan op het Kerkplein, Korte Ring en Oudestraat. Het planvoornemen aan de Oudestraat draagt bij aan de totstandkoming van de nagestreefde concentratie.



2.4.4 Milieubeleidsplan

Het milieubeleid van de gemeente Schouwen-Duiveland is vastgelegd in het milieubeleidsplan. Het beleid is daarin vastgelegd door middel van een aantal modules, die elk een apart milieuthema behandelen. Hierna volgen de belangrijkste aandachtspunten uit de diverse modules.

Module Geluid en Stilte

Het beleid aangaande geluid en stilte richt zich op de volgende sectoren:

- rust en stilte: streven naar zo min mogelijk gebiedsvreemde geluiden;
- woonklimaat: streven naar behoud van een prettig woonklimaat, zowel binnen als buiten;
- evenementen: evenementen mogen geen overlast veroorzaken;
- verkeer: nieuwe wegen moeten op voldoende afstand van bestaande woningen gelegd worden, om overlast te voorkomen.

Bij nieuwe ontwikkelingen is het uitgangspunt om nieuwe probleemsituaties te voorkomen.

Module Licht en Duisternis

Anders dan in andere delen van Nederland kan op Schouwen-Duiveland nog echte duisternis worden ervaren. Niet verlichten, slim, gericht en bewust verlichten zorgen er niet alleen voor dat onze duisternis behouden blijft, maar dragen vaak ook bij aan het besparen van energie. Er mag slechts verlicht worden indien dit echt nodig is.

Module Energie en Klimaat

De gemeente Schouwen-Duiveland streeft naar een ruimtelijke inrichting, waarbij rekening wordt gehouden met klimaatverandering. Dit kan in de praktijk worden gebracht door verduurzaming en zuinig omgaan met energie. Het energiebeleid richt zich onder andere op de volgende sectoren:

- gebouwen: hanteren van een 10% strengere EPC-norm en het energiezuinig ontwerpen van gebouwen;
- verkeer en vervoer: stimuleren van gebruik van het openbaar vervoer en de fiets;
- duurzame energie: kansen onderzoeken om energieneutraal te worden. Gebruikmaken van deze kansen, zoals warmtekoude opslag.

Module Luchtkwaliteit

De luchtkwaliteit op Schouwen-Duiveland is, zeker vergeleken met andere gebieden in Nederland, goed. Die bijzondere positie moet behouden blijven. Waar mogelijk moet er naar gestreefd worden om de luchtkwaliteit zelfs te verbeteren. Het verminderen van autoverkeer kan daarbij helpen, autoverkeer is een belangrijke vervuilingsbron.

Module Bodem

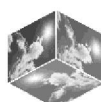
Iedere bodem heeft zijn kwaliteiten, met kansen en knelpunten. Door in een vroeg stadium bij ruimtelijke ontwikkelingen deze in beeld te brengen, zijn knelpunten vroegtijdig in beeld en kunnen kansen optimaal benut worden, waardoor er optimaal recht wordt gedaan aan de



aanwezige bodemkwaliteiten. Hierdoor worden ook toekomstige beheerskosten beter in beeld gebracht en kunnen deze deel uitmaken van de afwegingen die leiden tot het definitieve plan.

Conclusie

Met de bovengenoemde modules wordt bij de invulling van het plangebied rekening gehouden. In Hoofdstuk 4 wordt hier nader op ingegaan.



Hoofdstuk 3 Inventarisatie en analyse

3.1 Inleiding

Het planvoornemen gaat uit van het vestigen van een hotel met 14 kamers binnen het centrum van Bruinisse, in de bebouwing van een voormalige timmermanswerkplaats en de daarnaast gelegen woning. Met het plan wordt beoogd de voorzieningenstructuur van het centrum van Bruinisse te versterken, alsmede een ruimtelijke kwaliteitsverbetering tot stand te brengen.

3.2 Uitgebreide omschrijving ontwikkeling

Het planvoornemen betreft het vestigen van een hotel met 14 kamers op het adres Oudestraat 4 en 6 te Bruinisse. In het bestaande hoofdgebouw zullen 10 kamers worden gerealiseerd. Dit hoofdgebouw bestaat uit een voormalige timmermanswerkplaats (huisnr. 6) en een woning (huisnr. 4). Aan de achterzijde wordt een nieuwe aanbouw opgericht, waarin 4 kamers zullen worden gerealiseerd. Deze aanbouw wordt circa 13,5 m diep, met daarbinnen een volledig ingebouwde terrastuin. Door deze situering van de terrastuin wordt de geluidshinder van het terras zoveel mogelijk beperkt. Verder wordt een gemeenschappelijke ruimte gerealiseerd in het bestaande hoofdgebouw. Deze bestaat uit een eetzaal met een oppervlakte van 85 m², met daarbij een keuken met een oppervlakte van 30 m².

3.3 Ruimtelijke structuur

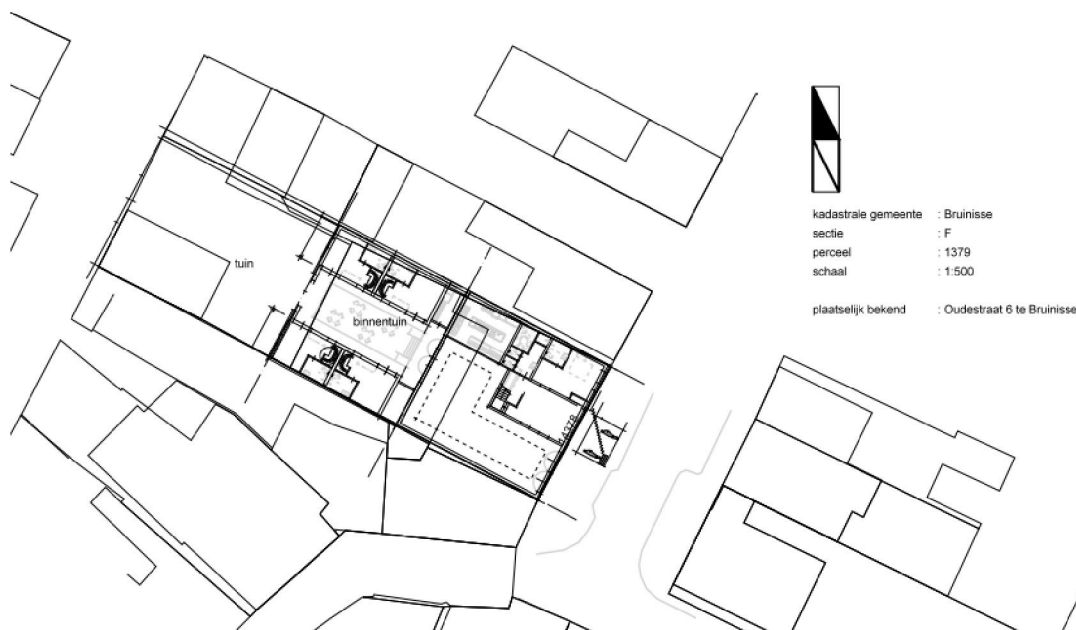


luchtfoto omgeving plangebied

Het plangebied is gelegen in het historische centrum van Bruinisse. Vanuit dit historische dorpsgedeelte is het voorstraatdorp na de Tweede Wereldoorlog verder uitgebreid en heropgebouwd.



Op de locatie Oudestraat 4 en 6 zijn momenteel de panden van een voormalige timmermanswerkplaats en een woning aanwezig, bestaande uit gebouwen van 2 bouwlagen met kap. De beide panden staan net als de andere panden in de straat met de voorgevel direct aan het trottoir. Ze worden gedeeltelijk aan het zicht onttrokken door de leilindes die tussen de parkeervakken en het trottoir staan. De panden hebben ieder een eigen vormgeving en zijn ook individueel herkenbaar. De gevelindelingen zijn traditioneel. In beide gevallen is er sprake van een kopgevel, die beëindigd wordt met een stevige daklijst. Daarboven heeft ieder pand een eigen schilddak. Door de traditionele roede-indeling in de ramen en deuren en het nog aanwezige glas-in-lood hebben beide panden hun authentieke uitstraling niet verloren.



nieuwe situatie Oudestraat 4 en 6

Aan de Kerkstraat is op de achterzijde van het plangebied nog een opslagloods gelegen. In het kader van het planvoornemen zal deze loods, samen met enkele ander binnen het plangebied nog aanwezige bijgebouwen, worden gesloopt.

De ruimtelijke structuur van de verdere directe omgeving wordt gekenmerkt door kleinschalige bebouwing, opgebouwd uit 1 tot 2 bouwlagen met kap. Een nieuwe functie binnen de bestaande bebouwing draagt bij aan de instandhouding van de bestaande waardevolle ruimtelijke structuur.



3.4 Functionele structuur

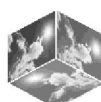
Als gevolg van de ligging van het plangebied aan de rand van het centrum van Bruinisse is sprake van een in functioneel opzicht divers gebied. Er is sprake van winkels, woningen, bedrijven, kantoren en maatschappelijke voorzieningen. Aan de Oudestraat is dit ook het geval. Op basis van het masterplan wordt hier de versterking van de looproute tussen het eigenlijke centrumgebied en het havenfront nagestreefd. Een nieuwe bedrijfsfunctie op de locatie Oudestraat 4 en 6 draagt weinig of niet bij aan de beoogde versterking van de looproute. Een hotel op deze locatie geeft meer levendigheid in de straat en draagt daarmee bij aan versterking van de looproute.

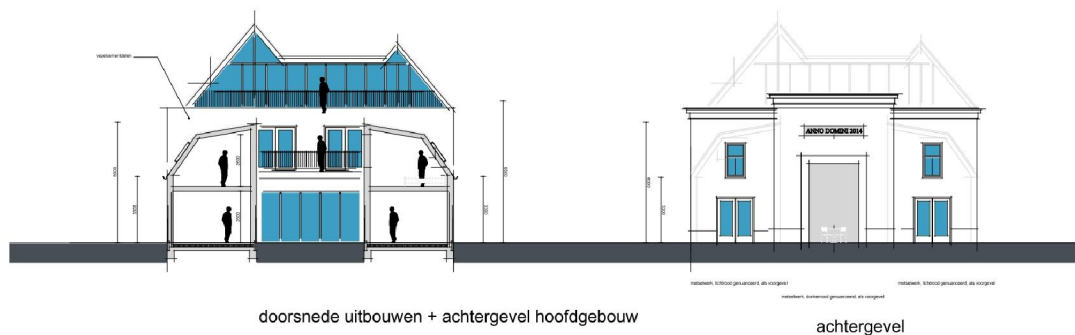
Op basis van het Masterplan past de functie hotel op de beoogde locatie. Omdat de marktruimte voor nieuwe consumptieve horeca beperkt is in Bruinisse en die beperkte marktruimte al gereserveerd is om andere centrumontwikkelingen uit te kunnen voeren (Dorpsplein), worden er bij het hotel geen vormen van consumptieve horeca toegevoegd. Het terras bij het hotel is aan de achterzijde van het hotel gelegen, afgescheiden door bebouwing.

3.5 Stedenbouwkundige opzet



plattegrond en gevelaanzicht planvoornemen





doorsnede en gevelaanzicht planvoornemen

In het planvoornemen blijft het individuele en authentieke karakter van de panden gezien vanaf de straat behouden. De gevelindeling van beide panden wijzigt niet. Achter de gevel wordt de indeling van het pand wel gewijzigd, maar dat leidt niet tot aanpassingen in de gevel.

Aan de achterzijde worden de panden uitgebouwd over twee bouwlagen tot een totale diepte van maximaal 14 m (inclusief tussenruimte). Deze uitbouwen zijn plat afgedekt. Tussen de beide bestaande zolderverdiepingen wordt een dwarsverbinding gerealiseerd. Deze dwarsverbinding is op ruime afstand van de voorgevel gelegen, zodat deze vanaf de straat niet zichtbaar is en het individuele karakter van de panden behouden blijft. In dit deel van de bebouwing zijn op de begane grond de eetzaal, de keuken en een kamer voor mindervaliden voorzien. Op de eerste verdieping zijn hier 8 kamers voor 2 personen voorzien en op de tweede verdieping nog 1 kamer voor 4 personen.

De uitbreiding van de hoofdgebouwen tot een totale diepte van 14 m is, gezien de totale diepte van het perceel aanvaardbaar. Het hoofdvolume wordt daarmee zo'n 4 m dieper dan de naastgelegen woning Oudestraat 8. De bestaande kapconstructie aan de achterzijde van de hoofdgebouwen blijft intact. Hier wordt geen schilddak voorzien.

Achter de hoofdgebouwen met uitbreiding worden twee langgerekte aanbouwen gerealiseerd in één bouwlaag, welke direct achter de hoofdgebouwen plat zijn afgedekt en verder met lessenaarsdaken worden afgedekt. De goothoogte van beide aanbouwen bedraagt 3,3 m, de nokhoogte 6 m, waarbij de beide aanbouwen samen een binnentuin met terras omsluiten. Het geheel wordt aan de achterzijde afgesloten met een schijngevel, waardoor vanaf de Kerkstraat de indruk wordt gewekt dat er één gebouw over de volle breedte van het perceel staat. In de beide aanbouwen worden in totaal 4 kamers voor 3 tot 4 personen gerealiseerd.

Als gevolg van het hiervoor geschetste planvoornemen treedt ter plaatse een functionele verbetering op, alsmede een verhoging van de ruimtelijke kwaliteit. De horecafunctie wordt binnen het concentratiegebied in het centrum van Bruinisse versterkt en de bebouwing wordt opgeknapt, waarmee mogelijk verval wordt voorkomen.



3.6 Parkeren

De locatie van het hotel is gelegen in een 'centrum in niet-stedelijk gebied'. Vanuit de CROW (ASVV 2004) geldt voor een hotel in een dergelijk gebied een parkeernorm van 1,2 tot 1,7 parkeerplaatsen per 10 kamers. Voor 14 kamers betekent dit in totaal 2,4 parkeerplaatsen. Echter worden vanwege de bezetting door met name automobilisten (naar verwachting geen fietsers of busreizigers) meer auto's verwacht. Daarbij wordt uitgegaan van tenminste 10 parkeerplaatsen bij 14 kamers.

In dit specifieke geval is parkeren op de openbare parkeergelegenheden acceptabel, omdat de beoogde ontwikkeling leefbaarheidsverhogend is in het centrum van Bruinisse en passend in het Masterplan Bruinisse.

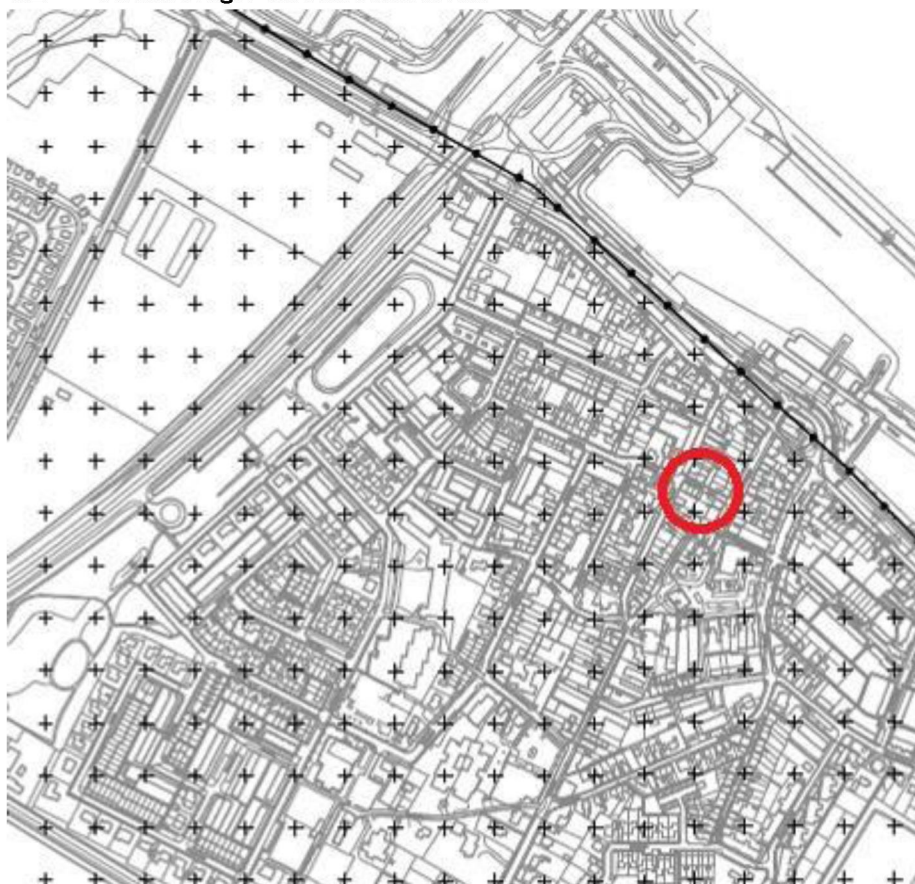


Hoofdstuk 4 Milieu en duurzaamheid

4.1 Inleiding

Milieubeleid wordt steeds meer geïncorporeerd in andere beleidsvelden. Verbreding van milieubeleid naar andere beleidsterreinen is dan ook een belangrijk uitgangspunt. Ook in de ruimtelijke planvorming is structureel aandacht voor milieudoelstellingen nodig. De milieudoelstellingen worden daartoe integraal en vanaf een zo vroeg mogelijk stadium in het planvormingsproces meegewogen. Een duurzame ontwikkeling van de gemeente is een belangrijk beleidsuitgangspunt dat zijn doorwerking heeft in meerdere beleidsterreinen.

4.2 Archeologie en cultuurhistorie



uitsnede verbeelding facet BP Archeologie

Bij de opstelling en de uitvoering van ruimtelijke plannen moet rekening gehouden worden met bekende archeologische waarden. Voor de hele gemeente zijn de archeologische (verwachtings)waarden vastgelegd in het 'Facetbestemmingsplan Archeologie' en op de daarbij behorende archeologische beleidskaart. Het perceel waar het verzoek zich op richt is gelegen in een gebied met de aanduiding 'Archeologisch Onderzoekgebied B'. Ter plaatse van deze gebieden is archeologisch onderzoek nodig wanneer een bouwwerk van meer dan 5.000 m² wordt geplaatst en dieper wordt gegraven dan 50 cm.



Aangezien de oppervlakte van het plangebied niet meer bedraagt dan circa 685 m², er grotendeels sprake is van bestaande bebouwing, dan wel het oprichten van aanbouwen ter plaatse te slopen bestaande bebouwing, is onderzoek naar archeologie niet noodzakelijk.



uitsnede historische kaart circa 1950

Op de geografische kaart van de Cultuurhistorische Hoofdstructuur (CHS) van de provincie Zeeland is te zien dat zich binnen het plangebied geen rijksmonumenten of gebouwen die zijn opgenomen in het Monumenten Inventarisatie Project (MIP) bevinden. Hierdoor worden als gevolg van het planvoornemen cultuurhistorisch waardevolle elementen derhalve niet geschaad.

4.3 Bodem

4.3.1 Bodemkwaliteit

Uitgangspunt van een goede ruimtelijke ordening is dat de bodemkwaliteit geschikt is voor de beoogde bestemming en de daarin toegestane gebruiksvormen. Dit betekent dat het aspect bodemkwaliteit voor vrijwel alle nieuwe ontwikkelingen, die met ruimtelijke plannen mogelijk worden gemaakt, onderzocht moet worden.

In onderhavig geval is sprake van een functiewijziging, waarbij een bedrijfsfunctie wordt omgezet in een horecafunctie. Vanwege de ligging in de kern Bruinisse en de activiteiten die hier hebben plaatsgevonden, is het te verwachten dat er hogere concentraties zware metalen en PAK's in de bodem aanwezig zijn.



Het uitvoeren van een verkennend bodemonderzoek is noodzakelijk.

Op de locatie hebben een tweetal bodemonderzoeken plaatsgevonden:

- Verkennend bodemonderzoek, Mitec Advies, project 14MDL141.10, 15 oktober 2014;
- Nader bodemonderzoek, Mitec Advies, project 14MDL141.10, 31 oktober 2014.

De resultaten van het uitgevoerde 'Verkennd bodemonderzoek Oudestraat 4-6 Bruinisse (Mitec Advies B.V., 2014) luiden als volgt:

- op basis van het historisch onderzoek, de zintuiglijke beoordeling van de grond- en grondwatermonsters en de resultaten van het chemisch-analytisch onderzoek kan geconcludeerd worden dat er eventueel risico's voor de volksgezondheid en het milieu aanwezig zijn met betrekking tot de huidige en voorgenomen activiteiten op de onderzoekslocatie;
- de verkregen resultaten geven aanleiding tot het uitvoeren van een nader bodemonderzoek. Het gaat dan om de horizontale afbakening van de aangetroffen bodemverontreiniging met minerale olie boven de interventiewaarde;
- het restrisico in deze situatie wordt bepaald door de (relatief kleine) kans, dat plaatselijk een beperkte spot met verontreiniging aanwezig is. Daarom dient bij sloop- en bouwactiviteiten en bij het omzetten van grond steeds aandacht gegeven te worden aan bijzondere kenmerken met betrekking tot eventuele bodemverontreiniging.

Uit de resultaten blijkt dat een deel van de locatie verontreinigd is met minerale olie. De olieverontreiniging (ca. 6 m³) bevindt zich in de laag van 1 tot 1,5 m -mv. Er is geen sprake van een ernstig geval van bodemverontreiniging (< 25 m³). Volgens de Wet bodembescherming is er geen sprake van een saneringsplicht. In het kader van de activiteit 'strijd met regel ruimtelijke ordening' vormt de bodemkwaliteit geen belemmering. Bij vervolgvactiteiten moet wel rekening worden gehouden met het volgende.

Zolang niet in de grond geroerd wordt ter plaatse van de verontreiniging zijn geen aanvullende maatregelen nodig. Indien er wel grondroerende werkzaamheden plaatsvinden ter plaatse van de verontreiniging, dient het werk onder saneringscondities te worden uitgevoerd. Bij het niet verwijderen van de verontreiniging blijft de locatie wel geregistreerd in het gemeentelijke bodeminformatiesysteem als zijnde 'verontreinigd'. Dit kan van invloed zijn op de grondwaarde. Vrijkomende grond van de locatie dient te worden gekeurd volgens het besluit Bodemkwaliteit alvorens het kan worden afgevoerd c.q elders kan worden toegepast.

De bodemonderzoeken zijn als bijlage bij deze toelichting gevoegd.

4.3.2 Overige bodemthema's

Warmte-koude opslag

De basis van warmte-koude opslag ligt in het seizoensmatig opslaan van warmte en koude in de bodem. Er zijn zowel open systemen als gesloten systemen. Warmte-koude opslag is een bewezen vorm van duurzame energie en wordt gestimuleerd in Zeeland.



Het aspect bodemenergie is geregeld in het Besluit bodemenergie (vanaf juli 2013). Het Besluit bodemenergie schrijft o.a. voor dat een nieuw systeem een bestaand systeem niet mag hinderen en dat de systemen door een erkend bedrijf moeten worden aangelegd. Bodemenergiesystemen mogen niet in grondwaterbeschermingsgebieden worden aangelegd.

Voor de gesloten systemen geldt een meldingsplicht (Activiteitenbesluit). Open systemen en grote gesloten systemen (>70 kW) zijn vergunningsplichtig onder de Waterwet. De gemeente Schouwen-Duiveland beschikt over een kansenkaart bodemenergie.

Niet gesprongen explosieven

De potentiële aanwezigheid van niet gesprongen explosieven kan een bedreiging in houden bij grondroerende werkzaamheden en kan tot vertraging in de planvorming en - uitvoering leiden. De gemeente beschikt over een inventarisatie van niet gesprongen explosieven op een signaleringskaart, opgesteld door historisch onderzoek, ooggetuigenverklaringen en eerdere vondsten. Wanneer er een gebied bestemd wordt in een aandachtsgebied zal een toetsing op mogelijke explosieven moeten worden uitgevoerd.

De gemeente is op basis van regelgeving verantwoordelijk voor het opsporen en ruimen van niet gesprongen explosieven uit de Tweede Wereldoorlog. Regels zijn opgenomen in o.a de Arbeidsomstandighedenwet en de Gemeentewet.

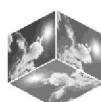
De locatie is gelegen in een gebied met een verhoogde trefkans op niet gesprongen explosieven. Echter, de grond is ter plaatse al geroerd doordat er sloop van bebouwing heeft plaatsgevonden. Daarbij zijn geen niet gesprongen explosieven aangetroffen. De trefkans is daarmee zodanig verlaagd dat een risicoanalyse naar niet gesprongen explosieven ter plaatse niet nodig wordt geacht. De verwachting is dat bij de grondroerende werkzaamheden ten behoeve van het planvoornemen geen niet gesprongen explosieven worden aangetroffen.

4.3.3 Conclusie

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

4.4 Licht

Kunstmatige verlichting komt veelvuldig voor in bebouwd gebied. Mogelijk negatieve effecten van dergelijke verlichting worden bepaald door enerzijds de aard, intensiteit, duur en plaats van de verlichting en anderzijds door de kans op blootstelling daaraan, welke afhankelijk is van de omgeving en de leefwijze van mens en dier. Gezien de ligging midden tussen bebouwing in het centrum van de kern Bruinisse, is er geen effect op de borging van de duisternis buiten de kern Bruinisse te verwachten. De verlichting van het hotel zal op normale wijze, passend binnen de omgeving van het centrum van Bruinisse, plaatsvinden. Aan en rondom het pand zal geen verlichting komen.



4.5 Water

4.5.1 Watertoets

Het doel van de watertoets is om water een uitgesproken en inhoudelijk betere plaats te geven bij het opstellen en beoordelen van alle waterhuishoudkundig relevante plannen. De watertoets vraagt niet alleen een beschrijving van de waterhuishoudkundige situatie en de invloed die de voorgestane ruimtelijke ontwikkelingen hebben, maar ook een vroegtijdig overleg met waterbeheerders.

Teneinde de omgang met het water bij het planvoornemen te beschrijven, is de watertoetstabel opgesteld. In de watertoetstabel zijn voor de diverse relevante waterthema's de waterdoelstellingen van het waterschap weergegeven, met daarbij de uitwerking van deze doelstellingen voor de onderhavige locatie. Het Waterschap Scheldestromen geeft aan de hand van de watertoetstabel een Waterschapsadvies.

4.5.2 Watertabel

Thema en water(beheer)doelstelling	Uitwerking
Waterveiligheid Waarborgen van het veiligheidsniveau en rekening houden met de daarvoor benodigde ruimte	<i>De bouwlocatie is niet gesitueerd nabij een waterkering. Het aanvragen van een watervergunning is derhalve niet nodig.</i>
Wateroverlast (vanuit oppervlaktewater) Het plan biedt voldoende ruimte voor het vasthouden, bergen en afvoeren van water. Waarborgen van voldoende hoog bouwpeil om inundatie vanuit oppervlaktewater in maatgevende situaties te voorkomen. Rekening houden met de gevolgen van klimaatverandering en de kans op extreme weersituaties.	<i>In de huidige situatie is vrijwel het gehele plangebied verhard. Deels is daarbij sprake van bebouwing, deels ook verharding. Ter plaatse wordt bebouwing gesloopt, vindt nieuwbouw plaats en worden perceelsgedeelten verhard. Per saldo blijft de totale hoeveelheid verhard oppervlak gelijk, waardoor ter plaatse geen extra bergingscapaciteit hoeft te worden gerealiseerd. Hiervoor is bovendien geen ruimte aanwezig. Overlast (inundatie) vanuit oppervlaktewater wordt niet verwacht.</i>
Grondwaterkwantiteit en verdroging Tegengaan/verhelpen van grondwateroverlast en -tekort. Rekening houden met de gevolgen van klimaatverandering. Beschermen van infiltratiegebieden en benutten van infiltratiemogelijkheden.	<i>Er is geen sprake van grondwateroverlast of verdroging. Er wordt geen grondwater onttrokken.</i>



Thema en water(beheer)doelstelling	Uitwerking
Hemel- en afvalwater (inclusief water op straat / overlast) Waarborgen optimale werking van de zuiveringen/ RWZI's en van de (gemeentelijke) rioleringen. Afkoppelen van (schone) verharde oppervlakken in verband met de reductie van hydraulische belasting van de RWZI, het transportsysteem en het beperken van overstorten.	<i>Er wordt een gescheiden stelsel aangelegd voor hemelwater en afvalwater.</i> <i>Afvoer van afvalwater vindt plaats via de bestaande aansluiting op de riolering in de Oudestraat. De uitbreiding wat betreft het afvalwater zal voldoen aan de eisen die gesteld worden in het Gemeentelijk RioleringsPlan (GRP).</i> <i>Voorgenomen is het op verhard oppervlak neerkomend hemelwater af te koppelen. Door het ontbreken van een gescheiden stelsel worden de hwa en dwa gekoppeld en aangesloten op het gemeentelijk riool. In de huidige situatie is bij hevige neerslagsituaties soms sprake van wateroverlast. Als gevolg van het vernieuwen van de afvoercapaciteiten van het pand (de goten), zal deze overlast verminderen dan wel verdwijnen.</i> <i>Hergebruik is niet aan de orde in verband met de kleinschaligheid van het planvoornemen (niet rendabel).</i>
Volksgezondheid (water gerelateerd) Minimaliseren risico watergerelateerde ziekten en plagen. Voorkomen van verdrinkingsgevaar/-risico's via o.a. de daarvoor benodigde ruimte.	<i>Er zijn geen overstorten die uitkomen op het oppervlaktewater in het plangebied.</i>
Bodemdaling Voorkomen van maatregelen die (extra) maaiveld dalingen in zettinggevoelige gebieden kunnen veroorzaken.	<i>De polderpeilen worden niet aangepast. Bodemdaling zal niet optreden.</i>
Oppervlaktewaterkwaliteit Behoud / realisatie van goede oppervlaktewaterkwaliteit. Vergroten van de veerkracht van het watersysteem. Toepassing van de trits schoonhouden, scheiden en zuiveren.	<i>Het hemelwater wordt in de bestaande situatie afgevoerd via het rioolstelsel. Ter plaatse is vooralsnog geen gescheiden systeem voorzien, afkoppeling is dan ook niet aan de orde. Er zal geen gebruik worden gemaakt van uitlogbare materialen. Er zijn (daardoor) geen nadelige gevolgen voor de waterkwaliteit te verwachten.</i>
Grondwaterkwaliteit Behoud/realisatie van een goede grondwaterkwaliteit.	<i>Er wordt niet gebouwd in een natuurgebied, (specifiek daarvoor bedoelt) infiltratiegebied, grondwaterbeschermingsgebied en/of</i>



Thema en water(beheer)doelstelling	Uitwerking
Denk aan grondwaterbeschermingsgebieden.	<i>waterwingebied.</i>
Natte natuur Ontwikkeling/bescherming van een rijke gevarieerde en natuurlijk karakteristieke aquatische natuur.	<i>Het plangebied grenst niet aan natte natuurgebieden. Er zijn daarom geen bijzondere maatregelen te treffen.</i>
Onderhoud oppervlaktewater Oppervlaktewater moet adequaat onderhouden worden. Rekening houden met obstakelvrije onderhoudsstroken vrij van bebouwing en opgaande (hout)beplanting.	<i>Er zijn geen primaire waterlopen en andere (secundaire) oppervlaktewateren aanwezig.</i>
Andere belangen waterbeheerder(s)	
Relatie met eigendom waterbeheerder Ruimtelijke ontwikkelingen mogen de werking van objecten (terreinen, milieuzonering) van de waterbeheerder niet belemmeren.	<i>Niet van toepassing</i>
Scheepvaart en/of wegbeheer Goede bereikbaarheid en in stand houden van veilige vaarwegen en wegen in beheer en onderhoud bij Rijkswaterstaat, de provincie en/of het waterschap.	<i>Niet van toepassing.</i>

4.5.3 Wateradvies

Het Waterschap Scheldestromen is in de gelegenheid gesteld haar opmerkingen op de watertabel, het planvoornemen en de ruimtelijke onderbouwing kenbaar te maken. Op 6 februari 2015 heeft het Waterschap Scheldestromen aangegeven in te kunnen stemmen met dit plan.

4.6 Ecologie

4.6.1 Gebiedsbescherming

Ten aanzien van flora en fauna dient in eerste instantie rekening gehouden te worden met gebiedsbescherming. Deze bescherming geschiedt op basis van de Natuurbeschermingswet 1998. Deze wet is de implementatie van de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn voor wat betreft de gebiedsbescherming en is vanaf 1 oktober 2005 in werking getreden. Op grond van deze gebiedsbescherming vallen beschermde natuurmonumenten en de gebieden die op grond van de beide Europese richtlijnen zijn aangewezen als speciale beschermingszones (de zogenoemde Vogel- en Habitatrichtlijngebieden) onder het regime van de Natuurbeschermingswet 1998.



Op enkele honderden meters ten noordoosten van Bruinisse ligt het Natura 2000-gebied Oosterschelde, hetgeen tevens een Nationaal Park is. Het ecologisch netwerk Natura 2000 moet de betrokken natuurlijke habitats en leefgebieden van soorten in hun natuurlijke verspreidingsgebied in een gunstige staat van instandhouding behouden of in voorkomend geval herstellen. Voor de Natura 2000-gebieden zullen in beheerplannen instandhoudingsmaatregelen worden uitgewerkt die beantwoorden aan de gebiedsspecifieke ecologische vereisten van de betrokken natuurlijke habitats en (vogel)soorten. Als verdere invulling van het stellen van prioriteiten zijn voor de Natura 2000-landschappen kernopgaven geformuleerd op grond van de daar voorkomende habitattypen en soorten, de landelijke betekenis van deze waarden binnen het betreffende landschap, de belangrijkste verbeteropgaven en de beïnvloedingsmogelijkheden.

Voor het Oosterscheldegebied gaat dit onder meer over het behoud van oppervlakte en kwaliteit van grote baaien, schorren en zilte graslanden, maar ook ten aanzien van het behoud van de omvang en de kwaliteit van het leefgebied van diverse zoogdiersoorten en (niet-) broedvogels.

Ook liggen, deels samenvallend met het Natura 2000-gebied, in de omgeving diverse EHS-gebieden. Het plangebied zelf maakt geen onderdeel uit van deze waardevolle gebieden. Aangezien het plangebied zich bevindt in het bestaande bebouwde gebied van Bruinisse en de hoeveelheid per saldo (sloop en nieuwbouw) niet zal toenemen, vindt feitelijk geen intensivering van gebruik plaats. Gezien de situatie (omgeven door bebouwing) is het aannemelijk en mag verwacht worden dat er geen significante effecten op de Natura 2000 zullen optreden. Het uitvoeren van een oriënterende toets Natura 2000 & EHS wordt om die reden niet nodig geacht.

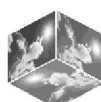
4.6.2 Soortenbescherming

Naast gebiedsbescherming is de soortenbescherming van belang. De soortbeschermingsregeling uit de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn is geïmplementeerd in de Flora- en faunawet (FF-wet). In verband met de uitvoerbaarheid van bestemmingsplannen dient rekening te worden gehouden met soortbescherming en dan met name de aanwezigheid van beschermde soorten in het plangebied. In bestemmingsplannen mogen geen mogelijkheden worden geboden voor ruimtelijke ontwikkelingen waarvan op voorhand redelijkerwijs kan worden ingezien dat in het kader van de FF-wet geen ontheffing zal worden verleend.

Het plangebied is momenteel volledig bebouwd dan wel verhard. Beplanting is niet of nauwelijks aanwezig. Ook is de te slopen bebouwing is reeds gesloopt. Derhalve is het uitvoeren van een quickscan flora en fauna niet noodzakelijk.

4.7 Bedrijven

Een hotel met 14 kamers kan worden aangemerkt als een categorie 1-activiteit conform de VNG-handreiking Bedrijven en milieuzonering. Daarbij geldt een richtafstand afstand van 10 m tot gevoelige functies als woningen.



De afstand telt voor geur, geluid en gevaar. In onderhavig geval vallen binnen de richtafstand de woningen in de twee naastgelegen panden Oudestraat 8 en Korte Ring 1. Een goed woon- en leefklimaat kan op basis hiervan niet voldoende worden gewaarborgd.

Echter de genoemde richtafstand van 10 m geldt voor situaties in een rustige woonwijk. Daarvan is in onderhavig geval geen sprake. Het centrumgebied van Bruinisse, met de grote diversiteit aan functies en de extra publieksaantrekking en verkeersbewegingen, die deze met zich meebrengen, valt aan te merken als een gemengd gebied. Op basis van de VNG-handreiking Bedrijven en milieuzonering mag in deze gevallen de richtafstand met één stap verminderd worden. In dit geval wordt de afstand daarmee teruggebracht naar 0 m. De vestiging van het hotel in het centrum van Bruinisse leidt daarmee niet tot een onaanvaardbare aantasting van het woon- en leefklimaat voor de aanliggende woningen.

Het plangebied ligt daarnaast niet binnen de invloedzone van bedrijven in de omgeving. Er zijn daardoor geen belemmeringen van bedrijven op het planvoornemen tot de vestiging van een hotel.

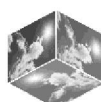
4.8 Geluid

4.8.1 Wet geluidhinder

Ten aanzien van geluid zijn de regels uit de Wet geluidhinder (Wgh) van toepassing. De Wgh voorziet rond (gezoneerde) industrieterreinen, langs wegen en langs spoorwegen in zones en bevat tevens geluidsnormen en richtlijnen met betrekking tot de toelaatbare geluidsniveaus van de voorgenoemde geluidsbronnen. Indien een ruimtelijk plan een geluidsgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidszone van een bestaande geluidsbron, of indien het plan een nieuwe geluidsbron mogelijk maakt, dient volgens de Wgh een akoestisch onderzoek plaats te vinden bij het voorbereiden van de vaststelling van het uiteindelijke bestemmingsplan.

Op 1 juli 2012 heeft een aanpassing van de Wet geluidhinder plaatsgevonden. Onder de noemer van SWUNG (Samen Werken in de Uitvoering van Nieuw Geluidbeleid) zijn voor de rijksinfrastructuur (hoofd(spoor)wegen) geluidproductieplafonds ingevoerd. Er gelden plafondwaarden die het geluid op vastgestelde referentiepunten langs de weg of het spoor niet mag overschrijden.

Het wettelijk kader voor SWUNG is vastgelegd in hoofdstuk 11 van de Wet milieubeheer. Daarop blijven voor de beoordeling van geluidhinder vooralsnog de regels van de Wet geluidhinder van toepassing. Ook op decentraal beheerde wegen en spoorwegen blijft de Wet geluidhinder van toepassing. Deze onderwerpen zullen onderdeel uitmaken van de volgende stap in de herziening van de geluidregelgeving.



4.8.2 Geluid van de horecagelegenheid

Een hotel is volgens de Staat van bedrijfsactiviteiten van de Handreiking Bedrijven en Milieuzonering van de VNG een categorie 1 bedrijf met een milieuzone van 10 meter voor het aspect geluid. De omliggende woningen aan de Oudestraat en Korte Ring liggen binnen de milieuzone van het restaurant. Omdat de locatie in een gebied met gemengde functies is gelegen (het centrum van Bruinisse), is het echter mogelijk deze richtafstand met een stap terug te brengen. In onderhavig geval zou de milieuzone daarmee op 0 meter komen, waarmee de woningen buiten de geluidszone van de horecagelegenheid komen te liggen.

Wat betreft het aspect geluid is voorts het Activiteitenbesluit: Horeca van toepassing op het aanwezige (binnen)terras (inclusief stemgeluid). Hoewel de nodige afscherming rond terras zal worden gerealiseerd, moet uit akoestisch onderzoek blijken dat aan de grenswaarden uit het Activiteitenbesluit kan worden voldaan.

De resultaten van het uitgevoerde 'Akoestisch onderzoek Bestemmingsplan wijziging Oudestraat 4-6 in Bruinisse (Kraaij Akoestisch Adviesbureau, BP.1422.R01, 20 maart 2015) luiden als volgt:

- uit de rekenresultaten blijkt dat voor alle onderzochte woningen voor het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau in dB(A) wordt voldaan aan de VNG-richtlijn;
- uit de rekenresultaten blijkt voor alle onderzochte woning voor het maximaal geluidniveau in dB(A) wordt voldaan aan de VNG-richtlijn.

Het akoestisch rapport is als bijlage bij deze toelichting gevoegd.

4.8.3 Wegverkeerslawaaï

In artikel 74 van de Wet geluidhinder is bepaald welke wegen zoneplichtig zijn en welke omvang een zone van de betreffende weg heeft. Indien men voornemens is nieuwe woningen of andere geluidsgevoelige gebouwen te realiseren binnen een dergelijke zone, dient een akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd waaruit blijkt dat aan de hoogst toelaatbare geluidsbelasting op de gevel, als opgenomen in de Wet geluidhinder c.q. het Besluit geluidhinder, kan worden voldaan. Een weg is niet zoneplichtig indien deze is gelegen binnen een woonerf of indien er sprake is van een maximum snelheid van 30 kilometer per uur. Wel dient in dat geval te worden aangetoond dat sprake kan zijn van een goed woon- en leefklimaat.

Het planvoornemen gaat niet uit van de bouw van nieuwe geluidgevoelige objecten. Een hotel is geen geluidsgevoelige bestemming in de zin van de Wet geluidhinder. Onderzoek naar wegverkeerslawaaï is dan ook niet noodzakelijk.



4.9 Luchtkwaliteit

De zogenaamde 'Wet luchtkwaliteit' is in hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (Wm) opgenomen. In hoofdstuk 5 Wm wordt toetsing van besluiten aan luchtkwaliteitsnormen in beginsel beperkt tot activiteiten die de luchtkwaliteit 'in betekenende mate' beïnvloeden. Uitsluitend ontwikkelingen en besluiten die 'in betekenende mate' van invloed zijn op de kwaliteit van de buitenlucht worden expliciet getoetst. Bij wetswijziging is verder bepaald dat bij of krachtens algemene maatregel van bestuur regels kunnen worden gesteld omtrent het in betekenende mate bijdragen, waaronder het aanwijzen van categorieën van gevallen die in ieder geval niet in betekenende mate bijdragen. Het Besluit niet in betekenende mate (verder: Besluit NIBM) voorziet hierin.

Voor projecten die de hoeveelheid fijn stof en stikstofdioxide in de lucht met maximaal 3% verhogen hoeven geen aanvullende maatregelen getroffen te worden. Het project draagt dan niet in betekende mate (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging. Dit houdt in dat de ontwikkeling op basis van het besluit luchtkwaliteit niet in betekende mate bijdraagt aan aantasting van de luchtkwaliteit. Voor kleinere ruimtelijke plannen en verkeersplannen die effect kunnen hebben op de luchtkwaliteit heeft het ministerie van Infrastructuur en Milieu in samenwerking met Kenniscentrum InfoMil een specifieke rekentool ontwikkeld. Daarmee kan op een eenvoudige en snelle manier worden bepaald of een plan niet in betekenende mate bijdraagt (NIBM) aan de concentratie van een stof in de buitenlucht.

Aan de hand van deze NIBM-tool is bepaald in hoeverre het planvoornemen NIBM is. In de rapportage 'Hotel Bruinisse: Toetsing Luchtkwaliteit/Geur en Gevaar' (TOP-Consultants, 2014) wordt geconcludeerd dat de bijdrage van de verkeersaantrekkende werking op de luchtkwaliteit op basis van de uitgevoerde toetsing geen belemmering vormt voor de realisatie van het hotel annex restaurant. De rapportage is als bijlage bij deze toelichting gevoegd.

4.10 Geur

Op de mogelijke invloed van geur van de keuken op de omgeving is in de rapportage 'Hotel Bruinisse: Toetsing Luchtkwaliteit/Geur en Gevaar' (TOP-Consultants, 2014) nader ingegaan. In de rapportage wordt geconcludeerd dat uitgaande van de beschreven uitvoering van de afvoer van keukenlucht en/of andere luchtafvoeren er geen sprake is van een negatieve impact van geur op de omgevingskwaliteit. De rapportage is als bijlage bij deze toelichting gevoegd.

4.11 Externe veiligheid

Externe veiligheid betreft het risico dat aan bepaalde activiteiten verbonden is voor niet bij de activiteit betrokken personen. Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het voorkomen en beheersen van risicovolle bedrijfsactiviteiten en van risicovol transport. Het gaat daarbij om de bescherming van individuele burgers en groepen tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen of omstandigheden. Daarbij gaat het enerzijds om de risico's verbonden aan 'risicovolle inrichtingen', waar gevaarlijke stoffen worden geproduceerd, opgeslagen of gebruikt en anderzijds om het 'vervoer van gevaarlijke stoffen' via wegen, spoorwegen, waterwegen en buisleidingen.



Volgens de risicokaart bevinden zich in de nabije omgeving van het plangebied geen inrichtingen, die vallen onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en daardoor van invloed zijn op de planontwikkeling. De invloedsgebieden van de dichtstbijzijnde Bevi-inrichtingen reiken niet over het plangebied. Andersom zorgt de ontwikkeling van het plangebied niet tot een beperking van deze Bevi-inrichtingen.

De Rijkswegen N57, N59 en N256 zijn aangewezen als transportroute voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. De N57 en N256 liggen op een zodanige afstand dat de invloedsgebieden niet over het plangebied reiken. De N59 ligt op een afstand van ruim 400 m, wat betekent dat de invloedsgebieden wel over het plangebied reiken. Echter een beperkte ontwikkeling als de vestiging van een hotel met 14 kamers binnen dichtbevolkt gebied (Kom Bruinisse) op zo'n grote afstand zorgt niet voor een (significante) toename van het groepsrisico.

De thema's water en buisleidingen zijn niet van toepassing op dit plangebied.

Op het mogelijke gevaar samenhangend met het gebruik als hotel is in de rapportage 'Hotel Bruinisse: Toetsing Luchtkwaliteit/Geur en Gevaar' (TOP-Consultants, 2014) nader ingegaan. In de rapportage wordt geconcludeerd dat het woon- en leefklimaat van de omgeving met de komst en gebruik van het hotel annex restaurant, niet negatief beïnvloed zal worden. De rapportage is als bijlage bij deze toelichting gevoegd.

4.12 Energie en duurzaamheid

Duurzame ontwikkeling is te zien als een ontwikkelingsproces, waarbij gestreefd wordt naar het tot stand brengen van een duurzame samenleving. Dit gebeurt door in alle stadia van een planproces kansen en mogelijkheden te benutten voor het realiseren van een hoge ruimtelijke kwaliteit in combinatie met een zo laag mogelijke milieubelasting, en deze in de tijd weten te handhaven, zodat ook toekomstige generaties daarin delen. Ook de gemeente Schouwen-Duiveland heeft in haar beleidsdoelstellingen duurzaamheid opgenomen en wenst deze structureel in ontwikkelingsplannen op te nemen.

In het planvoornemen wordt de gewenste duurzaamheid bereikt door gebruik te maken van natuurlijke duurzame materialen en door een goede isolatie.

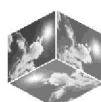
4.13 Milieueffectrapportage

Op 1 april 2011 is het nieuwe Besluit milieueffectrapportage in werking getreden. Een milieueffectrapportage (m.e.r.) is verplicht voor besluiten van de overheid over initiatieven van particulieren of marktpartijen, zoals bij de bouw van woonwijken, de aanleg van auto(snel)wegen, spoorwegen, vliegvelden, pijpleidingen voor gas of olie en (stuw)dammen.



Een m.e.r. kan ook verplicht zijn voor plannen van de overheid, zoals een bestemmingsplan. Ingevolge het Besluit milieueffectrapportage (verder: Besluit m.e.r.) wordt getoetst of het bestemmingsplan voorziet in, of een kader vormt voor, activiteiten die (mogelijk) belangrijke nadelige gevolgen kunnen hebben voor het milieu. Hiervoor zijn in de bijlage bij het Besluit m.e.r. lijsten opgenomen waarin activiteiten zijn aangewezen die belangrijke nadelige gevolgen kunnen hebben voor het milieu (lijst C) of ten aanzien waarvan het bevoegd gezag moet beoordelen of zij belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen hebben (lijst D). In de lijsten zijn (indicatieve) drempelwaarden opgenomen.

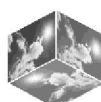
In het plangebied worden geen activiteiten uitgevoerd en komen geen gevallen voor die in lijst C of D zijn genoemd. Hiermee kan worden geconcludeerd dat er geen sprake is van significante effecten, die een m.e.r.(beoordelings)plicht noodzakelijk maken.



Hoofdstuk 5 Economische uitvoerbaarheid

Het betreft hier een private ontwikkeling waarbij het risico geheel gedragen wordt door de initiatiefnemer. Tussen de initiatiefnemer en de gemeente Schouwen-Duiveland zal hiertoe een privaatrechtelijke overeenkomst worden gesloten (exploitatieovereenkomst), met daarin een investerings- en exploitatiebegroting. Hiermee kunnen de gemeentelijke kosten voor het voeren van de planologische procedure en de kosten voor de openbare voorzieningen worden verhaald. Voor de gemeente Schouwen-Duiveland zelf zijn er aldus geen kosten verbonden aan de verwezenlijking van het plan.

Op grond van het voorgaande kan worden geconcludeerd dat de economische en financiële uitvoerbaarheid van het project voldoende is gegarandeerd.



Hoofdstuk 6 Maatschappelijke toetsing en overleg

6.1 Vooroverleg

Deze ruimtelijke onderbouwing is opgesteld als onderdeel van de ten behoeve van het planvoornemen noodzakelijk omgevingsvergunning. De Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) bevat twee procedures voor het verkrijgen van een omgevingsvergunning, te weten de reguliere en de uitgebreide procedure. In het onderhavige geval, waarbij afgeweken wordt van het vigerende bestemmingsplan, dient de uitgebreide procedure te worden gevolgd.

Op de volgende pagina is de uitgebreide procedure schematisch weergegeven. Gedurende de voorbereidende fase van deze procedure is vooroverleg mogelijk met de diverse diensten van Rijk en provincie en met het Waterschap.

6.2 Ter inzage legging

Het planvoornemen betreft de vestiging van een hotel in een voormalige timmermanswerkplaats en woning aan de Oudestraat binnen het centrum van Bruinisse, gemeente Schouwen-Duiveland. De hotelvestiging vindt plaats binnen een gebied waar concentratie van horeca wordt voorgestaan. Gelet hierop en gezien het feit dat door planvoornemen tevens een ruimtelijke kwaliteitsverbetering optreedt, mag aangenomen worden dat tegen het planvoornemen geen overwegende bezwaren bestaan.

De omgevingsvergunning wordt, inclusief deze ruimtelijke onderbouwing, conform de uitgebreide procedure (zie schema volgende pagina) gedurende zes weken ter inzage gelegd. Gedurende deze termijn kan een ieder reageren op het planvoornemen en zijn of haar zienswijzen indienen.

Het planvoornemen zal gezien het bovenstaande niet leiden tot overwegende planologische bezwaren. De functiewijziging van bedrijf naar horeca betekent een aanvaardbare invulling van het plangebied.

