



Rothuizen van Doorn 't Hooft Architecten Stedenbouwkundigen Goes Middelburg Breda Terneuzen

GEMEENTE SCHOUWEN-DUIVELAND

Bestemmingsplan '2^e herziening Bebouwde kom Renesse'

Vastgesteld door de raad van de gemeente Schouwen-Duiveland
bij besluit van 29 april 2010

, voorzitter

, griffier



Rothuizen van Doorn 't Hooft



Architecten
Stedenbouwkundigen



Frans den Hollanderlaan 12
Postbus 233 4460 AE Goes
telefoon (0113) 276868
fax (0113) 214420

www.rdh.nl

Goes Middelburg Breda Terneuzen

**gemeente
titel**

Schouwen-Duiveland
Bestemmingsplan '2^e herziening Bebouwde kom Renesse'

**projectnummer
datum**

SD4092
29 april 2010

**Voorontwerp
Ontwerp
Vastgesteld**

30 maart 2009
4 december 2009
29 april 2010



TOELICHTING

TOELICHTING

behorende bij het bestemmingsplan '2^e herziening Bebouwde kom Renesse' in de gemeente Schouwen-Duiveland.

INHOUD

1	INLEIDING	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Opzet bestemmingsplan	3
2	WIJZIGINGEN NAAR AANLEIDING VAN GOEDKEURINGSBESLUIT GS	5
2.1	Wijzigingen naar aanleiding van het goedkeuringsbesluit van GS	5
3	AMBTSHALVE WIJZIGING	7
3.1	Toelichting	7
3.2	Regels	14
3.3	Plankaart	15
4	TOETSING GEWIJZIGD PLAN	17
4.1	Beleidskader	17
4.2	Kwaliteit van de leefomgeving	17
4.3	Economische uitvoerbaarheid	17
4.4	Overleg ex artikel 3.1.1 Bro	17
5	GEWIJZIGDE VASTSTELLING	19

BIJLAGEN:

1. Vooroverlegreacties ex art. 3.1.1 Bro;
2. Raadsbesluit vaststelling.

1 INLEIDING

Dit plan betreft de 2^e herziening van het bestemmingsplan 'Bebouwde kom Renesse' dat op 25 oktober 2007 door de gemeenteraad van Schouwen-Duiveland is vastgesteld

1.1 Aanleiding

Op 20 mei 2008 heeft Gedeputeerde Staten (GS) het bestemmingsplan 'Bebouwde kom Renesse' gedeeltelijk goedgekeurd. Aan een deel van de plankaart is goedkeuring onthouden. Bovendien vraagt GS op een aantal punten om een heroverweging bij een eventuele bestemmingsplanherziening.

Goedkeuring is onthouden aan de volgende artikelen van het bestemmingsplan:

- Het vlak met een roze kleur gelegen aan het Achterpad en (tevens) gelegen aan de achterzijde van Lange Reke 4 (derhalve het gedeelte van het perceel gelegen buiten het bebouwingsvlak), zoals aangegeven op de plankaart.

Naar aanleiding van ambtshalve overwegingen, het inwerkingtreden van de Wet ruimtelijke ordening en Besluit ruimtelijke ordening zijn een aantal wijzigingen ten opzichte van het goedgekeurde bestemmingsplan in deze herziening opgenomen. De voorliggende 2^e herziening voorziet in de juridisch-planologische regeling van deze punten.

1.2 Opzet bestemmingsplan

Deze herziening bestaat uit een toelichting en regels. Er wordt ingegaan op de toetsing van de herziening ten opzichte van beleid, milieu- en andere aspecten, de economische uitvoerbaarheid en het overleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). In de regels zijn de planologische consequenties in juridische termen vastgelegd.

2 WIJZIGINGEN NAAR AANLEIDING VAN GOEDKEURINGS-BESLUIT GS

In dit hoofdstuk wordt een toelichting gegeven op de wijzigingen naar aanleiding van het goedkeuringsbesluit van GS.

2.1 Wijzigingen naar aanleiding van het goedkeuringsbesluit van GS

- Het vlak met een roze kleur gelegen aan het Achterpad en (tevens) gelegen aan de achterzijde van Lange Reke 4 (derhalve het gedeelte van het perceel gelegen buiten het bebouwingsvlak), zoals aangegeven op de plankaart. Deze wordt aangepast aan de huidige bestemming Horeca met een aanduiding 1b zonder dienstwoning en een bouwhoogte van 4 meter.
- Archeologie. In de facetherziening Archeologie is het beleid ten aanzien van archeologie herzien. Dit plan is naast het plan 'Bebouwde kom Renesse' van overeenkomstige toepassing verklaard (in de regels wordt hiernaar verwezen). Voor de op de plankaart gewijzigde gebieden zullen de betreffende archeologische waarden worden opgenomen.
- Detailhandel. Ten aanzien van detailhandel wordt de vrijstelling ten aanzien van de vergroting van het vloeroppervlak tot 400 m² niet verder geobjectiveerd met een % vanwege het feit dat een groter aantal vierkante meters qua functie, maat, schaal en verkeersaantrekkende werking niet wenselijk is. Van geval tot geval zal bekeken worden aan welke vergroting medewerking kan worden verleend. Dit is nooit eerder gemaximaliseerd. Om dezelfde reden is de keuze gemaakt om perifere detailhandel in een dorp als Renesse uit te sluiten. Perifere detailhandel wordt buiten de kernen toegelaten.
- Kantoren. Het bruto vloeroppervlak is in het Omgevingsplan Zeeland voor een kern als Renesse gemaximeerd op 250 m². Binnen de bestemming Kantoren zijn een drietal kantoren aanwezig welke groter zijn dan 250 m². Deze maximale maatvoering van 250 m² is hierop niet van toepassing en daarom niet opgenomen. De maximale maat zal wel toegepast worden in de bestemming Centrum, waar kantoren is toegestaan. Artikel 8, lid 1 sub b wordt gewijzigd.

De zelfstandige kantoren worden uit de Staat van Bedrijfsactiviteiten verwijderd zie bijlage 4 van de regels.

- Landschappelijke en/of cultuurhistorische waarden. Binnen de bestemming water wordt ter plaatse van de nadere aanwijzing 'Lc' het hierop toegesneden aanlegvergunningstelsel opgenomen. De overige leden worden vernummerd.

3 AMBTSHALVE WIJZIGING

Deze aanpassingen zijn nodig omdat de bestemming van gronden niet overeenkomt met de bestaande situatie, nieuwe ontwikkelingen toelaatbaar worden geacht of ten behoeve van de helderheid van het bestemmingsplan. In dit hoofdstuk worden deze aanpassingen beschreven. Paragraaf 3.1 geeft de aanpassingen in de toelichting weer. Aanpassingen die in de regels worden gedaan zijn in paragraaf 3.2 opgenomen en aanpassingen die betrekking hebben op de plankaart worden in paragraaf 3.3 beschreven.

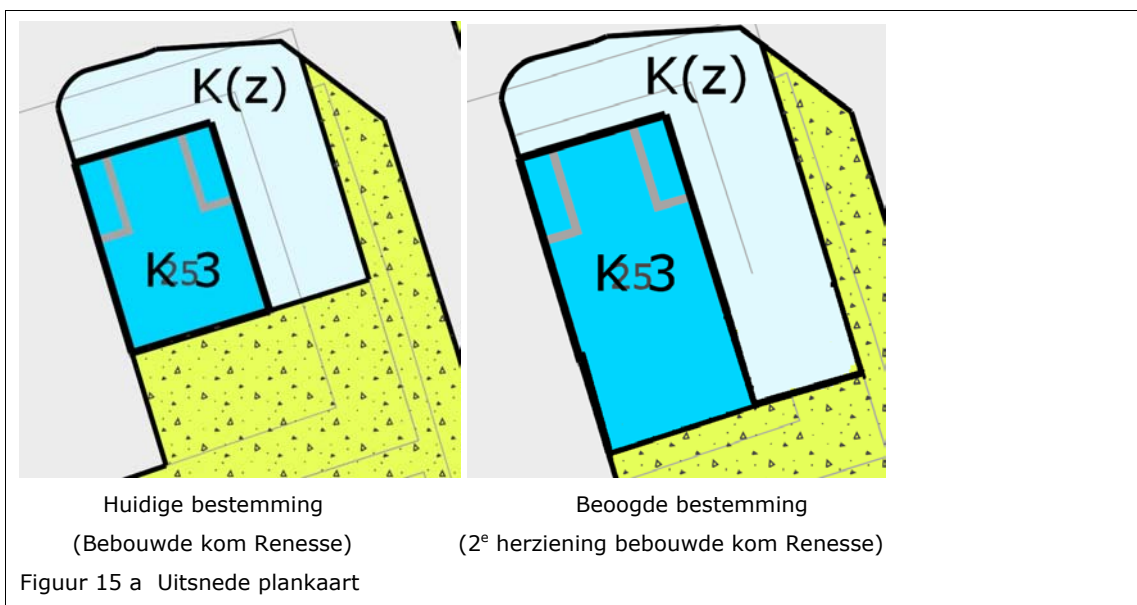
3.1 Toelichting

- Ten behoeve van de ontwikkeling aan de Jan van Renesseweg 25 heeft het college op 10 maart 2009 besloten het verzoek van Stichting Renesse voor een bestemmingsplanwijziging te honoreren. Ten behoeve van deze ontwikkeling zijn de volgende paragrafen herzien: 3.5, 4.1, 4.4, 4.5, 4.7, 4.9.

Paragraaf 3.5 wordt aangevuld met een nieuwe inbreidingslocatie aan de Jan van Renesseweg 25.

Locatie Jan van Renesseweg 25

Het college heeft op 10 maart 2009 besloten het verzoek van Stichting Renesse (m.b.t. de bouwaanvraag) te honoreren d.m.v. een bestemmingsplanwijziging. De bouwaanvraag ziet op een uitbreiding van het bestaande kantoor aan de Jan van Renesseweg 25 te Renesse voor een vergaderruimte aan de zijde waarop momenteel de bestemming 'groenvoorziening' ligt (6 meter bij 9,21 meter = 55,26). Op 'groenvoorziening' mogen geen gebouwen van deze omvang worden gebouwd en het gebruik is in strijd met de bestemming. Dit komt neer op een bestemmingsplanherziening voor dit perceel.



Omdat het een kleine uitbreiding van het kantoor betreft met weinig ruimtelijke impact op de omgeving is de keuze gemaakt om deze ontwikkeling mee te nemen in de tweede herziening. Het kantoorpand omvat slechts 1 bouwlaag, net als de uitbreiding. Er wordt weliswaar een deel van het perceel met de bestemming 'groenvoorziening' omgezet naar de bestemming 'kantoor', maar dit betreft geen opoffering van een groenstrook. Dit deel van het perceel is sinds de jaren '60 al verhard. Het perceel grenst voor een deel aan een groot parkeerterrein, met voldoende parkeergelegenheid.

Op de plankaart wordt ter plaatse van het perceel Jan van Renesseweg 25 het bouwblok aangepast zodat de aangevraagde uitbreiding van het 'kantoor' kan worden gerealiseerd.

Paragraaf 4.1 wordt aangevuld met de volgende zinsnede m.b.t. de inbreidingslocatie aan de Jan van Renesseweg 25.

Uitgezonderd het voorgaande is ter plaatse van de Jan van Renesseweg 25 een kantooruitbreiding toegestaan. Een kantoor betreft geen geluidsgevoelige functie zodat het aspect geluidhinder niet van toepassing is.

Paragraaf 4.4 wordt aangevuld met de volgende zinsnede m.b.t. de inbreidingslocatie aan de Jan van Renesseweg 25.

Een nieuwe ontwikkeling betreft de uitbreiding van het kantoorgebouw aan de Jan van Renesseweg. De uitbreiding betreft echter een vergaderruimte waar gemiddeld per dag niet meer dan 2 uur verbleven zal worden. Een bodemonderzoek is derhalve niet noodzakelijk.

Paragraaf 4.5 wordt aangevuld met de volgende alinea m.b.t. de inbreidingslocatie aan de Jan van Renesseweg 25.

Voor de ontwikkeling aan de Jan van Renesseweg is het 'nieuwe' archeologiebeleid van de gemeente Schouwen-Duiveland van toepassing. Dit beleid is op 28 februari 2008 vastgesteld. Dit nieuwe archeologie beleid is gedetailleerder dan het provinciale beleid. Uit de beleidskaart van dit gemeentelijk beleid komt naar voren dat het betreffende perceel is gelegen in archeologisch onderzoeksgebied A. Onderzoeksgebied A betreft een gebied waar zich in de gestapelde landschappen een landschap met hoge of middelhoge verwachting bevindt. Dit houdt in dat er een archeologisch onderzoek dient te worden uitgevoerd voor de procedure van o.a. een bouwvergunning, indien de diepte meer dan 50 cm bedraagt en de oppervlakte groter dan 2500 m² is. De diepte van 50 cm zal overschreden worden, echter de oppervlakte van de te plaatsen gebouwen is niet meer dan 2500 m². Zodoende is archeologisch onderzoek niet vereist. Derhalve vormt archeologie geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling

Paragraaf 4.7 wordt aangevuld met de watertoetstabel van het waterschap Zeeuwse Eilanden m.b.t. de inbreidingslocatie aan de Jan van Renesseweg 25.

Overleg waterbeheerder t.b.v. ontwikkeling Jan van Renesseweg 25

In overleg met het Waterschap Zeeuwse Eilanden (WZE) is aan de hand van het 'Overzicht van indicatieve ontwerprichtlijnen en toetsingscriteria' uit de 'Handreiking Water-toets' een advies voor het plangebied gegeven. Het wateradvies is als bijlage opgenomen (zie vooroverlegreactie WZE).

Thema	Waterdoelstelling	Toetsing
Veiligheid/ Waterkering	Waarborgen veiligheidsniveau en daarvoor benodigde ruimte	Het plangebied ligt niet in of nabij primaire waterkeringen en/of transportroutes gevaarlijke stoffen over water. Het aspect veiligheid is derhalve niet aan de orde.
Wateroverlast (vanuit oppervlaktewater)	Voldoende ruimte voor vasthouden/bergen/afvoeren van water. Vergroten van de veerkracht van het watersysteem	De uitbreiding betreft een oppervlakte van 55 m ² . Er is echter geen sprake van een toename van het verharde oppervlak omdat het terrein waar de boogde uitbreiding plaats zal vinden geheel verhard is (asfalt) Daarom is er geen noodzaak aan maatregelen.
Watervoorziening/-aanvoer	Het voorzien van de bestaande functie van water van de juiste kwaliteit en de juiste hoeveelheid op het juiste moment. Het tegengaan van nadelige effecten van veranderingen in ruimtegebruik op de behoefte aan water	De watervoorziening is niet in het geding.
Volksgesondheid	Minimaliseren risico water gerelateerde ziekten en plagen; Voorkomen van verdrinkingsgevaar/-risico's via o.a. de daarvoor benodigde ruimte	Er is geen sprake van de aanleg van (extra) open water.
Riolering/RWZI	Afkoppelen van (schone) verharde oppervlakken i.v.m. reductie hydraulische belasting RWZI; rekening houden met (ook eventuele filter)ruimte daarvoor	De vuilwater riolering zal worden aangesloten te worden op het huidige stelsel. Daarnaast zal de afkoppelbeslisboom worden aangehouden.
Bodemdaling	Voorkómen van maatregelen die (extra) maaiveldsdalingen met name in zettingsgevoelige gebieden kunnen veroorzaken	Het peilregiem van het plangebied is al afgestemd op bebouwd gebied. Derhalve zullen geen veranderingen in het peilregiem plaatsvinden die voor bodemdaling zorgen.
Grondwater Overlast	Tegengaan/Verhelpen van grondwateroverlast	De in de Verordening Waterhuishouding Zeeland opgenomen richtlijn voor de ontwateringsdiepte, minimaal 70 cm beneden het maaiveld, zal aangehouden worden.
Oppervlakte waterkwaliteit	Behoud/Realisatie van goede waterkwaliteit voor mens en natuur	De beoogde uitbreiding heeft geen negatieve invloed op de oppervlaktewaterkwaliteit. Het gebruik van uitlogende materialen zal vermeden/'beperkt worden.
Grondwater Kwaliteit	Behoud/Realisatie van goede waterkwaliteit voor mens en natuur	Het plangebied ligt in een bufferzone van een kwetsbaar gebied.

Verdroging	Bescherming karakteristieke grondwaterafhankelijke ecologische waarden	Er is geen sprake van het onttrekken van grondwater of het infiltreren van grondwater met als doel het later weer op te pompen in het plangebied, dus verdroging is hier niet aan de orde.
Natte Natuur	Ontwikkeling & bescherming van een rijke, gevarieerde en natuurlijk karakteristieke aquatische natuur	Er bevindt zich geen natte natuur in of nabij het plangebied.
Onderhoud(smogelijkheden) waterlopen	Oppervlaktewater dient adequaat onderhouden te worden.	Er bevindt zich geen waterlopen in de nabijheid van het plangebied
Waterschapswegen	Binnen het plangebied komen geen waterschapswegen voor	Er liggen geen waterschapswegen binnen het plangebied.

Paragraaf 4.9 wordt aangevuld met de volgende zinsnede m.b.t. de inbreidingslocatie aan de Jan van Renesseweg 25.

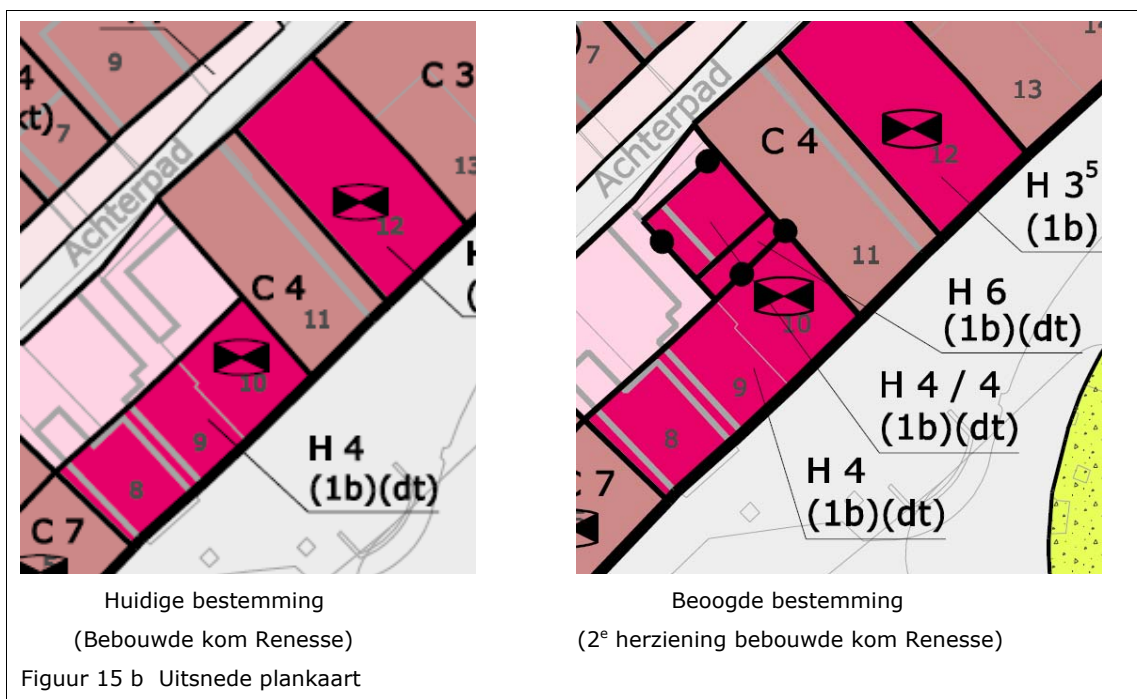
De ontwikkeling aan de Jan van Renesseweg betreft een kleine uitbreiding van een bestaand gebouw waardoor op basis van het besluit Niet in betekenende mate bijdragen (NIBM) een onderzoek naar de luchtkwaliteit niet noodzakelijk is. Het aspect luchtkwaliteit staat de realisatie van de uitbreiding niet in de weg.

- Ten behoeve van de ontwikkeling aan de Lange Reke 10 heeft het college op 10 november 2009 besloten het verzoek voor een bestemmingsplanwijziging te honoreren. Ten behoeve van deze ontwikkeling zijn de volgende paragrafen herzien: 3.5, 4.1, 4.4, 4.5, 4.7, 4.9.

Paragraaf 3.5 wordt aangevuld met een nieuwe inbreidingslocatie aan de Lange Reke 10.

Locatie Lange Reke 10

Het college heeft op 10 november 2009 besloten het verzoek met betrekking tot de bouwaanvraag te honoreren door middel van een bestemmingsplanwijziging. De bouwaanvraag ziet op een uitbreiding van het bestaande restaurant (begane grond) en dienstwoning (eerste verdieping) aan de Lange Reke 10 te Renesse. De uitbreiding wordt aan de zijde van het Achterpad beoogd. Momenteel ligt op de uit te breiden locatie een erfbestemming behorende bij de bestemming 'Horeca' (1b) 'overige lichte horeca' en (dt) 'dienstwoning toegestaan'. Het achtererf (gedeelte buiten het bebouwingsvlak) mag maximaal voor 50% bebouwd worden met bijgebouwen en andere bouwwerken. Het uitbreiden van het restaurant met dienstwoning past derhalve niet in het vigerende bestemmingsplan 'Bebouwde kom Renesse'. Een bestemmingsplanherziening is dan ook noodzakelijk.



Omdat het een kleine uitbreiding van het restaurant/dienstwoning betreft met weinig ruimtelijke impact op de omgeving is de keuze gemaakt om deze ontwikkeling mee te nemen in de tweede herziening. De ontwikkeling betreft enerzijds het uitbreiden van de keuken. De uitbreiding heeft een oppervlakte van ongeveer 17 m² en wordt gesitueerd op een strook die is ingesloten tussen twee andere bouwwerken en is daardoor nauwelijks meer voor andere doeleinden te gebruiken. Er kan nu ook geen auto worden geparkeerd. Auto's worden reeds geparkeerd op openbaar terrein.

De dienstwoning wordt uitgebreid op de eerste verdieping. Het balkon zal worden overkapt en de daklijn zal worden doorgetrokken. Verder bevindt zich er nog een stuk plat dak welke ook bij de bovenverdieping zal worden getrokken. Door de doorgang bij de keuken te betrekken en op de 1^e verdieping één geheel te creëren door alle aanbouwen samen te voegen ontstaat er een eenduidig en rustig beeld. Daarnaast ontstaan er geen extra woningen. Er is niet bedoeld om een tweede voorzijde te creëren aan het Achterpad, de oriëntatie moet op de Lange Reke blijven. De totale hoogte van het dakterras bedraagt 3,7 meter, zodat er geen tweede bouwlaag gecreëerd kan worden.

Op de plankaart wordt ter plaatse van het perceel Lange Reke 10 het bouwblok aangepast zodat de aangevraagde uitbreiding van het restaurant/de dienstwoning kan worden gerealiseerd.

Paragraaf 4.1 wordt aangevuld met de volgende zinsnede m.b.t. de inbreidingslocatie aan Lange Reke 10.

Naast de ontwikkeling ter plaatse van de Jan van Renesseweg 25 is een uitbreiding van een restaurant/dienstwoning aan Lange Reke 10 toegestaan. Een restaurant betreft geen geluidsgevoelige functie en de Lange Reke betreft weg waarvoor een maximale snelheid van 30 km per uur geldt zodat het aspect geluidhinder niet van toepassing is.

Paragraaf 4.4 wordt aangevuld met de volgende zinsnede m.b.t. de inbreidingslocatie aan de Lange Reke 10.

Een nieuwe ontwikkeling betreft de uitbreiding van het restaurant en dienstwoning aan de Lange Reke 10. Een bodemonderzoek is niet nodig voor de uitbreiding van Lange Reke 10 omdat de uitbreiding minder dan 50 m² bedraagt (zie de gemeentelijke bouwverordening 2007 en het Besluit bouwvergunningsvrije en lichtbouwvergunningsplichtige bouwwerken).

Paragraaf 4.5 wordt aangevuld met de volgende alinea m.b.t. de inbreidingslocatie aan de Lange Reke 10.

Voor de ontwikkeling aan de Lange Reke 10 is het 'nieuwe' archeologiebeleid van de gemeente Schouwen-Duiveland van toepassing. Dit beleid is op 28 februari 2008 vastgesteld. Dit nieuwe archeologie beleid is gedetailleerder dan het provinciale beleid. Uit de beleidskaart van dit gemeentelijk beleid komt naar voren dat het betreffende perceel is gelegen in archeologisch waardevol gebied B. Archeologisch waardevol gebied B zijn door het rijk en provincie geïndiceerde terreinen met een hoge archeologische waarde, of een archeologische waarde. Dit houdt in dat er een archeologisch onderzoek dient te worden uitgevoerd voor de procedure van o.a. een bouwvergunning, indien de diepte meer dan 50 cm bedraagt en de oppervlakte groter dan 250 m² is. De diepte van 50 cm zal overschreden worden, echter de oppervlakte van de te plaatsen gebouwen is niet meer dan 250 m². Zodoende is archeologisch onderzoek niet vereist. Derhalve vormt archeologie geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

Paragraaf 4.7 wordt aangevuld met de watertoetstabel van het waterschap Zeeuwse Eilanden m.b.t. de inbreidingslocatie aan de Lange Reke 10.

Overleg waterbeheerder t.b.v. ontwikkeling Lange Reke 10

Aan de hand van het 'Overzicht van indicatieve ontwerprichtlijnen en toetsingscriteria' uit de 'Handreiking Watertoets' is onderstaande tabel ingevuld. Na overleg met het Waterschap Zeeuwse Eilanden heeft het Waterschap Zeeuwse Eilanden ingestemd met de onderhavige ontwikkeling.

Thema	Waterdoelstelling	Toetsing
Veiligheid/ Waterkering	Waarborgen veiligheidsniveau en daarvoor benodigde ruimte	Het plangebied ligt niet in of nabij primaire waterkeringen en/of transportroutes gevaarlijke stoffen over water. Het aspect veiligheid is derhalve niet aan de orde.
Wateroverlast (vanuit oppervlaktewater)	Voldoende ruimte voor vasthouden/bergen/afvoeren van water. Vergroten van de veerkracht van het watersysteem	De uitbreiding van het verhard oppervlak betreft een oppervlakte van ca. 17 m ² . Daarom is er geen noodzaak aan maatregelen.

Watervoorziening/-aanvoer	Het voorzien van de bestaande functie van water van de juiste kwaliteit en de juiste hoeveelheid op het juiste moment. Het tegengaan van nadelige effecten van veranderingen in ruimtegebruik op de behoefte aan water	De watervoorziening is niet in het geding.
Volksgesondheid	Minimaliseren risico water gerelateerde ziekten en plagen; voorkomen van verdrinkingsgevaar/-risico's via o.a. de daarvoor benodigde ruimte	Er is geen sprake van de aanleg van (extra) open water.
Riolering/RWZI	Afkoppelen van (schone) verharde oppervlakken i.v.m. reductie hydraulische belasting RWZI; rekening houden met (ook eventuele filter)ruimte daarvoor	De vuilwater riolering zal worden aangesloten te worden op het huidige stelsel. Daarnaast zal de afkoppelbeslisboom worden aangehouden.
Bodemdaling	Voorkómen van maatregelen die (extra) maaiveldsdalingen met name in zettingsgevoelige gebieden kunnen veroorzaken	Het peilregiem van het plangebied is al afgestemd op bebouwd gebied. Derhalve zullen geen veranderingen in het peilregiem plaatsvinden die voor bodemdaling zorgen.
Grondwater Overlast	Tegengaan/Verhelpen van grondwateroverlast	De in de Verordening Waterhuishouding Zeeland opgenomen richtlijn voor de ontwateringsdiepte, minimaal 70 cm beneden het maaiveld, zal aangehouden worden.
Oppervlakte waterkwaliteit	Behoud/Realisatie van goede waterkwaliteit voor mens en natuur	De beoogde uitbreiding heeft geen negatieve invloed op de oppervlaktewaterkwaliteit. Het gebruik van uitlogende materialen zal vermeden/'beperkt worden.
Grondwater Kwaliteit	Behoud/Realisatie van goede waterkwaliteit voor mens en natuur	Het plangebied ligt in een bufferzone van een kwetsbaar gebied.
Verdroging	Bescherming karakteristieke grondwaterafhankelijke ecologische waarden	Er is geen sprake van het onttrekken van grondwater of het infiltreren van grondwater met als doel het later weer op te pompen in het plangebied, dus verdroging is hier niet aan de orde.
Natte Natuur	Ontwikkeling & bescherming van een rijke, gevarieerde en natuurlijk karakteristieke aquatische natuur	Er bevindt zich geen natte natuur in of nabij het plangebied.
Onderhoud(smogelijkheden) waterlopen	Oppervlaktewater dient adequaat onderhouden te worden.	Er bevindt zich geen waterlopen in de nabijheid van het plangebied
Waterschapswegen	Binnen het plangebied komen geen waterschapswegen voor	Er liggen geen waterschapswegen binnen het plangebied.

Paragraaf 4.9 wordt aangevuld met de volgende zinsnede m.b.t. de inbreidingslocatie aan de Lange Reke 10.

De ontwikkeling aan de Lange Reke 10 betreft een kleine uitbreiding van een bestaand gebouw waardoor op basis van het besluit Niet in betekenende mate bijdragen (NIBM) een onderzoek naar de luchtkwaliteit niet noodzakelijk is. Het aspect luchtkwaliteit staat de realisatie van de uitbreiding niet in de weg.

3.2 Regels

- Door invoering van de Wro zijn een aantal algemene wijzigingen opgenomen, zoals de zinsnede 'voorschriften' vervangen door 'regels', 'bepaling(en)' vervangen door 'regel(s)', de zinsnede 'vrijstelling(en)' vervangen door 'ontheffing(en)' en de zinsnede 'artikel 11 WRO' vervangen door 'artikel 3.6 Wro';
- Artikel 1, sub 24 en 106 worden gewijzigd en sub 114 en 115 toegevoegd door enerzijds het in werking treden van de Wro en anderzijds door het opnemen van de regeling voor onoverdekte zwembaden;
- Naar aanleiding van het in werking treden van de Wro zijn artikelen 3 en 5 gewijzigd in nieuw artikelen 3 en 5;
- Ter plaatse van de omgeving Duinweg, Eikenmeet en Vlierweg zijn de gronden (tuinen, erven) bestempeld als Groenvoorziening met landschappelijke en/of natuurwetenschappelijke waarden (artikel 20). In de huidige situatie bestaat er een ongelijkheid in het bestemmen van de tuinen en erven van de woningen. Momenteel zijn in de bestemming G(L) al tuinen aanwezig. Om de bestaande situatie te legaliseren en de ongelijkheid in de bestemmingsregeling op te heffen is ervoor gekozen om de gronden gelegen 5 meter in het verlengde van de achtergevel van de huidige (bouwblokken) woningen te bestemmen als W(z) 'Woondoeleinden' 'zonder gebouwen en overkappingen' zodat deze gronden als tuin/erf te gebruiken zijn. Mocht de afstand korter dan 5 meter zijn, geldt dat deze zone doorloopt tot aan de zijdelingse perceelsgrens.
Er is voor gekozen om een tuin van maximaal 5 meter in het verlengde van de achtergevel van de huidige (bouwblokken) woningen mogelijk te maken. Door het plaatsen van de tuinen aan de achterzijde van de woningen zullen de aanwezige landschappelijke waarden zo min mogelijk worden aangetast. Anderzijds is gekozen voor een tuin van 5 meter diep omdat dit een respectabel formaat oplevert voor een mogelijk verhard terras. Dieper dan 5 meter is niet gewenst omdat dit de landschappelijke waarden te veel zal schaden.
- Ten behoeve van het opnemen van de vrijstellingen ter plaatse van Constantijnweg 3 en Oosterenbanweg 31 is artikel 6 aangepast;
- Voor de bouw van onoverdekte zwembaden op erven bij woningen en dienstwoningen is een regeling opgenomen in de artikelen 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 16 en 17;

- Artikel 8, lid 1, sub e is niet correct opgenomen. Bijlage 1 wordt vervangen door bijlage 2;
- Op een deel van het perceel Zeeanemoonweg 4-6 wordt de begane grond bestemd voor detailhandel. In artikel 10 lid 1 wordt hiervoor sub c toegevoegd;
- Onder de toelaatbare bebouwing in artikel 11 waren de bijgebouwen niet opgenomen. Deze zijn nu wel opgenomen en lid 2 wordt vernummerd;
- Onder de bouwbepalingen in artikel 11, lid 3 was sprake van een inconsequentie verband houdend met de hoogte van een dienst-/bedrijfswoning en het hoofdbouw. Deze is door wijziging van sub g en het toevoegen van een nieuw sub h verholpen. Door deze wijziging zijn de leden h tot en met m vernummerd naar sub i tot en met n;
- Ter plaatse van het zomerhuizenterrein Oude Moolweg wordt artikel 16, lid 3 onder 2, vanwege onduidelijkheid van de huidige regeling, herschreven. Hierbij wordt tegelijkertijd de ontwikkeling aan de Oude Moolweg 26-23 opgenomen;
- Door de inwerkingtreding van de Wro is artikel 30 'Overgangsbepalingen' vervangen door artikel 30 'Overgangsrecht' zoals opgenomen in paragraaf 3.2 Bro;
- Door het opnemen van een aanlegvergunning binnen de bestemming 'Water' (artikel 21) is een verwijzing toegevoegd aan artikel 31 'Strafbaarheid van overtredingen';
- De woonbestemming is toelaatbaar geacht op de percelen De Zoom 9, 11, 13 en 15. Deze zijn opgenomen in bijlage 2.

3.3 Plankaart

- De nadere aanduiding 'maximaal 30 % bebouwing toegestaan' wordt ter plaatse van het zomerhuizen terrein aan de Oude Moolweg verwijderd.
- Op een deel van het perceel Zeeanemoonweg 4-6 wordt de nader aanwijzing K(dht) toegevoegd.
- De volgende vrijstellingen zijn op de kaart opgenomen:
 - Oude Moolweg 26-23, het bebouwingsblok is opgenomen vanwege het vergroten van een recreatiewoning met bijgebouw;
 - Hogezoom 178, het bebouwingsvlak is vergroot en de bestemming 'Horeca' is opgenomen vanwege het vergroten van het pension alsmede de functiewijziging;
 - Constantijnweg 3, ter plaatse is ten behoeve van het uitbreiden van de woning tot op de zijdelingse perceelsgrens (aan één zijde) de subbestemming Wv¹ opgenomen;
 - Korte Reke 4, ten behoeve van de veranderde winkelinrichting is categorie 1a behorende bij de Staat van Horeca-activiteiten opgenomen;

- Oosterenbanweg 31, ter plaatse is ten behoeve van het vergroten van de woning de subbestemming Wv² opgenomen;
 - Korte Reke 2, ten behoeve van het oprichten van een kebabrestaurant is categorie 2 behorende bij de Staat van Horeca-activiteiten opgenomen in plaats van categorie 1b.
- Ter plaats van de Jan van Renesseweg is het bouwblok en de bestemming 'Kantoren' vergroot.
 - Ter plaatse van Lange Reke 10 is het bouwblok (en de hoogte) aangepast;
 - De volgende grondaankopen zijn op de kaart opgenomen:
 - Constantijnweg 1, Renesse;
 - Kromme Reke 7, Renesse;
 - Krommer Reke 8-9, Renesse.
 - Naar aanleiding van de grondaankoop ter plaatse van Kromme Reke 7 en 8-9 is de nadere aanduiding W(z) op deze gronden verwijderd;
 - Aan de westzijde van de Jan van Renesseweg zijn kleine gedeelten van het aanwezige groen en water bestemd als Natuur, overeenkomstig de Ecologische Hoofdstructuur 2009 en de Natuurbeschermingswet.

4 TOETSING GEWIJZIGD PLAN

4.1 Beleidskader

In het kader van dit bestemmingsplan is voornamelijk de huidige situatie vastgelegd. Voor de bestemmingswijzigingen aan de Jan van Renesseweg 25 en aan de Lange Reke 10 is het niet nodig om het bestaande beleidskader aan te passen. Een nadere toetsing aan het beleidskader is derhalve achterwege gelaten.

4.2 Kwaliteit van de leefomgeving

De opgenomen wijzigingen ten opzichte van het bestemmingsplan 'Bebouwde kom Renesse' betreffen voornamelijk de huidige situatie. De aspecten geluid, luchtkwaliteit, bedrijven en milieuhinder, water, ecologie, externe veiligheid, bodemkwaliteit en archeologie zijn enkel van toepassing op de ontwikkeling aan de Jan van Renesseweg 25 en de ontwikkeling aan de Lange Reke 10. In de toelichting zijn de bovenstaande aspecten, waar noodzakelijk, aangepast aan deze ontwikkeling. Uit het bovenstaande wordt de conclusie getrokken dat de kwaliteit van de leefomgeving in deze herziening is gewaarborgd.

4.3 Economische uitvoerbaarheid

In artikel 6.12 van de Wro is bepaald dat de gemeenteraad een exploitatieplan vaststelt voor gronden waarop een bouwplan is voorgenomen. In artikel 6.2.1 Bro is vastgelegd wat onder een bouwplan wordt verstaan. De bouw van een of meerdere hoofdgebouwen is in het betreffende artikel van het Bro opgenomen. De beoogde ontwikkelingen aan de Jan van Renesseweg 25 en de Lange Reke 10 betreffen echter geen bouwplan omdat het een uitbreiding van een gebouw betreft met een kleiner oppervlak dan 1000 m².

In het kader van het bestemmingsplan 'Bebouwde kom Renesse' was een toets op de economische haalbaarheid niet noodzakelijk omdat dit plan een beheersplan is. De wijzigingen in de herzieningen maken geen nieuwe situatie mogelijk en zullen dan ook niet leiden tot een aanpassing van de economische onderbouwing, zoals die is opgesteld voor het bestemmingsplan 'Bebouwde kom Renesse'. Daarom wordt gesteld dat de onderhavige partiële herziening economisch uitvoerbaar is.

4.4 Overleg ex artikel 3.1.1 Bro

Ter voldoening aan het bepaalde in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening dient bij de voorbereiding van een bestemmingsplan, waar nodig, overleg gepleegd te worden met besturen van gemeenten, met Rijks- en Provinciale diensten etc.

Het voorontwerpbestemmingsplan '2^e herziening Bebouwde kom Renesse' is op 10 april 2009 in vooroverleg gezonden naar:

- VROM;
- Provincie Zeeland, afdeling ruimte;
- Veiligheidsregio Zeeland;
- Waterschap Zeeuwse Eilanden.

De ingekomen reacties zijn als bijlage 1 opgenomen achter deze toelichting. Bij de hierna volgende behandeling van de reacties is steeds een puntsgewijze samenvatting gegeven van de betreffende reactie.

VROM

Brief 12 mei 2009

Het voorontwerpbestemmingsplan geeft geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.

Provincie Zeeland

De Provincie heeft kennis genomen van het voorontwerpbestemmingsplan en heeft medegedeeld dat er geen vooroverlegreactie wordt ingediend.

Waterschap Zeeuwse Eilanden

Brief van 8 mei 2009

Ingestemd wordt het met voorontwerp van de 2^e herziening van het bestemmingsplan Bebouwde kom Renesse. Deze brief dient beschouwd te worden als wateradvies.

Veiligheidsregio Zeeland

Brief van 28 april 2009

Uit het oogpunt van externe veiligheid is er geen aanleiding om ten aanzien van eventuele veiligheidsproblematiek nader te adviseren.

5 GEWIJZIGDE VASTSTELLING

In het kader van de tervisielegging betreft de gemeente de bevolking bij de voorbereiding van plannen op ruimtelijk gebied. Het ontwerp van dit bestemmingsplan heeft in verband daarmee gedurende zes weken op het gemeentesecretariaat ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn tegen het ontwerpbestemmingsplan 2 zienswijzen ingediend. Geen van deze zienswijzen hebben geleid tot een gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan.

Het plan is echter wel ambtshalve gewijzigd op de volgende punten:

Toelichting

Enkele redactionele wijzigingen.

Plankaart

- De woonbestemming aan de Bremweg 7 verplaatsen naar de westzijde;
- Als nadere aanwijzing op de legenda ter plaatse van de bestemming 'centrumvoorzieningen' opnemen, het cijfer 2, hetwelk betrekking heeft op middelzware horeca.

Verwezen wordt naar het raadsbesluit vaststelling met bijbehorende stukken zoals opgenomen in bijlage 2.



BIJLAGEN



BIJLAGE 1

Vooroverlegreacties ex art. 3.1.1 Bro



Veiligheidsregio
Zeeland

Het College van Burgemeester en Wethouders
van de gemeente Schouwen-Duiveland
T.a.v. dhr. J.T. Wesdorp
Postbus 5555
4300 JA Zierikzee

CB

CB

He

afgemaakt

Onderwerp: 1^e herziening bestemmingsplan "Bebouwde kom Renesse"

Geachte heer Wesdorp,

Op 10 april 2009 heeft u in het kader van het vooroverleg ex artikel 3.1.1. Bro de 1^e herziening van het bestemmingsplan "Bebouwde kom Renesse" toegezonden aan de Veiligheidsregio Zeeland met het verzoek hierover te adviseren in het kader van het Besluit externe veiligheid inrichtingen.

De herziening is door ons beoordeeld en hieruit is gebleken dat er vanuit het oogpunt van externe veiligheid geen aanleiding is om u ten aanzien van eventuele veiligheidsproblematiek nader te adviseren.

Wij hopen u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,
Het Dagelijks Bestuur van de Veiligheidsregio Zeeland,
Namens dezen,


Ing. F.J.G.M. Captijn MCDm
Algemeen Directeur Veiligheidsregio Zeeland

i.a.a. Regionaal Commandant Brandweer Zeeland
Commandant Brandweer Schouwen-Duiveland

- Crisisbeheersing en Rampenbestrijding
- Brandweertzorg
- Geneeskundige Hulp bij Ongevallen en Rampen (GHOR)
- Gezamenlijke Meldkamer Zeeland (GMZ)

Datum:

28 april 2009

Inlichtingen:

Ing. A.J. Willemse

Tel.: 0113 - 276607

Fax: 0113 - 276605

E-mail:

aj.willemse@vrzeeland.nl

Ons kenmerk:

VRZ/Reg.Brw/DW/2009/0697

Uw kenmerk:

R&M/JW/09uit03665

Blad:

1 van 1

Aantal bijlagen:

-

Adres:

Postbus 8016

4330 EA Middelburg

Segeerssingel 10

4337 LG Middelburg

Internet:

www.vrzeeland.nl

Bank:

BNG 28.50.27.956

t.n.v. Veiligheidsregio Zeeland



VROM-Inspectie
Ministerie van Volkshuisvesting,
Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer

> Retouradres Postbus 29036 3001 GA ROTTERDAM

College van burgemeester en wethouders van
de gemeente Schouwen-Duiveland
Postbus 5555
4300 JA ZIERIKZEE

Gemeente Schouwen-Duiveland		
afdeling	ingekomen d.d.	kopie
datum	13 MEI 2009	
medew.		
roepel		10 115 1080

VROM-Inspectie
Directie Uitvoering
Regioafdeling Zuid-West

Groothandelsgebouw
Weena 723
Postbus 29036
3001 GA ROTTERDAM
www.vrom.nl

Contactpersoon
ing. J. Marinissen

T 010-2244301
F 010-2244499

Datum 12 mei 2009
Betreft Vooroverleg artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening bestemmingsplan
"Bebouwde kom Renesse, 1e herziening"

Kenmerk
2009034604-JMA-ZW

Geacht College,

Op uw verzoek om advies ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) over het voorontwerpbestemmingsplan "Bebouwde kom Renesse", ontvangen op 15 april 2009, bericht ik u het volgende.

Het Kabinet heeft op basis van de sturingsfilosofie van de Nota Ruimte en de Wet ruimtelijke ordening (Wro) aangegeven het wenselijk te vinden dat de regionale rijksdiensten zoveel mogelijk samenwerken. Besloten is dat de inspecteur van de VROM-Inspectie Zuid-West de reactie op voorontwerpbestemmingsplannen en voorontwerpprojectbesluiten van alle belanghebbende regionale rijksdiensten zal coördineren en zoveel mogelijk in één rijksreactie zal verwoorden.

Het bovengenoemd voorontwerpbestemmingsplan geeft geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.

Een afschrift van deze brief heb ik gezonden aan het College van Gedeputeerde Staten van de provincie Zeeland.

Hoogachtend,
de directeur-inspecteur,

dr. J. Blenkers



Waterschap Zeeuwse Eilanden

R.M.

03

J. A. van Werkum

Gemeente Schouwen-Duiveland
Postbus 5555
4300 JA ZIERIKZEE

uw brief : 8 april 2009
uw kenmerk : R&M/JW/09uit03661
ons kenmerk : 2009005181
bijlagen :

behandeld door : drs. J. Minderhoud
doorkiesnummer : 0118-621266
e-mail : info@wze.nl

onderwerp : voorontwerp 1e herziening bestemmingsplan "Bebouwde kom Renaissance"

Middelburg, 7 mei 2009

VERZONDEN - 8 MEI 2009

Geachte heer/mevrouw,

Hierbij deel ik u mee dat ik instem met het voorontwerp van de 1^e herziening van het bestemmingsplan Bebouwde kom Renaissance dat in het kader van het vooroverleg aan het waterschap is voorgelegd.

Deze brief dient beschouwd te worden als het wateradvies.

Ik vertrouw er op u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,

namens het dagelijks bestuur
van waterschap Zeeuwse Eilanden

J. A. van Werkum
mr. drs. J. A. van Werkum,
hoofd afdeling Planvorming Waterhuishouding

R:\WB_PL\2009\2009005181.doc



BIJLAGE 2

Raadsbesluit vaststelling

Raadsbesluit

Raadsvergadering : 29 april 2010
Agendapunt :
Afdeling : Ruimte & Milieu
Onderwerp : Vaststelling "2e herziening bestemmingsplan Bebouwde kom Renesse"

De raad van de gemeente Schouwen-Duiveland;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 16 maart 2010;

overwegende dat het ontwerpbestemmingsplan "2e herziening Bebouwde kom Renesse" vanaf 28 december 2009 tot en met 8 februari 2010 ter visie heeft gelegen met de mogelijkheid hiertegen zienswijzen in te dienen;

dat gedurende de termijn van ter visie legging zienswijzen zijn ingebracht door reclamant, Wilgenmeet 12, Renesse en reclamant, Postbus 50, Middelharnis;

dat de reactie op de zienswijzen is weergegeven in het voorstel van burgemeester en wethouders;

gelet op het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening en Besluit ruimtelijke ordening;

besluit :

- I. de zienswijze van reclamant, Wilgenmeet 12, Renesse, niet over te nemen;
- II. de zienswijze van reclamant, Postbus 50, Middelharnis, niet over te nemen;
- III. geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12, lid 2 Wet ruimtelijke ordening vast te stellen;
- IV. de "2^e herziening bestemmingsplan Bebouwde kom Renesse" vast te stellen, waarbij ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan de volgende wijzigingen worden aangebracht:

Toelichting

Enkele ondergeschikte redactionele wijzigingen aanbrengen.

Verbeelding

Op blad 1, de woonbestemming (z) aan de Bermweg 7 verplaatsen naar de westzijde;

Op blad 2, als nadere aanwijzing op de legenda ter plaatse van de bestemming "centrumvoorzieningen" opnemen, het cijfer 2, hetwelk betrekking heeft op middelzware horeca.

Vastgesteld door de raad van de gemeente Schouwen-Duiveland in zijn openbare vergadering van 29 april 2010

T. van Oostenbrugge
griffier

G.C.G.M. Rabelink
voorzitter