

Ruimtelijke onderbouwing

**Vergunningaanvraag oprichten B&B
Luieweg 8 Renesse**

Gemeente Schouwen- Duiveland

December 2023



Titel : Ruimtelijke onderbouwing
Vergunningaanvraag oprichten B&B
Luieweg 8 Renesse
Gemeente Schouwen- Duiveland

Versie : 4 december 2023

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

-INHOUDSOPGAVE

1.	INLEIDING.....	6
1.1	AANLEIDING EN DOEL	6
1.2	LIGGING EN KADASTRALE BEGRENZING.....	6
1.3	VIGERENDE PLANOLOGISCHE REGELING	7
2.	HET PROJECT	10
2.1	BESTAANDE SITUATIE	10
2.2	BEOOGDE SITUATIE.....	11
3.	BELEID.....	12
3.1	RIJKSBELEID.....	12
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.....	22
4.5	BEDRIJVEN EN MILIEUZONERING	22
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	27
4.13	WATER.....	28
5.	UITVOERBAARHEID	31
5.1	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID.....	31
5.2	MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID.....	31
6.	CONCLUSIE	32

BIJLAGEN

1. Beoogde situatie: Inrichtingstekening en plattegrond
2. Rapportage Stikstof en depositieberekening

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding en doel

De besluitlocatie is gelegen aan de Luieweg 8, 4325 GV, in Renesse. Het woonperceel ligt in het buitengebied tussen de kern Renesse en het verblijfsrecreatiegebied langs de Hoogenboomlaan. Op het perceel is de woning van de initiatiefnemer gelegen met een vrijstaand bijgebouw. De initiatiefnemer wenst om in het bestaande bijgebouw een B&B te realiseren als nevenactiviteit bij zijn woning met maximaal 5 slaapplekken. Er vindt geen uitbreiding plaats van bebouwing als gevolg van de beoogde ontwikkeling.

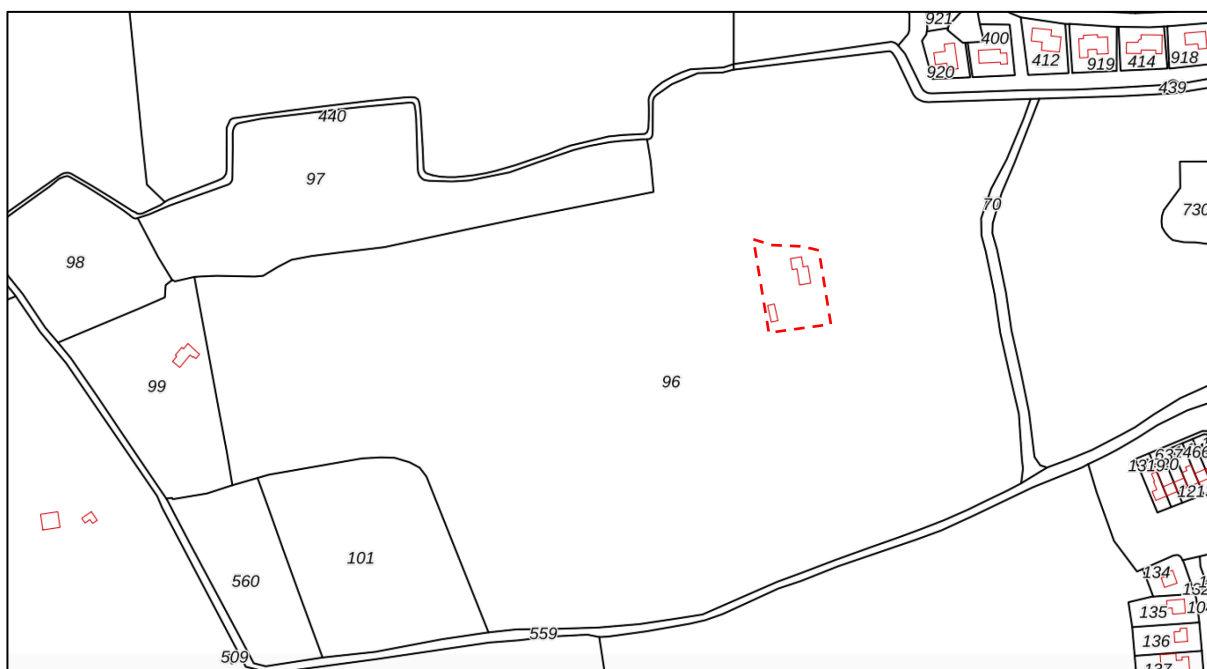
Ter plaatse is het bestemmingsplan 'Kop van Schouwen' uit 2013 met de bijbehorende '1^e Herziening Kop van Schouwen' uit 2019 van kracht. De woning met bijgebouw is voorzien van de bestemming 'Wonen'. Binnen het bestemmingsplan worden mogelijkheden gebonden voor diverse nevenactiviteiten naast een woonfunctie in het hoofdgebouw en in bijbehorende bouwwerken. Op basis van artikel 17.4 van de 1^e herziening van het geldende bestemmingsplan is het oprichten van een B&B uitsluitend toegestaan binnen een woning (hoofdgebouw). Het gebruik van een bijbehorend bouwwerk in de vorm van een beroepsmatige of bedrijfsmatige nevenfunctie bij de woning is eveneens toegestaan.

Het gebruik van een bijbehorend bouwwerk als B&B wordt echter niet mogelijk gemaakt in de planregels. De beoogde ontwikkeling wijkt af van het geldende bestemmingsplan. In het geldende bestemmingsplan is geen afwijkings- of wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Om de realisatie van een B&B buiten de woning mogelijk te maken is het noodzakelijk om van het geldende bestemmingsplan af te wijken via een uitgebreide omgevingsvergunningprocedure (artikel 2.12, lid 1, sub a onder 3^o Wabo). Voor de gewenste afwijking is medewerking van de Gemeente Schouwen-Duiveland noodzakelijk.

Op basis van onderliggende ruimtelijke onderbouwing wordt aangetoond dat de beoogde buitenplanse afwijking ruimtelijk en milieukundig inpasbaar is.

1.2 Ligging en kadastrale begrenzing

De besluitlocatie bevindt zich ten westen van de bebouwde kom van de kern Renesse in het duingebied van de Kop van Schouwen. Kadastraal is de locatie bekend als Westerschouwen, sectie H, nummer 96. Op de onderstaande kaarten wordt de bestaande situatie van het besluitgebied en de kadastrale situatie weergegeven.



Figuur 1 Kadastrale situatie, met besluitgebied in rode arcering (Kadaster 2022)



Figuur 2 Besluitgebied Luieweg 8 Renesse

1.3 Vigerende planologische regeling

Ter plaatse is het bestemmingsplan 'Kop van Schouwen' uit 2013 en de bijbehorende '1^e Herziening Kop van Schouwen' uit 2019 van toepassing. Aan de besluitlocatie is de bestemming 'Wonen' toegekend met een bouwvlak en de aanduiding 'vrijstaand' ter hoogte van de woning van de initiatiefnemer. De voor wonen aangewezen gronden zijn bestemd voor de vestiging van een huishouden in een woning met bijbehorende ondergeschikte voorzieningen zoals onder meer erfontsluiting, parkeervoorzieningen, tuinen en waterhuishoudkundige voorzieningen. Bij een woonfunctie is beroepsmatig of bedrijfsmatig gebruik van een hoofd- of bijgebouw rechtstreeks onder voorwaarden toegestaan.

Op basis van de gebruiksregels zijn beroeps- of bedrijfsmatige nevenfuncties in de woning en/of de bijbehorende bouwwerken toegestaan tot een oppervlakte van ten hoogste 25 m². Verblijfsrecreatie wordt hier niet onder gerekend. Op basis van een afwijkingsbevoegdheid van de gebruiksregels is gebruik van bebouwing als (niet- commercieel) gastenverblijf onder voorwaarden mogelijk. In de 1^e herziening van het bestemmingsplan wordt het gebruik als kleinschalige B&B van een woning onder voorwaarden toegestaan. Het gebruik van een vrijstaand bijgebouw als commerciële B&B is echter niet opgenomen in de geldende planologische regeling. De beoogde ontwikkeling wijkt af van de mogelijkheden van het bestemmingsplan.

Voor een deel van het perceel geldt de aanduiding 'natuur- en landschapswaarden'. Binnen deze gronden zijn geen nieuwe gebouwen of overkappingen toegestaan. Het besluitgebied ligt binnen een als zodanig aangeduid 'Attentiegebied EHS' ter bescherming, instandhouding, ontwikkeling en versterking van de ecologische hoofdstructuur. Op de gronden onder deze aanduiding geldt een aanlegvergunningplicht voor werkzaamheden die van invloed kunnen zijn op de ondergrond en/of waterhuishouding. Voor kleinschalige werkzaamheden is een vrijstellingsgrens opgenomen voor grondverzet tot 100m³ of een diepte tot 0,6 m-mv. De buiten de woonbestemming gelegen gronden hebben een natuurbestemming. Het besluitgebied is gelegen binnen een gebied met de dubbelbestemming 'Waarde- Archeologie -6' ter bescherming van archeologische relictten in de ondergrond. Voor grondroerende werkzaamheden met een oppervlakte van meer dan 2500m² en een bewerkingdiepte van meer dan 0,5 m- mv is archeologisch onderzoek noodzakelijk. Binnen het perceel vinden geen grootschalige grondroerende ontwikkelingen plaats.

Voor het beoogde gebruik van het bijgebouw is een omgevingsvergunning nodig op basis waarvan kan worden afgeweken van het geldende bestemmingsplan. In de nieuwe situatie wordt aan het vrijstaande bijgebouw op het woonperceel 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 bouw mogelijkheden ten opzichte van de uitgangssituatie.

Met het bestemmingsplan 'Parapluplan parkeernormen Schouwen- Duiveland' worden de parkeernormen uit het beleidsdocument 'Parkeerbeleid 2017-2020' planologisch verankerd. Binnen het perceel is voldoende parkeerruimte aanwezig. Zie tevens paragraaf 4.8.



*Figuur 3 Uitsnede bestemmingsplan 'Kop van Schouwen': locatie Luieweg 8
(ruimtelijkeplannen.nl 2022)*

2. HET PROJECT

2.1 Bestaande situatie

Het besluitgebied bevindt zich ten westen van de bebouwde kom van Renesse en ten oosten van het verblijfsrecreatieve cluster in de omgeving van Hoogenboomlaan. De omgeving van het besluitgebied bestaat uit een open duingebied dat wordt begrensd door de bebouwde kom van Renesse, het recreatiecluster en de zeeduin richting het Noordzeestrand. Ten noorden van het besluitgebied op circa 900 m afstand ligt de Noordzee. Het natuurgebied heeft bijzondere natuur- en landschapswaarden. Binnen het gebied zijn van oudsher een aantal vrijstaande woningen gelegen waar de woning van de initiatiefnemer er één van is. De omliggende gronden maken onderdeel uit van attentiegebied binnen de Ecologische Hoofdstructuur en van het Beschermde Natura 2000-gebied 'Kop van Schouwen'. Het perceel wordt ontsloten door middel van een aftakking van de Luiweg. De Luiweg verbindt het besluitgebied via de kern Renesse en de Lagezoom en Helleweg (N652), Stoofweg (N651) met de Rijksweg N57. De Luiweg is in particulier eigendom en bestaat uit een smalle enkelbaans weg zonder wegmarkering of gescheiden fietsstrook of voetpad. De weg is aan beide zijden omgeven door een houtwal. De instandhouding van de houtwal is planologisch geborgd door middel van een aanduiding in het bestemmingsplan. De weg wordt uitsluitend gebruikt door bestemmingsverkeer.

Het besluitgebied betreft een historisch woonperceel in de duinen. Omstreeks eind jaren '80 is de historische woning vervangen voor de huidige woning. De huidige woning is gelegen op een woonperceel met een oppervlakte van circa 1800 m². De gronden buiten de woonbestemming behoren tot het open duingebied en zijn als zodanig ingericht en bestemd. Binnen het perceel is de vrijstaande woning van de initiatiefnemer aanwezig met een tuin en een recent opgericht vrijstaand bijgebouw. Voor de bouw van deze vrijstaande houten berging is in 2014 een vergunning verleend. De berging heeft een oppervlakte van ca 40 m² en bevindt zich ten zuidwesten van de woning. De berging is uitgevoerd in een traditionele bouwstijl met gepotdekselde zwarte delen, zinken goten, houten deuren, keramische dakpannen, houten kozijnen en windveren. Het bijgebouw heeft een bouwhoogte van 5 meter. De bebouwing is geïsoleerd. Binnen het woonperceel is voldoende ruimte voor parkeren aanwezig.



Figuur 4 Bestaande situatie bijgebouw

2.2 Beoogde situatie

In de nieuwe situatie wordt de bestaande berging heringericht tot twee studio's met een B&B functie.

- De berging is recent opgericht, geïsoleerd en met hoogwaardige materialen afgewerkt;
- Het bijgebouw wordt heringericht als studio met twee kamers met in totaal 5 slaapplaatsen;
- De bouwkundige uitvoering van het bijgebouw is reeds grotendeels geschikt voor gebruik voor kortdurend verblijf. De wanden, vloer en dak zijn reeds geïsoleerd om een prettig verblijfsklimaat mogelijk te maken;
- Om de berging geschikt te maken als B&B zijn een aantal hoofdzakelijk in pandige en kleinschalige aanpassingen nodig. De ruimte wordt verdeeld in twee zelfstandig bereikbare studio's. Om te kunnen voorzien in voldoende daglicht, worden twee van de huidige deuren aan de voorzijde vervangen door vensters. Binnen de studio's wordt sanitair geplaatst en aangesloten. De studio's worden elektrisch verwarmd;
- De beide studio's zijn in de nieuwe situatie rechtstreeks bereikbaar via een eigen buitendeur;
- De B&B activiteiten vormen een nevenactiviteit naast de woonfunctie. De initiatiefnemer en tevens eigenaar van de beoogde B&B woont op de locatie;
- Met de B&B wordt een in kwaliteit, traditionele vormgeving en locatie onderscheidende voorziening toegevoegd, in een kleinschalige rustige setting, gericht op onder meer wandelaars en natuurliefhebbers;
- Binnen het woonperceel is voldoende ruimte voor het parkeren van voertuigen van bezoekers van de B&B. In de nieuwe situatie zijn 4 onverharde parkeerplaatsen aanwezig aan de entree van het perceel;
- Er is sprake van een kleinschalige activiteit met een beperkte verkeersaantrekkende werking. De bezoekers bereiken de B&B via de private Luiweg vanuit de kern Renesse, via de Hoogezoom of vanuit de Hoogenboomlaan;
- Met de realisatie van een kleinschalige B&B-gelegenheid in een bestaand bijgebouw wordt het aanbod aan kwalitatieve en kleinschalige verblijfsrecreatie in een aantrekkelijke omgeving vergroot;
- De milieukundige inpasbaarheid vormt geen belemmering en is beschreven en onderzocht in hoofdstuk 4;
- De beoogde situatie is weergegeven in bijlage 1.



Figuur 5 Beoogde situatie besluitgebied (Erik van den Bos Architecten BV: zie tevens bijlage 1)

3. BELEID

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (Novi)

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

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

Besluitgebied

De besluitlocatie maakt onderdeel uit van het nationale kustfundament. Nieuwe ontwikkelingen mogen geen belemmering vormen voor de waterveiligheid en het zicht op zee. De beoogde uitbreiding van de nevenactiviteiten bij een bestaande woning en binnen bestaande bebouwing is kleinschalig van aard en is niet strijdig met het Rijksbelang.

Conclusie

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

3.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

Op basis van artikel 3.1 lid 6 Bro dient een nieuwe stedelijke ontwikkeling te motiveren op welke wijze er toepassing is gegeven aan de voorwaarde van duurzaam ruimtegebruik. Op basis van de Ladder voor Duurzame verstedelijking 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 uitbreiding van het gebruik van een bestaande berging in de vorm van een nevenactiviteit bij een woning als B&B 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 5 juli 2022. 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'.

Besluitgebied

Het provinciale beleid voor de recreatieve sector is gericht op het borgen en versterken van de kwaliteit in balans met de omliggende natuur- en landschapswaarden. In het huidige aanbod is sprake van een eenzijdig en deels verouderd aanbod binnen de recreatieve markt met soms een negatieve impact op het landschap. Nieuwe ontwikkelingen dienen bij te dragen aan het hervinden van de balans tussen landschap, samenleving en toerisme aan de Zeeuwse kust. In het provinciale omgevingsbeleid zijn hierom beperkingen opgenomen voor het vestigen van nieuwe verblijfsrecreatiebedrijven (zoals hotels, kampeerterreinen en pensions). Er is ruimte voor lokaal maatwerk zolang deze past binnen de beoogde Zeeuwse kustkwaliteit. De Zeeuwse identiteit, kwaliteit, differentiatie en ruimtelijke verweving dienen bij nieuwe ontwikkelingen herkenbaar aanwezig te zijn. In de omgevingsverordening zijn de lange termijn doelstellingen uit de Zeeuwse kustvisie verder uitgewerkt in concrete beleidsregels.

Het besluitgebied bevindt zich binnen de kustzone, in gebied aangemerkt als onderdeel van de 'Zeeuwse Groene Topkwaliteit'. Kenmerkend voor deze gebieden zijn de grote landschappelijke kwaliteit en soortenrijkdom met een landschappelijke weidsheid, rust en duisternis. Voor de gebieden met Zeeuwse Groene Topkwaliteit is door Bosch & Slabbers een analyse gemaakt met daarin strategieën en waarden voor het behoud en versterken van de landschappelijke kwaliteit. De analyse dient als handreiking voor gemeenten voor het lange termijn ruimtelijke beleid.

Kenmerkend voor Schouwen- Duiveland is de diversiteit aan landschappen met duinen, bossen, houtwallen en elzenmeten die geleidelijk overgaan naar het open agrarische landschap. De recreatieparken en dorpen zijn geïntegreerd in het landschap en worden verbonden via de laan van Westerschouwen tussen Renesse en Scharendijke. De aftakkingen van deze weg in de vorm van lanen en linten dragen bij aan de groenbeleving, ontsluiten het strand en hebben een

ontstaansrelatie met bewoners en voorzieningen. De verblijfsrecreatieve voorzieningen maken onderdeel uit van dit systeem. De gebieden met topkwaliteit zijn primair gereserveerd voor herstel en ontwikkeling van de natuurwaarden en binnen de draagkracht van de natuurlijke omgeving passende recreatie. Het vestigen van nieuwe recreatiebedrijven in deze gebieden zoals hotels, strandhuisjes en strandpaviljoens is niet mogelijk. Voor kleinschalige nevenactiviteiten aan huis binnen een woonfunctie zijn geen regels opgenomen in het provinciale omgevingsbeleid. Dit wordt geregeld in het gemeentelijk bestemmingsplan.

Het gebruik van een bestaand bijgebouw in traditionele bouwstijl bij een woning als kleinschalige B&B is een kleinschalige ontwikkeling welke in principe inpasbaar is binnen de beleidsregels van de omgevingsverordening. In het geldende bestemmingsplan zijn nevenactiviteiten binnen een woonfunctie onder voorwaarden toegestaan binnen het hoofdgebouw en binnen een bijbehorend bouwwerk. In de beoogde situatie wordt afgeweken van het bestemmingsplan door een B&B niet in de woning, maar in het bijgebouw mogelijk te maken. Met de ontwikkeling is sprake van een hoogwaardige kleinschalige overnachtingsmogelijkheid, in een traditioneel uitgevoerde Zeeuwse schuur op een aantrekkelijke locatie in de omgeving van dorpsvoorzieningen. De milieukundige inpasbaarheid is onderzocht in hoofdstuk 4.

Het omliggende duingebied is aangemerkt als onderdeel van een waardevolle leefomgeving: Landschap en erfgoed. De ontsluitingswegen naar de bestaande woningen zijn aangemerkt als onderdeel van de Deltawerken en overige ingenieurswerken. Het provinciaal beleid biedt ruimte voor lokaal maatwerk wat betreft nieuwe ontwikkelingen, zolang deze passen binnen de doelstellingen om de landschappelijke structuur (openheid, rust, ruimte en stilte) en de belevingswaarde van het Zeeuwse landschap (herkenbaarheid, identiteit en diversiteit) te versterken. Met de beoogde kleinschalige ontwikkeling wordt op een passende schaal binnen een bestaand woonperceel bijgedragen aan het beleefbaar maken van het Zeeuwse landschap.

Conclusie

De beoogde ontwikkeling betreft een nevenactiviteit binnen bestaande bebouwing op een woonperceel. Er wordt afgeweken van de locatie waar de ontwikkeling binnen het perceel mogelijk wordt gemaakt. Het vestigen van een kleinschalige B&B in een bijbehorend bouwwerk is 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. 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). Kwaliteitsverbetering, differentiatie en innovatie van het bestaande aanbod wordt gestimuleerd.

Besluitgebied

Het besluitgebied bevindt zich volgens de Toeristische hoofdstructuur van de ruimtelijke structuurvisie in het westelijke gebied met Noordzee, strand en duinen, dag- en verblijfsrecreatie. In de beoogde situatie vindt plaats binnen een bestaand woonperceel. Het areaal bebouwing neemt niet toe. Het geldende bestemmingsplan maakt het oprichten van een kleinschalige B&B in een woning reeds mogelijk. De beoogde B&B (5 bedden) in een bijgebouw bij een woning is een kleinschalige ontwikkeling. De beoogde ontwikkeling past binnen de doelstellingen uit de horecavisie en de agenda toerisme zoals blijkt uit paragraaf 3.3.2 en 3.3.3.

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 uitgangssituatie. De ontwikkeling past in schaal en aard bij het karakter van het gebied. 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. 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.

Een B&B wordt binnen de horecavisie beschouwd als verblijfshoreca. Het aanbod aan verblijfshoreca en de spreiding hiervan binnen de gemeente is erg divers. In algemene zin is binnen de verblijfshoreca sprake van een groeiende vraag. In Renesse is sprake van een eenzijdig en gedateerd aanbod. Er is behoefte aan een verhoging van het kwaliteitsniveau, met meer diversiteit en authenticiteit.

Beoordeling

In de beoogde situatie wordt de mogelijkheid die de horecavisie biedt om binnen een woning een B&B te ontwikkelen, anders ingevuld. In de beoogde situatie wordt in afwijking van de horecavisie, een B&B in het vrijstaande bijgebouw 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, maar is sterk seizoensgebonden. Doelstelling is om ook jaarrond onderscheidend te blijven. De lange termijn ambities voor de ontwikkeling van de toeristische sector zijn opgenomen in de Toeristische Hoofdstructuur (THS). De THS verbindt het aanbod en de verschillende voorzieningen op basis van de omgevingskenmerken in de vorm van vijf verhaallijnen waar ondernemers in de ontwikkeling van producten en promotie op kunnen aansluiten. Beoogd wordt om onderscheidend te zijn als 'Groen Blauwe Oase' met de ontwikkeling van recreatie gericht op natuurbeleving. Belangrijke thema's zijn (natuur)beleving, bereikbaarheid en blijven aansluiten van het aanbod bij de behoeften van verschillende typen bezoekers. Op basis van de THS is een SWOT-analyse gemaakt van knelpunten en kansrijke ontwikkelingsrichtingen.

Binnen de recreatieve markt is sprake van een landelijke verschuiving van bezit (vakantiehuisjes) naar gebruik. Voor Zeeland geldt over het algemeen dat er in het huidige aanbod een gebrek is aan differentiatie en dat onder meer door verouderde voorzieningen niet wordt aangesloten op internationaal niveau. Tevens vormen ontwikkelingen in omliggende regio's waaronder het groeiende aanbod aan luxe accommodaties een bedreiging voor de sector. Er is behoefte aan meer aanbod dat zich richt op gastvrijheid, persoonlijk contact, kwaliteit en kleinschalige gedifferentieerde vormen van verblijfsrecreatie in relatie tot het water. De kern Renesse heeft thans een (ongewenst) imago als feestbestemming voor hoofdzakelijk jongeren. Verbreding van de doelgroep is noodzakelijk. Dit kan worden bereikt door het imago van Renesse als badplaats omgeven door natuur en aantrekkelijke locatie voor families te versterken.

Beoordeling en conclusie

Met de beoogde realisatie van een kleinschalige B&B-gelegenheid bij een woning wordt aangesloten op de doelstelling om kleinschalige, kwalitatief hoogwaardige voorzieningen mogelijk te maken die aansluiten op de beleving van het Zeeuwse landschap. Een gelegenheid van 5 bedden is een kleinschalige ontwikkeling. De locatie ligt in de directe omgeving van de voorzieningen van Renesse en draagt jaarrond bij aan het stimuleren van de lokale middenstand in de kern. Een B&B in een moderne, goed geïsoleerde en traditioneel uitgevoerde Zeeuwse schuur draagt bij aan het versterken van het imago van Renesse als voor families toegankelijke kern in de natuur, bij het water.

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-robuust is ingericht. Dit betekent dat alle partijen zich inzetten om schade door hittestress, wateroverlast, droogte en overstromingen wordt geminimaliseerd.

Beoordeling en conclusie

In onderliggende onderbouwing zijn 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.

Besluitlocatie

Bij een ruimtelijke ontwikkeling dient de aanvrager te waarborgen dat de uitvoering van het project geen nadelige gevolgen heeft op beschermde soorten of natuurgebieden. Het dichtstbijzijnde Natura-2000 gebied betreft het duingebied 'Kop van Schouwen'. De locatie bevindt zich binnen de begrenzing van dit natuurgebied. In de omgeving van de projectlocatie bevinden zich een aantal (duin)woningen, de kern Renesse en het verblijfsrecreatiegebied in de omgeving van de Hoogenboomlaan.

Binnen het projectgebied wordt in de beoogde situatie een B&B mogelijk gemaakt in een bestaand bijgebouw bij een woning. Het bijgebouw wordt hiervoor ingedeeld in twee studio's met een capaciteit van in totaal maximaal 5 bedden. De gasten overnachten en ontbijten op de locatie. Binnen het perceel worden geen overige verblijfsrecreatieve faciliteiten aangeboden. De locatie wordt ontsloten via de kern Renesse door de Luieweg. Een woonperceel is bestemd voor gebruik voor woondoeleinden van een huishouden met daarbij behorende kleinschalige nevenactiviteiten. De beoogde nevenactiviteiten passen in aard en schaal bij de bestaande woonfunctie.

De beoogde B&B trekt verkeersbewegingen aan van bezoekers. De bestaande bebouwing wordt aangepast voor de nieuwe functie. Het betreft kleinschalige aanpassingen (nieuwe kozijnen met vensters, inrichting met twee ruimen, plaatsen sanitair en afwerking van binnenruimte). Binnen het natuurgebied zijn soorten aanwezig die gevoelig zijn voor verzuring door stikstof. Als gevolg van de uitstoot van stikstof door nieuwe ontwikkelingen kan depositie optreden van stikstof.

De werkzaamheden aan de bebouwing (schilderen, vervangen kozijnen, plaatsen nieuwe wand) worden uitgevoerd op basis van elektrisch handgereedschap. Deze (verbouw)activiteiten veroorzaken geen toename in de stikstofuitstoot. De met de verbouwing en het gebruik als B&B samenhangende verkeersbewegingen zullen licht toenemen. In de nieuwe situatie wordt de B&B elektrisch verwarmd en de woning wordt verwarmd met behulp van een warmtepomp. In de uitgangssituatie wordt de woning verwarmt met een gasgestookte verwarmingsinstallatie. De toename aan stikstofuitstoot als gevolg van de extra verkeersbewegingen van de B&B zijn minimaal in vergelijking met de afname van de stikstofuitstoot door het vervallen van de bestaande stookinstallatie. Uit een stikstofdepositieberekening blijkt dat er in de beoogde situatie geen sprake is van een toename van stikstofdepositie. In Bijlage 2 is de rapportage met de projectgebonden stikstofdepositieberekening opgenomen.

In de omgeving van het besluitgebied komen onderdelen voor van het Natuur Netwerk Nederland (NNN). Het omliggende duingebied is aangemerkt als attentiegebied EHS. Deze gronden zijn naast de ter plaatse geldende woonbestemming mede bestemd voor de bescherming, instandhouding, ontwikkeling en versterking van de ecologische hoofdstructuur. Nadelige effecten kunnen door de beperkte schaal van de ontwikkeling worden uitgesloten.

In de nieuwe situatie wordt geen uitbreiding van de woonbestemming of bijbehorende bebouwing beoogt. Er wordt geen opgaande beplanting gerooid. Als gevolg van de ontwikkeling verdwijnt geen habitat van beschermde soorten. Het beoogde gebruik sluit in intensiteit en schaal aan op de woonfunctie. De realisatie van een B&B in het bijgebouw in plaats van het reeds planologisch toegestane hoofdgebouw zorgt niet voor een vergroting van de gebruikintensiteit dan reeds planologisch is toegestaan. Met de ontwikkeling wordt op een passende schaal bijgedragen aan het beleven van het natuurlijke duinlandschap.

Conclusie

De beoogde ontwikkeling heeft geen effect op beschermde soorten of gebieden. De rapportage van de stikstofdepositieberekening is opgenomen in bijlage 2.

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.

Besluitlocatie

Ter hoogte van de beoogde ontwikkeling binnen het besluitgebied is de dubbelbestemming Waarde - Archeologie -6 van toepassing. Voor werkzaamheden met een bewerkingsoppervlakte vanaf 2500m² en een bewerkingsdiepte vanaf 0,5 m-mv geldt een onderzoekspllicht. Binnen het perceel vinden alleen kleinschalige grondwerkzaamheden plaats in het kader van de opvang van afvalwater welke van invloed kunnen zijn op mogelijk aanwezige archeologische waarden. In het kader van de beoogde ontwikkeling is het uitvoeren van een verkennend archeologisch onderzoek niet noodzakelijk.

Conclusie

Het aspect archeologie heeft geen invloed op archeologische relictten.

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.

Besluitgebied

De omgeving van het besluitgebied is als onderdeel van de grote ingenieurswerken. De houtwallen langs de perceelstoegangswegen van de woningen in het duingebied zijn aangemerkt als landschappelijk lijnelement met een bijzondere cultuurhistorische (aardkundige) waarde (zie tevens onder paragraaf 4.4). Uit historische kaarten is af te leiden dat de besluitlocatie is al sinds lange tijd wordt bewoond. Omstreeks de jaren '70 en '80 ontwikkelen zich in de omgeving solitaire recreatieparken. De historische structuur van de woonkavel, wegen en de historische percelering zijn nog grotendeels herkenbaar aanwezig in het hedendaagse landschap.



Omstreeks 1850



omstreeks 1900



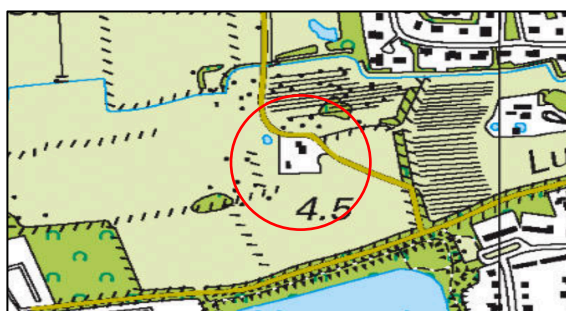
Omstreeks 1950



omstreeks 1975



Omstreeks 1990 (detail)



omstreeks 2021 (detail)

Figuur 6 Historische ontwikkeling omgeving (topotijdsreis)

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.

Beoordeling en conclusie

De beoogde ontwikkeling vindt plaats binnen de begrenzing van een bestaande woonfunctie. Het beoogde gebruik van een vrijstaand bijgebouw bij een woning heeft geen invloed op de cultuurhistorische of de landschappelijke structuur van de omgeving. Een kleinschalige B&B draagt bij aan het beleefbaar maken van het aanliggende cultuurhistorisch waardevolle (ingenieurs)landschap.

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.

Gebruik door reguliere bewoning en een kleinschalige B&B in bestaande bebouwing veroorzaakt geen verhoogd risico op bodemverontreiniging. Op de besluitlocatie is reeds langdurig verblijf in de vorm van een woonfunctie toegestaan. De B&B wordt gerealiseerd binnen bestaande bebouwing. De milieuhygiënische gesteldheid van de bodem is geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling. De ontwikkeling vormt geen belemmering voor het milieu en er is geen gevaar voor de volksgezondheid voor de toekomstige gebruikers.

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. De bodem is reeds in gebruik als woonfunctie met bijbehorende bebouwing. De beoogde ontwikkeling sluit aan op het bestaande gebruik.

Aardkundige waarden

Het besluitgebied bevindt zich volgens de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie binnen een aardkundig waardevol gebied, namelijk het duingebied van de Kop van Schouwen. Dit gebied heeft een internationaal beschermingsbelang. De duinen in de omgeving van de projectlocatie zijn relatief jong en ontstaan door zandverstuivingen vanaf de Middeleeuwen. In de overgangszone van duin naar polder liggen vroongronden: een met zand onderstoven kleipakket waarop restanten van gemeenschappelijke weiden zijn terug te vinden in vorm van onder meer sterke hoogteverschillen, houtwallen en laagten. De bestaande cultuurhistorisch waardevolle elementen mogen bij een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling niet worden verstoord.

De beoogde ontwikkeling vindt plaats binnen een bestaand woonperceel en binnen bestaande bebouwing. Het kleinschalige en extensieve gebruik maakt beleving van het landschap mogelijk en heeft geen effect op de aanwezige karakteristieke landschappelijke elementen waaronder de houtwallen om de Luieweg.

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 besluitlocatie is op de signaleringskaart niet aangemerkt als risicogebied. In de omgeving van de kern Renesse en het kustfundament in het algemeen is sprake van een hoge trefkans voor explosieven uit de Tweede wereldoorlog. Aangezien de beoogde ontwikkeling toeziet op een ander gebruik van bestaande bebouwing en er nagenoeg geen grondroerende werkzaamheden plaatsvinden, is er 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	

Besluitlocatie

Een B&B is geen milieugevoelige functie vanwege het kortstondige verblijf. Wel dient in het kader van een goede ruimtelijke ordening sprake te zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. In de beoogde situatie worden twee kamers binnen een bijgebouw gerealiseerd met maximaal 5 slaappleatsen. De gasten zijn gezien de aard van het initiatief slechts een beperkt deel van de dag aanwezig. De B&B betreft een kleinschalige op families en natuurliefhebbers gerichte overnachtingsplaats. De geluiduitstraling zal zeer beperkt zijn. De besluitlocatie ligt op een ruime kavel en op grote afstand van andere functies en voorzieningen. Binnen de VNG-richtafstandentabel is geen B&B opgenomen. Voor een activiteit zoals een hotel of een pension (SBI-5510) geldt een richtafstand van 10 meter ten aanzien van het milieuaspect geluid. Omliggende woningen bevinden zich op meer dan 190 meter van de besluitlocatie. In de beoogde situatie is sprake van een veel kleinschaligere ontwikkeling.

Conclusie

Op basis van de richtafstanden is er in het kader van milieuzonering geen sprake van een belemmering van omliggende activiteiten. De richtafstanden worden ruimschoots gehaald. Voor de gebruikers is sprake van een goed woon- en leefklimaat.

4.6 Geluid

Geluid is van belang vanwege mogelijke geluidsoverlast van wegverkeer. Akoestisch onderzoek naar verkeerslawaaï 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 wegverkeerslawaaï

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.

Besluitgebied

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. Op basis van de kentallen voor verkeersbewegingen (CROW publicatie 381) en de gemeentelijke Agenda toerisme zal in de beoogde situatie sprake zijn van een toename aan 4,4 verkeersbewegingen per etmaal. Ten opzichte van de bestaande situatie is deze toename zeer gering. Omliggende wegen hebben een beperkte verkeersstroom en liggen op grote afstand van het besluitgebied. Als gevolg van de kleinschalige ontwikkeling is geluidsoverlast door nieuwe verkeer niet te verwachten.

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 woning is aangesloten op gangbare technische infrastructuur zoals nutsvoorzieningen (water, elektra). Het schone hemelwater dat van het dak afvloeit, blijft gescheiden van het huishoudelijk afvalwater en vloeit direct af naar de omgeving. Het huishoudelijk afvalwater van de woning en het bijgebouw zijn reeds aangesloten op het gemeentelijk riool. In de beoogde situatie zal de stookinstallatie in de woning worden vervangen door een warmtepomp. Het bijgebouw met de B&B wordt elektrisch verwarmd.

In de omgeving zijn geen zakelijke rechtsstroken bekend in verband met de aanwezigheid van (ondergrondse) kabels en/of leidingen die planologische bescherming behoeven. De beoogde ontwikkeling vindt plaats binnen bestaande bebouwing. Er zijn behalve de aansluiting voor de afvoer van het huishoudelijk afvalwater geen graafwerkzaamheden noodzakelijk.

4.8 Mobiliteit en parkeren

De besluitlocatie wordt via de oostzijde ontsloten in de richting van de Luieweg. Dit is een smalle historische halfverharde weg welke aan weerszijden is afgeschermd met een houtwal. De weg is in privaat bezit. De Luieweg is doodlopend en mag alleen worden gebruikt voor bestemmingsverkeer. De Luieweg verbindt het besluitgebied via de kern Renesse en de Lagezoom en Helleweg (N652), Stoofweg (N651) met de Rijksweg N57. Op de Luieweg wordt stapvoets gereden. Aan de Luieweg bevinden zich slechts een aantal woningen. De verkeersintensiteit is zeer laag. Als gevolg van de beoogde ontwikkeling zal het aantal verkeersbewegingen over de Luieweg toenemen met 4,4 bewegingen per etmaal. Dit vormt geen belemmering voor de wegcapaciteit. Het besluitgebied is reeds ontsloten op de Luieweg. Er wordt geen nieuwe ontsluiting aangelegd.

Via het 'Parapluplan parkeernormen Schouwen- Duiveland' dienen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen te voldoen aan de vastgestelde parkeernormen. De gemeente heeft parkeernormen vastgelegd in het 'Parkeerbeleid 2017- 2020' (vastgesteld 28 september 2017). Deze notitie geeft aan dat de gemeente bij nieuwe ontwikkelingen uitgaat van de parkeerkencijfers zoals weergegeven in de meest recente CROW-publicatie.

Binnen de CROW- publicatie zijn geen parkeerkencijfers opgenomen voor een B&B. in de beoogde situatie worden binnen het bijgebouw in totaal twee studio's mogelijk gemaakt met maximaal 5 slaappleatsen in totaal. Wanneer wordt uitgegaan van 1 parkeerplaats per kamer, dan bedraagt de extra parkeervraag als gevolg van de ontwikkeling in 2 parkeerplaatsen. Ten behoeve van de woonfunctie zijn reeds 2 parkeerplaatsen aanwezig. Binnen het woonperceel is ruimte voor 4 parkeerplaatsen. Er is voldoende ruimte voor het parkeren.

Conclusie

De aspecten verkeer en parkeren vormen geen belemmering voor de ontwikkeling van het besluitgebied. De beoogde situatie is weergegeven in bijlage 1.

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 besluitgebied 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 oprichting van een kleinschalige B&B aan huis voor maximaal 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.

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 besluitgebied bevindt zich afschermend groen waardoor uitstraling naar het open duingebied zo veel mogelijk wordt voorkomen. Binnen het woonperceel wordt gebruik gemaakt van terreinverlichting in de vorm van entreeverlichting en padverlichting. De verlichting is uitgevoerd in LED-verlichting en wordt naar beneden afgesteld.

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.

Besluitgebied

Het gebruik van bebouwing voor kleinschalig en kortdurend logies voor maximaal 5 personen betreft geen activiteit met een veiligheidsrisico voor de omgeving. Een woning is binnen het externe veiligheidsbeleid aangemerkt als een kwetsbaar object.

Volgens de Nationale Risicokaart/ Atlas Leefomgeving bevinden zich in de directe omgeving van het besluitgebied geen 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.

In het bijgebouw worden voldoende blusmiddelen en rookmelders geplaatst. De te plaatsen tussenmuur wordt gerealiseerd met brandvertragend materiaal. De locatie is bereikbaar voor hulpdiensten vanuit de kern Renesse vanaf de Luiweg. Op het perceel is opgaande beplanting aanwezig in de vorm van struweelbeplanting. Om het woonperceel bevindt zich weidegrond. De bezoekers van de B&B kunnen als voldoende zelfredzaam worden beschouwd om in geval van een calamiteit de bebouwing zelfstandig te kunnen verlaten.



Figuur 7 Uitsnede Atlas leefomgeving

Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor het beoogde gebruik van een bijgebouw bij een woning 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 besluitlocatie voor hulpdiensten en de beschikbaarheid van blusmiddelen worden in het kader van het vooroverleg beoordeeld door de veiligheidsregio.

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.

Besluitgebied

Onderliggende onderbouwing 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 besluitgebied 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.

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

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

In de 'Startovereenkomst Waterbeleid 21e eeuw' (d.d. 14 februari 2001) is door rijk, provincies, Waterschappen en gemeenten overeengekomen dat in alle nieuwe ruimtelijke plannen een zogenaamde watertoets opgenomen dient te worden. In de 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.

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 een vrijstaand bijgebouw bij een woning.

Veiligheid waterkeringen

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

In de directe omgeving van de besluitlocatie bevindt zich geen watergang of bijbehorende beschermingszone die wordt beschermd op basis van de Keur. Er is geen effect op de waterhuishoudkundige situatie.

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 geïnfiltreerd. Hergebruik van hemelwater ter plaatse is in beperkte mate mogelijk door middel van opvang in regentonnen. Het huishoudelijk afvalwater wordt reeds afgevoerd via het gemeentelijk riool. Er is geen nieuwe aansluiting nodig. Aangezien met de ontwikkeling geen toename aan bebouwing wordt mogelijk gemaakt, zijn er geen belemmeringen voor de bestaande waterbergingscapaciteit.

Grondwaterkwantiteit en verdroging

De locatie ligt in duingebied. In de omgeving van het besluitgebied is geen sprake van grondwateroverlast. Er is ook in de nieuwe situatie geen sprake van het onttrekken van grondwater. De beoogde ontwikkeling heeft geen invloed op de hoeveelheid grondwater. Er is sprake van een hydrologisch neutrale situatie. Het overtollige hemelwater wordt zoals in de uitgangssituatie geïnfiltreerd op het perceel.

Grondwaterkwaliteit

De ontwikkeling betreft ander gebruik van bestaande bebouwing. Er vindt geen uitbreiding van bebouwd oppervlak plaats. De locatie ligt in een natuurgebied, binnen een bufferzone voor grondwater ter bescherming van het omliggende natuurgebied. Er worden geen grondwateronttrekkingen mogelijk gemaakt door de ontwikkeling. Een kleinschalige B&B heeft geen effect op de kwaliteit van het grondwater.

Oppervlaktewaterkwaliteit

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

Volksgezondheid

De beoogde heroprichting 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

De locatie grenst niet aan natte natuurgebieden. Er zijn geen effecten op natte natuur als gevolg van de beoogde kleinschalige ontwikkelingen binnen een bestaand woonperceel.

Onderhoud oppervlaktewater

De beoogde ontwikkeling heeft geen effect op primaire watergangen en de daarbij behorende noodzakelijke onderhoudswerkzaamheden. Er zijn geen primaire of secundaire waterlopen binnen het perceel aanwezig.

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 aanliggende wegen waaronder de Luieweg en de toerit tot het perceel zijn niet in beheer bij het waterschap.

Conclusie

De invloed van de ontwikkeling op de waterhuishoudkundige situatie is vergelijkbaar met de uitgangssituatie. De beoogde ontwikkeling heeft geen invloed op watergangen, waterkeringen 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 binnen het perceel opgevangen in een IBA. De beoogde ontwikkeling is inpasbaar binnen de waterdoelstellingen. Het Waterschap Scheldestromen zal in het kader van het vooroverleg om advies worden gevraagd.

5. UITVOERBAARHEID

5.1 Economische uitvoerbaarheid

Behalve de ruimtelijke en milieukundige uitvoerbaarheid, dient 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.

Van een bouwplan als bedoeld in artikel 6.2.1 van het Bro is onder meer sprake indien sprake is van de ontwikkeling van één of meer woningen of de bouw van één of meer andere hoofdgebouwen. Een exploitatieplan is 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.

De beoogde ontwikkeling vindt plaats op basis van bestaande bebouwing. Er is sprake van een private ontwikkeling. Het project zal geheel door de initiatiefnemer gerealiseerd worden. De gronden zijn in eigendom van de initiatiefnemer. Met onderhavige ontwikkeling is geen sprake van een bouwplan zoals bedoeld in artikel 6.2.1 Bro. Op grond van artikel 6.12 lid 2 Wro zal tussen gemeente en initiatiefnemer een anterieure overeenkomst voor de grondexploitatie worden gesloten.

Het risico van de ontwikkeling wordt gedragen door de initiatiefnemer. Kosten zullen worden verhaald in de vorm van leges. In de anterieure overeenkomst zijn bepalingen met betrekking tot planschade opgenomen. Gewaarborgd is hiermee dat eventuele planschade niet voor rekening van de gemeente is, maar wordt verhaald op de initiatiefnemer. Het plan is hiermee economisch uitvoerbaar. Voor de gemeente zijn er geen financiële consequenties aan verbonden. Hiermee is het verhaal van de gemeentelijke kosten van grondexploitatie voldoende verzekerd en hoeft er geen exploitatieplan vastgesteld te worden.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Voor de voorbereiding van de omgevingsvergunning (artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3) zal de uitgebreide inspraakprocedure zoals vastgelegd in afdeling 3.4 Awb worden gevolgd. Gedurende de voorbereiding van de procedure is vooroverleg gevoerd met de wettelijke overlegpartners conform artikel 3.1.1 Bro. De reacties zijn verwerkt in de ruimtelijke onderbouwing.

De ontwerp omgevingsvergunning met bijbehorende stukken, heeft van 21 april 2023 tot en met 5 juni 2023 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn is er één zienswijze ingediend. De zienswijze is beoordeeld en weerlegd door het College en de gemeenteraad. De zienswijze heeft niet geleid tot aanpassingen of tot het stellen van aanvullende voorwaarden.

6. CONCLUSIE

Om het beoogde gebruik van een bestaand bijgebouw bij een woning als kleinschalige B&B mogelijk te maken zal van het geldende bestemmingsplan moeten worden afgeweken. De beoogde ontwikkeling is mogelijk door middel van een omgevingsvergunningprocedure (artikel 2.12, lid 1, sub a onder 3° Wabo).

Uit hoofdstuk 4 blijkt dat er geen milieukundige belemmeringen bestaan en dat omliggende activiteiten niet worden gehinderd. Er is ook in de beoogde situatie sprake van een goede ruimtelijke ordening.

BIJLAGEN

BIJLAGE 1

Beoogde situatie
Inrichtingstekening en plattegrond
Erik van den Bos Architecten
d.d. 25 oktober 2022

BIJLAGE 2

Rapportage stikstof en depositieberekening
S&W Bouwkundig Ingenieurs
d.d. 15 november 2022