

omgevingsvergunning Steursweg 3 Burg-Haamstede



RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

Gemeente Schouwen-Duiveland

IMRO idn: NL.IMRO.1676.00250OvgBH14268-VA01

Status: vastgesteld

Datum: 20 juni 2019

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	Inleiding	7
1.1	Aanleiding en doel	7
1.2	Ligging en plangrenzen	8
1.3	Vigerend bestemmingsplan	9
1.4	Onderzoeken	10
1.5	Leeswijzer	10
Hoofdstuk 2	Beleidskader	11
2.1	Inleiding	11
2.2	Rijksbeleid	11
2.3	Provinciaal beleid	12
2.4	Gemeentelijk beleid	14
Hoofdstuk 3	Inventarisatie en analyse	21
3.1	Inleiding	21
3.2	Omschrijving ontwikkeling	21
3.3	Ruimtelijke structuur	23
3.4	Functionele structuur	24
3.5	Stedenbouwkundige opzet	24
3.6	Parkeren en ontsluiting	25
3.7	Privacy en bezonning	27
Hoofdstuk 4	Milieu en duurzaamheid	29
4.1	Inleiding	29
4.2	Archeologie en cultuurhistorie	29
4.3	Bodem	30
4.4	Licht	30
4.5	Water	31
4.6	Ecologie	33
4.7	Bedrijven	34
4.8	Geluid	35
4.9	Luchtkwaliteit	35
4.10	Externe veiligheid	36
4.11	Energie en duurzaamheid	37
4.12	Milieueffectrapportage	38
Hoofdstuk 5	Economische uitvoerbaarheid	39
Hoofdstuk 6	Maatschappelijke toetsing en overleg	41
6.1	Vooroverleg	41

Ruimtelijke onderbouwing

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

De wens bestaat om op het perceel Steursweg 3 te Burgh-Haamstede 5 permanente verblijfsplaatsen te realiseren. Bovendien bestaat de behoefte om een yogaruimte, een ontbijtruimte, 2 pensionkamers en een theetuin te realiseren.

Om dit planvoornemen mogelijk te maken worden 5 verblijfsplaatsen van de minicamping omgezet tot 5 permanente verblijfsplaatsen. De schuur wordt omgebouwd en een nieuwe schuur biedt ruimte om de recreatieve functies mogelijk te maken. De bestaande woning blijft gehandhaafd.

Het ter plaatse geldende bestemmingsplan 'Buitengebied' staat de beoogde ontwikkeling niet toe. Voor deze locatie is reeds een wijzigingsprocedure tot minicamping doorlopen. Een minicamping staat de beoogde ontwikkeling eveneens niet toe. Om de ontwikkeling toch mogelijk te maken dient te worden afgeweken van het vigerende bestemmingsplan en de doorlopen wijzigingsprocedure 'minicamping'.

De gemeente heeft aangegeven medewerking te willen verlenen aan het planvoornemen. De gemeente wil hiertoe de procedure voor omgevingsvergunning voor afwijken van het bestemmingsplan doorlopen. Hierbij dient door middel van een goede ruimtelijke onderbouwing gemotiveerd te worden dat het planvoornemen haalbaar is. Onderhavige ruimtelijke onderbouwing voorziet in de benodigde beargumentering. De ruimtelijke onderbouwing is opgesteld conform de Regeling standaarden ruimtelijke ordening 2012 (Rsro 2012) en de eisen die de gemeente Schouwen-Duiveland stelt aan een ruimtelijke onderbouwing.

1.2 Ligging en plangrenzen

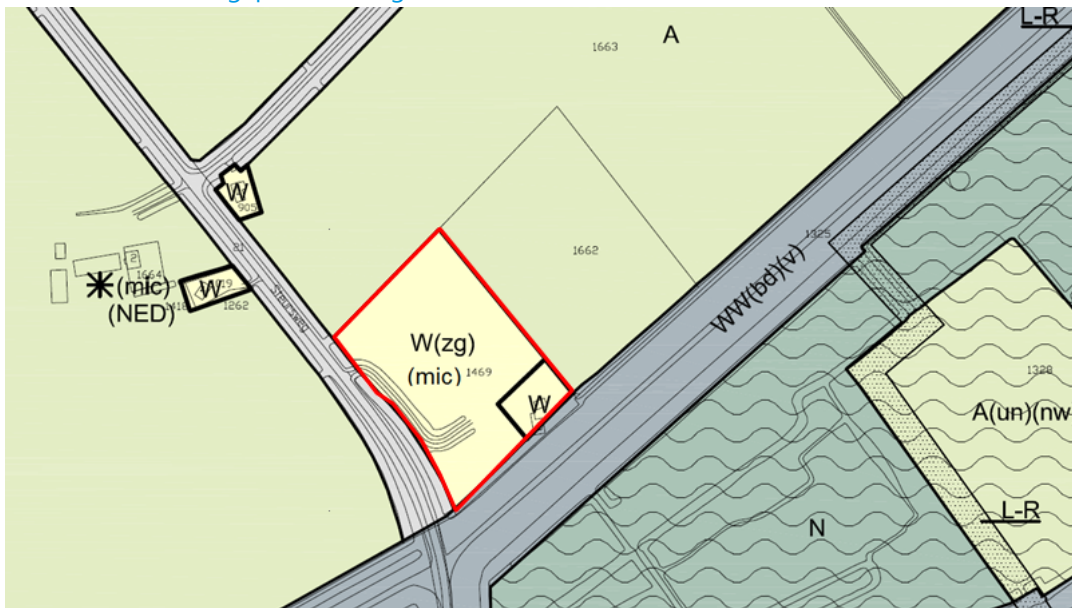


Ligging besluitgebied (rood omrand) nabij Burgh-Haamstede (bron: www.opentopo.nl)

Het besluitgebied (plangebied) voor het planvoornemen ligt ten zuiden van de kern Burgh-Haamstede. Het besluitgebied waarop de omgevingsvergunning voor afwijken van het bestemmingsplan betrekking heeft bestaat uit het perceel kadastraal bekend gemeente Westerschouwen, sectie F, perceel 1469 en is plaatselijk bekend als Steursweg 3. Het perceel heeft een totale oppervlakte van circa 16.990 m². Het naastgelegen perceel, nr. 1662 met een oppervlakte van 19.000 m², behoort tot de gronden (en groene inrichting) van de eigenaar maar maakt geen deel uit van dit planvoornemen.

1.3 Vigerend bestemmingsplan

1.3.1 Bestemmingsplan 'Buitengebied'



Uitsnede verbeelding vigerend bestemmingsplan met ligging plangebied (rood omrand)
(bron: www.schouwen-duiveland.nl)

Het plangebied is gelegen binnen het bestemmingsplan 'Buitengebied', vastgesteld op 26 maart 2009. Het plangebied is bestemd als 'Wonen'.

Op de bestemming 'Wonen' is deels een bouwvlak gelegen. Op het overige deel is de aanduiding 'zonder gebouwen' (zg) van kracht. Ter plaatse van het bouwvlak is binnen deze bestemming één woning toegestaan. Voor deze locatie is een wijzigingsprocedure doorlopen voor het gebruik als minicamping. Op deze minicamping zijn maximaal 25 standplaatsen toegestaan. Hiervoor is de aanduiding 'minicamping' (mic) opgenomen op de verbeelding en de locatie Steurweg 3 aan bijlage 9 'Overzicht minicampings' van het bestemmingsplan 'Buitengebied' toegevoegd.

Het gebruik van deze gronden ten behoeve van 'permanente verblijfsrecreatie' en 'overige recreatieve functies' is niet toegestaan. Om het planvoornemen mogelijk te maken dient te worden afgeweken van het ter plaatse geldende bestemmingsplan en de doorlopen wijzigingsprocedure.

1.3.2 Goede Ruimtelijke Onderbouwing

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 ruimtelijke onderbouwing opgesteld, ter verantwoording van de nieuwe voorgestane ruimtelijke, planologische en stedenbouwkundige situatie.

1.4 Onderzoeken

Ten behoeve van het planvoornemen bestaat geen noodzaak tot onderzoek naar sectorale aspecten. Volstaan kan worden met het verantwoorden waarom onderzoek niet noodzakelijk wordt geacht. Een beschrijving hiervan is in hoofdstuk 4 opgenomen.

1.5 Leeswijzer

Voorliggende ruimtelijke onderbouwing bevat in ieder geval de volgende elementen:

- toetsing aan beleidskaders van Rijk, provincie en gemeente (bestaand en in ontwikkeling);
- toetsing aan wettelijke kaders;
- beschrijving van de omgeving en de relatie met de omgeving;
- beschrijving van het project (incl. motivering en verhouding met het vigerende bestemmingsplan);
- integrale stedenbouwkundige, ruimtelijke en functionele motivering en afweging;
- toetsing aan relevante milieuaspecten;
- waterparagraaf;
- conclusies van de noodzakelijke onderzoeken;
- beschrijving overige aspecten (zoals duurzaamheid, parkeren, kabels en leidingen, civielrechtelijke aspecten etc.);
- financieel-economische uitvoerbaarheid;
- maatschappelijke uitvoerbaarheid.

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 zoet water 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 project-specifieke afweging zal maken. Indien nodig maakt het Rijk duidelijk welke nationale belangen voorgaan.

Onderhavige ontwikkeling voorziet in de realisatie van een 5 permanente verblijfsplaatsen, 2 pensionkamers en onder andere een yogaruimte. De diversiteit aan nachtverblijven en recreatieve voorzieningen in de omgeving van Burgh-Haamstede neemt toe. Hierbij treedt een 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.

Onderhavige ontwikkeling voorziet in de realisatie van een permanente verblijfsplaatsen. 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 vaste standplaatsen en pensionkamers valt onder verblijfsrecreatieve voorzieningen. De yogastudio en theetuin onder dagrecreatieve voorzieningen. De Provincie Zeeland wil de toeristisch-recreatieve potenties van Zeeland optimaal benutten. Daarom is gekeken naar het marktperspectief voor de meest ruimtevragende verblijfsrecreatieve sectoren, standplaatsen en een pension vallen daaronder. Op de recreatiekansenkaart staat aangegeven welke ontwikkelingen waar ontwikkeld kunnen worden. Het plangebied is aangewezen als 'overig Zeeland', waarin in het landelijk gebied de vestiging van permanente verblijfsrecreatieve en dagrecreatieve voorzieningen als nieuwe economische dragers kunnen worden gezien. Nieuwe economische dragers leveren een bijdrage aan behoud van de vitaliteit van het landelijk gebied.

2.3.2 Nieuwe economische dragers

In het Omgevingsplan 2012 – 2018 wordt geconstateerd dat de komende decennia naar schatting ongeveer 40% van de agrarische ondernemers zijn agrarische activiteiten beëindigd. Herbestemming of sanering van de vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen is noodzakelijk om verpaupering te voorkomen. Nieuwe economische dragers (NED's) leveren een bijdrage aan behoud van de vitaliteit van het landelijk gebied. De Provincie streeft naar voldoende ruimte voor nieuwe en uitbreiding van bestaande niet-agrarische en semi-agrarische activiteiten in het landelijk gebied. Voorwaarde is dat deze activiteiten qua aard, schaal, omvang en verkeersaantrekkende werking passen in het landelijk gebied. Bovendien wil de Provincie versterking van het landelijk gebied tegengaan. Een nieuwe activiteit dient daarom een bijdrage te leveren aan de herbestemming van vrijkomende (agrarische) bebouwing. Wat in het landelijk gebied wordt gerealiseerd wordt echter niet in de kern of op een bedrijventerrein gerealiseerd. Dit vraagt om afstemming van de ontwikkelingsmogelijkheden in het landelijk gebied en de mogelijkheden in of aansluitend aan de kernen. Een nieuwe economische drager kan alleen worden gerealiseerd bij bebouwing op bestaande bouwvlakken en bij bestaande woonfuncties in het landelijk gebied. Verder is het volume van de bestaande bebouwing maatgevend voor de maximale omvang van de activiteit. Nieuw gebruik van onbebouwde gronden is daarbij niet wenselijk (géén buitenopslag, stalling etc.) De capaciteit van het bestaande wegennet is bovendien bepalend om een verkeersaantrekkende werking tegen te gaan.

Als het gaat om het herbestemmen van bestaande bebouwing bepaalt de gemeente op basis van de in de paragraaf Nieuwe economische dragers in het landelijk gebied geformuleerde voorwaarden welke activiteiten kunnen worden toegestaan. Om dat mogelijk te maken neemt de desbetreffende gemeente een lijst met toegestane activiteiten op in haar bestemmingsplan buitengebied. In bijlage 5.4 van het Omgevingsplan is bij Recreatie: dagrecreatie: overige dagrecreatieve voorzieningen; nieuwvestiging toegestaan. Omdat deze lijst niet uitputtend is, is door de gemeente Schouwen-Duiveland in het bestemmingsplan 'Buitengebied' een specifiekere lijst opgenomen. Zie hiervoor paragraaf 2.4.5.

Met het planvoornemen worden nieuwe dagrecreatieve functies gerealiseerd bij bestaande bebouwing en binnen het bestaande bouwvlak van de woonbestemming. De nieuwe functies worden gerealiseerd binnen bestaande bebouwing. De vergunde schuur waarin o.a. de yogaruimte is gepland, heeft een beperkte omvang vergeleken met de reeds aanwezige bebouwing. Deze schuur heeft een oppervlakte van 99 m².

De ontwikkeling is dusdanig kleinschalig dat dit geen grote toename van de verkeersaantrekkende werking heeft en daarmee past binnen de capaciteit van het bestaande wegennet.

De nieuwe voorzieningen, yogaruimte, theetuin en ontbijtruimte, vallen onder dagrecreatieve voorzieningen. Nieuwvestiging van deze functies past binnen de bijlage behorende bij Nieuwe economische dragers van het Omgevingsplan.

Het planvoornemen past qua aard, schaal, omvang en verkeersaantrekkende werking binnen het Omgevingsplan.

2.4 Gemeentelijk beleid

2.4.1 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 nachtverblijven is daarbij van belang voor de toeristische economie.

Het planvoornemen draagt bij aan een verbeterde structuur van het lokale aanbod van nachtverblijven en recreatieve voorzieningen voor een breed scala aan doelgroepen. Uit de Strategische visie blijkt dat het plangebied is gelegen in een gebied waar natuur(beleving), visserij en (onder)watersport op en rond de Oosterschelde als herkenbaar worden aangemerkt. Kamperen (tijdelijk en permanent) in een natuurlijke omgeving past binnen een betere natuurbeleving. Het planvoornemen draagt hierdoor bij aan een verruiming van de recreatieve natuurbeleving.

Daarmee past het planvoornemen binnen de toekomstdoelen die de gemeente Schouwen-Duiveland zich heeft gesteld.

2.4.2 Keuzenotitie gemeente Schouwen-Duiveland

In de Keuzenotitie van de gemeente uit 2008 'De kracht van kiezen' wordt een uitvoeringsprogramma gepresenteerd voor nieuwe ontwikkelingen binnen de gemeente. Er is een SWOT-analyse (Strengths, Weaknesses, Opportunities and Threats) gemaakt, op basis waarvan 7 strategische keuzen worden gemaakt. Om te komen van een SWOT-analyse tot strategische keuzen heeft de gemeente de vraag gesteld hoe de sterke kanten en de kansen kunnen helpen om de zwakke kanten te versterken en de bedreigingen af te wenden. Deze confrontatie ligt aan de basis van de strategische keuzen.

Met gebruikmaking van de sterke kanten en de kansen en het zo goed mogelijk positioneren van de zwakke kanten en bedreigingen zijn de volgende zeven strategische keuzen geformuleerd:

1. Inzetten op het behoud van onze kernkwaliteiten met het doel een aantrekkelijke woon-, werk- en vakantiebestemming te blijven;
2. Inzetten op versterking en innovatie van het recreatieve en economische product door gebruik te maken van de havens en ligging aan het water, cultuurhistorie, natuur en landschap;
3. Inzetten op bundeling van voorzieningen met als doel het voorzieningenniveau betaalbaar te houden;
4. Inzetten op inbreiding en herstructurering met het doel de kosten van het areaal aan bovengrondse en ondergrondse infrastructuur te beperken en de kwaliteit van het open landschap te bewaren;
5. Inzetten op een goede aansluiting van aanbod van woningen op de vraag, zowel kwantitatief als kwalitatief;
6. Inzetten op een veranderende zorgvraag door de samenwerking met ketenpartners;
7. Inzetten op het continueren van een goede gemeentelijke dienstverlening.

Met betrekking tot het planvoornemen zijn met name de strategische keuzen 1 en 4 van belang. Het realiseren van een pension draagt bij aan het behoud van een aantrekkelijke vakantiebestemming van de gemeente. Daarbij wordt invulling gegeven aan de vraag naar dergelijke overnachtingsmogelijkheden vanuit de recreatieve markt.

2.4.3 Nota Kamperen 2013

In 2012 heeft de provincie Zeeland het Omgevingsplan 2012-2018 en de Verordening Ruimte vastgesteld. In deze documenten geeft de provincie op diverse beleidsvelden, waaronder recreatie, meer beleidsruimte aan onze gemeente. In maart 2013 heeft de raad invulling gegeven aan deze beleidsruimte door:

- toe te staan dat op kleinschalige kampeerterreinen maximaal 20 procent van de standplaatsen als permanente standplaats gebruikt mag worden.
- het onderscheid tussen reguliere en niet-reguliere kampeerterreinen (uitgezonderd kleinschalige kampeerterreinen) te laten vervallen, met dien verstande dat de specifieke kwaliteiten van de oorspronkelijke niet-reguliere kampeerterreinen planologisch vastgelegd moeten worden en het aantal standplaatsen op voormalige niet-reguliere terreinen niet mag toenemen.

In de Nota Kamperen 2013 zijn deze bovengenoemde beleidskeuzes verwerkt.

De volgende voorwaarden gelden in ieder geval bij realisatie van permanente standplaatsen op kleinschalige kampeerterreinen:

- Maximaal 20% van de standplaatsen kan als permanente standplaats worden gebruikt.
- Op de permanente standplaatsen mogen slechts stacaravans worden geplaatst en geen kampeerhuisjes.
- De permanente standplaatsen mogen, in tegenstelling tot de niet-permanente standplaatsen, jaarrond geëxploiteerd worden.
- Adequate landschappelijke inpassing met een breedte van 10 meter voornamelijk streekeigen beplanting of aarden wal van 2 meter hoog met een 5 meter brede groenstrook.
- Een permanente standplaats heeft een netto oppervlakte van minimaal 150 vierkante meter.
- Voldoende parkeerruimte op eigen terrein (per standplaats 1,2 parkeerplaatsen).
- Bij een verzoek om uitbreiding van het aantal standplaatsen van 15 naar maximaal 25 geldt dat deze uitbreiding feitelijk uitgevoerd moet zijn, voordat de (extra) permanente standplaatsen in exploitatie genomen worden.

Bij een verzoek tot de plaatsing van kampeerhuisjes gelden in ieder geval de volgende voorwaarden:

- De minimale verhouding tussen de oppervlakte kampeerhuisje en oppervlakte standplaats is 1:4.
- Op maximaal 30 procent van het totale aantal permanente standplaatsen mogen kampeerhuisjes worden geplaatst, met een maximum van 100.
- Van de totale oppervlakte van een kampeerterrein wordt minimaal 2% benut ten behoeve van sporten spelvoorzieningen.
- Adequate landschappelijke inpassing, inclusief privaatrechtelijke overeenkomst.
- Voldoende parkeerruimte op eigen terrein (per standplaats 1,2 parkeerplaatsen, waarvan 0,2 op een centraal gelegen parkeerterrein).

Inmiddels is een procedure doorlopen waarbij 25 standplaatsen mogelijk zijn op de locatie Steursweg 3. Met het planvoornemen worden 5 van de 25 standplaatsen omgezet naar permanente standplaatsen. Deze standplaatsen zijn ruim opgezet en bieden voldoende

ruimte voor de plaatsing van permanente verblijven. Daarmee wordt slechts een beperkt deel van het totale plangebied verhard. Vijf permanente verblijven van 10 x 5 is slechts 250 m². Dit is minder dan 0,5 % van 16.990 m² de oppervlakte van het totale terrein. De standplaatsen zelf zijn minimaal 150 m² groot. De standplaatsen worden landschappelijk ingepast, zie inrichtingstekening Hoofdstuk 3. Met het planvoornemen wordt gestreefd naar natuurkamperen, waarbij de verbinding met het groen zeer nauw komt.

Binnen het plangebied is voldoende parkeergelegenheid. Met het omzetten naar permanente standplaatsen zijn niet meer parkeerplaatsen nodig dan reeds noodzakelijk waren voor de niet-permanente standplaatsen. Parkeren vindt plaats op de centrale parkeerplaats. Langdurig parkeren bij de chalets is niet mogelijk.

Het planvoornemen sluit aan bij het gestelde in de kampeernota.

2.4.4 Ontwikkelingsvisie Horeca

In deze ontwikkelingsvisie uit 2007 worden kaders gegeven waarbinnen horecaontwikkelingen mogelijk zijn. In deze visie wordt onderscheid gemaakt in 3 verschillende soort van verblijfsrecreatieve horeca. Daarvan is pension er een van. Met het planvoornemen worden naast 5 standplaatsen, 2 pensionkamers gerealiseerd.

De visie biedt mogelijkheden voor nieuw vestiging van pensions, daarbij gelden de volgende voorwaarden:

1. Pensions kunnen niet gevestigd worden in woonwijken (zonder gemengde functies);
2. Er is een goede bereikbaarheid en de toename van de verkeersdruk leidt hierbij niet tot overlast;
3. Er is voldoende parkeergelegenheid;
4. Er mag geen lichtreclame geplaatst worden.

Het planvoornemen is gesitueerd aan de Steursweg. De Steursweg is gelegen in het buitengebied. Hier zijn o.a. woonfuncties, minicampings en gebruik van agrarisch gebied toegestaan. De Steursweg is vanaf de N57 goed bereikbaar, het planvoornemen wordt ontsloten op de Steursweg. Het aantal verkeersbewegingen neemt met het planvoornemen in de toekomst naar verwachting toe. Binnen het plangebied is een ruime parkeerplaats gerealiseerd. Er wordt geen lichtreclame geplaatst.

Gelet op het bovenstaande past het planvoornemen binnen de ontwikkelingsvisie horeca.

2.4.5 NED bestemmingsplan 'Buitengebied'

Het vigerende bestemmingsplan binnen het plangebied is het bestemmingsplan 'Buitengebied', zoals vastgesteld in maart 2009. De achterliggende gedachte van het bestemmingsplan is dat door de ondernemerszin te faciliteren en te stimuleren en bij het buitengebied passende ontwikkelingen mogelijk te maken, het buitengebied zich economisch meer kan ontwikkelen. Binnen het plan worden mogelijkheden geboden voor het realiseren van nieuwe economische dragers in vrijkomende agrarische bebouwing; daarvoor worden de volgende criteria gehanteerd: kleinschaligheid, in bestaande bebouwing, erf goed landschappelijk ingepast, voldoen aan de milieunormen van de Wet milieuhinder, geen onevenredige schadelijke gevolgen voor natuur en landschap, geen belemmeringen voor omliggende agrarische bedrijven, geen onevenredige toename automobiliteit en er dient ruimtelijke kwaliteitswinst te worden geboekt volgens provinciale normen. Binnen het bestemmingsplan is een NED-regeling opgenomen, deze richt zich op agrarische bouwstedes en bouwvlakken, voormalige agrarische bedrijven en monumentale of karakteristieke bebouwing.

Aan dit bestemmingsplan is een positieve lijst NED's toegevoegd. Deze lijst geeft aan welke functies zijn toegestaan. Hierop staan onder andere:

- Pension (logies met ontbijt) tot 25 bedden - bestaande bebouwing;
- Theeschenkerij - 150 m²;
- Groepspraktijk - bestaande bebouwing.

De functies uit het planvoornemen, yogaruimte, 2 pensionkamers met ontbijtruimte en een theetuin, passen binnen de functies uit de functielijst van het bestemmingsplan. Het pension met ontbijtruimte en de yogaruimte worden gerealiseerd binnen de vergunde schuur. Dus binnen bestaande bebouwing. De theetuin is aan te merken als theeschenkerij. Hier wordt geen nieuwe bebouwing voor gerealiseerd. Wel wordt een terras aangelegd.

De locatie Steursweg 3 te Burgh-Haamstede is weliswaar geen voormalig agrarisch bedrijf, maar kan wel als dusdanig worden benaderd. De locatie is gelegen in een gebied met veel voormalige agrarische bedrijven. Deze richten zich steeds meer op toeristische functies. Diversiteit in recreatieve functies is hierbij gewenst. De locatie Steursweg 3 heeft een ruime omvang met bovendien vrijkomende bebouwing. Met het planvoornemen wordt diversiteit aan het aanbod recreatieve functies in de regio toegevoegd.

Het planvoornemen aan bij de NED-regeling van de provincie, zie paragraaf 2.3.2. Ook past deze binnen de functielijst van de NED-regeling zoals opgenomen in het bestemmingsplan 'Buitengebied'.

2.4.6 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 gestreefd worden naar verbetering van de luchtkwaliteit. Het verminderen van autoverkeer kan daarbij helpen, autoverkeer is een belangrijke vervuilsbron.

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 voorziet in de realisatie van 5 permanente standplaatsen en recreatieve voorzieningen aan de Steursweg 3 in het buitengebied ten zuiden van Burgh-Haamstede. Met het plan wordt invulling gegeven aan een gedeelte van de marktvraag naar nachtverblijven en een aanvulling op de diversiteit van recreatieve voorzieningen in de gemeente Schouwen-Duiveland.



inrichtingstekening perceel

3.2 Omschrijving ontwikkeling

De voorgenenomen ontwikkeling betreft de realisatie van permanente standplaatsen en recreatieve voorzieningen ter plaatse van het kadastraal perceel gemeente Westerschouwen, sectie F, perceel 1469 en is plaatselijk bekend als Steursweg 3.

Het betreft de omzetting van 5 verblijfsplaatsen naar 5 permanente standplaatsen en het in gebruik nemen van een schuur als een yogaruimte, een ontbijtruimte en 2 pensionkamers met in totaal 8 bedden, met daar buiten een theetuin met terras.

De permanente verblijfsplaatsen zijn gepland op het gedeelte van de minicamping. Als vaste eenheden kunnen natuurlodges geplaatst worden. De lodges en/of chalets onderscheiden zich door hun vorm en materialisering. Deze worden landschappelijk ingepast, passend bij de doelgroep.

Het pension wordt gerealiseerd op de achterzijde van het perceel, waarbij de woning aan de voorzijde in gebruik blijft. Qua maat, schaal, verschijningsvorm en positionering van het object op het bouwperceel wordt aangesloten bij de bestaande situatie in de directe omgeving van het plangebied. De nieuwe schuur wordt in dezelfde stijl en met hetzelfde materiaal gebruikt als de bestaande schuur op het perceel. Deze bestaande schuur wordt eveneens opgeknapt.



locatie pand achterzijde woonperceel

De pensionvoorziening zal bestaan uit twee kamers. Hier is plaats voor in totaal 8 bedden. De kamer worden gesitueerd op de bovenverdieping, onder de kap, van de nieuw te bouwen schuur. Deze schuur is reeds vergund.



Aanzichten schuur

Met het planvoornemen wordt deze unieke locatie een ideale plek om op een kleinschalige manier de rustzoeker en natuurliefhebber een unieke kwalitatief hoogwaardige overnachting aangeboden met de mogelijkheid te genieten van yoga-, meditatie- en wellness activiteiten. Daarnaast biedt de theetuin een pleisterplaats voor de vele fietsers, wandelaars en duikers langs de Oosterschelde route en attractiepunt Burghsluis.

3.3 Ruimtelijke structuur

De locatie Steursweg is gelegen in de polder in het buitengebied aan de doorgaande weg die Burgh-Haamstede met de Oosterschelde verbindt. De kern Burgh-Haamstede is op circa 1,5 km ten noorden van het plangebied gelegen. Ten zuiden van het plangebied ligt natuurgebied Koudekerkse Inlaag, met daaraan grenzend de Oosterschelde. Verder bestaat de omgeving uit een open polderlandschap.



Huidige schuur en woning

Het onderhavige plangebied bestaat uit een volledig ingericht perceel dat als het ware een enclave vormt in het landschap. De locatie is reeds ingericht met streekeigen beplanting inclusief een beplantingsstrook van minimaal 10 meter breedte rondom. Op het perceel staat aan de achterzijde, op circa 85 meter van de weg, de woning met bijgebouwen. Door de begroeiing op het perceel en de afstand tot de weg, is deze bebouwing nauwelijks waarneembaar vanaf de weg.

3.4 Functionele structuur

De functiestructuur langs landelijke wegen bestaat over het algemeen uit een agrarische gronden. Hierop zijn agrarische bedrijven, voormalige agrarische bedrijven en woningen gelegen. In de omgeving van het onderhavige plangebied is ook sprake van een dergelijke functiemenging. Ten zuiden van het plangebied is een natuurgebied gelegen. Verder wordt de omgeving afgewisseld door met name recreatief grondgebruik.

3.5 Stedenbouwkundige opzet

De Steursweg is een landweg waar op ruime afstand (voormalige) boerderijen langs zijn gelegen. Het merendeel van de bebouwing bestaat uit vrijstaande woningen met losse bijgebouwen zoals schuren. De woning aan de Steursweg 3 is een woning met één laag en een kap. Dit geldt ook voor de aanwezige schuur. De nieuwe schuur past qua bouwmassa en typologie in het patroon van de oorspronkelijke losse bebouwing.

De stedenbouwkundige opzet van het plan past binnen het bestaande stedenbouwkundig in de directe omgeving van het plangebied. Er wordt een solitaire schuur gerealiseerd van één laag met kap op geringe afstand van de bestaande woning.



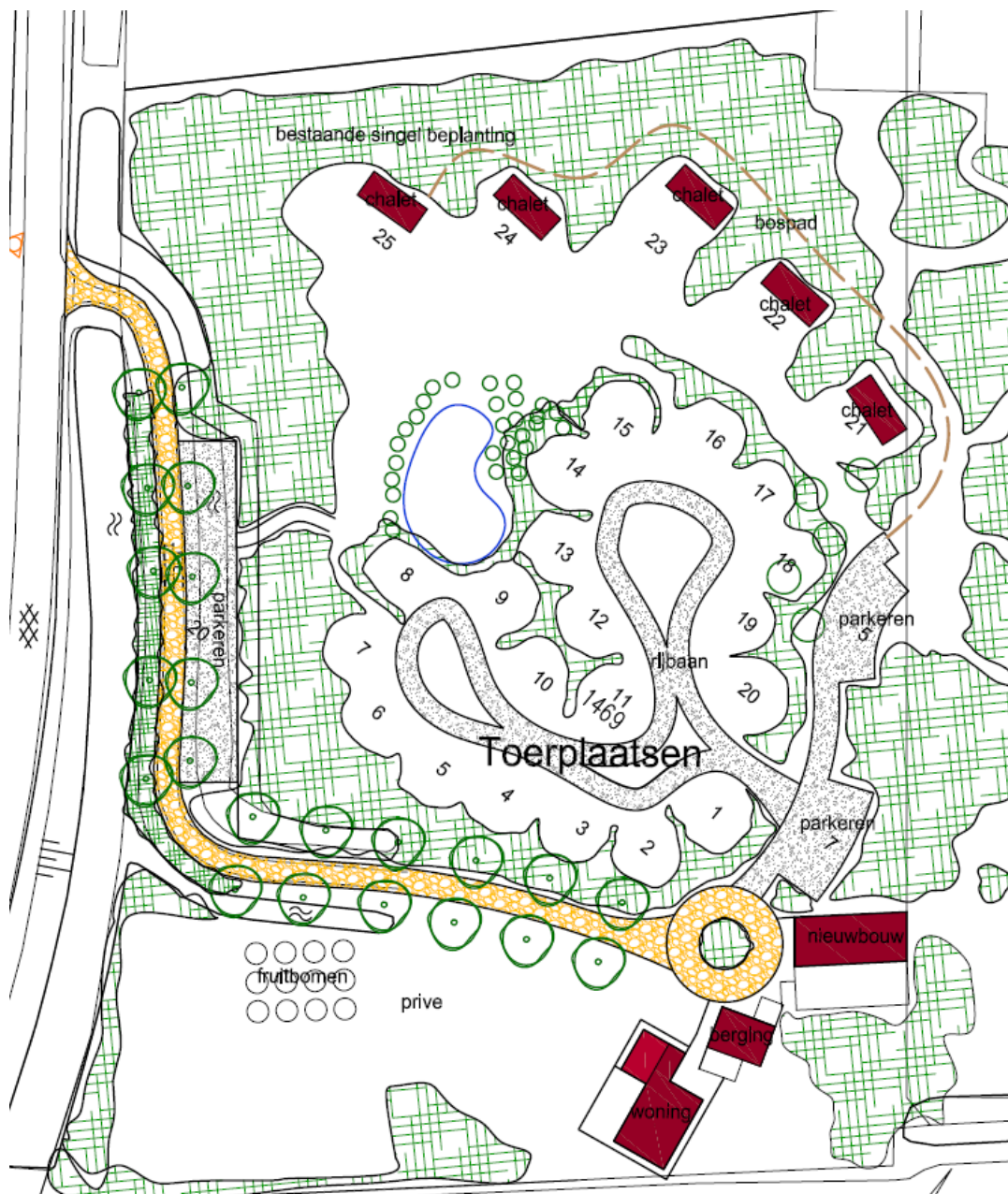
Groeninrichting

Met het planvoornemen verandert de inrichting van het perceel minimaal. De locatie is reeds volledig ingericht met streekeigen beplanting inclusief een beplantingsstrook van minimaal 10 meter breedte rondom. Daarmee is het geheel volledig landschappelijk ingepast.

Naast het reeds aanwezige groen worden de campingplaatsen omzoomd met groen. De toegangsweg op het perceel wordt begeleid met een rij bomen aan weerszijden van het pad. Het campinggedeelte, de nieuwe recreatieve voorzieningen en de woning worden van elkaar gescheiden door brede beplantingsstroken.

De permanente standplaatsen worden gepositioneerd aan de rand van de beplantingsstrook aan de noordkant van het perceel. Deze verdwijnen als het ware in het groen en worden bijna volledig uit het zicht onttrokken.

3.6 Parkeren en ontsluiting



Entree vanaf de Steursweg, routing en parkeerplaatsen

3.6.1 Ontsluiting

De locatie Steursweg 3 heeft reeds een bestaande inrit. Deze inrit wordt gebruikt ten behoeve van de bestaande woning. Met het planvoornemen worden geen nieuwe inritten gerealiseerd, maar de voorzieningen worden juist gebundeld via dezelfde bestaande inrit.

Ten behoeve van de minicamping wordt reeds gebruik gemaakt van deze inrit naar het terrein. Vanuit de inrit zijn te campingplaatsen bereikbaar via een rijbaan. De 5 permanente standplaatsen vervangen een deel van de minicamping en maken gebruik van deze rijbaan. Echter is de rijbaan loopt tot de centrale parkeerplaatsen op het terrein. De recreatieve voorziening aan de achterzijde van de woning, worden eveneens ontsloten via deze rijbaan. Hier is een keermogelijk. Met deze gecombineerde inrit en rijbaan ontstaat een uitstekende

aansluiting van het perceel op het omliggende wegennet en wordt de toe te voegen verharding op het perceel beperkt tot het noodzakelijke.

Voor wat betreft verkeersaantrekkende werking zijn er geen belemmeringen te verwachten. De toevoeging van verkeer op het bestaande wegennet wordt gevormd door normale verkeersintensiteiten behorende bij kleinschalige recreatieve functies. De capaciteit van het bestaande wegennet komt hiermee geenszins onder druk te staan. Bezoekers van de theetuin zijn vooral fietsers en wandelaars.

3.6.2 Parkeren

Parkeren vindt plaats op eigen terrein. Vanwege de minicamping is reeds een ruime parkeerplaats aanwezig aan de voorzijde van het perceel. Parkeren ten behoeve van de permanente standplaatsen en de recreatieve voorzieningen vindt plaats op de centrale gezamenlijke parkeerplaats. Het perceel heeft een dermate ruime omvang dat hierop voldoende gelegenheid bestaat voor de aanleg van de benodigde parkeerplaatsen.

Parkeren voor de bewoners vindt plaats op eigen terrein bij de woning. Deze situatie blijft ongewijzigd.

3.7 Privacy en bezonning

De permanente standplaatsen worden gerealiseerd ter plaatse van bestaande standplaatsen. Omdat het de twee pensionkamers en de overige voorzieningen op de plaats van de schuur worden gerealiseerd, vindt er ruimtelijk nauwelijks verandering voor de privacy en bezonning plaats. Aan het plangebied grenzen geen andere woningen of overige bebouwing. De woningen het dichtst bij het plangebied gelegen zijn de woning Steursweg 4 op 95 meter en de woning Brabersweg 1 op 115 meter.

Gezien het feit dat het hier om een landelijk gebied gaat, er geen woningen grenzen aan het plangebied en de toekomstige situatie vergelijkbaar is met andere situaties in deze omgeving vindt geen verslechtering van de privacy van omwonenden plaats. Ten aanzien van het aspect privacy wordt voldoende afstand aangehouden tot de omliggende woningen.

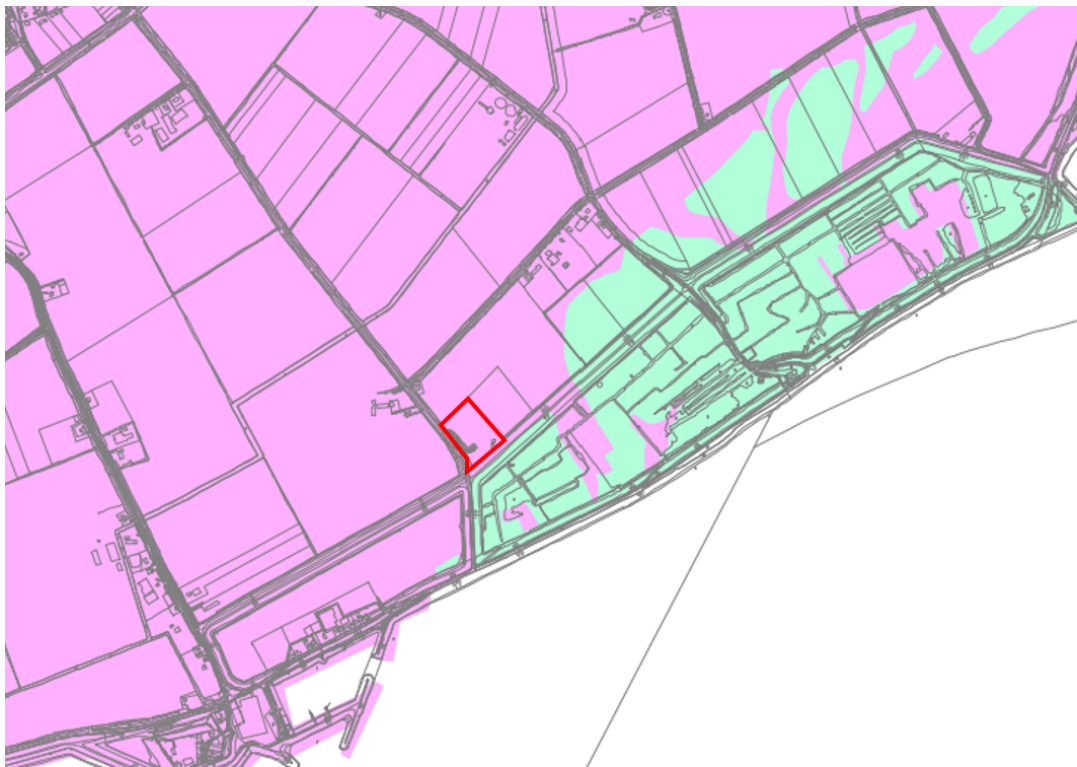
Hoofdstuk 4 Milieu en duurzaamheid

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

De gemeente Schouwen-Duiveland heeft het archeologiebeleid vastgelegd in de nota 'Archeologiebeleid Schouwen-Duiveland'. In het gemeentelijk beleid zijn de gronden aangewezen als 'onderzoeksgebied A'.



Uitsnede beleidskaart Schouwen-Duiveland - buitengebied (bron: Nota Archeologiebeleid Schouwen-Duiveland)

Binnen het facet bestemmingsplan 'Archeologie' is dit beleid vertaald en aan de gronden binnen het plangebied de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie - 6' toegekend. Binnen deze dubbelbestemming wordt het behoud en de bescherming van archeologische waarden van de gronden geregeld. Voor deze specifieke dubbelbestemming geldt dat een bouwverbod voor bouwwerken ten behoeve van andere bestemmingen (enkelbestemmingen)

groter dan 2.500 m² en waarbij grond- en graafwerkzaamheden dieper dan 50 centimeter beneden maaiveld plaatsvinden.

Bij voorliggende ontwikkeling wordt geen bebouwing mogelijk gemaakt met een oppervlakte groter dan 2.500 m². Vanuit het aspect archeologie volgen derhalve geen belemmeringen voor de ontwikkeling.

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). Hierdoor worden als gevolg van het planvoornemen cultuurhistorisch waardevolle elementen derhalve niet geschaad.

4.3 Bodem

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, inzichtelijk gemaakt moet worden. Daarbij dient, op basis van de gemeentelijke Module Bodem (2010) aandacht te worden besteed aan de milieuhygiënische bodemkwaliteit, duurzaam bodemgebruik, niet gesprongen explosieven en aardkundige waarden.

Binnen het onderhavige plangebied is bebouwing in de vorm van een woning en twee schuren aanwezig. De nieuwe schuur wordt verbouwd tot tweekamer pension, en yoga- en ontbijtruimte. Op het terrein zijn 25 standplaatsen gerealiseerd. 5 van deze standplaatsen worden omgezet naar permanente standplaatsen. Met de wijziging van reactieve verblijfsrecreatie en de toevoeging van dagrecreatieve voorzieningen, wijzigt de bestemming ter plaatse niet.

Op basis van het voorgaande bestaat geen noodzaak tot het uitvoeren van een bodemonderzoek voor de locatie. Het aspect bodem vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

4.4 Licht

In een gebouw dient voldoende inval van natuurlijk licht plaats te kunnen vinden. Daardoor dienen voldoende ramen aanwezig te zijn en mag het gebouw ook niet te diep zijn. Daarnaast is het zaak te voorkomen dat vanuit het gebouw lichtvervuiling optreedt naar buiten toe.

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 van de schuur en de standplaatsen midden volledig groen ingerichte percelen, is er als gevolg van voorgenomen ontwikkeling geen effect op de borging van de duisternis in het buitengebied van Burgh-Haamstede te verwachten. De verlichting van de standplaatsen en het pension zal op normale wijze, passend binnen de minicamping, plaatsvinden.

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	De bouwlocatie is niet gesitueerd nabij een waterkering. Het aanvragen van een watervergunning is derhalve niet nodig.
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.	In de huidige situatie is het plangebied grotendeels verhard. Er vindt nieuwbouw van gebouwen plaats, ter plaatse van de bestaande bebouwing en verwacht wordt dat een gedeelte van het onbebouwde perceel wordt voorzien van verhardingen. De totale hoeveelheid verhard oppervlak neemt daarbij iets toe. Het perceel is echter dermate groot dat er voldoende ruimte is om het water ter plaatse in de bodem te laten infiltreren. Er is ruim voldoende ruimte aanwezig om bergingsvoorzieningen te realiseren mocht dit noodzakelijk blijken. Overlast (inundatie) vanuit oppervlaktewater wordt niet verwacht.

Grondwaterkwantiteit en verdroging Tegengaan/verhelpen van grondwateroverlast en -tekort. Rekening houden met de gevolgen van klimaatverandering. Beschermen van infiltratiegebieden en benutten van infiltratiemogelijkheden.	Er is geen sprake van grondwateroverlast of verdroging. Er wordt geen grondwater onttrokken.
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.	De nieuwbouw wordt aangesloten op een gecertificeerde IBA klasse 3. De afvoer van afvalwater van de bestaande woning wordt tevens op deze IBA aangesloten. De uitbreiding wat betreft het afvalwater zal voldoen aan de eisen die gesteld worden in het Gemeentelijk RioleringsPlan (GRP). Onderhavig perceel heeft ontheffing gekregen van de zorgplicht. Het op verhard oppervlak neerkomend hemelwater kan afvloeien op de onverharde terreindelen en ter plaatse infiltreren. Het overige hemelwater wordt afgevoerd op de aanwezige sloot.
Volksgezondheid (water gerelateerd) Minimaliseren risico watergerelateerde ziekten en plagen. Voorkomen van verdrinkingsgevaar/-risico's via o.a. de daarvoor benodigde ruimte.	Er zijn geen overstorten die uitkomen op het oppervlaktewater in het plangebied.
Bodemdaling Voorkomen van maatregelen die (extra) maaiveld dalen in zettinggevoelige gebieden kunnen veroorzaken.	De polderpeilen worden niet aangepast. Bodemdaling zal niet optreden.
Oppervlaktewaterkwaliteit Behoud / realisatie van goede oppervlaktewaterkwaliteit. Vergroten van de veerkracht van het watersysteem. Toepassing van de trits schoonhouden, scheiden en zuiveren.	Het hemelwater wordt niet aangesloten op de riolering conform de door het Waterschap gehanteerde afkoppelbeslisboom. Er zal geen gebruik worden gemaakt van uitloogbare materialen. Er zijn (daardoor) geen nadelige gevolgen voor de waterkwaliteit te verwachten.
Grondwaterkwaliteit Behoud/realisatie van een goede grondwaterkwaliteit. Denk aan grondwaterbeschermingsgebieden.	Er wordt niet gebouwd in een natuurgebied, (specifiek daarvoor bedoelt) infiltratiegebied, grondwaterbeschermingsgebied en/of waterwingebied.
Natte natuur Ontwikkeling/bescherming van een rijke gevarieerde en natuurlijk karakteristieke aquatische natuur.	Het plangebied grenst niet aan natte natuurgebieden. Er zijn daarom geen bijzondere maatregelen te treffen.

Onderhoud oppervlaktewater Oppervlaktewater moet adequaat onderhouden worden. Rekening houden met obstakelvrije onderhoudsstroken vrij van bebouwing en opgaande (hout)beplanting.	Er zijn geen primaire waterlopen en andere (secundaire) oppervlaktewateren aanwezig.
Andere belangen waterbeheerder(s)	
Relatie met eigendom waterbeheerder Ruimtelijke ontwikkelingen mogen de werking van objecten (terreinen, milieuzonering) van de waterbeheerder niet belemmeren.	Niet van toepassing
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.	Niet van toepassing.

4.5.3 Wateradvies

Het Waterschap Scheldestromen is in de gelegenheid gesteld haar opmerkingen het planvoornemen ten behoeve van de afvoer van afvalwater en hemelwater te geven. Deze opmerkingen zijn verwerkt in bovenstaande watertabel. Het planvoornemen past daarmee binnen de eisen van het Waterschap Scheldestromen.

4.6 Ecologie

4.6.1 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 besluitgebied. 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.

4.6.2 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.

4.6.3 Toetsing

Op circa 240 meter ten westen van het besluitgebied het Natura 2000-gebied Kop van Schouwen. Dit betreft een Habitatrichtlijngebied en een Beschermd natuurmonument. Ook liggen, deels samenvallend met het Natura 2000-gebied, in de omgeving diverse EHS-gebieden. Het besluitgebied zelf maakt geen onderdeel uit van deze waardevolle gebieden. Met het planvoornemen zal geen extra stikstofemissie worden gegenereerd als gevolg van de toename van het aantal verkeersbewegingen. Aangezien het besluitgebied zich bevindt in het bestaande bebouwde gebied van Renesse en de nieuwe bebouwing wordt opgericht ter plaatse van de bestaande bebouwing, vindt feitelijk slechts een minimale intensivering van gebruik plaats. Het uitvoeren van een oriënterende toets Natura 2000 & EHS wordt om die reden niet nodig geacht.

4.7 Bedrijven

Op grond van de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' behoort een pension (SBI 2008: 5510) tot een milieucategorie 1 met bijbehorend een richtafstand tot omliggende gevoelige objecten van 10 meter, behorende bij het omgevingstype rustige woonwijk. De omgeving kan worden getypeerd als gemengd gebied waardoor de richtafstand terug gebracht wordt tot 0 meter. De richtafstand betreft de afstand tussen de grens van de inrichting en de dichtstbij mogelijke ligging van de gevel van het hoofdgebouw van de milieugevoelige functie. Buitenruimtes en bijgebouwen worden derhalve buiten beschouwing gelaten. De aspecten die aan de orde zijn voor dergelijke inrichtingen zijn geluid, geur en gevaar.

Geur

Geurhinderveroorzakende activiteiten dan wel objecten dienen op enige afstand van gevoelige functies gesitueerd te worden. Het dichtstbij een geurhinderveroorzakende bron gelegen geurhindergevoelige object is maatgevend voor beoordeling van het aspect geurhinder.

Het aspect geur vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling. (zie paragraaf 4.9).

Gevaar

De toetsing aan het aspect gevaar vindt plaats op basis van de aanwezigheid en de handelingen met gevaarlijke stoffen binnen de inrichting. Uit de risicokaart (zie paragraaf 4.10) blijkt dat er opslag van gevaarlijke stoffen plaatsvindt op de camping Oud-Brabers.

Conclusie toetsing aspecten

Vanuit de bovenstaande toetsing van de aspecten geluid (industrielawaai), geur en gevaar op basis van de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' (2009) volgen geen belemmeringen ten aanzien van de voorgenomen ontwikkeling.

4.8 Geluid

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 maximumsnelheid 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 nieuw geluidgevoelig object. Met het planvoornemen vindt omzetting plaats van geluidgevoelige objecten. Doordat het plangebied is gelegen in een 30 km/h-zone is op grond van de Wet geluidhinder akoestisch onderzoek noodzakelijk. Met de recente omzetting van de locatie naar een minicamping is reeds onderbouwd dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

De omzetting naar permanente verblijfsrecreatie en de toevoeging van recreatieve voorzieningen betreft een minimale ontwikkeling. Een nieuw akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï is niet noodzakelijk.

Geconcludeerd kan worden dat het treffen van maatregelen niet noodzakelijk is en een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd.

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 fijnstof 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.

De genoemde ontwikkeling veroorzaakt zelf geen relevante directe emissies naar de lucht. De

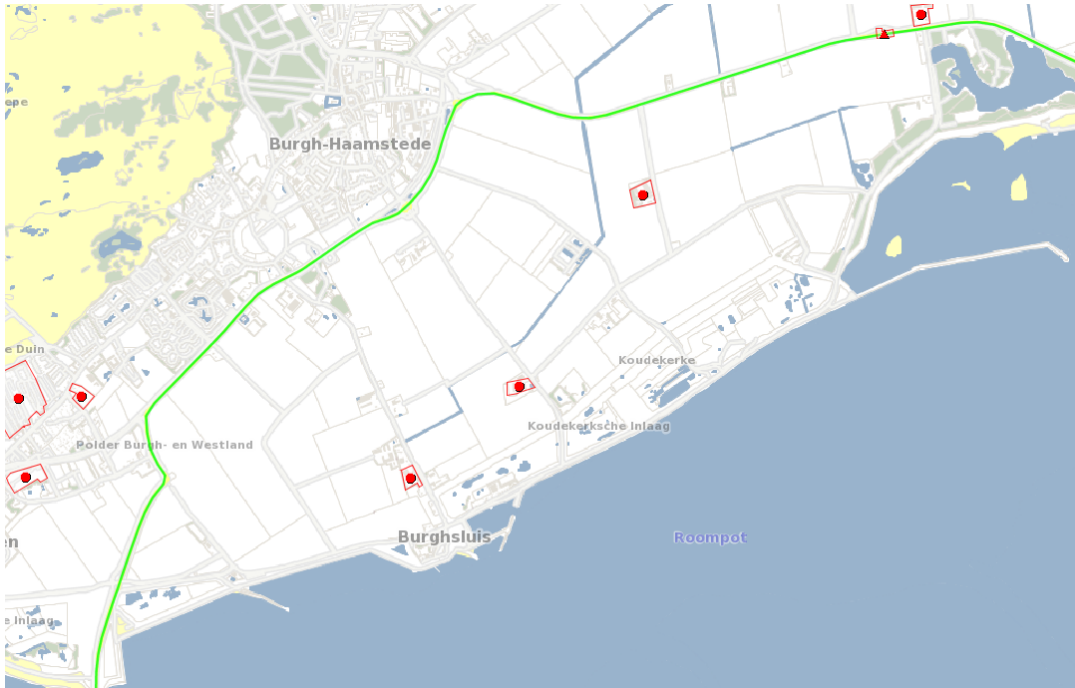
enige effecten op de luchtkwaliteit worden dan ook bepaald door de verkeersaantrekkende werking vanwege de uitbreiding. Op basis van de maximale verkeersaantrekkende werking is de uitbreiding aan te duiden als 'niet in betekenende mate'.

Op basis van de toetsingscriteria uit de Wet milieubeheer (Artikel 5.16, lid c) voldoet de ontwikkeling hiermee aan de eisen voor de luchtkwaliteit. De aanwezige achtergrondconcentraties inclusief de toename vanwege de ontwikkeling blijft ruimschoots onder de wettelijke grenswaarden. Daarmee is ter plaatse van de beschouwde locatie tevens sprake van een goed woon- en leefklimaat.

4.10 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.

De huidige situatie met betrekking tot externe veiligheid wijzigt niet door het planvoornemen. In en direct rond het plangebied zijn geen inrichtingen gelegen die zijn opgenomen in de lijst met risicovolle bedrijven in de gemeente Schouwen-Duiveland en die van invloed kunnen zijn op het plangebied. De Risicokaart van het Interprovinciaal Overleg (IPO) bevestigt dit. Aan de Steursweg ligt een inrichting die op de risicokaart is aangeduid op circa 100 meter, namelijk camping 'Oud Brabers'. Uit de rapportages behorende bij deze inrichting blijkt dat op camping 'Oud Brabers' opslag van propaan in een bovengrondse tank plaats vindt. De bijbehorende risicoafstand $PR 10^{-6}$ van deze tank bedraagt 15 meter. De tank is in het westelijk gedeelte van de inrichting gesitueerd, waarmee de risicocontour het onderhavige plangebied niet overlapt.



Uitsnede Risicokaart IPO (bron: www.risicokaart.nl)

Er zijn in de directe omgeving van het plangebied geen transportroutes voor gevaarlijke stoffen. Ook zijn in of nabij het plangebied geen kabels of leidingen gelegen, die ten behoeve van het gebruik en/of de veiligheid planologische bescherming behoeven, en daarmee een belemmering voor het planvoornemen betekenen.

4.11 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.

Bij voorliggend plan kan de duurzaamheid zich uiten in de bouwtechnische uitvoering van (de schil van) de schuur door gebruik te maken van natuurlijke duurzame materialen en door een goede isolatie. Hiermee wordt bereikt dat tenminste wordt voldaan aan een Energie Prestatie Coëfficiënt (EPC) die tenminste voldoet aan de huidige norm ten tijde van de vergunningsaanvraag (0,6).

4.12 Milieueffectrapportage

Op 1 april 2011 is het meest recente 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 of een omgevingsvergunning voor afwijken van het bestemmingsplan. Ingevolge het Besluit milieueffectrapportage (verder: Besluit m.e.r.) wordt getoetst of het ruimtelijk plan 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 worden verhaald. Voor de gemeente Schouwen-Duiveland zelf zijn er aldus geen kosten verbonden aan de verwezenlijking van het plan.

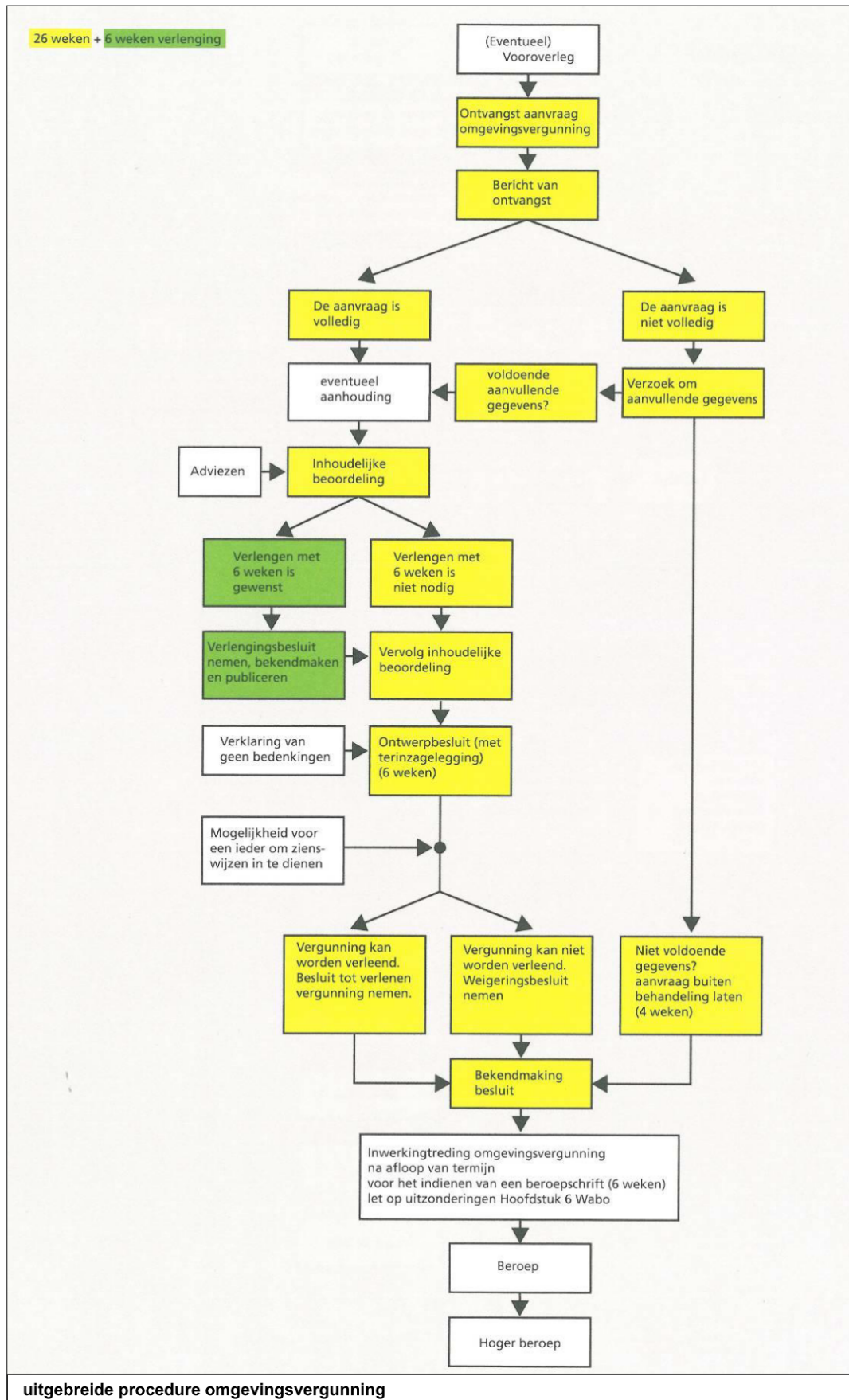
Op grond van het voorgaande kan worden geconcludeerd dat de economische en financiële uitvoerbaarheid van het project voldoende is gegarandeerd.

Hoofdstuk 6 Maatschappelijke toetsing en overleg

6.1 Vooroverleg

Deze ruimtelijke onderbouwing is opgesteld als onderdeel van de omgevingsvergunning afwijken van het bestemmingsplan. Deze omgevingsvergunning is noodzakelijk voor de realisatie van een permanente verblijfsplaatsen en recreatieve voorzieningen. 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.

Hieronder 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 Terinzagelegging

Het ontwerp van de omgevingsvergunning heeft voor de duur van zes weken ter inzage gelegen, waarbij 1 zienswijze naar voren is gekomen. Deze zienswijze is weerlegd en zodoende heeft het college besloten om de omgevingsvergunning vast te stellen en definitief te verlenen.

