

**Bestemmingsplan
Laone 20
Renesse**

Gemeente Schouwen- Duiveland

Toelichting

Januari 2024



Titel : Bestemmingsplan
Laone 20
Renesse

Kenmerk : IMRO.1676.00374BphRE-VA01

Gemeente : Schouwen-Duiveland

Vastgesteld door de Gemeenteraad : 28 maart 2024

Ontwerp : 26 September 2023

Concept ontwerp : 19 September 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.....	7
1.3	VIGERENDE PLANOLOGISCHE REGELING	8
2.	HET PROJECT	10
2.1	GEBIEDSANALYSE.....	10
2.2	BESTAANDE EN BEOOGDE SITUATIE	11
3.	BELEID.....	12
3.1	RIJKSBELEID.....	12
3.2	PROVINCIAAL BELEID.....	13
3.3	GEMEENTELIJK BELEID	15
4.	MILIEU EN DUURZAAMHEID.....	17
4.1	FLORA EN FAUNA.....	17
4.2	ARCHEOLOGIE	18
4.3	CULTUURHISTORIE	18
4.4	BODEM.....	19
4.5	BEDRIJVEN EN MILIEUZONERING	20
4.6	WEGVERKEERSLAWAAI.....	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	29
4.13	WATER.....	29
5.	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	33
6.	JURIDISCHE PLANOPZET	34
6.1	INLEIDING	34
6.2	BESTEMMINGEN	34
7.	DE PROCEDURE.....	35
7.1	RESULTATEN VOOROVERLEG.....	35
7.2	RESULTATEN VASTSTELLINGSPROCEDURE.....	35

BIJLAGEN

1. Notitie geluidsbelasting
2. Uitvoering geluidsscherm
3. Verkennend en nader bodemonderzoek en asbest in puinonderzoek
8. Notitie ambtshalve wijziging bestemmingsplan Laone 20

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding en doel

Op planlocatie bestaat aan de Laone 20 in Renesse is de woning van de initiatiefnemer gelegen. Aansluitend aan de woning is op het adres de Laone 20a een tuincentrum met bijbehorende bebouwing en voorzieningen aanwezig. Binnen een deel van het bedrijfsperceel was een bedrijf in aanleg en beheer van groenvoorzieningen ('Braber Groen') gevestigd. Dit bedrijf is inmiddels verplaatst naar een andere locatie en de bedrijfsactiviteiten binnen het planperceel zijn gestaakt. De initiatiefnemer wenst om het deel van het bedrijfsperceel dat door de verplaatsing is vrijgekomen aan zijn woonperceel toe te voegen en zodanig zijn woning en het bijbehorende woonperceel te vergroten.

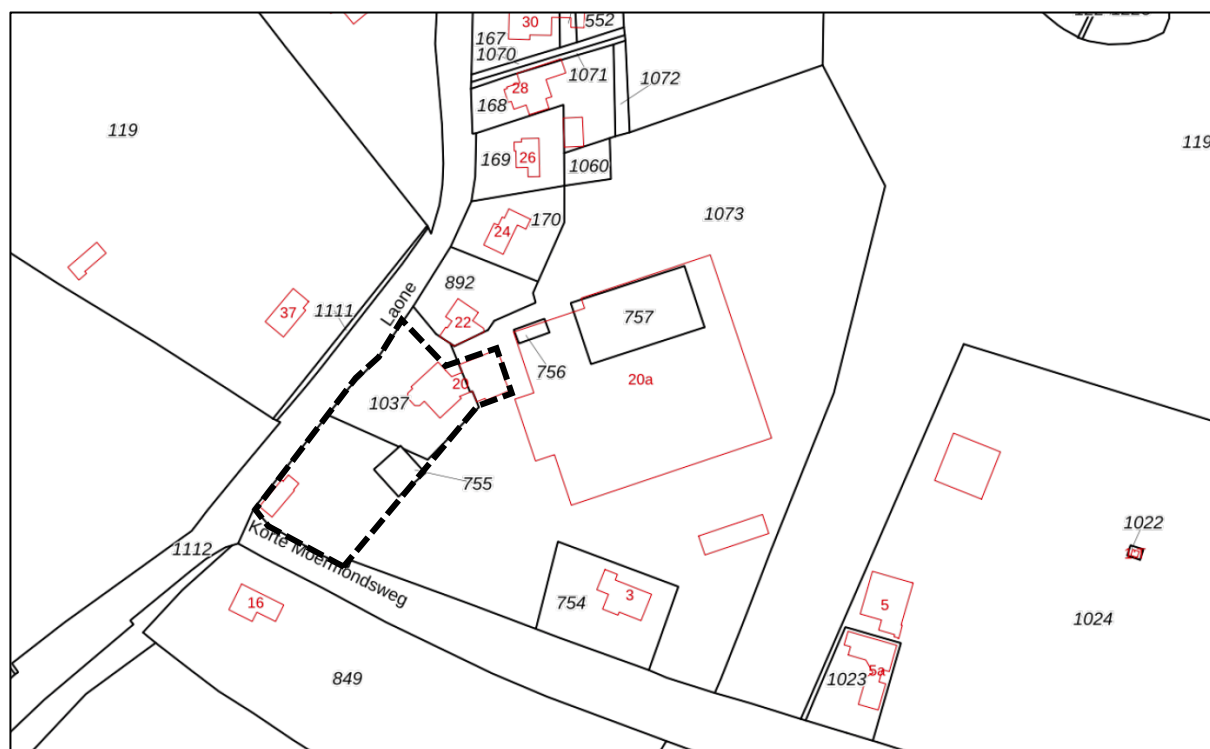
Ter plaatse is het bestemmingsplan 'Kop van Schouwen' uit 2014 en de '1^e herziening Kop van Schouwen' uit 2019 van kracht. Het perceel aan de Laone 20 beschikt over de bestemming 'Wonen' met bouwrechten ten behoeve van de huidige vrijstaande woning. Ter hoogte van de locatie Laone 20a is de bestemming 'Detailhandel' toegekend met de aanduiding 'Tuincentrum' en een bouwvlak.

Om het gebruik als reguliere woning van een deel van de gronden die onderdeel uitmaken van de bestemming 'Detailhandel' te kunnen gebruiken voor reguliere woondoeleinden, zal de bestemming 'Wonen' worden verruimd. De beoogde functiewijziging vindt plaats op basis van bestaande bebouwing.

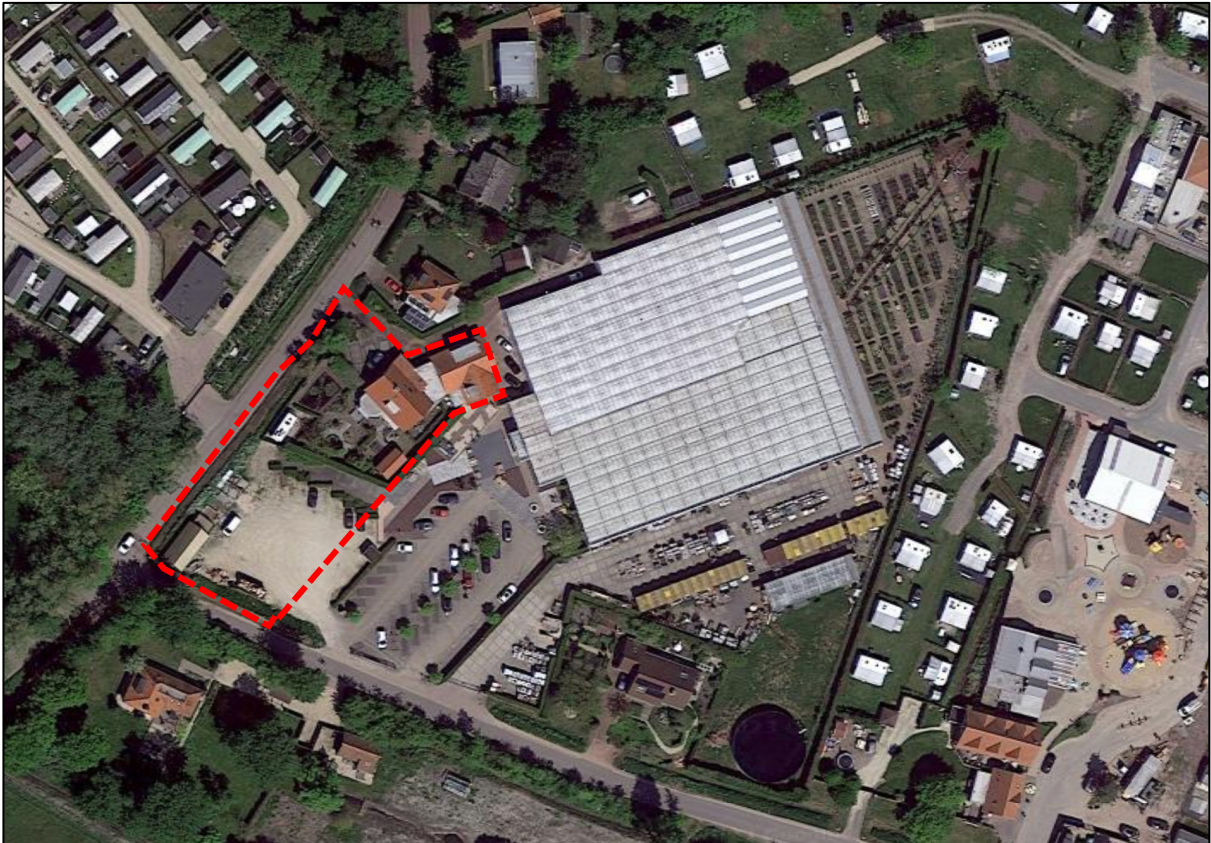
De beoogde situatie is mogelijk door middel van een partiële herziening van het geldende bestemmingsplan. Voor de gewenste herziening is medewerking van de Gemeente Schouwen-Duiveland noodzakelijk. Onderliggend bestemmingsplan maakt in afwijking van het bestemmingsplan 'Kop van Schouwen' en de '1^e herziening Kop van Schouwen' een functiewijziging mogelijk tussen twee aanliggende percelen op basis van bestaande bebouwing.

1.2 Ligging en kadastrale begrenzing

De planlocatie bevindt zich aan de noordoostzijde van de bebouwde kom van Renesse, binnen een cluster aan de Laone ter hoogte van strandopgang bij Renesse. Kadastraal is de locatie bekend als Westerschouwen, sectie H, nummers 1037 (deels), 1073 (deels), 755 (deels). Op de onderstaande kaarten wordt de bestaande situatie van het plangebied en de kadastrale begrenzing weergegeven.



Figuur 1 Kadastrale situatie Westerschouwen, sectie H, nummers 1037 (deels), 1073 (deels), 755 (deels) (Kadaster 2023) (plangebied zwart gearceerd)



Figuur 2 Luchtfoto (plangebied rood gearceerd)

1.3 Vigerende planologische regeling

Ter plaatse is het bestemmingsplan 'Kop van Schouwen' uit 2014 en '1^e Herziening Kop van Schouwen' uit 2019 van toepassing.

Aan het adres Laone 20 is de bestemming 'Wonen' toegekend met een bouwvlak. Ter hoogte van de bestaande woning geldt de aanduiding 'vrijstaand' en bouwaanduidingen ten behoeve van de realisatie van een woning met maximale bouwhoogte van 7m en een maximale goothoogte van 3m.

Aan de Laone 20a geldt de bestemming 'Detailhandel' met een bouwvlak en de aanduiding 'Tuincentrum' ten behoeve van het gevestigde tuincentrum en het voormalige groenvoorzieningsbedrijf. Binnen het bedrijfsperceel zijn bouwaanduidingen toegekend op basis waarvan het perceel voor maximaal 50% mag worden bebouwd. De bedrijfsbebouwing mag over een maximale bouwhoogte van 8m en een maximale goothoogte van 4m beschikken.

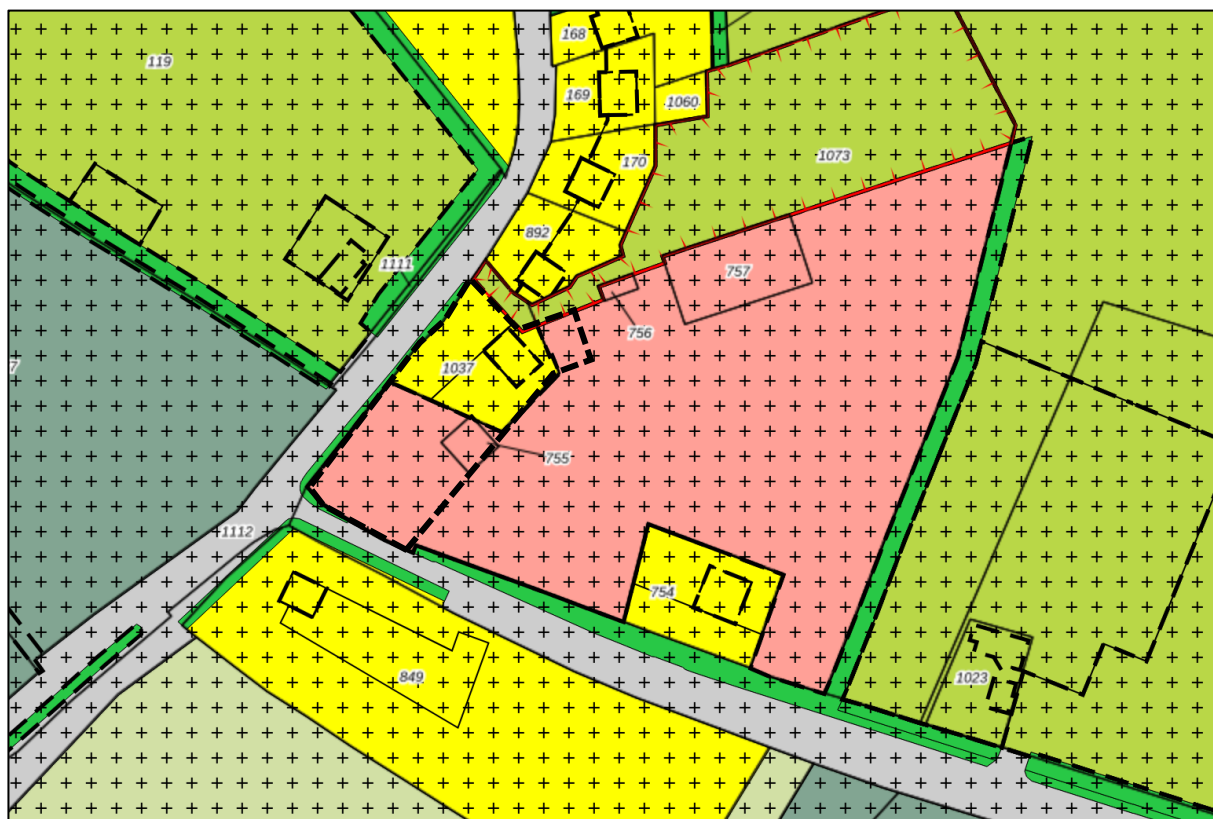
Direct ten noorden van de woonbestemming en de bestemming detailhandel bevindt zich een onderdeel van het naastgelegen kampeerterrein (vakantiepark 'Zonnedorp') met een ontsluiting van het terrein. Het aantal standplaatsen binnen het vakantiepark is gemaximaliseerd tot 313 standplaatsen. Aan de noordzijde van het plangebied kunnen maximaal 10 standplaatsen worden gerealiseerd.

Ter hoogte van de planlocatie geldt een archeologische dubbelbestemming 'Waarde- Archeologie-6'. Via deze dubbelstemming worden mogelijk aanwezige archeologische waarden in de ondergrond beschermd. Indien bodem verstorende werkzaamheden worden uitgevoerd met een

bewerkingsdiepte van 50 cm-mv en een bewerkingsoppervlakte vanaf 2500 m² dan geldt er een omgevingsvergunningplicht.

Het geldende bestemmingsplan voorzien niet in de mogelijkheid om de beoogde functiewijziging mogelijk te maken. Voor de beoogde ontwikkeling is een partiële herziening nodig van het geldende bestemmingsplan. In de nieuwe situatie wordt de bestemming detailhandel ter hoogte van een bestaand bedrijfsgebouw op de perceelsgrens en een deel van het onbebouwde bedrijfsterrein gewijzigd in een woonbestemming. Voor de bouw- en gebruiksregels wordt aangesloten bij de regels zoals die van toepassing zijn binnen de bestemming 'Wonen' (artikel 22 en artikel 17) van respectievelijk het bestemmingsplan 'Kop van Schouwen' en het bestemmingsplan '1^e herziening Kop van Schouwen'. In de nieuwe situatie zal een tweetal bedrijfsgebouwen onderdeel uit gaan maken van de woonbestemming.

Met het bestemmingsplan 'Parapluplan parkeernormen' zijn de parkeernormen uit het beleidsdocument 'Parkeerbeleid 2017-2020' voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen planologisch verankerd. Zie tevens paragraaf 4.8.



Figuur 3 Uitsnede bestemmingsplan 'Kop van Schouwen' (plangebied zwart gearceerd: ruimtelijkeplannen.nl, 2023)

2. HET PROJECT

2.1 Gebiedsanalyse

Het plangebied bevindt zich aan de noordoostzijde van de bebouwde kom van Renesse, op de splitsing van de Laone en de Korte Moermondsweg. Het plangebied wordt ontsloten via de lokale weg de Laone. De Laone vormt een van de lokale verbindingswegen tussen de dorpskern van Renesse en het strand. Ter hoogte van het plangebied is vanaf de strandtoegang een bebouwingscluster langs de Laone ontstaan.

In de directe omgeving van de planlocatie bevinden zich behalve het tuincentrum van de initiatiefnemer, voornamelijk recreatieterreinen en een aantal vrijstaande woningen. Aan het cluster bevinden tevens een tweetal horecagelegenheden en een caravanstalling. De locatie bevindt zich op korte afstand van het beschermde natuurgebied van de 'Kop van Schouwen'. Dit natuurgebied is aangewezen als Natura 2000-gebied als habitatrictlijngebied. Het landschap van de Kop van Schouwen bestaat uit een open duingebied met afwisselend duin, strand, bos en grasland.

Het plangebied wordt ontsloten door middel van de Laone. Deze is ten opzichte van het plangebied noord- zuid georiënteerd. De weg verbindt het bebouwingscluster aan het strand met de Korte Moermondsweg en de Rampweg in oostelijke richting. In zuidelijke richting loopt de Laone via de kern Renesse en de Stoofweg over in de regionale wegenstructuur (onder meer de N652: Lage Zoom). In noordelijke richting leidt de Laone naar het duingebied/ strand. De Laone is een smalle rechte weg met een dubbele ongemarkeerde rijbaan met hoog opgaand groen aan weerszijden van de weg. De laan heeft een gescheiden fiets- en voetpad.



Figuur 5. Omgeving plangebied

2.2 Bestaande en beoogde situatie

Uitgangssituatie

- Het plangebied bestaat uit de percelen Laone 20 en een deel van de locatie Laone 20a;
- Op de locatie Laone 20 is een reguliere woonfunctie aanwezig. Op de locatie Laone 20a is lokaal tuincentrum aanwezig (onderdeel van de keten 'Life & Garden') en was een groenvoorzieningsbedrijf gevestigd met bijbehorende bebouwing en verharding op een bedrijfsmatig ingericht terrein van circa 1,2 ha;
- Het tuincentrum wordt ontsloten via de Korte Moermondsweg. Het te wijzigen deel van het perceel was in de uitgangssituatie in gebruik door een groenvoorzieningsbedrijf en ingericht als logistieke ruimte met halfverharding (granulaat);
- Volgens de geldende bestemmingsplannen 'Kop van Schouwen' en '1^e Herziening Kop van Schouwen' beschikt het plangebied over de bestemmingen 'Wonen' (Laone 20) en 'Detailhandel' (Laone 20a). Aan de noordzijde van beide locaties bevindt zich een deel van een recreatieterrein met een toegangsweg met de bijbehorende bestemming 'Recreatie-Kampeertterrein';
- De woning aan de Laone 20 is door een aanbouw reeds verbonden met een bijgebouw van het tuincentrum.

Nieuwe situatie

- In de nieuwe situatie wordt een deel van de gronden die onderdeel uitmaken van het voormalige groenvoorzieningsbedrijf bij de woonfunctie gevoegd. Een tweetal overtollige bijgebouwen bij het tuincentrum (140m² en 60 m²) zullen in de nieuwe situatie als bijgebouw van de woning gaan dienen;
- Eén van de bijgebouwen is reeds verbonden met de huidige reguliere woning en heeft de uitstraling van een woning, het andere bijgebouwen betreft een Zeeuwse schuur;
- De functieverandering vindt plaats op basis van bestaande bebouwing;
- Met de beoogde functieverandering wordt het netto areaal bouwvlak van de detailhandelfunctie verminderd waardoor de lange termijn gebruiksintensiteit en de bebouwingsmogelijkheden voor het tuincentrum zullen afnemen;
- De verdeling van functies in de nieuwe situatie past beter bij de situatie ter plaatse;
- De planologische regeling voor de woonfunctie is wat betreft de bouw- en gebruiksregels gebaseerd op de regels van de bestemming 'Wonen' van het geldende bestemmingsplan.

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

Plangebied

De beoogde functiewijziging tussen twee aanliggende locaties op basis van bestaande bebouwing is kleinschalig van aard en niet strijdig met het Rijksbelang.

Conclusie

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

3.1.2 Besluit Algemene Regels Ruimtelijke Ordening

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

Plangebied

De planlocatie is gelegen in radarverstoringgebied van het radarstation Wemeldinge. Ter hoogte van het plangebied gelden bouwbeperkingen ten aanzien van het oprichten van bouwwerken vanaf 95 meter hoog. De beoogde ontwikkeling maakt geen dergelijk hoge bebouwing mogelijk. Ten aanzien van de beoogde ontwikkeling gelden geen beperkingen ter bescherming van nationale belangen.

Conclusie

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

3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

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

Conclusie

Met de beoogde vergroting van een bestaand woonperceel is geen sprake van een stedelijke ontwikkeling in de zin van het Besluit ruimtelijke ordening. Er worden geen nieuwe woningen toegevoegd. De Ladder voor Duurzame verstedelijking is voor onderhavig project niet van toepassing.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Zeeuwse Omgevingsvisie

De Gedeputeerde Staten hebben op 12 november 2021 de Zeeuwse Omgevingsvisie vastgesteld. De Omgevingsvisie is een strategisch lange termijn kader waarin de lange termijn ambities tot 2050 en de Zeeuwse kernkwaliteiten zijn weergegeven. Deel A omvat de beleidsdoelstellingen bestaande uit vier ambities en 27 bouwstenen. In deel B is het uitvoeringsprogramma opgenomen.

De vier centrale ambities tot 2050 zijn geformuleerd als:

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

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

Ten aanzien van de beoogde ontwikkeling is met name de ambitie 'uitstekend wonen, werken en leven in Zeeland' van belang. In verschillende gebiedsagenda's wordt met de betrokken partijen integraal gewerkt aan een veilige, economisch aantrekkelijke en ecologisch gezonde delta. Het vergroten van een bestaand woonperceel ten koste van een bestaande detailhandelsfunctie veroorzaakt geen toename aan bebouwing of intensivering van gebruik. Door het vergroten van een bestaande woonbestemming kan overtollige bedrijfsmatige bebouwing een nieuwe functie krijgen.

Conclusie

De aard en schaal van de ontwikkeling zijn inpasbaar op de huidige locatie (zie tevens hoofdstuk 3). De beoogde ontwikkeling sluit aan bij de doelstellingen uit de Zeeuwse Omgevingsvisie.

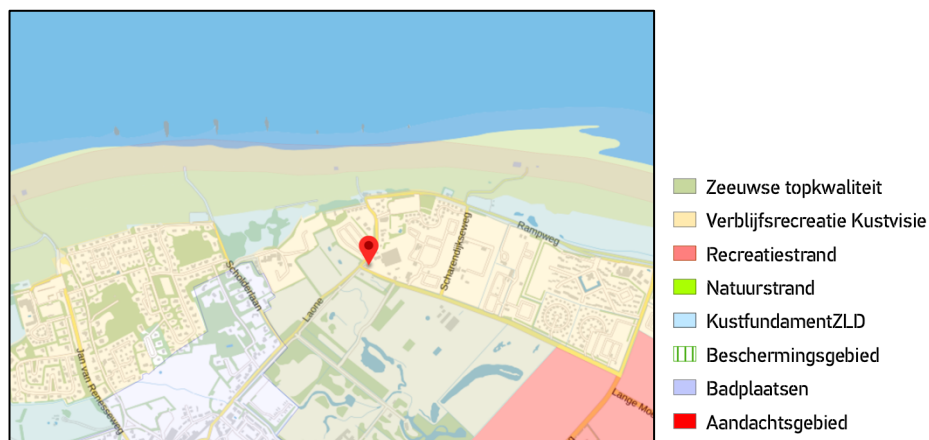
3.2.2 Provinciale Omgevingsverordening Provincie Zeeland 2018

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 in mei 2023.

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

De 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, vestigingsklimaat en herstructurering, en inbreiding van bestaand stedelijk gebied.



Figuur 6 Uitsnede Provinciale Omgevingsverordening 2018; 10^e wijziging: Verblijfsrecreatie kustvisie



Figuur 7 Uitsnede provinciale omgevingsverordening 2018 themakaart: Toetszone verdrogingsgevoelige natuurgebieden (indicatieve toetszone 300m)

Plangebied

Het plangebied bevindt zich in het landelijk gebied, in gebied aangemerkt als 'Verblijfsrecreatie Kustvisie'. Binnen deze gebieden worden de verblijfsrecreatieve ruimtelijke ontwikkelingen gereguleerd. Met de beoogde ontwikkeling is geen sprake van nieuwe verblijfsrecreatie of van uitbreiding van bestaande recreatie. In de beoogde situatie wordt een woonfunctie vergroot op basis van bestaande bebouwing en neemt de oppervlakte van een detailhandelsbestemming af. Ten behoeve van de bescherming van het grondwater zijn door het waterschap regels opgesteld waaraan nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen worden getoetst. Een nieuwe ontwikkeling mag geen invloed hebben op de hoeveelheid grondwater binnen gebieden met verdrogingsgevoelige natuur. Een woonfunctie geeft geen groot risico op bodemverontreiniging. De beoogde ontwikkeling vindt plaats op basis van bestaande bebouwing en heeft geen effect op de hoeveelheid grondwater of de grondwaterkwaliteit.

Conclusie

Het veranderen van een deel van een detailhandelsbestemming in een woonbestemming tussen twee aanliggende percelen is een kleinschalige ontwikkeling en past binnen de bovenstaande strategische opgaven. Met onderliggend bestemmingsplan wordt een verandering in gebruik van bestaande bebouwing en gronden gereguleerd. Als gevolg van de functieverandering vindt geen toename aan bebouwing plaats. De verdeling van functies in de nieuwe situatie past beter bij de situatie ter plaatse. In de nieuwe situatie is sprake van een netto afname van het areaal bouwvlak.

3.3 Gemeentelijk beleid

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. In de strategische visie stelt de gemeente Schouwen- Duiveland de doelstelling centraal om als vakantie-eiland een toonaangevende waterconomie 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 ruimtebeslag buiten de bebouwde kom wordt terughoudend omgegaan. Binnen de bebouwde omgeving wordt leegstand en verpaupering zo veel mogelijk voorkomen. De gemeente faciliteert kleinschalige bedrijvigheid op de

juiste locaties. Functiemenging van wonen en werken is mogelijk mits daarbij de bestaande kwaliteit behouden blijven. (Verblijfs)recreatie is van groot economisch belang voor de regio. Een deel van de aanwezige verblijfsrecreatie sluit onvoldoende aan bij de actuele vraag. Daarnaast is er binnen de regio kwetsbare natuur gelegen, waarvan de bescherming soms op gespannen voet staat met andere activiteiten en ontwikkelingen. Voor het eiland is een toeristische hoofdstructuur opgesteld (THS). Verblijfsrecreatieve voorzieningen bevinden zich voornamelijk in het noordwestelijke deel van het eiland. Nieuwe ontwikkelingen dienen te passen in het landschap en over voldoende draagvlak in de samenleving te beschikken.

Plangebied

Het plangebied bevindt zich volgens de structuurkaarten in een gebied dat wordt gekenmerkt door een toeristische economie, verblijfsrecreatie in strand en duinen en wonen aan de kust. Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dient zorgvuldig omgegaan te worden met de landschappelijke kwaliteiten. Onderdeel hiervan is dat bebouwing zoveel mogelijk wordt geconcentreerd binnen de bestaande bebouwde contouren en dat leegstand wordt voorkomen. In de uitgangssituatie is een deel van de bedrijfsgronden overtollig geworden. De beoogde ontwikkeling maakt geen uitbreiding van bebouwing of intensivering van functies mogelijk. Met het herbestemmen van een deel van een detailhandelsbestemming gelegen binnen een bebouwingscluster naar een woonbestemming wordt in aard en gebruiksintensiteit aangesloten op de omliggende functies. Het areaal bouwvlak van de bedrijfsbestemming wordt in samenhang met de functieverandering verkleind waardoor de lange termijn uitbreidingsmogelijkheden ter plaatse verminderen. Het plangebied ligt op een zichtlocatie aan het begin van het kleinschalige bebouwingscluster en bij de strandopgang. In de uitgangssituatie wordt de voorzijde van het perceel gebruikt als logistieke ruimte bij een bedrijf en is functioneel ingericht met halfverharding (granulaat). Het nieuwe gebruik van de gronden als tuin bij een woning sluit beter aan op de kleinschalige (op verblijfsrecreatie gerichte) karakteristiek ter plaatse.

Conclusie

Met de ontwikkeling krijgt bestaande bebouwing een passende nieuwe functie en wordt leegstand voorkomen. De beoogde functieverandering leidt niet tot een netto uitbreiding van het aantal woningen of tot een intensivering van het ruimtegebruik. De ontwikkeling sluit aan bij de aard en karakteristiek van het bestaande bebouwingscluster en sluit daarmee aan bij de lange termijn ruimtelijke doelstellingen.

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.

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 Habitatrichtlijngebied 'Kop van Schouwen' op een afstand van circa 10 meter aan de overzijde van de Laone. In de omgeving van het plangebied komen onderdelen voor van het Natuur Netwerk Nederland (NNN). De planlocatie bevindt zich buiten het NNN. De voormalige agrarische percelen aan de overzijde van de Laone tussen het bebouwingscluster en de kern Renesse maken zowel onderdeel uit van het Natura 2000-gebied Kop van Schouwen als van het Natuurnetwerk Zeeland. De functieverandering waar de onderliggende bestemmingsplanherziening in voorziet, vindt plaats op basis van bestaande bebouwing. In de

nieuwe planologische situatie wordt het netto areaal bouwvlak verkleind. Nadelige effecten kunnen door de beperkte schaal van de ontwikkeling worden uitgesloten. Er is geen sprake van een toename aan milieubelastende activiteiten of stoffen waaronder stikstof. Als gevolg van de beoogde functieverandering wordt het gebruik ter hoogte van het plangebied voor de lange termijn geëxtensiveerd. In de nieuwe situatie wordt geen opgaande beplanting gerooid of bebouwing gesloopt waardoor het uitvoeren van een flora- en faunaonderzoek niet noodzakelijk is. In alle situaties dient aan de algemene zorgplicht te worden voldaan.

Conclusie

Er zijn geen significante effecten op omliggende beschermde natuurgebieden of beschermde soorten te verwachten.

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 het plangebied geldt een archeologische dubbelbestemming (Waarde - Archeologie -6). De beoogde functieverandering vindt plaats binnen bestaande bebouwing. Er vinden op het perceel geen grondwerkzaamheden plaats met een grotere bewerkingsoppervlakte dan 2500m² en een grotere bewerkingsdiepte dan 0,5 m-mv. In de voorbereiding van de planologische procedure is het uitvoeren van een verkennend archeologisch onderzoek niet noodzakelijk.

Conclusie

De beoogde ontwikkeling vindt plaats binnen bestaande bebouwing en voorzieningen. 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

In de Provinciale Omgevingsverordening zijn waardevolle landschappen en cultuurhistorisch waardevolle elementen met een provinciaal belang aangewezen. Voor deze landschappen geldt dat nieuwe bebouwing of nieuwe vormen van grondgebruik niet mogen leiden tot een significante aantasting van de herkenbaarheid, oppervlakte of samenhang hiervan. Gebieden die onderdeel uitmaken van de ecologische hoofdstructuur zijn tevens beschermd als waardevol landschap. De planlocatie ligt binnen een bebouwingscluster. De bestaande bebouwing is recent opgericht en heeft geen bijzondere cultuurhistorische waarde. De pyramidewoning direct ten noorden van het plangebied aan de Laone 22 is vanwege zijn bijzondere bouwstijl aangemerkt als cultuurhistorisch monument (nr. 3233). De woningen aan de Laone 37 en de Laone 16 gelegen direct ten westen en zuiden van het plangebied hebben eveneens status als cultuurhistorisch waardevol object (MIP-object). Voor alle drie deze woningen geldt dat ze typerend zijn voor de periode waarin ze zijn opgericht. Het veranderen van het gebruik van de bestaande bebouwing binnen het plangebied, heeft geen invloed op het aanzicht van de aanliggende woningen vanaf openbaar gebied. Als gevolg van het toekennen van een woonfunctie ter hoogte van de voorzijde van het huidige bedrijfsperceel, vindt er een lange termijn extensivering plaats van de planologische mogelijkheden. Het plangebied ligt op een zichtlocatie tussen het strand en de kern Renesse. Een gebruik en inrichting van de voorzijde van het perceel als tuin bij een woning verzacht het aanzicht van het bebouwingscluster.

Het duinbos achter de Duinen van Renesse en de percelen aan de overzijde van de Laone behoren tot het beschermd waardevol landschap. De beoogde verandering in gebruik van een bedrijfsperceel naar een woonperceel heeft geen effect op de natuurlijke waarden of het landschap in dit gebied. De beoogde functieverandering vindt plaats op basis van bestaande bebouwing binnen een bebouwingscluster. Als gevolg van de beoogde functieverandering vindt er geen aantasting plaats van de herkenbaarheid, oppervlakte of samenhang tussen omliggende waardevolle natuurlandschappen.

Conclusie

De beoogde functieverandering heeft geen negatieve invloed op de cultuurhistorische of de landschappelijke waarde van de omgeving. Er is sprake van een lange termijn extensivering van de planologische mogelijkheden van het perceel.

4.4 Bodem

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.

Planlocatie

Ter plaatse zijn in de uitgangssituatie bedrijfsmatige activiteiten toegestaan van een lokaal groenvoorzieningsbedrijf. Een deel van het toekomstige woonperceel is in gebruik als logistieke ruimte. Het beoogde gebruik als tuin bij een woning veroorzaakt geen verhoogd risico op bodemverontreiniging. De milieuhygiënische situatie van de gronden die bij de woonfunctie worden gevoegd zijn in september 2023 door MCG Zuidwest onderzocht door middel van een verkennend bodemonderzoek (NEN 5740) en een asbest in puin onderzoek (NEN 5897).

Resultaten verkennend bodemonderzoek

Binnen het besluitgebied zijn twee deellocaties onderzocht. Dit betreft een noordelijk deel van het terrein (de woning: deellocatie 2) en een zuidelijk deel van het terrein (toekomstige tuin met bijgebouw: deellocatie 1). Beiden zijn onderzocht op basis van het uitgangspunt dat ter plaatse

sprake is van een locatie zonder vermoeden op bodemverontreiniging ('onverdachte' locatie). Aangezien tijdens de uitvoering van het onderzoek ter hoogte van de toekomstige tuin terreinverharding is toegepast in de vorm van menggranulaat en de herkomst hiervan niet bekend is, is dit gedeelte van het terrein tevens onderzocht op de aanwezigheid van asbest.

Uit laboratoriumonderzoek blijkt dat de bovengrond ter hoogte van deellocatie 1 licht is verontreinigd met diverse zware metalen en PAK. In de ondergrond zijn hier geen verontreinigingen tot boven de achtergrondwaarde aangetroffen. De streefwaarde voor Xyleen wordt in het grondwater licht overschreden. Uit de asbestanalyse van het granulaat blijkt dat deze als asbestvrij kan worden beschouwd.

Ter hoogte van de woning (deellocatie 2) blijkt een matige verontreiniging met PAK, waarschijnlijk als gevolg van de toepassing van asfaltbrokken als fundatie van de klinkerverharding. In de grondwateranalyse zijn geen overschrijdingen van de streefwaarde aangetoond. In aanvullend onderzoek is in de lagen onder de fundatie en onder de reeds aangetroffen matige verontreiniging geen verontreiniging met PAK aangetroffen. Wel is in een mengmonster een matige verontreiniging met zink aangetoond en een lichte verontreiniging met PAK. De lichte tot matige verontreinigingen kunnen door het langdurige menselijke gebruik, als historische verontreinigingen (<1987) worden beschouwd. Op basis van de onderzoeksresultaten kan voor beide deellocaties worden geconcludeerd dat er vanuit milieukundig perspectief geen belemmering bestaat voor de voorgenomen functiewijziging. De rapportage van het onderzoek met daarin de gedetailleerde onderzoeksresultaten is opgenomen in bijlage 3.

Conclusie

De milieuhygiënische gesteldheid van de bodem vormt geen belemmering voor de beoogde functieverandering naar wonen van de beide deellocaties. Aanbevolen wordt om eventuele vrijkomende grond binnen de perceelsgrenzen te hergebruiken. Bij hergebruik van grond buiten de planlocatie dienen de regels van het Besluit bodemkwaliteit in acht te worden genomen.

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 zijn overgenomen in de Staat van Bedrijfsactiviteiten die is overgenomen in de bijlage van het geldende bestemmingsplan. 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. Indien wordt voldaan aan de richtafstand dan kan zonder verder onderzoek worden aangenomen dat ter plaatse sprake is van een goed woon- en leefklimaat. In het kader van de omgekeerde werking dient bij de realisatie of uitbreiding van een gevoelige functie ook getoetst te worden of deze indirect kan leiden tot een beperking in de bedrijfsvoering voor de omliggende bedrijfsactiviteiten.

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	

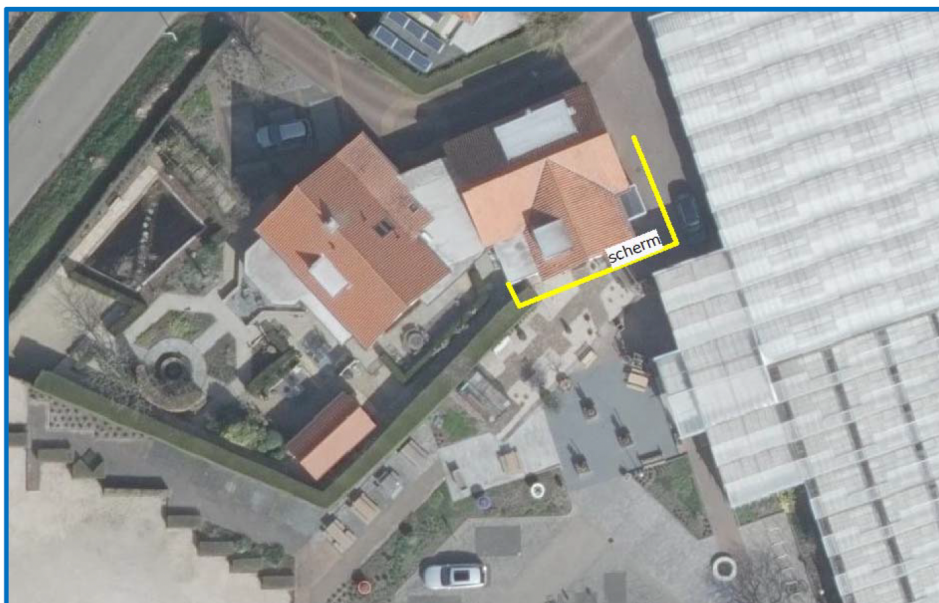
3.1	50	30
3.2	100	50
4.1	200	100

Planlocatie

In de nieuwe situatie wordt een bijgebouw bij een bedrijfsmatige functie een milieugevoelig object. De planlocatie ligt in een woonomgeving. De planlocatie grenst zowel in de uitgangssituatie als in de beoogde situatie direct aan een tuincentrum. In de directe omgeving zijn een aantal kampeerterreinen aanwezig en binnen hetzelfde bebouwingscluster bevinden zich een tweetal horecagelegenheden.

Tuincentrum Korte Moermondsweg 1

Direct aangrenzend aan het woonperceel aan de Korte Moermondsweg 1 bevindt zich een tuincentrum. Een tuincentrum is op basis van de richtafstandentabel voor functiewijziging aan te merken als een activiteit onder milieucategorie 2. Maatgevend voor deze activiteit is het milieuaspect geluid. De bedrijfsactiviteiten van het tuincentrum vallen onder de werking van het Activiteitenbesluit Milieubeheer. Binnen de bedrijfsvoering wordt geluid geproduceerd als gevolg van het laden en lossen van goederen en de verkeersbewegingen van bezoekers. Als gevolg van de ligging van het bedrijf in een woonomgeving, is er ook in de uitgangssituatie al sprake van enige belemmering in de bedrijfsvoering. In de uitgangssituatie bevindt de woonbebouwing zich op korte afstand van de glasopstanden en de logistieke ruimte van het tuincentrum. De huidige woning is bouwkundig verbonden met bedrijfsbebouwing. In de beoogde situatie bedraagt de afstand tussen de bedrijfsbebouwing en de gevel van de woning circa 5 meter. De richtafstanden voor functiemenging worden niet gehaald. Voor het bepalen van de akoestische situatie en mogelijke belemmeringen voor het naastgelegen tuincentrum is in juli 2022 door Vliex akoestiek BV een akoestische berekening uitgevoerd. Hierbij is uitgegaan van de (realistische) maximale planologische situatie voor het tuincentrum. In het model is zowel de geluidbelasting als gevolg van bedrijfsactiviteiten als de geluidsbelasting van wegverkeer beoordeeld. Als gevolg van het wegverkeer afkomstig van het tuincentrum, wordt er geen overschrijding van de voorkeursgrenswaarde verwacht. Indien op de perceelsgrens een scherm wordt gerealiseerd van 2,5 meter hoog kan de geluidsbelasting op de gevel dusdanig worden verlaagd, dat ter hoogte van de woning sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat. De aanleg en instandhouding van het scherm is geborgd in de planregels. De notitie ten behoeve van het bepalen van de geluidsbelasting is opgenomen in bijlage 1. Het geluidsscherm wordt gerealiseerd door de aanleg van een bamboe scherm met beplanting. Met dit scherm zoals verder gespecificeerd in bijlage 2 wordt voldaan aan de technische vereisten om tot een acceptabel woon- en leefklimaat te komen ter hoogte van de nieuwe woning.



Figuur D

Figuur 6 Uitsnede Notitie geluidsbelasting: te plaatsen geluidsscherm



Figuur 7 *Geluidsscherm technische uitvoering*

Technische eigenschappen Bamboe geluidsscherm:

- Maximale bouwhoogte: 3 meter (hoger mogelijk met andere funderingsmethode)
- Geluidsisolatie EN1793-2: $R_w=25\text{dB}$ (a)
- Optioneel: aan één zijde geluidsabsorptie EN1793-1 $D_{la} = 6\text{dB}$ (a) - variant SA-80
- Paneelgewicht: 30-35 kg/m²
- Maximale paneelbreedte: 250cm (bij H=150cm)
- Maximale paneelhoogte: 150cm (bij B=250cm)
- Paneeldikte: 5cm - 9cm
- Fundatie: IPE 80-120 palen
- Materiaal: uitvoering met aan beide zijden bamboestokken
- Uitvoering stalen frame: verzinkt of gepoedercoat (meerprijs)
- Varianten: DR-50 en SA-80 (zie brochure voor meer informatie)

Kampeerterrainen

In de omgeving van de planlocatie zijn verschillende recreatieterreinen gelegen. Op een afstand van circa 15 meter, aan de Laone 37, is een kampeertrein aanwezig bestaande uit maximaal 67 permanente standplaatsen. Binnen dit terrein zijn geen centrale voorzieningen aanwezig zoals een zwembad, speeltuin of een recreatieruimte waar groepen mensen zich verzamelen. Volgens de VNG-richtafstandentabel is voor kampeerterrainen, vakantiecentra e.d. met keuken een richtafstand van 50m ten aanzien van het milieuaspect geluid van toepassing en een afstand van 30m ten aanzien van geur. De richtafstand is gebaseerd op de milieu-uitstraling van centrale voorzieningen zoals een

keuken. Voor kleinschalige kampeerterreinen zonder centrale voorzieningen is geen richtafstand opgenomen.

Ten oosten van het tuincentrum aan de Korte Moermondsweg 5 ligt een grote familiecamping met maximaal 313 standplaatsen. Binnen het terrein zijn centrale voorzieningen aanwezig in de vorm van een speeltuin. De zone binnen de camping waar recreatieve voorzieningen planologisch zijn toegestaan bevindt zich op meer dan 90 meter afstand van de gevel van de woonfunctie. Tussen de camping en de omliggende functies bevindt zich een groene haag met een afschermende werking. De afstand tussen beide functies is voldoende groot. Op basis van de afstand tussen beide functies zal er geen sprake zijn van hinder.

Conclusie

Na de realisatie van een geluidsscherm van 2,5 meter op de perceelgrens vormt het aspect milieuzonering geen belemmering op voor het veranderen van een deel van de bedrijfsbestemming in een woonbestemming. Er is in de nieuwe situatie sprake van een acceptabel woon- en leefklimaat.

4.6 Wegverkeerslawaai

Geluid is van belang vanwege mogelijke geluidsoverlast van wegverkeer. Akoestisch onderzoek naar verkeerslawaai 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 1: Geluidszone wegverkeerslawaai

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 de woning. Indien de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden, maar de geluidbelasting op de gevel binnen de maximaal toelaatbare waarde blijft, kan het College van B&W via een besluit tot vaststelling hogere waarden een ontheffing verlenen. Bovendien dienen maatregelen genomen te worden om zeker te stellen dat de geluidbelasting op de binnengevel van de woning maximaal 33 dB bedraagt.

Plangebied

Een woning is een geluidgevoelig object in het kader van de Wet Geluidhinder. In de directe omgeving van de locatie bevinden zich diverse ontsluitingswegen. De maximale snelheid van de omliggende wegen is laag (30km/uur). De wegen zijn geen doorgaande wegen en verkeersluw. De planlocatie bevindt zich niet binnen de invloedssfeer van een weg waarvoor een geluidszonering is vastgesteld.

Conclusie

Het aspect wegverkeerslawaai vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling van de woning. 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). De woningen zijn reeds aangesloten op alle gangbare infrastructuur. In de omgeving zijn geen overige zakelijke rechtsstroken bekend in verband met de aanwezigheid van (ondergrondse) kabels en/of leidingen die planologische bescherming behoeven.

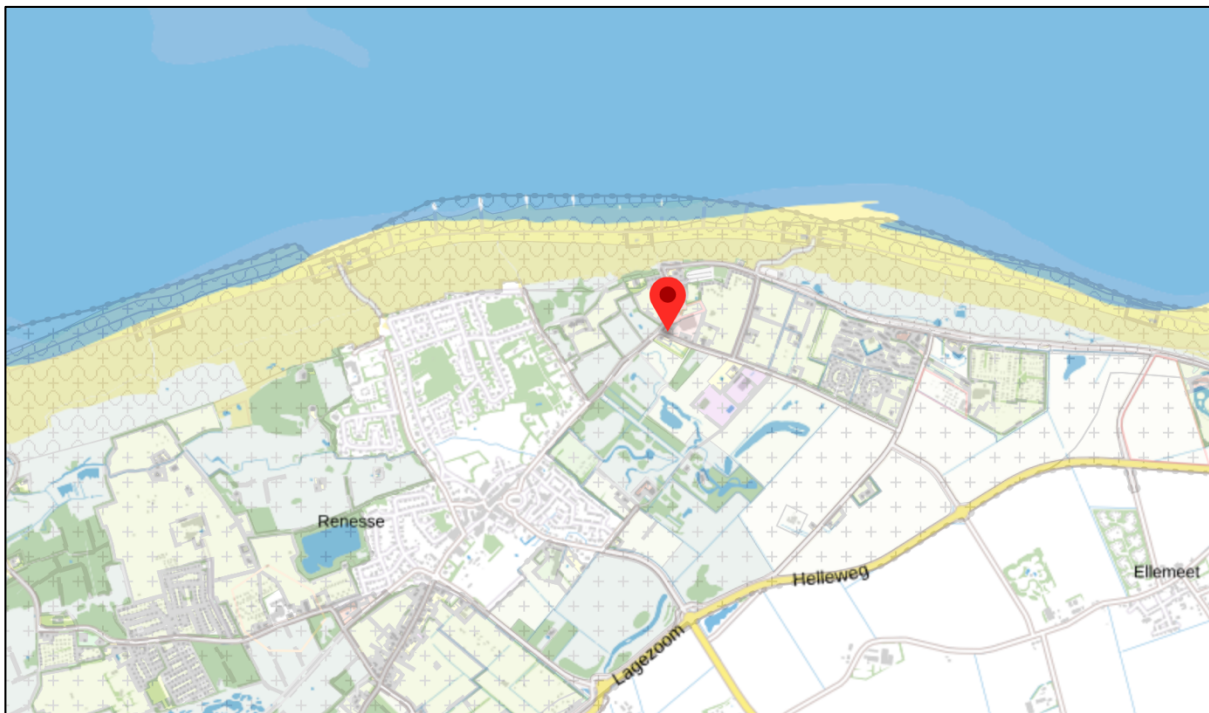
4.8 Mobiliteit en parkeren

De woning aan de Laone 20 wordt ontsloten aan de westzijde van het perceel via de lokale weg de Laone. Het tuincentrum aan de Laone 20a wordt ontsloten via de Korte Moermondsweg. De ontsluiting blijft in de beoogde situatie ongewijzigd. Beide wegen zijn lokale smalle ontsluitingswegen zonder wegmarkering en met een maximumsnelheid van 30km/uur. De Laone heeft een gescheiden fiets- en voetpad. In noordelijke richting leidt de Laone naar het duingebied/ strand. Via de kern Renesse en de Rampweg wordt aangesloten op de lokale en regionale infrastructuur (N652, N651 en de N57, N59).

Via het 'Parapluplan parkeernormen Schouwen- Duiveland' dienen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen te voldoen aan de vastgestelde parkeernormen. De gemeente heeft parkeernormen voor woonfuncties vastgelegd in het 'Parkeerbeleid 2017- 2020' (vastgesteld 28 september 2017). De Nota biedt voornamelijk actuele handvaten om de verkeerssituatie in Zierikzee en de Westhoek te verbeteren. Voor alle overige ruimtelijke ontwikkelingen wordt in paragraaf 5.5 van de nota verwezen naar de landelijke CROW- richtlijnen (publicatie 317, inmiddels publicatie 381). Voor de hele gemeente wordt uitgegaan van een 'niet-stedelijk gebied'. De locatie ligt in het buitengebied. Voor een vrijstaande koopwoning in het hogere segment geldt op basis van de CROW- kentallen een parkeerkencijfer van gemiddeld 2,4 parkeerplaats per woning. Hierin is ook het bezoekersparkeren opgenomen. De parkeerbehoefte van de woning verandert niet als gevolg van het vergroten van het perceel. Parkeren vindt ook in de nieuwe situatie plaats op eigen perceel. Hiervoor is voldoende ruimte beschikbaar.

Conclusie

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



Figuur 8 Ontsluiting 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 Betekende Mate (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Wanneer een project minder dan 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijnstof (PM_{10}) of stikstofdioxide (NO_2) uitstoot, mag het zonder verdere toetsing aan de grenswaarden worden uitgevoerd. De 3% grens komt overeen met 1,2 microgram/ m^3 voor zowel PM_{10} als NO_2 .

Conclusie

De beoogde functieverandering van een deel van een bedrijfsbestemming naar een woonfunctie binnen bebouwd gebied is een zeer kleinschalige ontwikkeling en leidt niet tot een overschrijding van de grenswaarden voor PM_{10} en NO_2 . 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.

In de tuin wordt minimale verlichting toegepast. De verlichting wordt zo veel mogelijk uitgevoerd in LED-verlichting en 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. Het PR is de kans per jaar dat een persoon dodelijk wordt getroffen door een ongeval, indien hij zich onafgebroken (dat wil zeggen 24 uur per dag gedurende het hele jaar) en onbeschermd op een bepaalde plaats zou bevinden. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting dan wel infrastructuur. In gebieden met een plaatsgebonden risico van meer dan 10^{-6} per jaar zijn geen nieuwe kwetsbare objecten toegestaan. Het GR drukt de kans per jaar uit dat een groep van minimaal een bepaalde omvang overlijdt als direct gevolg van een ongeval waarbij gevaarlijke stoffen betrokken zijn. De norm voor het GR is een oriëntatiewaarde. Het bevoegd gezag heeft een verantwoordingsplicht als het GR toeneemt en/of de oriëntatiewaarde overschrijdt.

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

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

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

Vervoer gevaarlijke stoffen

Het externe veiligheidsbeleid ten aanzien van het vervoer van gevaarlijke stoffen over water en (spoor)wegen is sinds 2015 vastgelegd in het Besluit Externe Veiligheid Transportroutes en de Regeling Basisnet. Op basis van het Bevt is de grenswaarde voor het PR ter plaatse van kwetsbare objecten 10^{-6} per jaar, voor beperkt kwetsbare objecten in nieuwe situaties geldt een richtwaarde van 10^{-6} per jaar.

De Regeling Basisnet stelt risicoplafonds langs hoofdtransportroutes vast. Per trajectdeel is aangegeven of er sprake is van een plasbrandaandachtsgebied. Nieuwbouw van kwetsbare objecten is niet toegestaan binnen de afstanden van het plaatsgebonden risico. Binnen de plasbrandaandachtsgebieden (zone van 30 meter) gelden aanvullende eisen uit het Bouwbesluit 2012. Als nieuwbouw binnen het invloedsgebied (200 meter) van een transportroute komt, is een verantwoording van het groepsrisico nodig.

Buisleidingen

Per 1 januari 2011 is het Besluit externe veiligheid buisleidingen in werking getreden. In dat besluit wordt aangesloten bij de risicobenadering uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) zodat ook voor buisleidingen normen voor het PR en het GR gelden.

4.10.1 Plangebied

Een woonfunctie is geen activiteit met een veiligheidsrisico voor de omgeving. Een woning is binnen het externe veiligheidsbeleid aangemerkt als een gevoelige bestemming. Een woning is volgens artikel 1 van het Bevi een kwetsbaar object.

Inrichtingen en installaties

Volgens de Atlas Leefomgeving bevinden zich in de directe omgeving van het plangebied geen inrichtingen die vallen onder de werkingssfeer van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Direct ten oosten van het plangebied bevindt zich op basis van de gegevens in de Atlas Leefomgeving een installatie van waaruit een extern veiligheidsrisico geldt. Dit betreft het vulpunt van een bovengrondse propaantank met een inhoud tot 8m³ en een vulfrequentie van meer dan 5 maal per jaar binnen camping het Zonnedorp. Voor een bovengrondse propaantank is in het Activiteitenbesluit een vaste veiligheidsafstand van 25 meter tot kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten opgenomen. Het plangebied bevindt zich buiten deze veiligheidsafstand. Voor de tank is een brandaandachtsgebied en een explosieaandachtsgebied aangegeven. Risico's in een explosieaandachtsgebied bestaan uit een drukgolf of warmtestraling. Binnen het explosieaandachtsgebied worden op basis van het Register externe veiligheidsrisico's aanvullende maatregelen binnenshuis aanbevolen voor met name gebouwen bestemd voor minder zelfredzame mensen. Het plangebied ligt hierbuiten. De beoogde ontwikkeling vindt plaats binnen bestaande bebouwing. Er is geen sprake van een instelling voor minder zelfredzame mensen. De activiteiten van het bedrijf vormen geen veiligheidsrisico voor de nieuwe bewoners van het plangebied.

Vervoer gevaarlijke stoffen

In de omgeving van het plangebied zijn geen wegen, vaarwegen of spoorlijnen gelegen waarvoor op basis van het Besluit externe veiligheid transportroutes of de Regeling Basisnet een extern veiligheidsrisico geldt. De beoogde functieverandering binnen bestaande bebouwing heeft geen invloed op de hoogte van het groepsrisico.

Buisleidingen

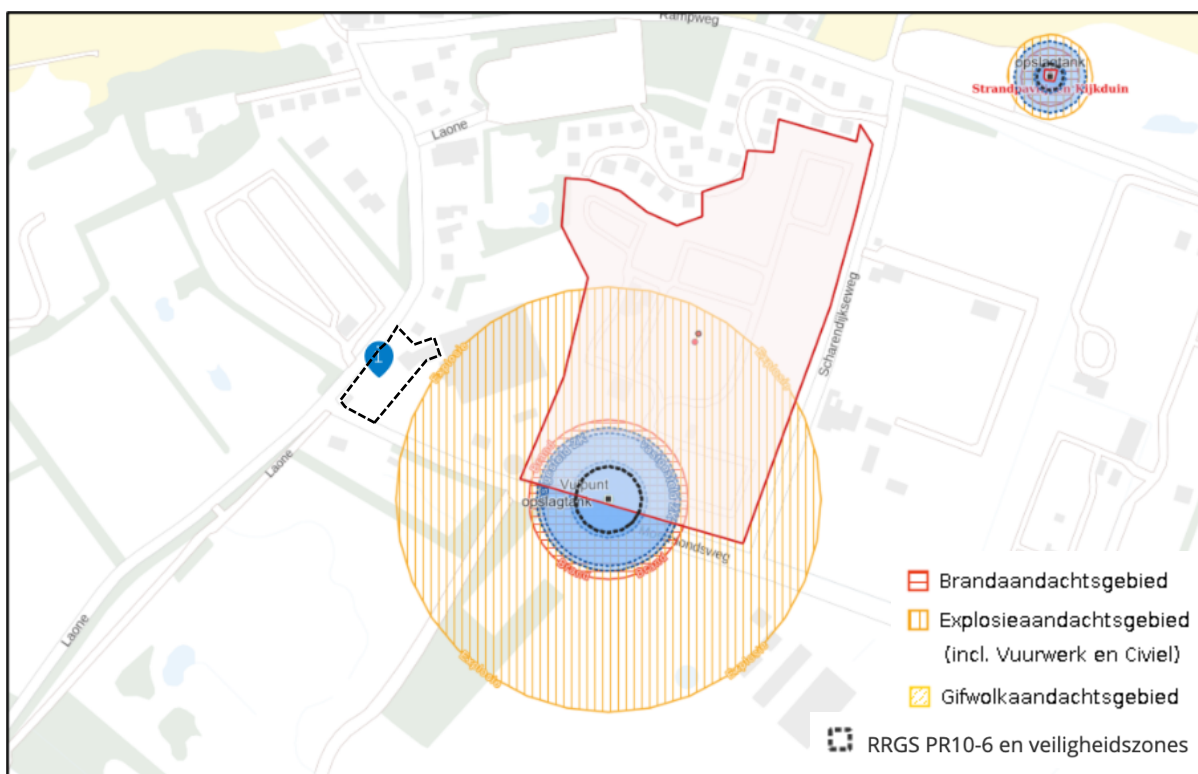
In de directe omgeving van het plangebied bevinden zich geen buisleidingen waarvoor op basis van het Besluit externe veiligheid buisleidingen een extern veiligheidsrisico geldt.

Brandveiligheid

Ten aanzien van de functieverandering kan worden volstaan met het standaard advies waarbij de mate van zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid wordt beschouwd. Daar waar de planologische ontwikkeling een gebouw mogelijk maakt dienen een aantal brandveiligheidsaspecten onderzocht te worden. De gemeente stemt bij ruimtelijke ontwikkelingen een aantal brandveiligheidsaspecten vroegtijdig af met de Veiligheidsregio. De brandveiligheidsaspecten betreffen met name de bereikbaarheid door de brandweer via de openbare weg, de brandweezorgnorm, de primaire

bluswatervoorziening op de openbare weg en de secundaire bluswatervoorziening. De bereikbaarheid van het plangebied voor hulpvoertuigen en de bluswatervoorzieningen binnen het plangebied moeten voldoen aan de Handreiking bluswatervoorziening en bereikbaarheid 2019 (Brandweer Nederland 2020). De brandveiligheidsvereisten voor een woning zijn opgenomen in het Bouwbesluit 2012.

Er is sprake van het vergroten van een bestaande woonfunctie op basis van bestaande bebouwing. De woning is goed bereikbaar voor hulpdiensten via de Laone en de Korte Moermondsweg. De woning zal voldoen aan de geldende bouwregelgeving en brandveiligheidsvereisten voor bestaande bouw volgens het Bouwbesluit 2012. Binnen de woning worden voldoende blusmiddelen geïnstalleerd. Bewoners kunnen als voldoende zelfredzaam worden beschouwd en kunnen bij een calamiteit zelfstandig de woning verlaten en van de risicobron af vluchten. Het scenario met de grootste effectafstand betreft een calamiteit waarbij toxische gassen vrijkomen. In dit scenario wordt aangeraden om de woning te voorzien van centraal afsluitbare mechanische ventilatie conform 4.124 lid 4 van het Besluit bouwwerken leefomgeving. Een mechanisch ventilatiesysteem heeft een voorziening waarmee het systeem handmatig kan worden uitgeschakeld wanneer er in de omgeving toxische gassen aanwezig zouden zijn. Over de bereikbaarheid voor hulpdiensten en de beschikbaarheid van voldoende blusmiddelen wordt aanvullend advies van de veiligheidsregio gevraagd. Hiermee is de veiligheid van de nieuwe bewoners en gebruikers voldoende geborgd.



Figuur 9 Uitsnede Atlas Leefomgeving (plangebied wart gearceerd)

Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor het veranderen van een deel van de bestaande bedrijfsbestemming in een woonbestemming. De bestaande woning betreft reeds een kwetsbaar object. Dit verandert niet in de beoogde situatie. De afstand tot objecten waarvoor een extern veiligheidsrisico geldt is voldoende groot. De veiligheidsparagraaf wordt aanvullend 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.

Plan-specifiek

Onderliggend bestemmingsplan maakt geen ontwikkelingen mogelijk die zijn opgenomen in bijlage II van het Besluit m.e.r.. Het vergroten van een bestaande woonfunctie in een bebouwingscluster heeft geen significante nadelige milieugevolgen. De milieugevolgen ten gevolge van de geplande ontwikkeling zijn onderzocht in de andere paragrafen van dit hoofdstuk.

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

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.

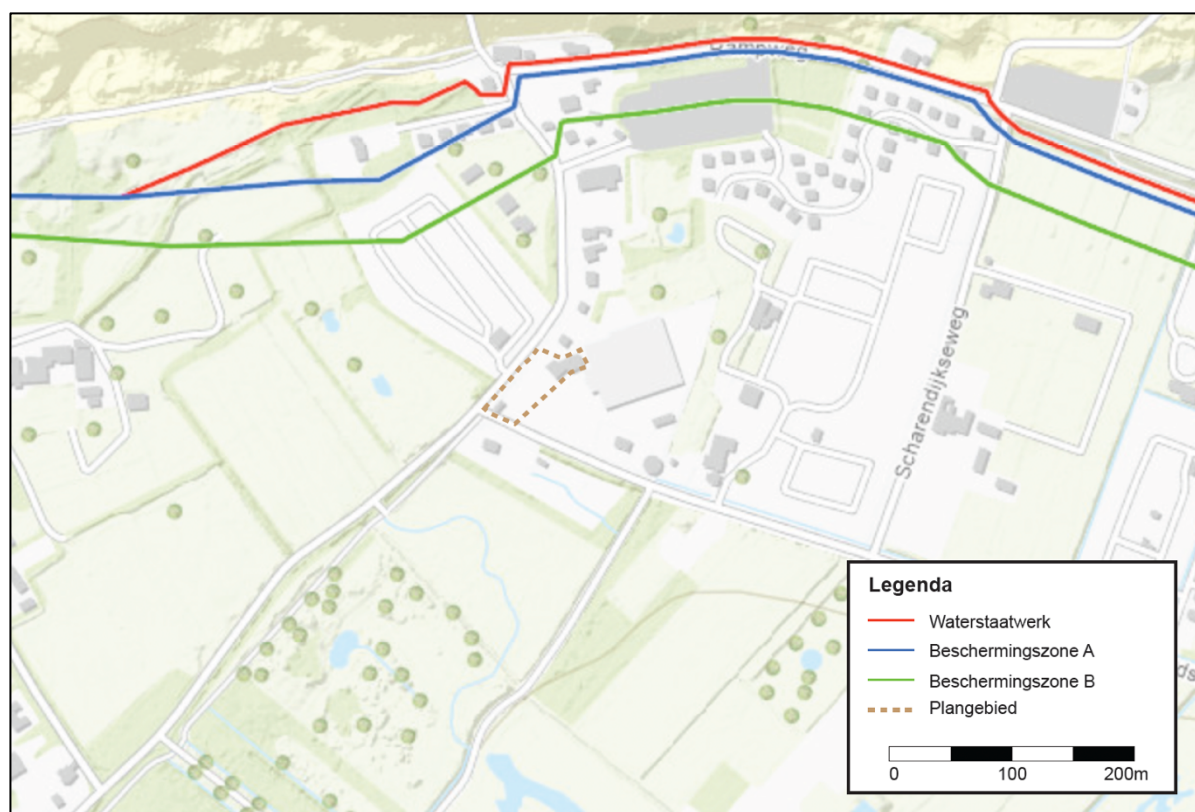
In de 'Startovereenkomst Waterbeleid 21e eeuw' (d.d. 14 februari 2001) is door rijk, provincies, Waterschappen en gemeenten overeengekomen dat in alle nieuwe ruimtelijke plannen een

zogenaamde watertoets opgenomen dient te worden. In de toelichting van een bestemmingsplan dient op basis van artikel 3.1.6 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, maar legt wel meer verantwoordelijkheid bij de perceeleigenaar. Pas wanneer men zich niet redelijkerwijs van het hemelwater kan ontdoen is de gemeente gehouden aan het treffen van maatregelen (Waterwet, art. 9a). De gemeente zal beoordelen wat zij in dit verband redelijkerwijs van de perceeleigenaar mag vragen. Daarbij moet rekening worden gehouden met de gewenste voorkeursvolgorde voor de omgang met hemelwater. 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.

Veiligheid waterkeringen

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.



Figuur 10 Uitsnede Legger waterkeringen 2012 (plangebied bruin gearceerd)

Voorkomen van overlast door oppervlaktewater

In de huidige situatie is het plangebied reeds bebouwd. De beoogde functieverandering vindt plaats binnen bestaande bebouwing. Het areaal verhard oppervlak neemt in de nieuwe situatie niet toe. Er verdwijnt geen open water door de functiewijziging. Er is sprake van een hydrologisch neutrale ontwikkeling.

Voorkomen van overlast door hemel- en afvalwater

De bestaande bebouwing is reeds aangesloten op het gemengd gemeentelijk stelsel. Het schone hemelwater dat op de terreinverharding valt infiltreert ter plaatse. Het overtollig hemelwater vloeit af via omliggende watergangen. Hergebruik van hemelwater ter plaatse is in beperkte mate mogelijk door middel van opvang in regentonnen. Het afvalwater wordt via een bestaande aansluiting afgevoerd via het bestaande gemeentelijke gemengde rioleringsstelsel ter hoogte van de Laone.

Grondwaterkwantiteit en verdroging

De natuurgebieden in de omgeving zijn in het Omgevingsplan aangemerkt als gevoelig voor verdroging. De planlocatie ligt in de indicatieve toetsingszone van 300m om deze gebieden. Er is in de nieuwe situatie geen sprake van het onttrekken van grondwater of het infiltreren van water anders dan hemelwater. Er is sprake van een hydrologisch neutrale situatie. Het overtollige regenwater infiltreert ter plaatse zoals in de bestaande situatie het geval is. De beoogde ontwikkeling heeft geen invloed op de kwantiteit of kwaliteit van het grondwater.

Oppervlaktewaterkwaliteit

Het vergroten van een bestaande woonfunctie heeft geen invloed op de kwaliteit van het oppervlaktewater.

Volksgezondheid

Een woonfunctie is geen activiteit met negatieve effecten op de volksgezondheid.

Bodemdaling

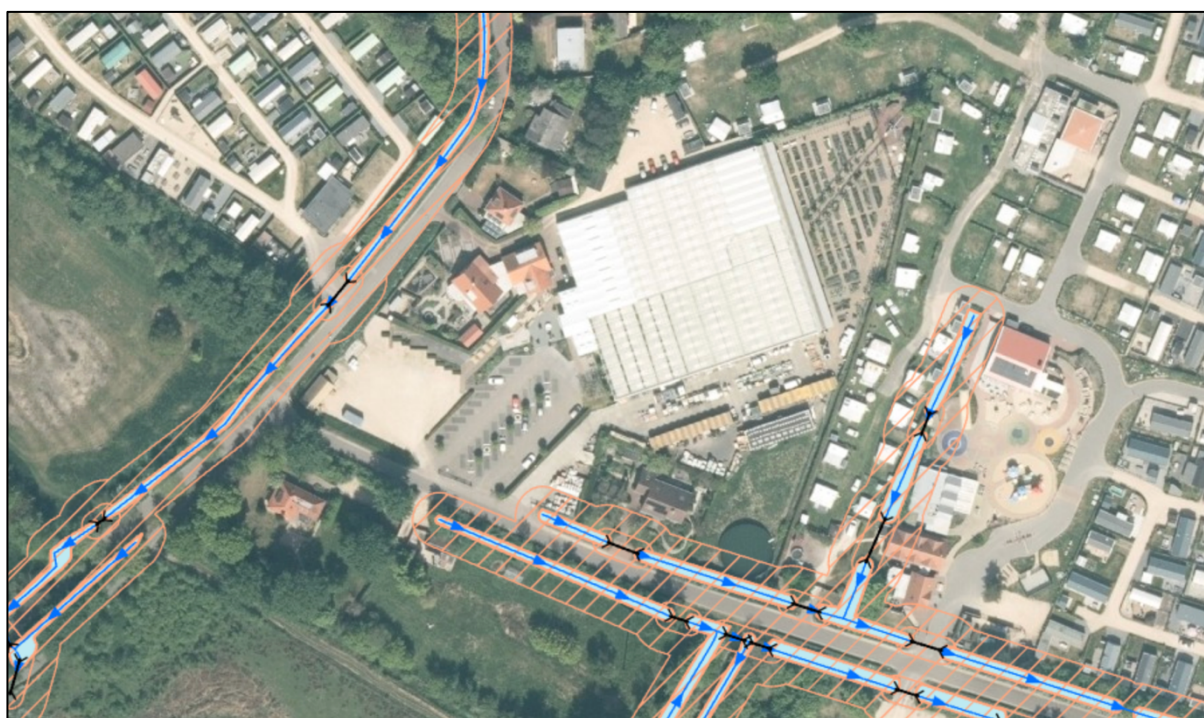
Als gevolg van de ontwikkeling vindt er geen wijziging plaats van het waterpeil. Het plan heeft geen bodemdaling tot gevolg.

Natte natuur

Het natuurgebied ten westen van de Laone betreft een hydrologisch kwetsbaar gebied met een bijbehorende bufferzone van 300 meter. Grondwateronttrekkingen of infiltraties anders dan van hemelwater binnen deze bufferzone zijn niet mogelijk. Er zijn geen effecten op natte natuur als gevolg van de beoogde functieverandering.

Onderhoud oppervlaktewater

Ten zuiden en westen van het plangebied, aan de Laone en de Korte Moermondsweg bevinden zich watergangen die worden beschermd op grond van de Keur en de bijbehorende legger oppervlaktewateren. Deze watergang met bijbehorende beschermingszone van 7 meter uit de insteek van de watergang is van secundair belang voor het watersysteem. De beoogde ontwikkeling vindt plaats binnen bestaande bebouwing. Het beoogde gebruik heeft geen effect op de watervoerende functie van de beschermde watergang en de noodzakelijke onderhoudswerkzaamheden. De beide percelen zijn reeds voorzien van een inrit.



Figuur 11 Uitsnede Legger oppervlaktewaterlichamen

Belangen waterbeheerder

Met beoogde vergroting van een woonfunctie zijn er geen effecten op de werking van omliggende objecten, terreinen of (vaar) wegen die voor het waterbeheer van belang zijn. De Laone en de Korte Moermondsweg zijn niet in beheer bij het waterschap. Aangezien het reeds bestaande functies betreft, is er geen sprake van een verkeersaantrekkende werking.

Conclusie

De beoogde functieverandering heeft geen invloed op de omliggende watergangen of het watersysteem ter plaatse. Er is sprake van een hydrologisch neutrale ontwikkeling. Hergebruik van hemelwater bij woningen kan beperkt plaatsvinden door middel van gietwater voor de tuin. Het vuile water wordt afgevoerd via het gemeentelijke rioolstelsel. De beoogde ontwikkeling is inpasbaar binnen de waterdoelstellingen. In het kader van het wettelijk overleg ex artikel 3.1.1. Bro van de planologische procedure is de watertoets positief beoordeeld door Waterschap Scheldestromen.

5. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Het plan zal geheel door initiatiefnemer gerealiseerd worden. De gronden zijn in eigendom van initiatiefnemer.

Op grond van artikel 6.12 lid 2 Wro zal voorafgaand aan de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan tussen gemeente en initiatiefnemer een anterieure overeenkomst voor de grondexploitatie worden gesloten. Hiermee is het verhaal van de gemeentelijke kosten van grondexploitatie voldoende verzekerd en hoeft er geen exploitatieplan vastgesteld te worden.

In de anterieure overeenkomst zijn tevens bepalingen met betrekking tot planschade opgenomen. Hiermee wordt gewaarborgd dat eventuele planschade niet voor rekening van de gemeente is, maar wordt verhaald op de initiatiefnemer. Voor belanghebbenden bestaat na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan de mogelijkheid om een (gemotiveerde) aanvraag voor een tegemoetkoming in schade in te dienen.

Het plan is hiermee economisch uitvoerbaar. Voor de gemeente zijn er geen financiële consequenties aan verbonden.

6. JURIDISCHE PLANOPZET

6.1 Inleiding

Doel van dit bestemmingsplan is het opstellen van een juridisch- planologische regeling ten behoeve van een verandering van de bestemming aan de Laone 20 en 20a. 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 'Kop van Schouwen' en '1^e herziening Kop van Schouwen' en op de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP) 2012.

6.2 Bestemmingen

Aan het plangebied worden de volgende bestemmingen en aanduidingen toegekend:

Bestemming 'Wonen'

Op de planlocatie is een reguliere woonbestemming van kracht voor het perceel Laone 20. Op basis van onderliggend bestemmingsplan wordt deze vergroot. De in dit bestemmingsplan opgenomen bouw- en gebruiksregels sluiten aan bij de regels voor 'Wonen' uit het geldende bestemmingsplan 'Kop van Schouwen' en '1^e Herziening Kop van Schouwen'.

Bouwvlak

Ter hoogte van de bestaande bebouwing is een bouwvlak opgenomen. Binnen een bouwvlak mag één woning worden opgericht. Het hoofdgebouw is gelegen binnen het hoofdgebouw.

Bouwaanduidingen

Uitsluitend binnen de aanduiding 'vrijstaand' [vrij] is een vrijstaande woning toegestaan.

Maatvoeringen

De maximaal toegestane bouwhoogte en goothoogte bedragen respectievelijk 7m en 3m.

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.

7. DE PROCEDURE

7.1 Resultaten vooroverleg

Het college is bij de voorbereiding van het bestemmingsplan niets gebleken van planologische of maatschappelijke belemmeringen. Er is geen reden om aan te nemen dat de beoogde functieverandering geen maatschappelijk draagvlak heeft.

Het voorontwerpbestemmingsplan is in het kader van het vooroverleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (hierna: Bro) voorgelegd aan de Provincie Zeeland en het Waterschap Scheldestromen. Uit de ontvangen reacties blijkt dat de voorgelegde (bestemmings)planontwikkeling geen aanleiding heeft gegeven voor het maken van opmerkingen. Het gevoerde vooroverleg heeft dan ook niet geleid tot een planaanpassing.

7.2 Resultaten vaststellingsprocedure

Voor de vaststelling van het bestemmingsplan wordt de procedure zoals vastgelegd in afdeling 3.4 Awb gevolgd. Gezien de aard en de beperkte schaal van het plan is direct een ontwerp bestemmingsplan ter inzage gelegd. Het ontwerp bestemmingsplan zal gedurende 6 weken ter inzage worden gelegd met bijbehorende stukken. Gedurende de termijn van de terinzagelegging kan eenieder een zienswijze indienen. De eventuele zienswijzen zullen beoordeeld worden en aanvullend in dit bestemmingsplan worden opgenomen.

Het ontwerpbestemmingsplan 'Laone 20 Renesse', met identificatienummer NL.IMRO.1676.00374BphRE-ON01, heeft gedurende zes weken (van 23 oktober tot en met 4 december 2023) ter inzage gelegen. Tijdens deze periode van terinzagelegging is eenieder de gelegenheid geboden een zienswijze te geven op het ontwerpbestemmingsplan. Gedurende deze periode is er geen zienswijze ingediend. Wel is na de terinzagelegging ambtshalve gebleken dat het bestemmingsplan op enkele onderdelen aanpassing behoeft. Aangezien de plangrens ten onrechte deels overlapt met de noordelijk gelegen bestemming 'Recreatie- Kampeerterrein' ten behoeve van de toegang tot het naastgelegen kampeerterrein, is de plangrens op dit punt ambtshalve aangepast.

BIJLAGEN

BIJLAGE 1
Notitie geluidsbelasting
vanwege activiteiten op het perceel Laone 20a
op een deel van het pand Laone 20 te Renesse
Vliex Akoestiek B.V.
22 juli 2022

BIJLAGE 2
Uitvoering geluidsscher
November 2021

BIJLAGE 3
Rapportage Verkennend en nader bodemonderzoek
en asbest in puinonderzoek
MCG Zuidwest B.V.
September 2023

BIJLAGE 8
Notitie ambtshalve wijzigingen
Ontwerp bestemmingsplan Laone 20