

**Bestemmingsplan
'Trambaan 21 Zonnemaire'**

Gemeente Schouwen- Duiveland

Toelichting

Januari 2024



Titel : Bestemmingsplan
'Trambaan 21 Zonnemaire'

Kenmerk : NL.IMRO.1676.00359BphZO701966 -VA01

Versiedatum: : 17 Januari 2024

Gemeente : Schouwen-Duiveland

Vastgesteld door de Gemeenteraad : 28 Maart 2024

Ontwerp : 22 Maart 2023

Voorontwerp : 25 Januari 2023

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

-INHOUDSOPGAVE

1.	INLEIDING.....	6
1.1	AANLEIDING EN DOEL	6
1.2	LIGGING EN KADASTRALE BEGRENZING.....	7
1.3	VIGERENDE PLANOLOGISCHE REGELING	8
2.	HET PROJECT	10
2.1	BESTAANDE SITUATIE	10
2.2	BEOOGDE SITUATIE.....	11
3.	BELEID.....	13
3.1	RIJKSBELEID.....	13
3.2	PROVINCIAAL BELEID.....	13
3.3	GEMEENTELIJK BELEID	14
4.	MILIEU EN DUURZAAMHEID.....	18
4.1	FLORA EN FAUNA.....	18
4.2	ARCHEOLOGIE	19
4.3	CULTUURHISTORIE	20
4.4	BODEM.....	21
4.5	BEDRIJVEN EN MILIEUZONERING	21
4.6	GELUID	23
4.7	TECHNISCHE INFRASTRUCTUUR	24
4.8	MOBILITEIT EN PARKEREN	24
4.9	LUCHTKWALITEIT	25
4.10	LICHT EN DUISTERNIS	25
4.11	EXTERNE VEILIGHEID	26
4.12	VORMVRIJE MER-BEOORDELING.....	28
4.13	WATER.....	29
5.	JURIDISCHE PLANOPZET	33
5.1	INLEIDING.....	33
5.2	BESTEMMINGEN	33
6.	UITVOERBAARHEID	35
6.1	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID.....	35
6.2	MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID.....	35

BIJLAGEN

1. Situatietekening bestaande situatie
2. Situatietekening beoogde situatie
3. Flora- en faunarapportage
4. Rapportages bodemonderzoek
5. Watertoetstabel
6. Aanleg landschapselementen
7. Stikstofdepositieberekening
8. Vooroverlegreacties

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding en doel

De planlocatie is gelegen aan de Trambaan 21, 4316 AN, in Zonnemaire. Op het planperceel is een kampeerterrein 'Zeelandrij' aanwezig met in totaal 152 (permanente) standplaatsen, waaronder 45 kampeerhuisjes en 2 boomhutten. Op het kampeerterrein zijn ondersteunende voorzieningen aanwezig in de vorm van onder meer parkeerplaatsen voor bezoekers, sport- en speelvelden en een afvalinzamelingspunt. De initiatiefnemer wenst om binnen zijn terrein een aantal aanpassingen te doen. De bestaande schuur ter hoogte van de ingang zal worden gesloopt. Aan de achterzijde van het parkeerterrein zal de schuur worden herbouwd. Het huidige centrumgebouw zal worden vervangen voor een nieuw entreegebouw waarbinnen tevens kleinschalige B&B faciliteiten worden gerealiseerd. De bebouwde oppervlakte blijft gelijk aan de bestaande situatie.

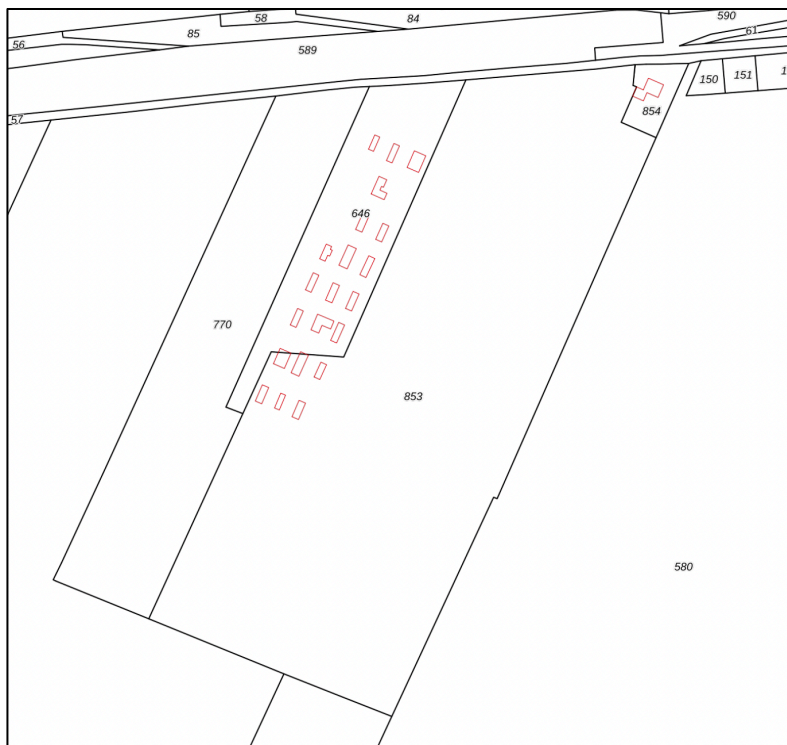
Ter plaatse is het bestemmingsplan 'Recreatieterreinen' uit 2013 van kracht. Het terrein is voorzien van de bestemming 'Recreatie- kampeerterrein'. Aan de noordzijde van het perceel, ter hoogte van het beoogde entreegebouw, gelden onder meer de functieaanduidingen 'bedrijfswoning' en 'dienstverlening'. Binnen deze aanduidingen zijn een bedrijfswoning en ondersteunende horeca-activiteiten (voor zover voorkomend in categorie 1a en 1b van de Staat van Horeca-activiteiten), dienstverlening en detailhandel toegestaan.

De beoogde ontwikkeling wijkt op een aantal onderdelen af van het geldende bestemmingsplan. De nieuwe locatie van de schuur zal van de aanduiding 'dienstverlening' voorzien worden. Het realiseren van kleinschalige verblijfsrecreatie voor kortstondig verblijf is uitsluitend toegestaan als nevenactiviteit in een (bedrijfs)woning. Om de realisatie van een B&B buiten de bedrijfswoning, in het herbouwde centrumgebouw en het vergroten van de aanduiding 'dienstverlening' mogelijk te maken is een partiële herziening van het geldende bestemmingsplan nodig. Voor de gewenste herziening is medewerking van de Gemeente Schouwen-Duiveland noodzakelijk. Op 24 december 2021 heeft het college per brief met bijbehorende quickscan met kenmerk 433459 besloten om in principe en onder voorwaarden medewerking te verlenen aan de beoogde ontwikkeling.

Op basis van onderliggend bestemmingsplan kan de beoogde herinrichting van het terrein in afwijking van het bestemmingsplan 'Recreatieterreinen' worden gerealiseerd.

1.2 Ligging en kadastrale begrenzing

De planlocatie bevindt zich ten westen van de bebouwde kom van de kern Zonnemaire in het buitengebied van Schouwen-Duiveland. Kadastraal is de locatie bekend als Brouwershaven, sectie F, nummers 853, 854, 770, 646 (kampeerterrein) en 150, 151 (bedrijfswoning en privéperceel) en 580 (deels: toegang agrarisch perceel). Op de onderstaande kaarten wordt de bestaande situatie van het plangebied en de kadastrale situatie weergegeven.



Figuur 1 Kadastrale situatie (Kadaster 2022)



Figuur 2 Plangebied Trambaan 21 Zonnemaire (ruimtelijkeplannen.nl)

1.3 Vigerende planologische regeling

Ter plaatse is het bestemmingsplan 'Recreatieterreinen' uit 2013 van toepassing. Aan het kampeerterrein is de bestemming 'Recreatie- kampeerterrein' toegekend met een bouwvlak. Binnen de geldende bestemming is kamperen en recreatief nachtverblijf in kampeermiddelen en kampeerhuisjes toegestaan.

Ter plaatse is op basis van de aanduiding 'bedrijfswoning', één bedrijfswoning toegestaan en aanwezig. De bedrijfsbebouwing bestaat uit een werktuigenschuur en een centrumgebouw en bevindt zich aan de noordzijde van het terrein. Ter hoogte van de bedrijfsbebouwing bij het recreatiebedrijf geldt de functieaanduiding 'dienstverlening'. Binnen deze aanduiding zijn ondersteunende horeca-activiteiten toegestaan (voor zover voorkomend in categorie 1a en 1b van de Staat van Horeca-activiteiten), dienstverlening en detailhandel ten behoeve van het recreatiebedrijf. Tot categorie 1a en 1b behoren aan een detailhandelsfunctie verwante horeca zoals onder meer een ijssalon, koffiebar, automatiek en snackbar en overige lichte horeca zoals onder meer een bistro of eetcafé. Het oprichten van een logiesfunctie (horeca categorie 1c) is binnen de aanduiding 'dienstverlening' niet toegestaan. Binnen het terrein is tevens een bedrijfswoning met bijgebouwen toegestaan.

Bebouwing ten behoeve van de dienstverlenende activiteiten is toegestaan binnen het aangegeven maatvoeringsvlak tot een maximum bebouwingspercentage van 25%. Voor het plangebied betekent dit dat maximaal 505m² aan bebouwing mag worden opgericht. Bebouwing mag een maximum bouwhoogte van 10 meter en een maximumgothoogte van 6 meter hebben.

Binnen het terrein zijn 152 (permanente) standplaatsen toegestaan op basis van de aanduidingen 'Maximumaantal permanente standplaatsen: 152' en 'Maximumaantal standplaatsen: 152'. De toegestane kampeerfuncties binnen het terrein zijn verder gespecificeerd op basis van de maatvoeringaanduidingen: 'Specifieke bouwaanduiding - 4' en 'Aantal kampeerhuisjes: 45'. In 2013 is op perceel F 150 ten oosten de bedrijfswoning een stal vergund. De locatie van de huidige stal wijkt af van de vergunde situatie. De landschappelijke afscherming om het kampeerterrein is aangemerkt met de bestemming 'Groen- landschappelijk'. Aan de oostzijde van het kampeerterrein is een klein oppervlak bestemd als 'Waarde- Archeologie -6' ter bescherming van archeologische relictten in de ondergrond. Binnen dit gedeelte van het perceel vinden geen ontwikkelingen plaats.

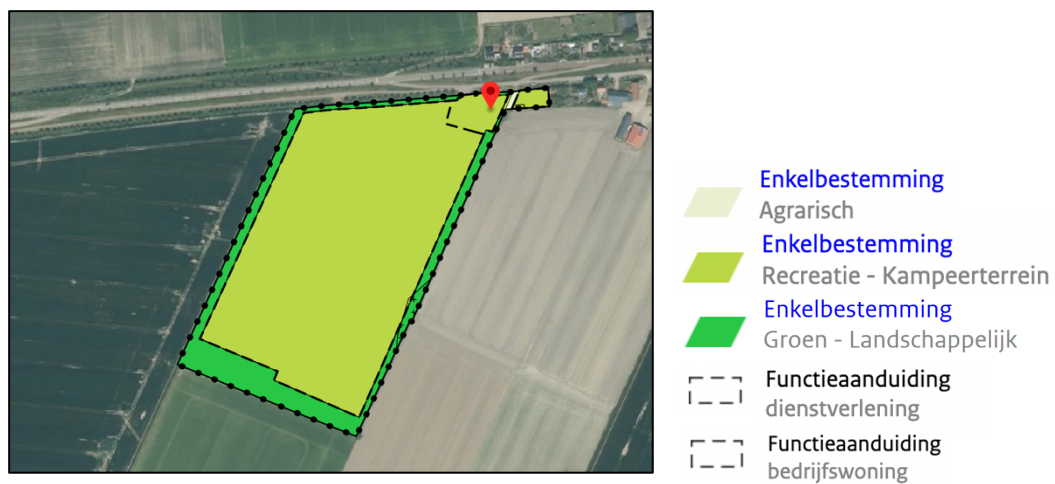
Het geldende bestemmingsplan voorziet niet in de mogelijkheid om de bestaande schuur te herbouwen buiten het aangegeven maatvoeringsvlak 'dienstverlening' noch om binnen het centrumgebouw een kleinschalige logiesfunctie in de vorm van een B&B op te richten. In de beoogde situatie wordt tevens de gerealiseerde hobbystal bij de bedrijfswoning, buiten de vergunde locatie gelegaliseerd.

Voor de beoogde ontwikkeling is een partiële herziening nodig van het geldende bestemmingsplan. In de nieuwe situatie wordt aan het nieuwe bedrijfsgebouw de mogelijkheid geboden om kleinschalige logies in de vorm van een B&B voor maximaal 5 gasten mogelijk te maken. In de nieuwe situatie vindt geen toename plaats van de bouwmogelijkheden ten opzichte van de uitgangssituatie.

Voor de bouw- en gebruiksregels wordt aangesloten bij de regels zoals die van toepassing zijn binnen de bestemming 'Agrarisch' (artikel 3), 'Recreatie- Kampeerterrein' (artikel 11) en de bestemming 'Groen-Landschappelijk' (artikel 4) van het bestemmingsplan 'Recreatieterreinen'. Het nieuwe gebouw voor dienstverlening zal over een maximale gothoogte van 4 meter en een maximale bouwhoogte van 8 meter kunnen beschikken. Het gebouw met de bijbehorende maximale maatvoering is als zodanig aangeduid op de verbeelding.

Met het bestemmingsplan 'Parapluplan parkeernormen Schouwen- Duiveland' worden de parkeernormen uit het beleidsdocument 'Parkeerbeleid 2017-2020' planologisch verankerd. Zie

tevens paragraaf 4.8.



Figuur 3 Uitsnede bestemmingsplan 'Recreatieterreinen': locatie Trambaan 21 (ruimtelijkeplannen.nl 2022)

2. HET PROJECT

2.1 Bestaande situatie

Het plangebied bevindt zich aan de rand van de bebouwde kom van Zonnemaire in het buitengebied. Het plangebied wordt ontsloten door middel van de erfontsluitingsweg de Trambaan. De Trambaan verbindt het plangebied via de weg de Blooisedijk met onder meer de regionale Zuidweg (N654), Delingsdijk (N653) en Heuvelsweg (N655) en de Rijksweg N59. De Trambaan en de Blooisedijk ontsluiten het plangebied met de kern Zonnemaire in oostelijke richting. De Trambaan is een smalle weg met ongemarkeerde rijbanen zonder gescheiden fietsstrook of voetpad, en wordt gebruikt door lokaal verkeer. In de directe omgeving van de planlocatie bevinden zich voornamelijk agrarische productiegronden en burgerwoningen in de vorm van lintbebouwing vanaf de kern Zonnemaire. Ten noorden van het recreatieterrein op circa 2,5 km afstand ligt het Grevelingenmeer. Het meer is een belangrijke toeristische trekpleister en tevens Europees beschermd natuurgebied (Natura 2000-gebied).

Het kampeerterrein heeft een oppervlakte van circa 7 hectare. Het aantal standplaatsen binnen het recreatieterrein is in 2011 uitgebreid met 3,6 hectare tot de huidige omvang. Binnen het recreatieterrein zijn 152 permanente (luxe) standplaatsen waaronder: 45 kampeershuisjes en twee boomhutten aanwezig. Op het terrein zijn ondersteunende voorzieningen voor het recreatieterrein aanwezig in de vorm van een speeltuin, boomgaard als landschapselement, schuur voor beheer en dienstverlening, gasvulstation en een centrumgebouw met algemene voorzieningen. De uitgangssituatie is weergegeven in bijlage 1.

De bestaande bebouwing met horeca, dienstverlening en detailhandel ten behoeve van het recreatiebedrijf is gebouwd binnen de aanduiding 'dienstverlening' bij de ingang van het terrein. Op basis van de geldende bouwregels is binnen het aanduidingsvlak 'maximum bebouwingspercentage terrein 25%' op een terrein van circa 2020m² een oppervlakte van maximaal 505m² aan bebouwing toegestaan. Het recreatieterrein wordt landschappelijk afgeschermd door middel van een groenstrook. Bij het recreatieterrein is een bedrijfswoning gerealiseerd. Ter hoogte van de Trambaan, buiten het aanduidingsvlak 'maximum bebouwingspercentage terrein 25%' van het recreatieterrein is een hobbystal bij de bedrijfswoning vergund (circa 27m²). Binnen het terrein zijn 150 parkeerplaatsen aanwezig voor verblijfgasten, naast de ingang bevinden zich nog 40 parkeerplaatsen voor bezoekers.

2.2 Beoogde situatie

In de nieuwe situatie vinden binnen het terrein een aantal veranderingen plaats:

- De bestaande werktuigenberging aan de entree van het kampeerterrein ontnemt zicht op het achterliggende terrein. In de beoogde situatie wordt de schuur gesloopt en wordt een nieuwe schuur opgericht aan de achterzijde van de parkeerplaatsen. De oppervlakte van de schuur blijft gelijk. De maximale bouw-, en goothoogte bedraagt respectievelijk maximaal 4 en 8 meter. Met de beoogde verplaatsing van de schuur krijgt de entree van het recreatieterrein een meer open karakter;
- Het huidige centrumgebouw (ca. 206m²) is verouderd en wordt gesloopt en vervangen voor een nieuw entreegebouw. In het nieuwe entreegebouw worden een kantoor, vergaderruimte, toiletten, een multifunctionele ruimte gerealiseerd. Op de eerste verdieping komen gastenkamers in de vorm van een B&B voor maximaal 5 gasten;
- Voor de hobbystal bij de bedrijfswoning is in 2013 een bouwvergunning verleend voor kadastraal perceel Brouwershaven F 150 ten oosten van de bedrijfswoning. De stal is echter gerealiseerd ter hoogte van schuur 3 op de inrichtingstekening. Binnen onderhavige planologische procedure is de nieuwe situering opgenomen;
- De beoogde situatie is weergegeven in bijlage 2.

In de beoogde planologische situatie wordt uitgegaan van de volgende randvoorwaarden:

- Wat betreft het kleur- en materiaalgebruik van de nieuwe bebouwing wordt uitgegaan van een landelijke bouwstijl;
- In de nieuwe situatie blijft de totale bebouwingsoppervlakte van het horecabedrijf (exclusief de kampeermiddelen) binnen de aanduiding 'maximum bebouwd oppervlak (m²): 505' binnen de volgens de vigerende regeling toegestane maximum oppervlakte;
- De maximale bouw- en goothoogte van de berging zijn weergegeven in de verbeelding;
- De beoogde ontwikkelingen vinden plaats binnen de bestaande grenzen van het recreatieterrein en leiden niet tot een toename van het aantal kampeerplaatsen;
- Met de realisatie van een kleinschalige B&B-gelegenheid wordt meer variatie in het aanbod aan verschillende typen kleinschalige verblijfsrecreatie binnen het kampeerterrein beoogd en wordt tevens voorzien in een jaarrond aanbod;
- De bestaande groenstructuren worden versterkt door de aanleg van bloemrijk grasland en de uitbreiding van een beukenhaag. De maatregelen zijn opgenomen in bijlage 6. Uitvoering en instandhouding is geborgd door de voorwaardelijke verplichting in artikel 5.5 van de planregels;



Figuur 4 Huidige situatie plangebied (zie tevens bijlage 1)



Figuur 5 Beoogde situatie plangebied (zie tevens bijlage 2)

3. BELEID

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is vastgesteld op 13 maart 2012. De SVIR geeft een integraal kader voor de Rijksdoelen en de nationale belangen op het gebied van ruimte en mobiliteit en vervangt onder meer de Nota Ruimte. Het beleidskader schetst de doelen, belangen en opgaven van het Rijk tot 2028 en de ambities tot 2040. Uitgangspunt van de SVIR is om ruimtelijke ordening te decentraliseren en regelgeving zo veel mogelijk te vereenvoudigen. De SVIR concentreert zich op (slechts) 13 nationale belangen die worden weergegeven in de Nationale ruimtelijke hoofdstructuur. De programmering van verstedelijking is overgelaten aan provincies en de (samenwerkende) gemeenten. De nationale belangen uit het SVIR- belangen worden juridisch beschermd via het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro).

Conclusie

Het initiatief heeft geen betrekking op één van de Rijksbelangen die zijn opgenomen in de SVIR. Het initiatief past dan ook binnen de beleidskaders van de SVIR.

3.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

Sinds 1 oktober 2012 maakt de ladder voor duurzame verstedelijking onderdeel uit van de SVIR. Op basis van artikel 3.1 lid 6 Bro dient een nieuwe stedelijke ontwikkeling te motiveren op welke wijze er toepassing is gegeven aan de voorwaarde van duurzaam ruimtegebruik. Op deze manier wordt een zorgvuldige en transparante afweging bij ruimtelijke en infrastructurele besluiten nagestreefd en wordt de aanwezige ruimte in stedelijk gebied optimaal benut. Een stedelijke ontwikkeling is gemotiveerd als (artikel 1.1.1 lid 1, aanhef en onder i Bro): 'een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'.

Conclusie

Met de beoogde kleinschalige ontwikkelingen binnen het bestaande recreatiebedrijf is geen sprake van een stedelijke ontwikkeling in de zin van het Besluit ruimtelijke ordening. De Ladder voor Duurzame verstedelijking is voor onderhavig project niet van toepassing.

3.2 Provinciaal beleid

Omgevingsbeleid Provincie Zeeland 2018

De juridische vertaling van het ruimtelijke provinciale beleid vindt plaats in de Omgevingsverordening Provincie Zeeland 2018. De Omgevingsverordening is op 21 september 2018 vastgesteld door het college van Gedeputeerde Staten en is vervolgens een aantal maal op onderdelen gewijzigd. De laatste wijziging is vastgesteld op 12 mei 2020.

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

De vier strategische opgaven van de provincie zijn geformuleerd als:

- *Duurzame en concurrerende economie*: kerndoelstellingen zijn hierbij onder meer de ontwikkeling van een circulaire economie, vraaggerichte programmering van bedrijventerreinen en specifieke bedrijfstakken, stimuleren van duurzame landbouw en het stellen van kaders voor nieuwe economische dragers in het landelijk gebied;
- *Klimaatbestendige en -neutrale samenleving*: de Provincie zet in op hernieuwbare vormen van energie, verbetering van de waterkwaliteit en waterveiligheid (klimaatadaptatie);
- *Waardevolle leefomgeving*: hierin staan de provinciale ambities met betrekking tot behoud en versterking van kenmerkende landschapselementen, biodiversiteit, cultuurhistorische waarden en duurzaam bodemgebruik centraal;
- *Toekomstbestendige bereikbare woon-, werk- en verblijfsomgeving*: centraal binnen deze opgave staat het streven naar een woningvoorraad die aansluit bij actuele woonbehoeften, het behoud van het voorzieningenniveau, het vestigingsklimaat en herstructurering, en inbreiding van bestaand stedelijk gebied. Met de Omgevingsverordening wordt tevens nader invulling gegeven aan de 'Ladder voor duurzame verstedelijking'.

Plangebied

In de beoogde situatie worden binnen het terrein bouwwerken gesloopt en elders op het perceel herbouwd. Het verplaatsen van een schuur voor beheer en dienstverlening alsmede het herbouwen van een centrumgebouw met een kleinschalige B&B binnen een bestaand perceel van een recreatiebedrijf is een kleinschalige ontwikkeling. De beoogde terreininrichting past beter bij de stedenbouwkundige situatie ter plaatse. Met de beoogde ontwikkeling is geen sprake van nieuwe verblijfsrecreatie of van uitbreiding van het aantal kampeerplaatsen. In de nieuwe situatie neemt het areaal bebouwd oppervlak niet toe.

Conclusie

De beoogde ontwikkeling is kleinschalig en inpasbaar in de strategische provinciale opgaven.

3.3 Gemeentelijk beleid

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

Op 3 oktober 2011 is de gemeentelijke ruimtelijke ontwikkelingsvisie tot 2040 vastgesteld. Voor het gebied Schouwen- Duiveland spelen een aantal maatschappelijke opgaven die de basis vormen voor het ruimtelijke beleid. Door vergrijzing verandert de woningvraag als gevolg van huishoudensverduunning en krimp. Dit brengt uitdagingen met zich mee voor de beschikbare beroepsbevolking en het voorzieningenaanbod. (Verblijfs)recreatie is van groot economisch belang voor de regio.

In de strategische visie stelt de gemeente Schouwen- Duiveland de doelstelling centraal om als vakantie-eiland een toonaangevende watereconomie te ontwikkelen die een duurzame verbinding vormt tussen wonen, werken, zorgen en genieten. Dit betekent dat om het karakteristieke kustlandschap te kunnen behouden, nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen zo veel mogelijk in de bebouwde kom worden geconcentreerd. Met nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen buiten de bebouwde kom wordt terughoudend omgegaan. Leegstand en verpaupering wordt zo mogelijk voorkomen. Nieuwe ontwikkelingen dienen te passen in het landschap en over voldoende draagvlak in de samenleving te beschikken.

Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen worden getoetst op basis van structuurkaarten. Voor de lange termijn ontwikkeling van de recreatieve activiteiten op het eiland is een toeristische hoofdstructuur opgesteld (THS).

Plangebied

Het plangebied bevindt zich volgens de Toeristische hoofdstructuur van de ruimtelijke structuurvisie in het agrarische middengebied dat wordt gekenmerkt door een divers agrarisch landschap. Het plangebied bevindt zich in een zone om het Grevelingenmeer met veel activiteiten die verband houden met de actieve watersport.

In de beoogde situatie wordt een bestaand bouwvlak heringericht. Het areaal bebouwing, de oppervlakte van het recreatieterrein en het aantal kampeerplaatsen nemen hierbij niet toe. De beoogde uitbreiding van de bezoekerscapaciteit met een B&B (5 bedden) in een centrumgebouw is een kleinschalige ontwikkeling.

Conclusie

Door het herinrichten van een recreatieterrein wordt in gebruiksmogelijkheden beter aangesloten bij de situatie ter plaatse. In de nieuwe situatie neemt het areaal bebouwd oppervlak niet toe ten opzichte van de Ausgangssituatie. Er is sprake van een kleinschalige ontwikkeling die aansluit op de doelstellingen van de gemeentelijke structuurvisie.

3.3.2 Horecavisie

In december 2018 is de gemeentelijke horecavisie vastgesteld. Met de horecavisie wordt een geactualiseerd en eenduidig toetsingskader van kracht voor nieuwe (horeca) ontwikkelingen. De horecavisie geeft nadere invulling van de beleidsopgaven voor het behoud en versterken van een duurzame en concurrerende economie zoals geformuleerd in het provinciale Omgevingsplan. Het ruimtelijk beleidskader voor horeca-gerelateerde ontwikkelingen is vastgelegd in gemeentelijke structuurvisies. Het beleid zoals vastgelegd in de Horecavisie 2018 is in 2021 geëvalueerd en bijgesteld.

De horeca is een belangrijke werkgever voor de regio. Het horeca-aanbod op Schouwen-Duiveland bestaat overwegend uit kleinschalige ketens met seizoensafhankelijke activiteiten. Het behoud van de vitaliteit en de aantrekkelijkheid van het landelijk gebied is een belangrijke pijler in het gemeentelijke omgevingsbeleid. Nieuwe verblijfsrecreatieve ontwikkelingen in het landelijk gebied zijn op kleine schaal mogelijk in de vorm van een Nieuwe Economische Drager. Alle ontwikkelingen dienen te passen bij de landschappelijke omgeving. Bij een woning is sinds 2018 een nevenfunctie voor kortdurend toeristisch verblijf in het hoofdgebouw of een bijgebouw in de vorm van een Bed & Breakfast voor maximaal 5 slaapplekken toegestaan.

Op basis van de Horecavisie 2018 konden horecabedrijven niet verder uitbreiden. Alleen verplaatsing, herstructurering en het benutten van de reeds aanwezige planologische uitbreidingsruimte op een perceel van een horecabedrijf konden nog worden ingezet voor ontwikkeling. Op basis van de actualisering van de horecavisie uit 2021 is de uitbreidingsstop voor horecabedrijven komen te vervallen. Tevens is op basis van het geactualiseerde beleid het kader voor het verstrekken van kortdurend logies aangepast. Behalve een B&B als nevenactiviteit bij een woning, is sinds 2021 ook het verstrekken van een zelfstandig pensionbedrijf met maximaal 25 slaapplekken met maaltijden en/ of dranken mogelijk.

Beoordeling

Met de beoogde ontwikkeling is sprake van herstructurering van een bestaand kleinschalig recreatieterrein in het buitengebied. In de nieuwe situatie wordt de mogelijkheid die de horecavisie biedt om binnen de (bedrijfs)woning een B&B te ontwikkelen, anders ingevuld. In de beoogde situatie wordt in afwijking van de horecavisie, een B&B in een bedrijfsgebouw gerealiseerd.

Conclusie

Er is sprake van een kleinschalige ontwikkeling passend binnen de doelstellingen van de horecavisie.

3.3.3 Agenda Toerisme 2018-2026

De Agenda Toerisme is in oktober 2018 vastgesteld. In de Agenda Toerisme 2018-2026 zijn de strategische ambities voor Schouwen-Duiveland voor de ontwikkeling van de toeristische sector weergegeven. In de agenda zijn strategische keuzes, doelstellingen en uitvoeringsthema's opgenomen voor de ontwikkeling van horeca en verblijfsrecreatie. De toeristische sector is een belangrijke economische sector voor het eiland. Doelstelling is om jaar rond onderscheidend te blijven als 'Groen Blauwe Oase' in de vorm van de ontwikkeling recreatie gericht op natuurbeleving. De ruimtelijke ambities voor de ontwikkeling van de toeristische sector zijn opgenomen in de Toeristische Hoofdstructuur (THS). Belangrijke thema's zijn (natuur)beleving, bereikbaarheid en blijven aansluiten van het aanbod bij de behoeften van verschillende typen bezoekers.

Beoordeling en conclusie

Met de realisatie van een kleinschalige B&B-gelegenheid wordt meer variatie in het aanbod aan verschillende typen kleinschalige verblijfsrecreatie binnen het kampeerterrein beoogd. Met de beoogde vernieuwing van het multifunctionele entreegebouw wordt beter aangesloten op de wensen van gasten.

Het kampeerterrein bevindt zich in de omgeving van het Grevelingenmeer in open agrarisch gebied en nabij de kern. De beoogde kleinschalige ontwikkeling past binnen de doelstellingen uit de Agenda Toerisme. Het centrumgebouw is door het verplaatsen van de schuur bij de entree beter zichtbaar vanaf openbaar gebied. Het vernieuwde gebouw en de schuur krijgen een landelijke uitstraling waardoor er een sterke stedenbouwkundige verbetering op het perceel wordt gerealiseerd.

3.3.4 Gemeentelijk milieu- en duurzaamheidsbeleid

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

Kringlooeconomie

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

Geluid en stilte

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

Licht en duisternis

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

Luchtkwaliteit

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

Bodem

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

Energie-agenda 2018-2023

De Energie-agenda is op 21 december 2017 vastgesteld. De agenda geeft de gemeentelijke ambities weer ten aanzien van energiegebruik, energiebesparing en de omschakeling naar duurzame energie. De gemeente Schouwen-Duiveland streeft naar volledige energieneutraliteit voor 2040. Voor 2023 is als doel gesteld om een energiebesparing van 3% ten opzichte van het gebruik in 2017 te bereiken en een aandeel van 16% van de energiebehoefte duurzaam op te wekken. De opgewekte energie door het windpark Krammer wordt hierbij niet meegeteld. In de bebouwde omgeving gelden de doelstellingen zowel voor de bestaande bouw als nieuwbouw.

Klimaatadaptiestrategie

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

Beoordeling en conclusie

In onderliggend bestemmingsplan zijn tevens de waarden zoals geformuleerd in het milieu- en duurzaamheidsbeleid beoordeeld. De wijze waarop de voorgenomen ontwikkeling bijdraagt aan het behouden van een goed woon- en leefklimaat, het voorkomen van overlast, hydrologisch neutraal en duurzaam ontwikkelen zijn opgenomen in hoofdstuk 4.

4. MILIEU EN DUURZAAMHEID

4.1 Flora en fauna

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

Europese Vogelrichtlijn

Alle vogels worden op basis van de Europese Vogelrichtlijn beschermd en zijn in de Wn opgenomen in artikel 3.1 Wn. Voor alle vogelsoorten geldt een verbod op handelingen die nesten of eieren opzettelijk beschadigen of verstoren. Ook handelingen die een vaste rust of verblijfplaats van beschermde vogels verstoren zijn niet toegestaan.

Natura 2000- gebieden

De bescherming van natuurgebieden is sinds 1 januari 2017 vastgelegd in de Wet Natuurbescherming. Bovengenoemde wet regelt de bescherming van de in Europees verband vastgelegde Natura 2000- gebieden (Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijngebieden) en de op nationaal niveau beschermde natuurgebieden. Voor soorten die op grond van de Europese Habitatrichtlijn en het verdrag van Bern/ Bonn worden beschermd, geldt artikel 3.5 van de Wn. Conform artikel 12 van de Habitatrichtlijn geldt voor soorten die via artikel 3.5 van de Wet natuurbescherming worden beschermd, dat ook het onopzettelijk beschadigen of vernielen van de in gebruik zijnde voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van beschermde soorten is verboden. Voor een aantal soorten geldt een specifieke gedragscode.

Natuur Netwerk Nederland (NNN)

De bescherming van het Natuur Netwerk Nederland (voorheen Ecologische Hoofdstructuur) vindt plaats via lokaal en regionaal beleid. Het Natuurnetwerk Nederland is een samenhangend netwerk van bestaande en nieuwe natuurgebieden. Binnen het NNN zijn in principe geen ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk die de kernkwaliteiten negatief kunnen beïnvloeden. Een uitzondering kan worden gemaakt voor ontwikkelingen waarvoor geen reëel alternatief bestaat en er sprake is van een groot openbaar belang. Voor dergelijke ontwikkelingen geldt de 'nee- tenzij' toets. Indien schade ontstaat, moet deze worden gemitigeerd en/of gecompenseerd.

Zorgplicht

Voor alle ruimtelijke ontwikkelingen is een algemene zorgplicht van toepassing. Schade aan flora en fauna dient op basis van deze zorgplicht in alle gevallen zoveel mogelijk te worden voorkomen. Aanbevolen wordt om verstoring te beperken door werkzaamheden overdag en buiten het broedseizoen (half maart- half juli) uit te voeren. In de gebruiksfase wordt aanbevolen om zo min mogelijk verlichting toe te passen en de lichtbronnen naar beneden gericht af te stellen.

Planlocatie

Bij een ruimtelijke ontwikkeling dient de aanvrager te waarborgen dat de uitvoering van het project geen nadelige gevolgen heeft op beschermde soorten of natuurgebieden. Het dichtstbijzijnde Natura-2000 gebied betreft het Vogel- Habitatrichtlijngebied 'Grevelingen' op een afstand van circa 2 km. De Grevelingen bestaat uit een voormalige zeearm tussen Goeree-Overflakkee en Schouwen-Duiveland. Het meer is het grootste zoutwatermeer van Europa. De Grevelingen is een belangrijk

foerageergebied voor diverse vogelsoorten. Binnen het gebied liggen een aantal geïsoleerde zandbanken met strikt beschermde soorten.

De activiteiten binnen het plangebied liggen op enige afstand van de beschermde natuurgebieden en hebben geen directe invloed op de doelstellingen voor populaties binnen de omliggende Natura 2000- gebieden. De ontwikkeling leidt niet tot verstoring. Als gevolg van de uitstoot van stikstof door activiteiten kan verzuring optreden.

Bij de beoogde herinrichting van een deel van het recreatieterrein vindt uitstoot van stikstof plaats in de vorm van bouwactiviteiten en verkeersbewegingen van bezoekers. De verkeersbewegingen zullen licht toenemen door de realisatie van een B&B. Het nieuwe centrumgebouw wordt verwarmd met behulp van een warmtepomp. In de uitgangssituatie wordt het centrumgebouw verwarmd met een stookinstallatie. Ten aanzien van de beoogde ontwikkeling is een stikstofdepositieberekening uitgevoerd door S&W Bouwkundig Ingenieurs op 17 Januari 2024. Uit de berekening blijkt dat de stikstofdepositie als gevolg van de bouwfase en de gebruiksfase op omliggende Natura-2000 gebieden 0,00 mol/ha/jr zal bedragen. De ontwikkeling heeft geen effect op voor stikstof gevoelige gebieden. De depositieberekening is opgenomen in bijlage 7.

In de omgeving van het plangebied komen onderdelen voor van het Natuur Netwerk Nederland (NNN). De binnendijk van de Blooisedijk is aangemerkt als onderdeel van het Natuur Netwerk Zeeland. Op basis van het Natuurbeheerplan Zeeland wordt de dijk beheerd als botanisch waardevol grasland. De planlocatie bevindt zich buiten het NNN. Nadelige effecten kunnen door de beperkte schaal van de ontwikkeling worden uitgesloten.

In de nieuwe situatie wordt geen opgaande beplanting gerooid. Het huidige centrumgebouw en de schuur worden gesloopt. In het kader van de beoogde ontwikkeling is in juni 2022 een flora- en faunaonderzoek uitgevoerd door het Natuur -Wetenschappelijk Centrum. De te slopen bebouwing is als ongeschikt beoordeeld voor gebouw-bewonende soorten zoals vogels en vleermuizen. De in de directe omgeving aanwezige hagen, struiken en knotwilgen vormen wel onderdeel van het leefgebied van huismussen. De beoogde ontwikkeling heeft geen effect op beschermde soorten indien de vegetatie aanwezig blijft.

Conclusie

De beoogde ontwikkeling heeft geen effect op beschermde soorten of gebieden. De rapportage van het flora- en faunaonderzoek is opgenomen in bijlage 3. De rapportage van de stikstofdepositieberekening is opgenomen in bijlage 7.

4.2 Archeologie

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

Planlocatie

Ter hoogte van de beoogde ontwikkeling binnen het plangebied gelden geen bijzondere archeologische verwachtingswaarden. Binnen een klein deel is de dubbelbestemming Waarde - Archeologie -6 van toepassing. Ter hoogte van dit gebied vinden geen grondwerkzaamheden plaats. Binnen het grootste deel van het plangebied geldt geen archeologische dubbelbestemming, op basis van de gemeentelijke beleidskaart archeologie. In de voorbereiding van de planologische procedure is het uitvoeren van een verkennend archeologisch onderzoek niet noodzakelijk. Ook voor vrijgegeven (delen van) plangebieden bestaat altijd de mogelijkheid dat er tijdens graafwerkzaamheden toch archeologisch sporen en/of vondsten worden aangetroffen. Op grond van artikel 5.10 van de Erfgoedwet dient in dat geval zo spoedig mogelijk melding te worden gemaakt van de vondst bij de gemeente.

Conclusie

De beoogde ontwikkeling vindt plaats in een gebied waar geen bijzondere archeologische waarden worden verwacht. Het aspect archeologie heeft geen invloed op de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

4.3 Cultuurhistorie

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

Sinds de wijziging van het Besluit ruimtelijke ordening van 1 januari 2012, dienen cultuurhistorische en archeologische waarden te worden meegewogen bij het vaststellen van bestemmingsplannen.

Plangebied

De Blooisedijk is als onderdeel van de grote ingenieurswerken, aangemerkt als landschappelijk lijnelement met een bijzondere cultuurhistorische waarde. De betekenis van het landschap en het beleefbaar maken van het erfgoed dragen in belangrijke mate bij aan de identiteit en de belevingswaarde van Zeeland. Een onderscheidende identiteit is belangrijk voor het behouden van een goed vestigingsklimaat, toerisme, leefbaarheid en biodiversiteit. Aantasting van de kernkwaliteiten is niet toegestaan. De beoogde ontwikkeling vindt plaats binnen de begrenzing van een bestaand recreatieterrein. De te slopen bebouwing heeft geen bijzondere cultuurhistorische waarde.

Conclusie

De beoogde herinrichting van een bestaand recreatieterrein heeft geen invloed op de cultuurhistorische of de landschappelijke waarde van de omgeving. Als gevolg van de verplaatsing van een schuur en het vernieuwen van een centrumgebouw, vindt een verbetering plaats van de landelijke uitstraling van het terrein.

4.4 Bodem

Milieu hygiënische bodemgesteldheid

Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dient inzichtelijk gemaakt te worden of de milieu hygiënische gesteldheid van de bodem ter plaatse geschikt is voor het beoogde gebruik. De Woningwet staat niet toe dat er gebouwd wordt op verontreinigde grond.

Op de planlocatie is reeds langdurig verblijf in de vorm van verblijfsrecreatie met een bedrijfswoning toegestaan. Gebruik als recreatieterrein en bewoning veroorzaakt geen verhoogd risico op bodemverontreiniging. In 2011 is door Hattink Advies BV reeds een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd ten behoeve van de uitbreiding van het kampeerterrein. De percelen zijn onderzocht op verontreinigende stoffen in de bodem en het grondwater.

Uit de onderzoeksresultaten blijkt dat de ondergrond, bovengrond en het grondwater geschikt zijn voor het beoogde gebruik. Uit de gebruikshistorie van de planlocatie is aanvullend veldonderzoek geadviseerd als gevolg van een in het verleden aanwezige boomgaard. In de ruimtelijke onderbouwing van de vergunningaanvraag uit 2011 is opgenomen dat het vervolgonderzoek enkele DD(X) componenten heeft aangetroffen boven de streefwaarden. Aangezien de aangetroffen gehalten zeer laag zijn vormen deze geen risico voor verspreiding via het grondwater. Er is door de lage concentratie geen risico voor de volksgezondheid of het milieu. Het bodemonderzoek is toegevoegd in bijlage 4a.

In februari 2023 is door MCG een actueel bodemonderzoek uitgevoerd ter hoogte van het beoogde entreegebouw. Uit de analyseresultaten blijkt ter plaatse sprake te zijn van een licht verhoogde concentratie aan bodemverontreinigende stoffen waaronder bestrijdingsmiddelen in de bovengrond. De aangetroffen concentraties geven geen aanleiding tot nader onderzoek. De milieuhygiënische gesteldheid van de bodem vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling. Aanbevolen wordt om grond die eventueel vrijkomt bij werkzaamheden binnen het perceel te hergebruiken. De grond is niet vrij toepasbaar. Voor het hergebruiken van grond gelden de regels uit het Besluit bodemkwaliteit. De onderzoeksrapportage is toegevoegd in bijlage 4b.

Duurzaam bodemgebruik

Nieuwe ontwikkelingen dienen rekening te houden met de geschiktheid van de ondergrond. Door de eigenschappen van de bodem, zoals zettingsgevoeligheid, bodemsoort, de aanwezigheid van bijzondere aardkundige waarden en het gebruik van bodemenergie af te stemmen op de ontwikkeling kan duurzaam bodemgebruik worden gerealiseerd. Er is geen sprake van bijzondere aardkundige waarden of een kwetsbare bodemstructuur ter hoogte van het plangebied. De bodem is reeds in gebruik als recreatieterrein. De beoogde ontwikkeling sluit aan op het bestaande gebruik.

Niet- gesprongen explosieven

De aanwezigheid van conventionele niet- gesprongen explosieven kan tot een veiligheidsrisico leiden bij de uitvoering van grondroerende werkzaamheden. De gemeente beschikt over een inventarisatie van niet- gesprongen explosieven in de vorm van een signaleringskaart. Bij de uitvoering van grondroerende werkzaamheden in een aandachtsgebied kan aanvullend onderzoek noodzakelijk zijn. De locatie ligt niet in een gebied met een hoge trefkans op niet- gesprongen explosieven. Er is geen aanleiding voor nader onderzoek naar explosieven.

Conclusie

Er zijn geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling wat betreft het aspect bodem.

4.5 Bedrijven en milieuzonering

Voor een goede ruimtelijke ordening dient er voldoende afstand te bestaan tussen milieubelastende activiteiten en gevoelige functies. In de VNG- handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' uit 2009 staan richtafstanden opgenomen voor het toetsen van ruimtelijke ontwikkelingen. De richtafstanden

geven een algemene indicatie van de te verwachten milieubelasting per bedrijfscategorie. Van de algemene richtafstanden kan gemotiveerd worden afgeweken wanneer milieuonderzoek naar de specifieke situatie een andere mate van milieubelasting aantoont. De indicatieve afstanden moeten worden aangehouden ten opzichte van de gevels van omliggende gevoelige objecten.

Tabel 1 Richtafstandenlijst VNG 2009

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

Planlocatie

Volgens de VNG-richtafstandentabel is voor kampeerterreinen, vakantiecentra e.d. met keuken (SBI-2008: 553, 552) een richtafstand van 50m ten aanzien van het milieuaspect geluid van toepassing. Het omliggende gebied is door de aanwezigheid van hoofdzakelijk burgerwoningen in de directe omgeving vergelijkbaar met een rustige woonwijk.

In de omgeving van het plangebied, aan de Trambaan, bevinden zich een aantal burgerwoningen. In het kader van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling dient voor de planlocatie getoetst te worden of het herinrichten van de locatie kan leiden tot milieuhinder voor omliggende woningen.

De afstand tussen de bestemmingsgrens van het recreatieterrein en de gevel van de dichtstbijzijnde woning aan de Blooisedijk 22 bedraagt circa 35 meter. De richtafstand van 50 meter ten opzichte van gevoelige objecten wordt niet gehaald. De richtafstand voor kampeerterreinen is gebaseerd op milieu-uitstraling van centrale voorzieningen zoals een keuken. Binnen het kampeerterrein is een centrumgebouw en een schuur aanwezig. Het centrumgebouw wordt in de beoogde situatie op dezelfde locatie herbouwd en behoudt de bestaande afstand van 55 meter tot de meest nabij gelegen woning. De schuur voor beheer/ dienstverlening bevindt zich in de uitgangssituatie direct naast de ingang van het terrein, op een afstand van circa 38 meter van de gevel van de woning aan de Blooisedijk 22. In de beoogde situatie wordt de feitelijke afstand vergroot tot circa 100m. De werkelijke afstand tussen de bedrijfsbebouwing van het kampeerterrein en de gevels van omliggende woningen bedraagt in de beoogde situatie meer dan 50 meter. De feitelijke afstand tussen centrale bedrijfsbebouwing en de gevels van woningen voldoet aan de voorgeschreven richtafstand. In de beoogde situatie wordt de afstand van bebouwing tot gevoelige objecten bovendien vergroot. Het woon- en leefklimaat ter hoogte van de omliggende woningen zal in de beoogde situatie verbeteren ten opzichte van de uitgangssituatie.

In de beoogde situatie wordt tevens een paardenstal met paddock gelegaliseerd. De paardenstal is een kleinschalige hobbymatige activiteit. In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient te worden beschouwd of deze milieukundig inpasbaar is. De VNG-brochure kan hierbij als richtlijn worden aangehouden. Een paardenbak is niet als zodanig opgenomen in de richtafstandentabel. Voor het fokken en houden van graasdieren in de vorm van een paardenhouderij gelden de richtafstanden zoals opgenomen in tabel 2. Tussen de nieuwe stal en het achtererfgebied van de meest nabij gelegen milieugevoelige functie (de woonbestemming aan de Trambaan 19) bestaat in

de uitgangssituatie meer dan 60 meter. Deze afstand is voldoende groot om ook in de nieuwe situatie in een goed woon- en leefklimaat te kunnen voorzien.

Bij de woning is een paddock aangelegd van circa 380m². Tussen de paddock en de gevel van de woning aan de Trambaan 19 bestaat circa 37 meter. De bestemming 'Recreatie' en de woonbestemming grenzen aan elkaar. Het geldende bestemmingsplan sluit het aanleggen van een paardenbak of een paddock bij een woning niet uit. Alle activiteiten dienen milieukundig inpasbaar te zijn in de omgeving. De in de richtafstandentabel opgenomen afstanden hebben betrekking op een dierenverblijf van een paardenfokkerij. Deze dient op minimaal 50 meter afstand van een geurgevoelig object te worden gerealiseerd. Een paddock of een paardenweide zijn niet aan te merken als een dierenverblijf (zie tevens 'Handreiking paardenhouderij in het Omgevingsrecht', SRP 2014). Vanuit de Wet geurhinder en veehouderij gelden geen afstandseisen voor een paddock ten opzichte van woningen van derden. Vanuit de paddock kan bij intensief gebruik stof vrijkomen met name bij droog weer. Op basis van mogelijke stofemissie is de richtafstandentabel gehanteerd. De voorgeschreven richtafstand van 30 meter ten opzichte van omliggende woningen wordt gehaald. Daarbij valt op te merken dat de paddock ter plaatse is aangelegd in het kader van het houden van 2 paarden bij een woning. Door het hobbymatige karakter wordt deze heel extensief gebruikt. De paardenbak is niet verlicht er is geen gebruik van een geluidsinstallatie toegestaan.

Tabel 2 Uitsnede VNG- Handreiking tabel richtafstanden paardenhouderij

SBI-2008		GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR
0143	Paardenfokkerij	50m	30m	30m	0m

Conclusie

Het verplaatsen van bebouwing binnen het als zodanig bestemde recreatieterrein heeft geen invloed op de afstand tussen de geldende bedrijfsbestemming van het recreatiebedrijf en omliggende woningen. In de beoogde situatie wordt bedrijfsbebouwing op een grotere afstand van gevoelige bestemmingen gerealiseerd waarmee de ontwikkeling een positief effect heeft op het woon- en leefklimaat ter plaatse. De feitelijke afstand van bedrijfsbebouwing tot gevoelige functies is voldoende groot. De paddock heeft geen invloed op het woon- en leefklimaat van omliggende gevoelige bestemmingen.

4.6 Geluid

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

Tabel 2: Geluidszone wegverkeerslawaaai

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

De voorkeursgrenswaarde voor nieuwe geluidgevoelige objecten binnen deze geluidzones is 48 dB. Voor binnenstedelijke gebieden geldt bij nieuwbouw een maximale ontheffingswaarde tot 63 dB (wegen) op de gevel van een woning. Indien de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden, maar de geluidbelasting op de gevel binnen de maximaal toelaatbare waarde blijft, kan het College van B&W via een besluit tot vaststelling hogere waarden een ontheffing verlenen.

Plangebied

Een B&B is geen geluidgevoelig object in het kader van de Wet Geluidhinder. Als gevolg van het oprichten van een B&B voor 5 gasten zal het aantal verkeersbewegingen licht toenemen. Ten opzichte van de bestaande situatie is deze toename zeer gering.

Conclusie

Het aspect wegverkeerslawaaï vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling. Er zijn geen belemmeringen voor het woon- en leefklimaat ter plaatse.

4.7 Technische infrastructuur

De omgeving is aangesloten op alle gangbare technische infrastructuur zoals riolering en andere nutsvoorzieningen (water, elektra). Het centrumgebouw is reeds aangesloten op alle gangbare infrastructuur. In de beoogde situatie zal de stookinstallatie in het centrumgebouw worden vervangen door een warmtepomp.

In de omgeving zijn geen zakelijke rechtsstroken bekend in verband met de aanwezigheid van (ondergrondse) kabels en/of leidingen die planologische bescherming behoeven. Vóór aanvang van de werkzaamheden wordt een KLIC- melding gedaan.

4.8 Mobiliteit en parkeren

De planlocatie wordt via de noordzijde via twee uitritten ontsloten via de Trambaan. Dit is een smalle weg met ongemarkeerde rijbanen en wordt door de ligging parallel aan de Blooisedijk veel gebruikt door langzaam verkeer vanaf de kern Zonnemaire. De Trambaan verbindt het plangebied met de gebiedsontsluitingsweg de Blooisedijk en met de kern Zonnemaire. Via de Trambaan en de Blooisedijk wordt aangesloten op de regionale en nationale wegen zoals de Zuidweg (N654), Delingsdijk (N653) en Heuvelsweg (N655) en de Rijksweg N59. De Trambaan zelf heeft geen gescheiden fietsstrook of voetpad. Vanaf de ingang van het plangebied is de Trambaan in westelijke richting tot aan Brouwershaven doorgetrokken als vrij liggend fietspad. Op de Blooisedijk en de Trambaan geldt ter hoogte van het plangebied een maximumsnelheid van 30km/uur. De planlocatie bevindt zich op de grens van de verkeerskundige bebouwde kom. Buiten de bebouwde kom bedraagt de maximum toegestane snelheid op de Blooisedijk 60 km/uur.

Via het 'Parapluplan parkeernormen Schouwen- Duiveland' dienen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen te voldoen aan de vastgestelde parkeernormen. De gemeente heeft parkeerkencijfers voor toerisme vastgelegd in het beleidsdocument 'Agenda Toerisme 2018- 2026' (Vastgesteld 25 oktober 2018).

Binnen het beleidsdocument zijn parkeernormen opgenomen voor een logeergebouw zoals een B&B. Wanneer wordt uitgegaan van 1,3 parkeerplaats per bezoeker, dan bedraagt de extra parkeervraag als gevolg van de 5 extra bedden, 6,5 parkeerplaatsen. In het kader van de uitbreiding van het recreatieterrein in 2011 is een parkeernorm van 1,2 per standplaats gehanteerd, waarvan 20% op een centraal terrein bij de ingang dient te worden aangelegd voor bezoekers. Parkeren vindt plaats op eigen perceel. Binnen het terrein zijn 150 parkeerplaatsen aanwezig voor verblijfsgasten, naast de ingang bevinden zich nog 40 parkeerplaatsen voor bezoekers. Er is voldoende ruimte voor het

parkeren. Het plangebied is reeds ontsloten op de Trambaan. Er wordt geen nieuwe ontsluiting aangelegd.

Conclusie

De aspecten verkeer en parkeren vormen geen belemmering voor de ontwikkeling van het plangebied.

4.9 Luchtkwaliteit

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

Voor bepaalde projecten is vastgesteld dat deze Niet In Betekenende Mate (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Wanneer een project minder dan 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijnstof (PM₁₀) of stikstofdioxide (NO₂) uitstoot, mag het zonder verdere toetsing aan de grenswaarden worden uitgevoerd. De 3% grens komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor zowel PM₁₀ als NO₂.

De monitoringstool van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit laat de concentraties van de luchtverontreinigende stoffen ter plaatse zien. Uit de monitoringstool blijkt dat ter hoogte van het plangebied in 2020 de jaargemiddelde concentraties van NO₂ en PM₁₀ ruimschoots onder de grenswaarden van 40 microgram per kubieke meter lucht liggen. Het aantal dagen per jaar dat de etmaalgemiddelde concentratie van PM₁₀ groter is dan 50 microgram per kubieke meter lucht ligt eveneens ruimschoots onder de grenswaarde van 35 dagen per jaar. De grenswaarde van 25 microgram per kubieke meter lucht als jaargemiddelde concentratie voor PM_{2,5} wordt eveneens niet overschreden.

Conclusie

De beoogde verplaatsing en heropricting van bebouwing binnen een recreatieterrein en het oprichten van een kleinschalige B&B voor 5 gasten is een zeer kleinschalige ontwikkeling en leidt niet tot een overschrijding van de grenswaarden voor PM₁₀ en NO₂. Het project draagt Niet In Betekende Mate bij aan de uitstoot van luchtverontreinigende stoffen. Nader onderzoek naar luchtkwaliteit is niet noodzakelijk.

4.10 Licht en duisternis

De gemeente beoogt negatieve effecten van lichthinder door kunstmatige verlichting te voorkomen. Negatieve effecten van lichthinder worden bepaald door de aard, intensiteit, duur en plaats van de verlichting in relatie tot de blootstelling. Via de gemeentelijke Module Licht en Duisternis (2009) streeft de gemeente naar het zo goed mogelijk borgen van de duisternis. In de beleidsnota zijn uitgangspunten opgesteld voor het toepassen van buitenverlichting aan gevels en op percelen. In de uitgangspunten is tevens een prioriteitsvolgorde opgenomen:

- Verlichting alleen plaatsen wanneer dit noodzakelijk is;
- Alleen verlichten wanneer dit noodzakelijk is;
- Alleen de plaats verlichten waar licht nodig is;
- Geen onnodig fel licht toepassen;

- Alle buitenverlichting dynamisch op basis van bewegingssensoren en neerwaarts gericht zodat er buiten het terrein geen zicht is op de lichtbron;
- Paardenbakken worden niet verlicht.

Om lichthinder en schadelijke effecten op beschermde diersoorten in de omgeving zo veel mogelijk te voorkomen is het van belang dat de uitstraling van de verlichting wordt geminimaliseerd en de verlichting doelmatig wordt ingezet.

Om het plangebied bevindt zich afschermend groen waardoor uitstraling naar het open agrarische gebied zo veel mogelijk wordt voorkomen. Binnen het recreatiebedrijf wordt zoveel mogelijk gebruik gemaakt van LED-verlichting en worden de armaturen naar beneden gericht. Er wordt in de bedrijfsvoering onder meer gebruik gemaakt van terreinverlichting in de vorm van entreeverlichting en padverlichting. De binnenverlichting is buiten de openingstijden uitgeschakeld.

4.1.1 Externe veiligheid

Het doel van het externe veiligheidsbeleid is het beheersen van risico's door opslag en transport van milieugevaarlijke stoffen afkomstig van industriële activiteiten. Tot risicobronnen behoren inrichtingen en transportroutes waar grote hoeveelheden gevaarlijke stoffen aanwezig zijn en luchthavens. Het wettelijk kader voor de beoordeling van risico's van transport van gevaarlijke stoffen is vastgelegd in de 'Besluit externe veiligheid transportroutes' en de 'Regeling Basisnet'. Voor inrichtingen is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) het belangrijkste toetsingskader. Voor transport via buisleidingen geldt het 'Besluit externe veiligheid buisleidingen'. In het externe veiligheidsbeleid zijn normen voor het Plaatsgebonden Risico (PR) en het Groepsrisico (GR) opgenomen. Op basis van het Registratiebesluit externe veiligheid en de Wet milieubeheer moeten risicobronnen inzichtelijk worden gemaakt. Het risicoregister wordt gepubliceerd door middel van een digitale risicokaart.

Het uitgangspunt van het externe veiligheidsbeleid is het ruimtelijk scheiden van risicobronnen en kwetsbare objecten. Zonering vindt plaats door middel van veiligheidsafstanden op basis van berekende risico's of te verwachten effecten bij calamiteiten.

Plangebied

Het gebruik van bebouwing voor kleinschalig en kortdurend logies betreft geen activiteit met een veiligheidsrisico voor de omgeving. Een recreatie- en kampeerterrein waar meer dan 50 personen verblijven is binnen het externe veiligheidsbeleid aangemerkt als een kwetsbaar object.

Binnen de camping bevinden zich een tweetal bovengrondse propaantanks (met een inhoud van 8.000 en 8.000 liter). Propaanopslaginstallaties met een inhoud van maximaal 13m³ per tank vallen binnen de werking van het Activiteitenbesluit Milieubeheer. Voor de tanks geldt een plaatsgebonden risicocontour (PR10⁻⁶) van 5 meter, tevens is een veiligheidsafstand van 25 meter ten opzichte van kwetsbare objecten van toepassing. De propaantanks bevinden zich aan de noordzijde van het plangebied ter hoogte van de Trambaan, achter de parkeerplaatsen voor bezoekers. Er is geen sprake van een Bevi- inrichting.

Binnen een afstand van 25 meter van de tanks is alleen de schuur voor beheer en dienstverlening gelegen. Binnen deze schuur zijn geen mensen voor een langere tijd aanwezig. De afstand van de tanks tot het nieuwe centrumgebouw bedraagt circa 35 meter. Deze afstand is voldoende groot.

Binnen het plangebied is een gasvulinstallatie voor propaangasflessen aanwezig in de schuur voor beheer en dienstverlening. In de publicatiereeks gevaarlijke stoffen (PGS 16) zijn (interne) afstandseisen tot vulplaatsen opgenomen. In een centrumgebouw met een B&B zijn gedurende een

groot deel van de dag personen aanwezig. Tot het centrumgebouw geldt een afstandseis van minimaal 10 meter vanaf het gasvulstation bij een gebouw met een gevelopening tot 100m². De veiligheidsvoorschriften voor het gasvulstation zijn vastgelegd in de omgevingsvergunning voor de locatie. Het centrumgebouw bevindt zich op een afstand van meer dan 10 meter van het vulstation. In de omgevingsvergunning voor het onderdeel bouwen dient aangetoond te worden dat het centrumgebouw wat betreft materiaalgebruik, oppervlakte van de gevelopeningen en afstand tot het vulstation voor propaangasflessen aan de actuele veiligheidsvoorschriften voldoet.

Volgens de Nationale Risicokaart/ Atlas Leefomgeving bevinden zich in de directe omgeving van het plangebied geen andere inrichtingen die vallen onder de werkingssfeer van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), Besluit externe veiligheid transportroutes, Besluit externe veiligheid Buisleidingen of de Regeling Basisnet.



Terreingrens



Figuur 6 Uitsnede Nationale risicokaart

Advies Veiligheidsregio Zeeland

Door in een vroeg stadium van de planontwikkeling te adviseren over brandveiligheid, bluswatervoorzieningen en bereikbaarheid kunnen maatregelen worden genomen die bestrijdbaarheid van brand verbeteren en de kans op letsel verminderen. In het advies van 10 februari 2023 is geadviseerd over de veiligheidsaspecten van het plan. Het advies is onderstaand weergegeven. In het advies zijn ook brandveiligheidsaspecten genoemd die niet in een bestemmingsplan geregeld kunnen worden. Deze zullen in de bouwtechnische uitwerking van de voorgenomen omgevingsvergunningaanvraag voor het onderdeel bouwen worden verwerkt en beoordeeld.

Brandcompartimentering en brandoverslag

Om brandoverslag tussen twee gebouwen te voorkomen, wordt een minimale afstand van 5 meter tussen gebouwen geadviseerd. Op de eerste verdieping van het entreegebouw worden gastenkamers gerealiseerd voor maximaal 5 personen. Deze kamer dient in een beschermd

(sub)brandcompartiment te liggen. Tussen de gastenkamers onderling en de overige functies dient een brandscheiding met een weerstand tegen branddoorslag en brandoverslag (WBDBO) van minimaal 30 minuten te worden gerealiseerd.

Vluchtroutes

Geadviseerd wordt om de vluchtroute vanuit de gastenkamers naar buiten niet door de bijeenkomstfunctie te laten lopen, maar afzonderlijk en rechtstreeks naar buiten.

Rookdetectie

De gastenkamers en de vluchtroutes dienen te worden voorzien van rookdetectie welke is gekoppeld aan de detectie in de bestaande woonfunctie. Afhankelijk van de vluchtroutes en compartimentering wordt geadviseerd om het hele entreegebouw te voorzien van detectie en deze te koppelen aan de woonfunctie.

Blusmiddelen

In de vluchtroute op de verdieping van het entreegebouw dient een draagbaar blustoestel ten bate van de gastenkamers aanwezig te zijn. Geadviseerd wordt om ook op de begane grond (receptie) en in de nieuw te bouwen schuur op het parkeerterrein een blusmiddel op te hangen.

Bereikbaarheid

De bereikbaarheid van het plangebied voldoet aan de geldende eisen.

Bluswatervoorziening

Binnen 60 meter van het entreegebouw is een brandkraan beschikbaar. Naast het gebouw is een vijver aanwezig. Geadviseerd wordt om deze als secundaire bluswatervoorziening bereikbaar te houden.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor het beoogde gebruik van een centrumgebouw als kleinschalige B&B. De afstand tot objecten waarvoor een extern veiligheidsrisico geldt is voldoende groot. De veiligheid voor nieuwe gebruikers is geborgd. De bereikbaarheid van de planlocatie voor hulpdiensten en de beschikbaarheid van blusmiddelen is in het kader van het vooroverleg beoordeeld door de Veiligheidsregio Zeeland. De vooroverlegreactie is opgenomen in de bijlagen van de toelichting.

4.12 Vormvrije MER-beoordeling

Het Besluit tot wijziging van het Besluit milieueffectrapportage en het Besluit omgevingsrecht (reparatie en modernisering milieueffectrapportage) (Staatsblad 102, jaargang 2011) zijn op 28 februari 2011 gepubliceerd. Deze reparatie van het Besluit milieueffectrapportage was nodig door het arrest van het van de EU van 15 oktober 2009 (Commissie tegen Nederland, zaak C-255/08). Het Besluit milieueffectrapportage kende een systeem van absolute drempelwaarden. Het systeem van absolute drempelwaarden bood in de praktijk vanwege de duidelijkheid grote voordelen. Gebleken is echter, dat het onmogelijk is om de drempelwaarden zo te formuleren dat rekening wordt gehouden met alle criteria van bijlage III van de richtlijn, zoals bijv. cumulatie, en daarbij te garanderen dat onder die drempelwaarde geen sprake kan zijn van aanzienlijke negatieve gevolgen voor het milieu.

Dit betekent dat de drempelwaarden in kolom 2 in de D-lijst van het Besluit mer een indicatief karakter krijgen. Op grond van artikel 3:46 van de Algemene wet bestuursrecht dient het bevoegd gezag zijn keuze om géén mer-beoordeling te maken voor een activiteit die beneden de drempelwaarde valt, te motiveren in de overwegingen van het moeder-besluit. Voor deze toets wordt

de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd. Voor de vormvrije m.e.r.-beoordeling bestaan geen vereisten voor de vorm, maar wel voor de inhoud.

Ingeval de vormvrije m.e.r.-beoordeling als resultaat heeft dat belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen worden uitgesloten moet die conclusie door het bevoegd gezag worden opgenomen in de tekst van het uiteindelijke besluit in de moederprocedure.

Plan-specifiek

Onderliggend bestemmingsplan maakt geen ontwikkelingen mogelijk die zijn opgenomen in bijlage II van het Besluit m.e.r.. De milieugevolgen ten gevolge van de geplande ontwikkeling zijn onderzocht in de andere paragrafen van dit hoofdstuk. Uit de beoordeling van het effect van de ontwikkeling op het milieu, blijkt dat er sprake is van een kleinschalige ontwikkeling zonder significante milieueffecten. Onderliggende paragraaf met bijbehorende bijlagen kan worden aangemerkt als een vormvrije m.e.r.-beoordeling.

Conclusie

Ten aanzien van de beoogde ontwikkeling is het opstellen van een milieueffectbeoordeling niet noodzakelijk gelet op de kenmerken van de activiteit en de mate van de kwetsbaarheid van het milieu waarin het plangebied is gelegen en het gebied waarop het effect zou kunnen hebben.

4.13 Water

Water en ruimtelijke ordening hebben veel met elkaar te maken. Aan de ene kant is water één van de sturende principes in de ruimtelijke ordening en kan daarmee beperkingen opleggen aan het ruimtegebruik. Aan de andere kant kunnen ontwikkelingen in het ruimtegebruik ongewenste effecten hebben op de waterhuishouding. Water vormt een steeds belangrijker aspect bij ontwikkelingen op onder meer het gebied van woningbouw en bedrijventerreinen.

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

- Waarborgen van waterveiligheid;
- Zorgen voor mooi en schoon water;
- Beperken van de effecten van klimaatverandering/ klimaatadaptatie;
- Bijdragen aan de kwaliteit van de leefomgeving;
- Verduurzaming van het watergebruik;
- Onderhoud van waterschapswegen.

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

De gemeente is in principe verantwoordelijk voor de omgang met hemelwater in het stedelijke gebied, maar legt wel meer verantwoordelijkheid bij de perceeleigenaar. Pas wanneer men zich niet redelijkerwijs van het hemelwater kan ontdoen is de gemeente gehouden aan het treffen van maatregelen (Waterwet, art. 9a).

4.13.1 Watertoets

Het waterschap heeft een Handreiking watertoets opgesteld met daarin een watertoetstabel. Aan de hand van deze tabel kan het waterschap nagaan of het plan past binnen de waterdoelstellingen. In de beoogde situatie neemt het bebouwd oppervlak niet toe ten opzichte van de uitgangssituatie. Ten aanzien van het huidige gebruik verandert alleen de vestiging van een kleinschalige B&B in het centrumgebouw.

Toets Legger

Het plangebied bevindt zich volgens de Keur (20 juni 2019) en de bijbehorende legger waterkeringen niet binnen de beschermingszone van een waterkering. Er is geen effect op de waterveiligheid.

Langs de Blooisedijk bevindt zich een primaire watergang die wordt beschermd op basis van de Keur. Deze watergang is van belang voor de waterberging en aan- en afvoer van water op regionaal niveau. De leggerwatergang heeft een beschermingszone van 5 meter ten aanzien van het oprichten van bebouwing aan beide zijden vanaf de insteek van de watergang ten aanzien van het oprichten van bebouwing. Met de beschermingszone wordt geborgd dat het noodzakelijk onderhoud aan de watergang kan worden verricht.

In de huidige situatie is de schuur bij de ingang van het recreatieterrein binnen de beschermingszone van de primaire watergang aanwezig. De beschermingszone van de watergang valt samen met de als zodanig bestemde groenstrook aan de noordzijde van het perceel. In de nieuwe situatie zal de schuur buiten de beschermingszone worden gerealiseerd.

Voorkomen van overlast door oppervlaktewater

Het verhard oppervlak neemt als gevolg van de plannen niet toe. Er verdwijnt geen open water door de ontwikkeling. Er is sprake van een hydrologisch neutrale ontwikkeling.

Voorkomen van overlast door hemel- en afvalwater

Het schone hemelwater wordt afgekoppeld en zo veel mogelijk ter plaatse geïnfilteerd. Hergebruik van hemelwater ter plaatse is in beperkte mate mogelijk door middel van opvang in regentonnen. Het afvalwater wordt via de bestaande aansluitingen afgevoerd via het gescheiden gemeentelijke rioleringsstelsel. In het kader van de terreinuitbreiding in 2011 is een retentievoorziening gegraven in de vorm van een ecologische watergang een verbreding van een bestaande watergang met een totale bergingscapaciteit van 375 m³. Ten aanzien van het bestaande verhard oppervlak is hiermee in voldoende compenserende waterberging voorzien. Aangezien met de ontwikkeling geen toename aan bebouwing wordt mogelijk gemaakt, zal dit geen belemmeringen opleveren voor de bestaande waterbergingscapaciteit.

Grondwaterkwantiteit en verdroging

In de omgeving van het plangebied is geen sprake van grondwateroverlast. Er is in de nieuwe situatie geen sprake van het onttrekken van grondwater. Er is sprake van een hydrologisch neutrale situatie. Het overtollige regenwater kan ter plaatse infiltreren. Het overtollige hemelwater wordt zoals in de uitgangssituatie afgevoerd via de omliggende kavelsloten en gemaal 't Sas bij Zierikzee geloosd op de Oosterschelde.

Oppervlaktewaterkwaliteit

Er is geen sprake van (bouw) activiteiten met een risico op verontreiniging van het oppervlaktewater.

Volksgezondheid

De beoogde heroprlichting van bebouwing en kleinschalige uitbreiding van de bezoekerscapaciteit met 5 gasten heeft geen negatieve effecten op de volksgezondheid.

Bodemdaling

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

Natte natuur

Er zijn geen effecten op natte natuur als gevolg van de beoogde kleinschalige ontwikkelingen binnen een bestaand recreatieterrein.

Onderhoud oppervlaktewater

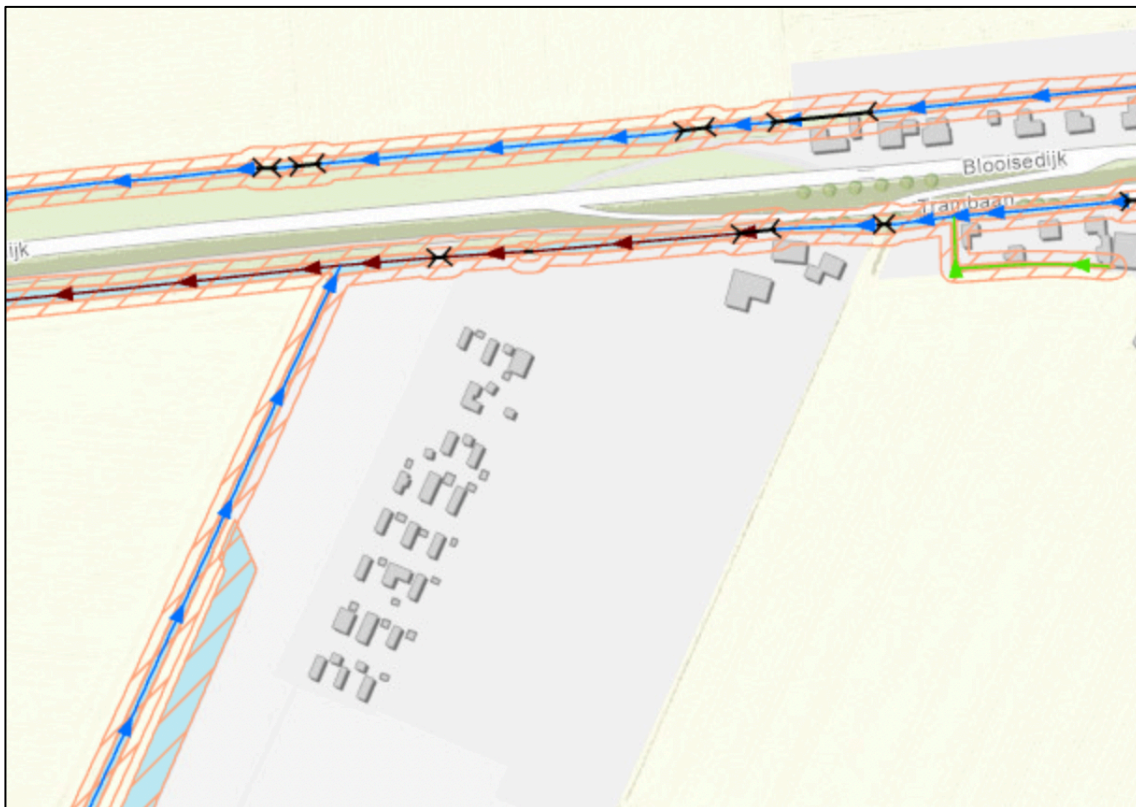
De beoogde ontwikkeling heeft geen effect op de primaire watergang en de daarbij behorende noodzakelijke onderhoudswerkzaamheden.

Belangen waterbeheerder

Met de beoogde ontwikkeling zijn er geen effecten op de werking van omliggende objecten, terreinen of (vaar) wegen die voor het waterbeheer van belang zijn. De Blooisedijk en het naastgelegen fietspad zijn in beheer bij het waterschap. De uitbreiding van het recreatieterrein met 5 slaapplekken ten behoeve van een B&B leidt niet tot een overschrijding van de wegcapaciteit.

Conclusie

De invloed van de ontwikkeling op de waterhuishoudkundige situatie binnen het recreatieterrein blijft gelijk ten opzichte van de uitgangssituatie. De beoogde ontwikkeling heeft geen invloed op de omliggende watergangen of het watersysteem ter plaatse. Er is sprake van een hydrologisch neutrale ontwikkeling. Hergebruik van hemelwater kan beperkt plaatsvinden door middel van gietwater. Het vuile water wordt afgevoerd via het gemeentelijke rioolstelsel. De beoogde ontwikkeling is inpasbaar binnen de waterdoelstellingen. Het Waterschap Scheldestromen heeft in het kader van het gevoerde vooroverleg (zie paragraaf 7.1) advies uitgebracht over deze waterparagraaf. De watertoetstabel is opgenomen in bijlage 5.



Figuur 7 Uitsnede (ontwerp) Legger oppervlaktewaterlichamen 2022

5. JURIDISCHE PLANOPZET

5.1 Inleiding

Doel van dit bestemmingsplan is het opstellen van een juridisch- planologische regeling ten behoeve van de kleinschalige herinrichting van een bestaand recreatieterrein en de kleinschalige uitbreiding van de bezoekerscapaciteit met 5 gasten in de vorm van een B&B. Sinds 1 juli 2008 is de nieuwe Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening in werking getreden. Hiermee dienen bestemmingsplannen in digitale vorm (RO-standaarden) te worden vastgesteld.

De planregels sluiten aan op het vigerende bestemmingsplan 'Recreatieterreinen' en op de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP) 2012.

5.2 Bestemmingen

Aan het plangebied worden de volgende bestemmingen en aanduidingen toegekend:

Bestemming 'Agrarisch'

Op de planlocatie is een reguliere agrarische bestemming van kracht voor een deel van het perceel Brouwershaven, sectie F 580. Binnen de agrarische bestemming is de toegang tot het agrarische productieperceel (kadastraal perceel F580) opgenomen. De in dit bestemmingsplan opgenomen bouw- en gebruiksregels sluiten aan bij de voor de toegang tot het perceel relevante regels voor 'Agrarisch' uit het geldende bestemmingsplan 'Recreatieterreinen'.

Bestemming 'Recreatie- Kampeerterrein'

Voor het planperceel is een bestemming opgenomen die gebruik voor recreatieve doeleinden in de vorm van verblijfsrecreatie (kamperen) met ondersteunende dienstverlening toestaat.

Bestemming 'Groen- Landschappelijk'

Het oprichten van gebouwen is niet mogelijk binnen een groenbestemming. De aanwezige groenstructuren worden beschermd via het aanlegvergunningstelsel.

Bouwvlak

Ter hoogte van de bestaande bebouwing en voorzieningen is een bouwvlak opgenomen. Alle gebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden opgericht.

Bouwaanduidingen

Uitsluitend binnen de aanduiding 'Bedrijfswoning' is een bedrijfswoning toegestaan. Ten behoeve van de toegestane bebouwing zijn de functieaanduidingen 'Specifieke bouwaanduiding-4' en 'Specifieke vorm van recreatie- hobbystal' ten behoeve van de vergunde boomhutten en de hobbystal met paddock bij de bedrijfswoning opgenomen.

Functieaanduiding

Ter hoogte van de aanduiding 'Dienstverlening' is gebruik door ondersteunende horeca voor zover voorkomen in categorie 1a en 1b van de Staat van Horeca-activiteiten, dienstverlening en detailhandel ten behoeve van het recreatiebedrijf toegestaan.

Maatvoering

Op basis van de aanduidingen 'Aantal kampeerhuisjes: 45', 'Aantal standplaatsen winterkamperen:0', 'Aantal standplaatsen winterstalling:0', 'Maximумаantal permanente standplaatsen: 152', 'Maximумаantal standplaatsen: 152' zijn de maximale aantallen per verschillende kampeermiddelen gereguleerd. Binnen het vlak dienstverlening bedraagt de maximum bouwhoogte 10 m en de

maximaal toegestane goothoogte 6 meter. De nieuwe berging heeft een afwijkende maximale maatvoering met een bouwhoogte van maximaal 8 meter en een goothoogte van maximaal 4 meter. Op basis van de aanduiding 'Maximaal bebouwd oppervlak (m2): 505' is binnen de aanduiding 'Dienstverlening' maximaal 505m² aan bebouwing ten behoeve van de dienstverlenende functie toegestaan.

Dubbelbestemming 'Waarde- Archeologie- 6'

Op het gedeelte van het perceel met deze bestemming gelden regels ter behoud en bescherming van mogelijk aanwezige archeologische resten in de bodem. Voor deze gronden is het aanlegvergunningstelsel van toepassing.

6. UITVOERBAARHEID

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Behalve de ruimtelijke en milieukundige uitvoerbaarheid, dient tevens de financieel-economische uitvoerbaarheid van een ruimtelijke ontwikkeling inzichtelijk te worden gemaakt. Wanneer een ruimtelijk besluit een bouwplan, zoals bedoeld in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening, mogelijk maakt, is de gemeente op basis van de grondexploitatiewet verplicht om de kosten hiervan te verhalen op de aanvrager. Dit is vastgelegd in artikel 6.12 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening. De gemeente dient bij de vaststelling van een bestemmingsplan tevens een exploitatieplan vast te stellen.

Van een bouwplan als bedoeld in artikel 6.2.1 van het Bro is onder meer sprake indien sprake is van de bouw van één of meer woningen of de bouw van één of meer andere hoofdgebouwen. Tevens is een exploitatieplan noodzakelijk indien er specifieke locatie-eisen gesteld worden aan de uitvoering.

In afwijking van het bepaalde in artikel 6.12 lid 1 Wro kan de gemeenteraad besluiten om de kosten anderszins te verzekeren. Het betreft hier een private ontwikkeling waarbij het risico geheel gedragen wordt door de initiatiefnemer. Alle (voorbereiding)kosten (zoals plankosten, onderzoeken en procedures, inclusief gemeentelijke begeleiding) zijn voor rekening van initiatiefnemer (via leges heffing). Verder worden in een anterieure overeenkomst nadere afspraken vastgelegd tussen de gemeente Schouwen-Duiveland en de initiatiefnemer over dit bestemmingsplan en de daarin opgenomen planontwikkeling, waaronder bijvoorbeeld over het kostenverhaal van eventuele planschadeclaims en de principes op basis waarvan de ontwikkeling gerealiseerd worden. Voor de gemeente zelf zijn er geen kosten verbonden aan de verwezenlijking van het plan.

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

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.2.1 Resultaten vooroverleg

Het voorontwerpbestemmingsplan wordt in het kader van het vooroverleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (hierna: Bro) voorgelegd aan de Provincie Zeeland, het Waterschap Scheldestromen en de Veiligheidsregio Zeeland. De volledige reacties zijn opgenomen in bijlage 8 van de toelichting.

De gevoerde vooroverleg procedure heeft geleid tot de volgende vooroverlegreacties/ resultaten. De Provincie Zeeland heeft enkele opmerkingen op het voorontwerpbestemmingsplan gemaakt met betrekking tot de Wet natuurbescherming, stikstof en de aan te leggen landschapselementen. Naar aanleiding hiervan is het bestemmingsplan op onderdelen aangepast/aangevuld. Het Waterschap Scheldestromen heeft per mail van 20 februari 2023 aangegeven geen aandachtspunten te hebben bij het plan. Bij eventuele aanpassingen aan het watersysteem of de obstakelvrije zone van 5m langs een watergang dient de initiatiefnemer een watervergunning aan te vragen. Tevens is gemeld dat de vooroverlegreactie tevens het wateradvies is. Deze opmerking leidt niet tot aanpassingen aan het plan. Ook de Veiligheidsregio Zeeland heeft aangegeven geen opmerkingen te hebben op het voorontwerpbestemmingsplan. Het bestemmingsplan geeft geen aanleiding voor ruimtelijk relevante maatregelen wat betreft externe veiligheidsrisico's. Wel zijn er andere algemene maatregelen te

treffen op basis waarvan de bestrijdbaarheid van brand kan worden verbeterd en waarbij de kans op ongevallen wordt verminderd. Deze (bouwtechnische) maatregelen zijn aanvullend genoemd in paragraaf 4.11 van de toelichting.

6.2.2 Resultaten inspraakprocedure

Het ontwerpbestemmingsplan 'Trambaan 21 Zonnemaire', met identificatienummer NL.IMRO.1676.00359BphZO701966-ON01, heeft gedurende zes weken (7 augustus tot en met 18 september 2023) ter inzage gelegen. Tijdens deze periode van terinzagelegging is eenieder de gelegenheid geboden een zienswijze te geven op het ontwerpbestemmingsplan. Gedurende de periode van terinzagelegging is er geen zienswijze ingediend.

Na de terinzagelegging is gebleken dat het bestemmingsplan op enkele onderdelen (ambtshalve) aanpassing behoeft. De stikstofdepositieberekening is in januari 2024 geactualiseerd en toegevoegd in bijlage 7 van de toelichting. Ook uit de geactualiseerde berekeningsresultaten blijkt dat de ontwikkeling geen effect heeft op de voor stikstofgevoelige soorten in Natura 2000-gebieden. De actualisering betreft een ambtshalve aanpassing.

BIJLAGEN

BIJLAGE 1

Bestaande situatie
Erik van den Bos Architecten
d.d. april 2021

BIJLAGE 2

Beoogde situatie
Erik van den Bos Architecten
d.d. September 2022

BIJLAGE 3

Flora- en faunaraapportage
NWC-Advies
d.d. juni 2022

BIJLAGE 4a

Bodemonderzoek
Hattink Advies BV
d.d. februari 2011

BIJLAGE 4b

Verkennd bodemonderzoek
MCG BV
d.d. februari 2023

BIJLAGE 5

Watertoetstabel

BIJLAGE 6

Aanleg landschapselementen

BIJLAGE 7

Stikstofdepositieberekening
S&W Bouwkundig Ingenieurs
d.d. 17 Januari 2024

BIJLAGE 8

Vooroverlegreacties

Provincie Zeeland d.d. 23 Februari 2023

Waterschap Scheldestromen d.d. 20 Februari 2023

Veiligheidsregio Zeeland d.d. 10 Februari 2023