

**Ruimtelijke onderbouwing**  
**Laone 23a**  
**Renesse**

Gemeente Schouwen-Duiveland

Oktober 2023

-Aangevuld december 2024 -

-Aangevuld Januari 2026 -





Titel	Ruimtelijke onderbouwing
	Laone 23a
	Renesse

Kenmerk : 2023.259. 01

Gemeente : Schouwen- Duiveland

Datum : 24 oktober 2023

Aangevuld : 17 december 2024

Aangevuld : 6 januari 2026

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



<b>1.</b>	<b>INLEIDING .....</b>	<b>6</b>
1.1	AANLEIDING EN DOEL.....	6
1.2	LIGGING EN KADASTRALE BEGRENZING .....	6
1.3	GEBIEDSOMSCHRIJVING .....	7
1.4	BESTAANDE EN BEOOGDE SITUATIE.....	9
<b>2.</b>	<b>BELEIDSKADER.....</b>	<b>12</b>
2.1	RIJKSBELEID .....	12
2.2	PROVINCIAAL BELEID .....	13
2.3	GEMEENTELIJK BELEID .....	19
<b>3.</b>	<b>RUIMTELIJKE EN MILIEUKUNDIGE ASPECTEN .....</b>	<b>24</b>
3.1	BODEM .....	24
3.2	WEGVERKEERSLAWAAI .....	24
3.3	MOBILITEIT EN PARKEREN .....	26
3.4	BEDRIJVEN EN MILIEUZONERING .....	26
3.5	LUCHTKWALITEIT .....	28
3.6	FLORA EN FAUNA .....	29
3.7	ARCHEOLOGIE .....	30
3.8	CULTUURHISTORIE EN STEDENBOUWKUNDIGE INPASBAARHEID.....	31
3.9	PRIVACY EN SCHADUWWERKING .....	33
3.10	EXTERNE VEILIGHEID .....	34
3.11	WATER.....	36
3.12	MER -BEOORDELING.....	39
<b>4.</b>	<b>UITVOERBAARHEID .....</b>	<b>41</b>
4.1	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID .....	41
4.2	MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID .....	41
4.3	PROCEDURE .....	41
	<b>BIJLAGEN .....</b>	<b>43</b>

# 1. INLEIDING

## 1.1 Aanleiding en doel

Het besluitgebied is gelegen aan de Laone 23a, 4325 EG, binnen de verkeerskundige begrenzing van de bebouwde kom van Renesse. Ter plaatse was een recreatiewoning aanwezig welke in augustus 2023 is gesloopt. De initiatiefnemer beoogt om ter plaatse een nieuwe recreatiewoning op te richten en te verhuren voor verblijfsrecreatie gebruik.

Ter plaatse is het bestemmingsplan 'Renesse' uit 2023 van toepassing. De projectlocatie beschikt over de bestemming 'Recreatie- Verblijfsrecreatie' en een bouwvlak. Binnen de geldende bestemming is recreatief nachtverblijf toegestaan in recreatiewoningen. Het bouwen van recreatiewoningen is uitsluitend toegestaan ter hoogte van de functieaanduiding 'recreatiewoning'. Het besluitgebied beschikt echter abusievelijk niet over een dergelijke aanduiding. Door het ontbreken van eerdergenoemde aanduiding op de verbeelding is het herbouwen van een recreatiewoning niet mogelijk en kunnen de recreatieve doeleinden van de geldende bestemming niet worden ingevuld. De beoogde bebouwing wordt voorts deels buiten het toegekende bouwvlak gerealiseerd. Met de gewenste oprichting van een recreatiewoning buiten de aanduiding 'recreatiewoning' en deels buiten het bouwvlak dient derhalve afgeweken te worden van de bouwregels van het bestemmingsplan. In het geldende bestemmingsplan zijn geen afwijkingsbevoegdheden of wijzigingsbevoegdheden opgenomen die het heroprichten van de beoogde recreatiewoning mogelijk maken.

Op 22 augustus 2022 heeft de gemeente Schouwen- Duiveland reeds met toepassing van artikel 2.12, lid 1, sub a onder 2° Wabo in afwijking van het geldende bestemmingsplan een omgevingsvergunning verleend voor het bouwen van de nieuwe recreatiewoning deels buiten het bouwvlak. Na een aanpassing van de vergunning in bezwaar en een beroepsprocedure is door de voorzieningenrechter op 4 oktober 2023 de verleende beschikking vernietigd. Ten aanzien van de gevraagde omgevingsvergunning voor het bouwen van een recreatiewoning bleek een nieuw besluit nodig op basis van de uniforme openbare voorbereidingsprocedure.

Om de gewenste ontwikkeling derhalve mogelijk te maken is medewerking nodig van het College van Burgemeester & Wethouders van de gemeente Schouwen- Duiveland om af te kunnen wijken van het bestemmingsplan op basis van een omgevingsvergunningprocedure ex artikel 2.12, lid 1, sub a onder 3° Wabo. Ten behoeve van de omgevingsvergunningaanvraag dient de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing te bevatten.

## 1.2 Ligging en kadastrale begrenzing

De projectlocatie bevindt zich binnen de bebouwde kom van Renesse. Kadastraal is de locatie bekend als Westerschouwen, sectie A, nummer 891. Op onderstaande kaarten wordt de bestaande situatie van het besluitgebied en de kadastrale begrenzing weergegeven.



Figuur 1 Locatie besluitgebied globaal aangegeven met rode aanwijzer (ruimtelijkeplannen.nl)



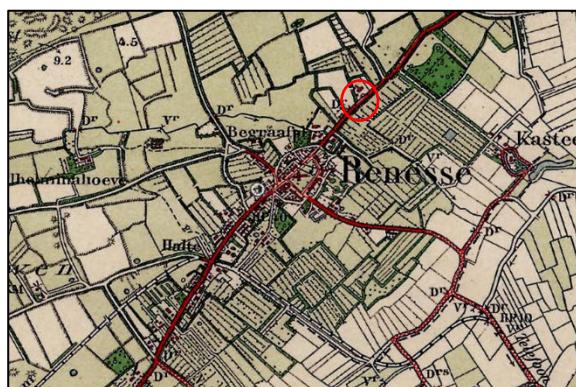
Figuur 2 Begrenzing besluitlocatie (Erik van den Bos Architect d.d. oktober 2023)

### 1.3 Gebiedsomschrijving

De projectlocatie bevindt zich binnen het historische bebouwinglint de 'Laone' behorende bij de dorpskern Renesse. De besluitlocatie ligt aan de achterzijde van het gevestigde pension aan de Laone 23. De locatie ligt op loopafstand van de duinen en het strand en aangrenzend aan het dorpshart van Renesse. Langs de Laone bevindt zich veel verblijfsrecreatie. Renesse is één van de belangrijkste toeristische kernen van Schouwen-Duiveland. De dorpskern van Renesse heeft de structuur van een ringdorp met een centraal gelegen kerk omringd door een cirkelvormige straat. De kern bestaat uit meerdere bebouwingsconcentraties. Deze worden van elkaar gescheiden door historische lange en groene verbindingswegen. De Laone/ Hoge Zoom vormt een historische verbinding tussen de kernen Renesse en Burgh- Haamstede en het strand. Langs de weg heeft zich

in de loop der decennia lintbebouwing ontwikkeld. De bebouwing langs de linten is overwegend vrijstaand gesitueerd, ligt op enige afstand van de weg en bevindt zich op ruime en groene percelen. Door de perceelsgewijze inbreiding van bebouwing aan het lint vanaf omstreeks de jaren '50 is langs de Laone een grote diversiteit ontstaan aan bouwstijlen. De oorspronkelijke agrarische functie heeft hierbij veelal plaatsgemaakt voor woonfuncties en verblijfsrecreatieve functies. Aan de Laone ligt veel kleinschalige verblijfsrecreatie. In de directe omgeving van de kern Renesse en het besluitgebied zijn sinds omstreeks de jaren '70 en '80 veel grootschalige verblijfsrecreatieterreinen aangelegd. De eerste planmatig aangelegde recreatiewoningen zijn aangelegd aan de rand van de vroongronden in de jaren '30. De Laone is in de huidige situatie tevens één van de verbindingswegen tussen Renesse en de diverse gebieden met vakantieparken. De weg vormt de belangrijkste ontsluiting voor zowel gemotoriseerd verkeer als voor fietsers en voetgangers. De huidige Laone heeft vanwege de struwelen, bomen en houtwallen en het smalle wegprofiel een groen en dorps karakter.

Het besluitgebied wordt begrensd door het pension gevestigd aan de Laone 23 aan de zuidzijde, de perceelontsluitingsweg het Jonkersweegje aan de oostzijde, weidegronden aan de noordzijde en een vrijstaande woning aan de Laone 21. De overige bebouwing behorende bij het lint langs de Laone bevindt zich aan de noordwestelijke zijde van de weg en bestaat uit vrijstaande woningen, geschakelde woningen, appartementen en verblijfsrecreatie waaronder een hotel en een pension. Het besluitgebied wordt ontsloten via het Jonkersweegje. Dit een half verharde erftoegangsweg die uitmondt in de Laone. Het Jonkersweegje ontsluit behalve het projectgebied, de achtertuinen van een aantal woningen aan de parallel lopende Scholderlaan. De Laone betreft een lokale ontsluitingsweg welke wordt gebruikt voor bestemmingsverkeer en strandbezoekers. De maximumsnelheid bedraagt 30 km/uur. De Laone bestaat ter hoogte van de besluitlocatie uit een smalle dubbele rijbaan zonder wegmarkering en zonder gescheiden voet- of fietspad.



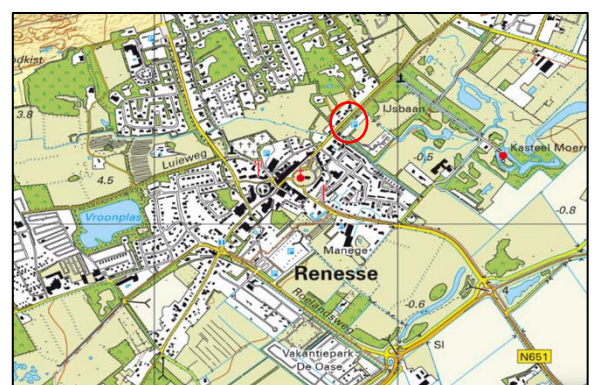
1930



1970



1990



2022

Figuur 3 Ontwikkeling omgeving besluitlocatie (Topotijdreis)

## 1.4 Bestaande en beoogde situatie

- De projectlocatie bevindt zich binnen de bebouwde kom van Renesse, binnen de lintbebouwingsstructuur van de historische Laone en aan de achterzijde van het gevestigde pension aan de Laone 23;
- Binnen het perceel is tot vrij recent bebouwing aanwezig geweest in de hoedanigheid van een kleinschalige houten recreatiewoning met een oppervlakte van circa 40m<sup>2</sup>.
- Initiatiefnemers hebben in 2019 bij het college de wens geuit om een nieuwe recreatiewoning op het perceel te realiseren aangezien de aanwezige bebouwing in slechte staat verkeerde en niet meer voldeed aan de eisen van de huidige tijd. Omdat het in 2019 ter plaatse geldende bestemmingsplan "Bebouwde Kom Renesse" aan het perceel weliswaar een verblijfsrecreatiebestemming toekende, maar geen bouwvlak bevatte heeft cliënt in 2019 bij het College het verzoek ingediend om de bouw van een recreatiewoning mogelijk te maken c.q. de bestaande recreatiewoning te legaliseren;
- Bij brief van 20 februari 2019 heeft het College aan initiatiefnemers bevestigd dat het medewerking wil verlenen aan het verzoek om vervanging van de recreatiewoning;
- In januari 2022 heeft vervolgens een aanpassing van het bestemmingsplan voor het perceel plaatsgevonden: bij de vaststelling van het bestemmingsplan "Renesse" is aan het perceel Laone 23a (opnieuw) de bestemming "Recreatie-Verblijfsrecreatie" toegekend, maar daarbij is toen met het oog op het mogelijk maken van de bouw van een recreatiewoning een bouwvlak van 40m<sup>2</sup> opgenomen;
- De initiatiefnemers wensen binnen deze recreatieve bestemming ter plaatse een nieuwe recreatiewoning op te richten met een wat grotere oppervlakte dan de bestaande recreatiewoning, te weten circa 75m<sup>2</sup> (circa 6m x 12,5m). Zij hebben op 3 juni 2022 een aanvraag omgevingsvergunning ingediend;
- De nieuwe recreatiewoning zal voldoen aan de geldende duurzaamheidsvereisten. De nieuwe recreatiewoning wordt energieneutraal gerealiseerd; zonder gasaansluiting en verwarmd met een warmtepomp;
- De volgens het bestemmingsplan voor 'Recreatie- Verblijfsrecreatie' aangewezen gronden zijn bestemd voor recreatief nachtverblijf in recreatiewoningen met de daarbij behorende voorzieningen zoals speelvoorzieningen en groenvoorzieningen. Deze bestemming is volgens de toelichting toegekend aan solitaire recreatiewoningen. Het gebruik van reguliere woningen voor verblijfsrecreatieve doeleinden wordt niet wenselijk bevonden. Voor bestaande verblijfsrecreatieve activiteiten binnen reguliere woonfuncties onder de bestemming 'Wonen' is in het bestemmingsplan een uitsterfconstructie opgenomen. Het bouwen van een recreatiewoning binnen de geldende recreatieve bestemming is uitsluitend toegestaan ter hoogte van de aanduiding 'recreatiewoning'. De beoogde bebouwing wordt deels buiten het bestaande bouwvlak gerealiseerd. Doordat de specifieke aanduiding voor een recreatiewoning ontbreekt en de beoogde bebouwing deels buiten het bouwvlak wordt gesitueerd, is het vernieuwen van de bestaande recreatiewoning niet mogelijk;
- Binnen het bestemmingsplan is geen bepaling opgenomen op basis waarvan de aanduiding 'recreatiewoning' via een reguliere procedure kan worden toegekend;
- De aanduiding 'recreatiewoning' is per abuis niet toegevoegd aan de locatie ten tijde van de toekenning van de huidige verblijfsrecreatieve bestemming. Dit blijkt uit de toelichting van het bestemmingsplan waarin is aangegeven dat de bestemming 'Recreatie- Verblijfsrecreatie' is bedoeld voor solitair gelegen recreatiewoningen en logeergebouwen van maximaal 75m<sup>2</sup>;
- De Welstands- en monumentencommissie heeft op 15 augustus 2022 een positief advies uitgebracht over het bouwplan. Op 1 september 2025 is het ontwerp opnieuw beoordeeld door de Commissie ruimtelijke kwaliteit en akkoord bevonden;
- Met de bouwstijl, waaronder de detaillering van de gevels en het kleur- en materiaalgebruik, wordt uitgegaan van traditionele en Zeeuwse elementen. Met de beoogde recreatiewoning

wordt een volwaardige en op de hedendaagse wensen afgestemde recreatiewoning mogelijk gemaakt;

- De beoogde (her)bouw van een recreatiewoning binnen de geldende bestemming is kleinschalig, milieukundig inpasbaar en heeft geen invloed op de bedrijfsvoering van omliggende ondernemingen zoals is weergegeven in hoofdstuk 3;
- Voor het naastgelegen perceel aan de Laone 23 is geen woonbestemming, maar een horecabestemming van kracht. De gevolgen van de beoogde ontwikkeling voor privacy, zonlichttoetreding en uitzicht zijn nader beoordeeld in paragraaf 3.9;

Om de ontwikkeling mogelijk te maken is een afwijking nodig van het bestemmingsplan 'Renesse' op basis van artikel 2.12, lid 1, sub a onder 3° Wabo. In de volgende hoofdstukken wordt de ruimtelijke en de milieukundige inpasbaarheid nader onderzocht.

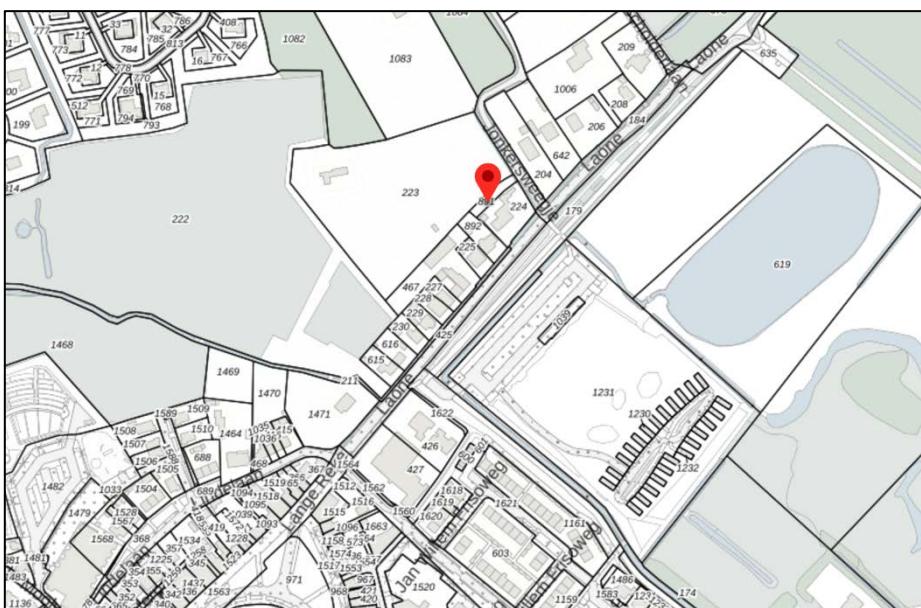
Omdat de aanvraag omgevingsvergunning in deze kwestie is ingediend vóór de inwerkingtreding van de Omgevingswet op 1 januari 2024, geldt op grond van de Invoeringswet Omgevingswet het recht zoals dat gold vóór 1 januari 2024.



Figuur 4 Oorspronkelijke situatie



Figuur 5 Beoogde situatie (Erik van de Bos Architect, d.d. september 2025. Zie bijlage 1)



Figuur 6 Bebouwingslint Laone (besluitgebied gemarkeerd met rode aanwijzer)

## 2. BELEIDSKADER

### 2.1 Rijksbeleid

#### 2.1.1 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. De NOVI benoemt nationale belangen en geeft richting ten aanzien van vier prioritaire opgaven. 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.

#### *Beoogde ontwikkeling*

De ontwikkeling is kleinschalig van aard en niet strijdig met het Rijksbelang. (Her)bouwen van een recreatiewoning past binnen de kernprioriteit 'sterke en gezonde steden en regio's'.

#### *Conclusie*

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

#### 2.1.2 Besluit Algemene Regels Ruimtelijke Ordening

Voor de bescherming van de nationale belangen met het oog op een goede ruimtelijke ordening stelde de minister regels aan de inhoud van bestemmingsplannen en andere ruimtelijke plannen. Dit is gedaan 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.

#### *Conclusie*

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

#### 2.1.3 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 of een nieuw ruimtebeslag van minder dan 500m<sup>2</sup>, niet als een stedelijke ontwikkeling aangemerkt kan worden.

### *Besluitgebied*

De beoogde ontwikkeling vindt plaats binnen de bebouwde kom. Met het (her)ontwikkelen van een recreatiewoning op een voor verblijfsrecreatieve doeleinden bestemd perceel is geen sprake van een stedelijke ontwikkeling. Er is geen sprake van een toename van het ruimtebeslag boven de 500m<sup>2</sup> of van een sterke toename van de gebruiksintensiteit. De Ladder voor Duurzame verstedelijking is voor onderhavig project niet van toepassing.

### *Conclusie*

De beoogde ontwikkeling is wat betreft aard en omvang niet aan te merken als een (nieuwe) stedelijke ontwikkeling. De Ladder voor Duurzame verstedelijking is voor onderhavig project niet van toepassing.

## **2.2 Provinciaal beleid**

### **2.2.1 Zeeuwse Omgevingsvisie**

In november 2021 is door Gedeputeerde Staten 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.

In deel B is het uitvoeringsprogramma opgenomen met de beleidsdoelstellingen tot 2030 en de acties die daaraan bijdragen. De belangrijkste beleidsdoelstellingen zijn opgenomen in de Omgevingsverordening. Ten aanzien van de vertaling van de beleidsambities naar concrete ruimtelijke opgaven zijn een aantal afwegingsfactoren opgenomen.

Voor alle ruimtelijke ontwikkelingen geldt dat een afweging dient plaats te vinden in hoeverre wordt bijgedragen aan het behouden of versterken van de karakteristieke eigenheid van het landschap en de Zeeuwse identiteit. Het uitdragen van de Zeeuwse identiteit draagt bij aan het versterken van het vestigingsklimaat en het behouden van een aantrekkelijke woonomgeving. Tot de kernkwaliteiten van het Zeeuwse landschap behoren combinaties van functies waar zowel economische, natuurlijke als culturele elementen deel van uitmaken.

De Zeeuwse kernkwaliteiten zijn als volgt geformuleerd: Kernkwaliteiten zijn herkenbare, fysieke elementen zoals bebouwing, openbare ruimte, landschap, natuur en cultuurhistorie. Ze zijn zichtbaar in de omgeving. Ze gaan samen met de immateriële waarden zoals rust, gezondheid, leefbaarheid, levendigheid, aantrekkingskracht en andere culturele en sociale aspecten. Kernkwaliteiten zijn meestal niet in een getal te vatten, en al helemaal niet objectief: ze drukken een bepaalde mate van waardering uit (uit p16 Zeeuwse Omgevingsvisie Deel A).

Tot kernkwaliteiten behoren in ieder geval:

1. *Genieten en opladen*: in de provincie is een breed aanbod aan (verblijf)recreatie voor een brede doelgroep aanwezig. Elementen van de kernkwaliteiten zijn onder meer: weidsheid, ruimte, rust (stilte en duisternis), streekproducten, cultuur, strand en zee;
2. *Waarderen en beschermen van het mooie Zeeuwse landschap*: de kleinschalige structuur met oude dijken, kleine dorpen in het groen. Elementen van deze kernkwaliteit zijn onder meer: duinen, cultuurlandschap, eilandgevoel, dubbelgebruik van ruimte;
3. *We voelen ons verbonden met de historie*: kernkwaliteiten zijn onder meer de cultuurhistorisch waardevolle elementen die verwijzen naar de strijd tegen het water en het militair erfgoed;

Kernkwaliteitswens: Passende werkgelegenheid en ontwikkelingsmogelijkheden voor iedereen in Zeeland: de provincie streeft onder meer naar meer diversiteit in werkgelegenheid om ook jongere huishoudens voor de lange termijn te kunnen behouden.

#### *Besluitgebied*

Ten aanzien van de beoogde ontwikkeling zijn met name de ambities 'balans in de grote wateren en het landelijk gebied' en een 'Klimaatbestendig en CO2-neutraal Zeeland' van belang. Het plan draagt bij aan de kernkwaliteit 'genieten en opladen'. In de beoogde situatie wordt het (her)bouwen van een recreatiewoning mogelijk gemaakt. De oorspronkelijke bebouwing is sterk verouderd. Ter plaatse is reeds een bestemming toegekend die verblijfsrecreatief gebruik van een recreatiewoning reguleert. Met het toekennen van de aanduiding 'recreatiewoning' kan de verblijfsrecreatieve functie ook daadwerkelijk worden ingevuld. Met de vergroting van het bouwvlak kan een volwaardige en toekomstbestendige recreatiewoning worden opgericht. De beoogde situatie leidt tot een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse. De recreatiewoning wordt gerealiseerd in een bouwstijl met Zeeuwse elementen en bevindt zich in een omgeving met veel verblijfsrecreatie. De schaal en aard van het recreatieve gebruik is extensief, vergelijkbaar met een woonfunctie, en is goed inpasbaar in de gemengde omgeving.

#### *Conclusie*

De ontwikkeling is in schaal en aard inpasbaar op de huidige locatie (zie tevens hoofdstuk 2 en 3). De beoogde ontwikkeling sluit aan bij de doelstellingen uit de Zeeuwse Omgevingsvisie.

### **2.2.2 Omgevingsverordening Provincie Zeeland 2018**

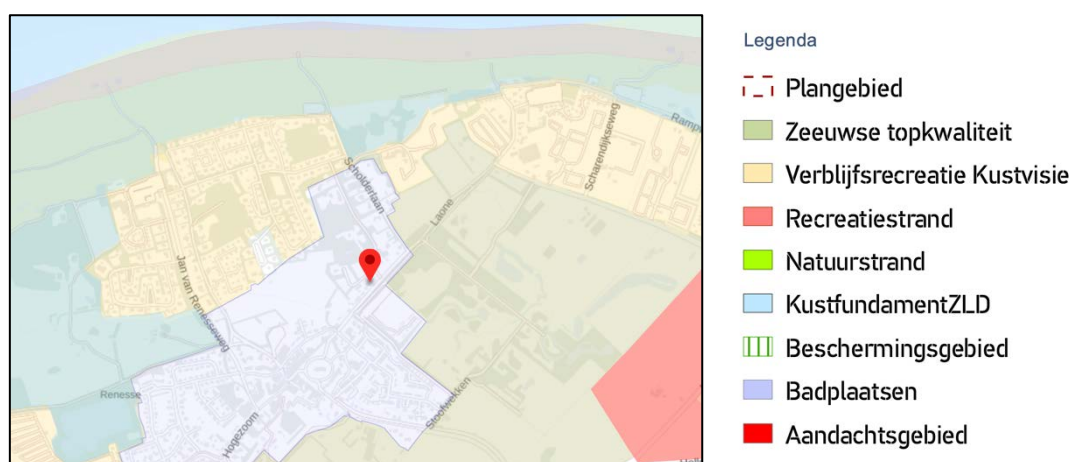
De juridische vertaling van het ruimtelijke provinciale beleid vindt plaats in de Omgevingsverordening Provincie Zeeland 2018. De Omgevingsverordening is op 21 september 2018 vastgesteld door het college van Gedeputeerde Staten en is vervolgens een aantal maal op onderdelen gewijzigd. De laatste wijziging is vastgesteld in juni 2023.

In het bijbehorende Omgevingsplan Zeeland 2018 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 de vrijetijdsector en het ontwikkelen van natuurbeleving. Ruimtelijke ontwikkelingen vinden zo veel mogelijk plaats binnen de begrenzing van de bestaande stedelijke structuur;
- *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. Ontwikkelingen dienen een bijdrage te leveren aan het versterken van het Zeeuwse landschap en de Zeeuwse identiteit;
- *Toekomstbestendige bereikbare woon-, werk- en verblijfsomgeving*: centraal binnen deze opgave staat het streven naar een woningvoorraad die aansluit bij actuele woonbehoeften, het behoud van voorzieningenniveau, behoud van het vestigingsklimaat en herstructurering en inbreiding van bestaand stedelijk gebied. Woningbouwontwikkelingen dienen bovendien te passen binnen de regionale woningbouwprogrammering. Door concentratie van voorzieningen en woningbouw binnen de kern, wordt het draagvlak voor voorzieningen versterkt. Transformatie van leegstaande bebouwing, de herontwikkeling van cultureel erfgoed en het tegengaan van verval van bebouwing door leegstand zijn belangrijke ruimtelijke opgaven.



Figuur 7 Uitsnede Provinciale Omgevingsverordening 2018; 10<sup>e</sup> wijziging: Verblifsrecreatie: Kustvisie

### Besluitgebied

Het besluitgebied bevindt zich volgens de Omgevingsverordening in gebied dat volgens de Kustvisie is aangemerkt als 'Badplaats'. De lange termijn beleidsdoelstellingen van de provincie voor verblifsrecreatie hebben met name betrekking op een beoogde kwaliteitsverbetering van (verouderde) kampeerterrinen en bungalowparken. In de beoogde situatie is sprake van het vernieuwen van de bebouwing van een kleinschalige vakantiewoning in een bebouwingslint. Ter plaatse is reeds een bestemming toegekend die verblifsrecreatief gebruik van een recreatiewoning reguleert. Met de beoogde ontwikkeling is geen sprake van de uitbreiding van de oppervlakte van de verblifsrecreatieve bestemming. De huidige verblifsrecreatieve bestemming blijft ongewijzigd. In de beoogde situatie wordt het (her)bouwen van een recreatiewoning mogelijk gemaakt die deels het toegekende bouwvlak overschrijdt. De oorspronkelijke bebouwing is sterk verouderd. De verouderde bebouwing is gesloopt met de intentie om deze te vervangen voor een volwaardige en toekomstbestendige recreatiewoning. De bebouwde oppervlakte zal in de beoogde situatie voldoen aan de maximale oppervlakte die binnen het bestemmingsplan is toegestaan voor een recreatiewoning.

Een nieuwvestiging of een uitbreiding van een verblifsrecreatief terrein is volgens artikel 2.10 uitsluitend toegestaan binnen de als zodanig aangemerkte badplaatsen. Dergelijke uitbreidingen dienen tevens te voldoen aan de in Bijlage D onder 1 opgenomen uitgangspunten:

B Economische haalbaarheid: Ontwikkelingen vinden plaats op basis van een businessplan en worden voorzien van een centrale bedrijfsmatige exploitatie.

Met de beoogde herbouw van de recreatiewoning wordt ingespeeld op de vraag naar kleinschalige vakantiewoningen voor gezinnen op een goed ontsloten locatie, nabij de voorzieningen van de kern Renesse. Er is sprake van een jaarronde exploitatie door de initiatiefnemer waarbij in verschillende perioden, aan verschillende personen die het hoofdverblijf elders hebben, recreatieve verblijfsmogelijkheden worden geboden. Er is sprake van een particulier initiatief. De initiatiefnemers zijn eigenaar van de grond, gevestigd in de directe omgeving en zijn tevens het aanspreekpunt voor de gasten. De initiatiefnemers kunnen zonder tussenkomst of toestemming van een derde benodigde onderhoudswerkzaamheden laten uitvoeren. In de beoogde situatie is sprake van een economisch uitvoerbare ontwikkeling op basis van een businessplan en een centrale bedrijfsmatige exploitatie.

C Markt en onderscheidend vermogen van het concept: ontwikkelingen zetten qua verschijningsvorm en type accommodatie in op een innovatief en hoogwaardig concept, waarbij een gedifferentieerd Zeeuws product centraal staat.

De kernkwaliteiten van Renesse laten zich volgens het Masterplan Renesse samenvatten als: *het strand en de beleving daarvan, het leven in het landschap, het bruisend centrum en het thuisgevoel*. Nieuwe ontwikkelingen dienen bij te dragen aan het versterken van een aantrekkelijke, levendige en groene badplaats.

De kern Renesse is een levendige dorpskern met een relatief groot aanbod aan voorzieningen gelegen tussen de duinen, het strand, het watersportgebied rondom de Brouwersdam en de polder. Deze centrale ligging maakt de kern een vanzelfsprekende schakel voor de huidige en toekomstige verblijfsrecreatieve ontwikkeling. Recreatie en toerisme vormen de belangrijkste economische dragers voor de kern. Het relatieve belang van toerisme voor de werkgelegenheid wordt naar verwachting steeds groter voor de regio. Sociaal- maatschappelijke trends en ontwikkelingen binnen de toeristische sector zoals vergrijzing, een veranderende samenstelling van bezoekers en de duur van de vakanties, leiden tot een andere vakantiebehoefte. Het aandeel jongeren onder de gasten in Renesse neemt sterk af, er is een toenemende vraag vanuit gezinnen en ouderen naar korte vakanties gedurende meerdere momenten in het jaar. Bezoekers stellen daarbij hogere eisen aan comfort en de kwaliteit van de omgeving en de voorzieningen.

De toegevoegde waarde voor de toekomst van verblijfsrecreatie bestaat uit zich onderscheidende locaties die aansluiten bij de beleving van Zeeland. De langetermijnstrategie kan worden samengevat als het ontwikkelen van het concept 'Groen- blauwe oase' (natuurbeleving op de grens van land en water) met een gastvrij karakter, unieke plekken en jaarrond bezoekers. Een belangrijke kortetermijndoelstelling is het stimuleren van de groei van het aantal overnachtingen in met name de schouderseizoenen. Renesse heeft een sterke positie als familiebadplaats omgeven door natuur. Het is wenselijk dat dit imago bij nieuwe ontwikkelingen verder wordt versterkt.

De besluitlocatie ligt in een kleinschalig en historisch bebouwingslint met veel groen. Het besluitgebied ligt op korte afstand van het dorpscentrum van Renesse en op een centrale positie ten opzichte van diverse verblijfsrecreatieve voorzieningen in de regio (Brouwersdam, duin en strand, dorpen, natuurlandschap). De huidige bebouwing is sterk verouderd en voldoet niet meer aan de hedendaagse gebruikswensen voor verblijfsrecreatie. De vernieuwde recreatiewoning is geschikt voor verhuur aan gezinnen. Verblijf in een vakantiehuisje op een toeristisch goed ontsloten locatie is minder weersafhankelijk en draagt daardoor bij aan het verlengen van het seizoen. De nieuwe bebouwing sluit aan bij de hedendaagse duurzaamheidsdoelstellingen en gebruikswensen.

Met het realiseren van een recreatiewoning voor verhuur aan derden, is sprake van kleinschalige verblijfsrecreatie. Als gevolg van het heroprichten van verblijfsrecreatieve bebouwing is er geen sprake van een uitbreiding van de oppervlakte van de recreatieve bestemming. De maatvoering van de recreatiewoning past binnen de maximale maatvoering voor vakantiehuisjes die in het omgevingsplan wordt mogelijk gemaakt. Met de vernieuwing en vergroting van recreatiewoning die deels buiten het bouwvlak plaatsvindt, kan een volwaardige en toekomstbestendige recreatiewoning worden opgericht die aansluit bij de hedendaagse behoeften. Met het vernieuwen van een kleinschalige vakantiewoning in een gebied met verblijfsrecreatie tot een toekomstbestendige recreatiewoning, is sprake van een voor de lange termijn passende ontwikkeling op een passende schaal. Er is wat betreft verschijningsvorm en type accommodatie sprake van een hoogwaardig en innovatief (toekomstbestendig) concept.

D. Sociaal maatschappelijke bijdrage: ontwikkelingen leveren een bijdrage aan de werkgelegenheid, behoud van voorzieningen en zijn van een toegevoegde waarde voor de (leef)omgeving.

De recreatiewoning wordt gerealiseerd binnen een omgeving met veel verblijfsrecreatie. De locatie is verbonden met strand, duinen, natuurgebieden en gelegen op korte afstand van lokale horeca, strandpaviljoens en de strandopgang en bevindt zich op korte afstand van de kern Renesse. Met het faciliteren van een jaarrond aanbod aan kleinschalige verblijfsrecreatie wordt tevens het voorzieningenniveau in de kern ondersteund.

De verouderde vervallen bebouwing is reeds gesaneerd. De vernieuwde bebouwing wordt gerealiseerd in een aansprekende bouwstijl met traditionele Zeeuwse elementen. Het aanzicht van de locatie wordt door de nieuwbouw sterk verbeterd. De vernieuwde bebouwing draagt bij aan het uitdragen van de Zeeuwse kenmerken en de beleving van het Zeeuwse landschap en aan het karakter van de kern Renesse als familiebadplaats omgeven door natuur. Het vervangen van verouderde bebouwing van een recreatiewoning, binnen een bestaande verblijfsrecreatieve bestemming binnen het toeristisch kansrijke bebouwingslint aan de Laone is van toegevoegde waarde voor de leefomgeving. Herbouwen van een verouderde recreatiewoning tot een goed geïsoleerde recreatiewoning in een karakteristieke Zeeuwse bouwstijl, leidt tot een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse. In de beoogde situatie wordt een sociaal maatschappelijke bijdrage geleverd in de vorm van behoud van draagvlak voor voorzieningen in de kern en een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse (en daarmee een bijdrage aan de toegevoegde waarde voor de leefomgeving).

### *Conclusie*

Het vernieuwen van de bebouwing van een bestaande recreatiewoning binnen een badplaats en binnen een bestaande recreatieve bestemming is een kleinschalige ontwikkeling en past binnen de strategische opgaven van de Provincie.

## **2.2.2 Kustvisie Zeeland**

Ten aanzien van de invloed van ruimtelijke ontwikkelingen in de kustzone en de invloed daarvan op het landschap is in 2017 de Zeeuwse Kustvisie opgesteld. De kustvisie is in 2022 geëvalueerd. In de Omgevingsverordening (10e wijziging, vastgesteld 28 maart 2023) zijn de ruimtelijk relevante opgaven uit de Zeeuwse Kustvisie geborgd. Voor de Noordzeekust staan 3 opgaven centraal:

- het behouden en versterken van dijken en stranden;
- behoud en herstel van natuur en landschapswaarden;
- toekomst van de recreatiesector.

Een sterke verblijfsrecreatiesector levert een belangrijke bijdrage aan de regionale economie. In een aantal gebieden is echter sprake van overaanbod, verouderde voorzieningen, leegstand en oneigenlijk gebruik. Met name de vraag naar kampeer- en bungalowparken is trendgevoelig. In het lange termijn beleid wordt de nadruk gelegd op kwaliteit en niet meer op kwantiteit. Met name naar onderscheidende locaties op aansprekende locaties direct aan de kust blijft de vraag vanuit de markt hoog. Met name in kustregio's is het vergroten van de differentiatie van het aanbod voor de lange termijn van belang om de regio als geheel aantrekkelijk te houden.

Door 'Bosch Slabbers' is een strategiekaart opgesteld waarin de gebiedseigen landschappelijke kenmerken en waarden per deelgebied zijn omschreven. Op basis van de kenmerken van de verschillende deelgebieden zijn strategieën bepaald waarmee de bestaande kwaliteiten worden behouden en waar mogelijk versterkt. Met name de zoomgebieden hebben na de Tweede Wereldoorlog een ruimtelijke transformatie doorgemaakt. Het landbouwkundig gebruik en de kleinschalige cultuurgronden hebben hier plaatsgemaakt voor intensieve bebouwing. Zo heeft tussen Westerschouwen en Haamstede een sterke verdichting en intensivering plaatsgevonden door recreatief gebruik welke ten koste zijn gegaan van de kwaliteit van het landschap. Ook in de omgeving van de Brouwersdam is een aaneengesloten gebied aan recreatiechalets op vakantieparken ontstaan met weinig binding met het omliggende landschap. Hiermee zijn de voor het gebied kenmerkende zichtlijnen tussen duin en polder verdwenen. In de omgeving van Renesse is de bebouwingsdichtheid echter veel minder groot. Het kleinschalige agrarische gebruik heeft hier veelal plaatsgemaakt voor natuurbeheer waardoor het gebied een groen karakter heeft behouden.

In hoofdstuk 3 is een landschappelijke strategie voor de Zeeuwse kust opgenomen. Om de onderscheidende kwaliteiten van de Zeeuwse kust te kunnen behouden en versterken is een vorm van verblijfsrecreatie nodig waarbij voorzieningen een sterke verwevenheid met het Zeeuwse kustlandschap, de natuur en cultuurhistorie hebben. Dit betekent onder meer dat bij beleidskeuzes rust en een ingetogen sfeer het uitgangspunt vormen, waardevolle landschappen gevrijwaard blijven van grootschalige ontwikkelingen en onderscheid behouden blijft tussen luwe en dynamische plaatsen.



*Figuur 8 Uitsnede Kustvisie Zeeland: Strategiekaart (Kustvisie Zeeland 2016, besluitgebied rood omcirkeld)*

### *Beoordeling*

Volgens de beleidskaart maakt de locatie onderdeel uit van het bebouwde gebied van de kern Renesse in een gebied met veel verblijfsrecreatie. In de omgeving bevinden zich veel gebieden die onderdeel uitmaken van de zone met 'Groene Zeeuwse Topkwaliteit'. De lange termijn beleidsdoelstellingen uit de kustvisie voor verblijfsrecreatie hebben met name betrekking op een beoogde kwaliteitsverbetering van kampeerterreinen en bungalowparken. De locatie ligt in een kleinschalig en historisch bebouwingslint met veel groen. De initiatiefnemer is in de directe omgeving gevestigd. De locatie is verbonden met strand, duinen, natuurgebieden en gelegen op korte afstand van lokale horeca, strandpaviljoens en de strandopgang en bevindt zich op korte afstand van de kern Renesse. Met het realiseren van een recreatiewoning bedoeld voor verhuur aan derden, is sprake van kleinschalige verblijfsrecreatie. De aansprekende bouwstijl, het extensieve gebruik en de doelgroep van de recreatiewoning sluiten aan bij de aanwezige kenmerken en waarden van de omgeving. Als gevolg van het heroprichten van bebouwing is er geen sprake van een uitbreiding van de oppervlakte van de recreatieve bestemming. De maatvoering van de recreatiewoning past binnen de maximale maatvoering van het bestemmingsplan.

### *Conclusie*

Met het herbouwen van verouderde bebouwing in gebruik als een kleinschalige verblijfsfunctie binnen een bestaand verblijfsrecreatief terrein, wordt aangesloten bij de doelstellingen uit de Kustvisie. In beoogde situatie wordt een kleinschalige recreatiewoning gerealiseerd, gericht op gezinnen, in aansprekende en energieneutrale bebouwing en op een zich van de massa onderscheidende locatie.

## **2.3 Gemeentelijk beleid**

### **2.3.1 Strategische visie 'Tij van de toekomst 2011- 2040'**

Op 3 oktober 2011 is de gemeentelijke ruimtelijke ontwikkelingsvisie tot 2040 vastgesteld. Voor het gebied Schouwen- Duiveland spelen een aantal maatschappelijke opgaven die rechtstreeks doorwerken in het ruimtelijke beleid. In de strategische visie worden thema's als wonen, werken, verblijven in samenhang met behoud van het karakteristieke landschap en bescherming van de natuur benaderd.

Op de middellange termijn spelen in de gemeente onder meer de volgende thema's: als gevolg van vergrijzing verandert de woningvraag in de vorm van huishoudensverdunning en krimp. Dit brengt uitdagingen met zich mee voor de beschikbare beroepsbevolking en het voorzieningenaanbod. (Verblijfs)recreatie is van groot economisch belang voor de regio. Een deel van de aanwezige verblijfsrecreatie sluit onvoldoende aan bij de actuele vraag. Toename aan bebouwing en intensivering van gebruik heeft negatieve gevolgen voor de herkenbaarheid van het Zeeuwse landschap en de kwetsbare natuur in het gebied.

In de strategische visie stelt de gemeente Schouwen- Duiveland zichzelf de doelstelling om als vakantie-eiland een toonaangevende watereconomie te ontwikkelen die een duurzame verbinding vormt tussen wonen, werken, zorgen en genieten. Dit betekent dat om het karakteristieke kustlandschap te kunnen behouden, nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in eerste instantie binnen de bebouwde kom worden geconcentreerd. Met nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen buiten de bebouwde kom wordt terughoudend omgegaan. Door concentratie en hergebruik van bebouwing worden leegstand en verpaupering zo veel mogelijk voorkomen. Voor het eiland is een toeristische hoofdstructuur opgesteld (THS). Verblijfsrecreatieve voorzieningen concentreren 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. Bij alle ruimtelijke ontwikkelingen

dient zorgvuldig omgegaan te worden met de landschappelijke kwaliteiten. Onderdeel hiervan is dat bebouwing zoveel mogelijk wordt geconcentreerd binnen bestaand bebouwd gebied.

#### *Besluitgebied*

Het besluitgebied bevindt zich volgens de Toeristische Hoofdstructuur in een kansrijk gebied voor verblijfsrecreatie. Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dient zorgvuldig omgegaan te worden met de aanwezige kwaliteiten en de herkenbaarheid van het Zeeuwse landschap. In de beoogde situatie wordt een recreatiewoning binnen een bebouwingslint (her)opgericht. De locatie bevindt zich binnen de toeristisch kansrijke noordwestzijde van de gemeente met veel verblijfsrecreatie. Het perceel ligt op korte afstand van het dorpscentrum van Renesse en op een centrale positie ten opzichte van diverse verblijfsrecreatieve voorzieningen in de regio (Brouwersdam, duin en strand, dorpen, natuurlandschap). De nieuwe bebouwing sluit aan bij de hedendaagse duurzaamheidsdoelstellingen en gebruikswensen. De nieuwe vakantiewoning wordt gerealiseerd in een karakteristieke en Zeeuwse bouwstijl. Met de beoogde vakantiewoning wordt bijgedragen aan het ontwikkelen van een kwalitatief hoogwaardig en jaarrond aanbod aan verblijfsrecreatieve voorzieningen voor een brede doelgroep.

#### *Conclusie*

De ontwikkeling is kleinschalig, sluit aan bij de aard en karakteristiek van de omgeving, draagt bij aan het ontwikkelen van een jaarrond en hoogwaardig toeristisch aanbod voor een brede doelgroep en sluit daarmee aan bij de lange termijn ruimtelijke doelstellingen uit de structuurvisie.

### **2.3.2 Vigerend bestemmingsplan**

Ter hoogte van de projectlocatie is het bestemmingsplan 'Renesse' van toepassing (vastgesteld op 23 maart 2023). Het perceel beschikt over de bestemming 'Recreatie- Verblijfsrecreatie' zonder nadere functieaanduidingen. De gronden binnen de geldende bestemming en de bijbehorende aanduidingen zijn bestemd voor recreatief nachtverblijf in recreatiewoningen. Aan de locatie is een bouwvlak toegekend met een oppervlakte van circa 40m<sup>2</sup> met bouwaanduidingen ten behoeve van het oprichten van bebouwing met een maximale bouwhoogte van 6 meter en een maximale goothoogte van 3,3 meter. In artikel 16.2.2 van het bestemmingsplan 'Renesse' zijn voorwaarden opgenomen voor het bouwen van recreatiewoningen. De oppervlakte van een recreatiewoning mag maximaal 75m<sup>2</sup> bedragen. Het oprichten van recreatiewoningen is uitsluitend toegestaan binnen de aanduiding 'recreatiewoning'. Op basis van artikel 16.3 kan het bevoegd gezag bij het verlenen van een omgevingsvergunning nadere eisen stellen aan de plaats en afmeting van bebouwing. Dit onder meer ten behoeve van voldoende privacy en de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden. Onder meer in paragraaf 3.4 en 3.8 is hiertoe een afweging opgenomen. De recreatiewoning ter plaatse was sterk verouderd en is gesloopt. Aangezien de aanduiding 'recreatiewoning' binnen het perceel ontbreekt, kan er geen nieuwe bebouwing worden opgericht op basis waarvan invulling gegeven kan worden aan de doelstelling van de bestemming. De beoogde bebouwing heeft een oppervlakte van circa 75m<sup>2</sup> en is groter dan het bestaande bouwvlak. Het oprichten van een deel van de beoogde recreatiewoning buiten een bouwvlak is niet toegestaan. De beoogde oppervlakte voldoet aan de maximaal toegestane oppervlakte voor recreatiewoningen in het bestemmingsplan. Ten aanzien van de ruimtelijke inpasbaarheid is in hoofdstuk 3 een afweging gemaakt.

De omgeving is aangemerkt met de gebiedsaanduiding 'Wetgevingszone- natuurgebieden'. Deze zone is van toepassing binnen een straal van 100 meter rondom kwetsbare natuurgebieden zoals aangemerkt in de omgevingsverordening (artikel 2.27 in samenhang met bijlage 9). In het kader van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dient te worden beschreven op welke wijze rekening wordt gehouden met de natuurlijke kenmerken en waarden in deze gebieden. Voor de beoogde ontwikkeling is een natuurtoets en een stikstofdepositieberekening uitgevoerd. Uit de

onderzoeksresultaten blijkt dat de herontwikkeling van de recreatiewoning geen negatieve effecten op omliggende natuur heeft. Zie tevens paragraaf 3.6. In het geldende bestemmingsplan zijn geen mogelijkheden opgenomen om de aanduiding 'recreatiewoningen' toe te kennen en om bebouwing deels buiten een bouwvlak te situeren. Om de bouw van de beoogde recreatiewoning mogelijk te maken zal van het geldende bestemmingsplan moeten worden afgeweken. De beoogde ontwikkeling is mogelijk door middel van een omgevingsvergunningprocedure (artikel 2.12, lid 1, sub a onder 3° Wabo). Hierbij dient sprake te zijn van een goede ruimtelijke ordening. In hoofdstuk 2 en 3 is hiertoe een afweging opgenomen.



*Figuur 9 Uitsnede bestemmingsplan 'Renesse': enkelbestemming 'Recreatie- Verblifsrecreatie' (besluitgebied gemarkeerd met rode aanwijzer).*

### **2.3.3 Parapluplan parkeernormen Schouwen-Duiveland**

Met het bestemmingsplan 'Parapluplan parkeernormen' zijn de parkeernormen uit het beleidsdocument 'Parkeerbeleid 2017-2020' voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen planologisch verankerd. Ruimtelijke ontwikkelingen dienen te voorzien in voldoende parkeerplaatsen op eigen perceel. Op eigen perceel is voldoende ruimte voor het parkeren van voertuigen van bezoekers. Een uitgebreide afweging is opgenomen in paragraaf 3.3.

### **2.3.4 Masterplan Renesse**

In het Masterplan Renesse heeft de gemeente de visie voor de komende 20 tot 30 jaar vastgelegd. Met het Masterplan worden de uitgangspunten en randvoorwaarden zoals benoemd in de Toekomstvisie (2015) vertaald in ruimtelijke opgaven voor de middellange termijn. Hiertoe behoren de kernkwaliteiten voor Renesse in samenhang met het maatschappelijk krachtenveld en de belangrijkste lange termijn ambities. De doelstellingen uit het Masterplan vormen geen strikt toetsingskader voor nieuwe ontwikkelingen, maar een richtpunt.

De kern Renesse is een levendige dorpskern met een relatief groot aanbod aan voorzieningen gelegen tussen de duinen, het strand, het watersportgebied rondom de Brouwersdam en de polder. Deze centrale ligging maakt de kern een vanzelfsprekende schakel voor de huidige en toekomstige verblijfsrecreatieve ontwikkeling. De kernkwaliteiten van Renesse zijn als volgt geformuleerd:

1. Een veelzijdig en aantrekkelijk strand.
2. Een afwisselend landschap in en om het dorp.
3. Een bruisend centrum.
4. Een hechte en ondernemende gemeenschap.

Recreatie en toerisme vormen de belangrijkste economische dragers voor de kern. Het relatieve belang van toerisme voor de werkgelegenheid wordt naar verwachting steeds groter voor de regio. Sociaal- maatschappelijke trends en ontwikkelingen binnen de toeristische sector zoals vergrijzing, een veranderende samenstelling van bezoekers en de duur van de vakanties, leiden tot een andere vakantiebehoefte. Het aandeel jongeren onder de gasten in Renesse neemt sterk af, er is een toenemende vraag vanuit gezinnen en ouderen naar korte vakanties gedurende meerdere momenten in het jaar. Bezoekers stellen daarbij hogere eisen aan comfort en de kwaliteit van de omgeving en de voorzieningen.

Op basis van de maatschappelijke trends en ontwikkelingen zijn de volgende strategieën opgesteld:

1. Bouw verder op waar je sterk in bent (kernkwaliteiten als uitgangspunt);
2. Seizoensverlenging (groei in schouderseizoenen);
3. Aantrekken divers publiek (kwaliteiten aantrekkelijk voor een breed publiek);
4. Kruisbestuiving (voorzieningen en attracties profiteren van elkaar);
5. Investeren in gemeenschapszin en samenwerking (gemeenschap en toerisme profiteren van elkaar).

De kernkwaliteiten van Renesse laten zich samenvatten als: *het strand en de beleving daarvan, het leven in het landschap, het bruisend centrum en het thuisgevoel*. Nieuwe ontwikkelingen dienen bij te dragen aan het versterken van een aantrekkelijke, levendige en groene badplaats.

De kern Renesse is ontstaan op de grens tussen het hoger gelegen duinlandschap en de lagere gelegen zeekleipolders. Het landschap in en om het dorp heeft een afwisselend en groen karakter. In de omgeving komen veel verschillende landschapstypen voor zoals het duinlandschap van het natuurgebied Kop van Schouwen, de vroongronden, open duinpolders met houtwallen en de bospercelen met groene kamers behorende bij het landgoed Moermond. De uitlopers van de verschillende natuurgebieden lopen tot in het dorp. Veel ontsluitingswegen van het dorp worden begrensd door opgaande beplanting. De bebouwing in het dorp en aan de linten heeft een kleinschalig en dorps karakter. Een belangrijke ambitie voor de lange termijn ontwikkeling van de kern is het behouden, versterken en beleefbaar maken van de afwisselende landschappen in en om de kern en het versterken van de relaties tussen dorp en landschap.

### *Beoordeling*

De besluitlocatie ligt binnen de verkeerskundige begrenzing van de bebouwde kom van Renesse in het groene bebouwingslint aan de Laone. De locatie ligt in een toeristisch aantrekkelijk gebied aan de historische hoofdroute tussen Renesse en het strand. Kenmerkend voor de Laone is het kleinschalige en groene karakter met doorkijkjes naar de groene kamers om het dorp. Langs de belangrijkste routes tussen centrum, landschap en strand wordt beoogd om de uitstraling en de landschappelijke inbedding van de aanwezige verblijfsrecreatie te verbeteren.

De beoogde recreatiewoning wordt gerealiseerd binnen een bestemming die verblijfsrecreatief gebruik van een recreatiewoning mogelijk maakt. Op het perceel was tot augustus 2023 reeds een vakantiewoning aanwezig. Het verblijven binnen een recreatiewoning is minder weersafhankelijk en draagt daardoor bij aan het verlengen van het seizoen. De beoogde ontwikkeling sluit aan op de lange termijn doelstellingen om met name langs de historische verbindingswegen de kwaliteit en de landschappelijke inbedding van het bestaande aanbod aan verblijfsrecreatie te versterken. Het heroprichten van een enkele en energieneutrale vakantiewoning in een traditionele bouwstijl is een kleinschalige ontwikkeling. Het (her)oprichten van een recreatiewoning is wat betreft ligging aan de historische Laone, schaal en aard inpasbaar in de omgeving.

### *Conclusie*

Met de hernieuwde recreatiewoning wordt bijgedragen aan de lange termijn doelstelling om het aanbod te versterken van verblijfsrecreatieve voorzieningen van goede kwaliteit, met een Zeeuwse uitstraling die jaarrond aantrekkelijk is voor een breed publiek.

## **3. RUIMTELIJKE EN MILIEUKUNDIGE ASPECTEN**

### **3.1 Bodem**

#### *Duurzaam bodemgebruik*

De ondergrond biedt zowel kansen als belemmeringen. Door in een vroeg stadium van een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling rekening te houden met de lokale bodemsituatie, kan duurzaam bodemgebruik worden gerealiseerd. Onder duurzaam bodemgebruik vallen onder meer de wijze waarmee wordt omgegaan met zettingsgevoeligheid, bodemsoort, kabels en leidingen en grondwater.

#### *Milieu hygiënische bodemkwaliteit*

Bij een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling dient op basis van artikel 3.1.6 van het Bro (Besluit ruimtelijke ordening) rekening gehouden te worden met de bodemkwaliteit ter plaatse. In de beoogde situatie zullen mensen ter plaatse gemiddeld langer dan 2 uur per dag verblijven. Hiermee is sprake van een milieugevoelige functie. De Woningwet (artikel 8) staat niet toe dat er gebouwd wordt op verontreinigde grond. Aangezien er ter plaatse sprake zal zijn van langdurig verblijf is het nodig om een bodemonderzoek uit te voeren om te kunnen beoordelen of de bodem geschikt is voor de beoogde functie of dat er sprake is van een eventuele saneringsnoodzaak. Een eventueel aanwezige bodemverontreiniging kan van bovendien van belang zijn voor de uitvoerbaarheid van het project.

#### *Beoordeling*

Door MCG Zuidwest BV is in juni 2022 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Uit de resultaten van het laboratoriumonderzoek blijkt dat ter plaatse een zeer licht verhoogd gehalte PAK aanwezig is. Van de overige parameters uit het NEN-pakket zijn in de bovengrond, de ondergrond en het grondwater geen verhoogde concentraties aangetroffen. Op basis van het historisch onderzoek, de zintuiglijke beoordeling en de resultaten van het chemisch- analytisch onderzoek zijn er geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling. Wel wordt aanbevolen om eventueel bij de ontwikkeling vrijgekomen grond binnen de eigen perceelsgrenzen te hergebruiken. Indien grond wordt afgevoerd, dan dienen de toepassingsvereisten van het Besluit bodemkwaliteit in acht genomen te worden. De rapportage is opgenomen in bijlage 2.

#### *Conclusie*

De milieu hygiënische gesteldheid van de bodem is geschikt voor het beoogde gebruik.

### **3.2 Wegverkeerslawaaï**

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

Tabel 1: Geluidszone wegverkeerslawaaï

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

De geluidsbelasting op gevels van geluidsgevoelige objecten mag in beginsel op grond van de Wet geluidhinder en het Besluit geluidhinder de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet overschrijden. Voor binnenstedelijke gebieden geldt bij nieuwbouw een maximale ontheffingswaarde tot 63 dB (wegen) op de gevel van een woning. Indien de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden, maar de geluidbelasting op de gevel binnen de maximaal toelaatbare waarde blijft, kan het College van B&W via een besluit tot vaststelling hogere waarden een ontheffing verlenen. Bovendien dienen maatregelen genomen te worden om zeker te stellen dat de geluidsbelasting op de binnengevel van geluidsgevoelige objecten maximaal 33 dB bedraagt.

#### *Besluitgebied*

Een recreatiewoning is geen geluidgevoelig object volgens de systematiek van de Wet geluidhinder. Wel dient er in de motivatie van het besluit in het kader van een goede ruimtelijke ordening een afweging plaats te vinden van het woon- en leefklimaat voor de nieuwe gebruikers. De locatie wordt ontsloten via het Jonkersweegje en de Laone. Dit zijn lokale wegen tussen het centrumgebied van Renesse en het strand met een maximale toegestane snelheid van 30 km/uur. De besluitlocatie ligt niet binnen de geluidszone van een weg, spoorlijn of industrieterrein. Voor omliggende wegen geldt een maximumsnelheid van 30 km/uur. Deze wegen zijn gedezoneerd volgens het beoordelingskader van de Wet geluidhinder.

De Laone verbindt het strand met de kerkring van Renesse. Via de Laone worden ook verschillende vakantieparken bereikt. De Laone wordt ter hoogte van het besluitgebied voornamelijk gebruikt door fietsers en voetgangers. De bebouwing langs de Laone heeft overwegend een woonfunctie of een (kleinschalige) verblijfsrecreatieve functie. Voor doorgaand verkeer tussen de N57 richting de Brouwersdam en de kernen Renesse en Burgh-Haamstede is de Recreatieverdeelweg aangelegd. De wegen van en naar de verschillende recreatieterreinen en de kern Renesse worden gebruikt door bestemmingsverkeer.

De gevel van de recreatiewoning zal op meer dan 30 meter afstand van de weg en achter de bebouwing van de Laone 23 worden opgericht. Met de toepassing van de in het Bouwbesluit geldende geluidwerende maatregelen voor nieuwbouw wordt het geluidsniveau binnen de vakantiewoning voldoende gewaarborgd. Op basis van de beperkte schaal van omliggende activiteiten, de aard en lage maximumsnelheid van de omliggende wegen en de afstand tot de ontsluitingsweg de Laone kan op voorhand worden aangenomen dat ter plaatse van de nieuwe recreatiewoning voldaan zal worden aan een acceptabel woon- en leefklimaat.

#### *Conclusie*

Er zijn geen akoestische belemmeringen voor de beoogde (her)bouw van een recreatiewoning ten aanzien van het milieuaspect geluid op basis van de Wet geluidhinder. Er is tevens geen sprake van een verkeersaantrekkende werking die een grote geluidsuitstoot zal veroorzaken.

### 3.3 Mobiliteit en parkeren

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 ruimtelijke ontwikkelingen wordt in paragraaf 5.5 van de nota verwezen naar de landelijke CROW- richtlijnen (publicatie 317, inmiddels publicatie 381) op basis van een 'weinig stedelijk gebied' gekenmerkt als 'rest bebouwde kom'. Uitgangspunt van het parkeerbeleid is dat een ruimtelijke ontwikkeling niet mag leiden tot een tekort aan parkeerplaatsen.

De gemeente had eigen kencijfers voor verblijfsrecreatieve ontwikkelingen opgesteld en vastgelegd in de 'Agenda Toerisme 2018-2026' en het bijbehorende beleidsdocument 'Regelgeving Agenda Toerisme 2018- 2026'. De Agenda Toerisme gaat voor het bepalen van de parkeerbehoefte en de verkeersgeneratie uit van een 'recreatie-eenheid'. De Agenda Toerisme was ook van toepassing op particuliere recreatiewoningen binnen een recreatiebestemming. Een recreatie- eenheid bestaat volgens de Agenda Toerisme uit een recreatiewoning met een capaciteit van 4 tot 6 personen en een oppervlakte van maximaal 75m<sup>2</sup>. Op basis van de Agenda Toerisme werd per eenheid uitgegaan van een parkeerbehoefte van 2 parkeerplaatsen en een verkeersgeneratie van 8 verkeersbewegingen. De Agenda Toerisme is vanaf 2023 vervangen door onder meer de 'Nota Recreatiebeleid'. De beleidssystematiek voor verblijfsrecreatieve ontwikkelingen is sinds 2023 niet meer van toepassing op particuliere solitaire recreatiewoningen.

Ten behoeve van de beoogde ontwikkeling is aangesloten bij de kencijfers van het CROW. Binnen publicatie 381 van het CROW is echter geen recreatiewoning opgenomen. Het gebruik van een recreatiewoning komt wat betreft aard en gebruiksintensiteit het meest overeen met het gebruik van een reguliere woning. Een (reguliere) vrijstaande woning binnen de bebouwde kom heeft op basis van de kencijfers parkeren zoals opgesteld door het CROW een parkeerbehoefte van maximaal 2,6 auto's. Dit is inclusief het aandeel bezoekers.

Binnen het perceel is ruimte gereserveerd voor het parkeren van 3 voertuigen van gasten (zie situatietekening bij de omgevingsvergunning). Vanuit het aspect parkeren zijn er geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling.

De te verwachten verkeersgeneratie van een recreatiewoning is zeer gering. Op basis van de te verwachten verkeersgeneratie volgens de kencijfers van het CROW is bij een vrijstaande (reguliere) woning gemiddeld sprake van 8,2 verkeersbewegingen per etmaal. De besluitlocatie is goed ontsloten via de bestaande inrit op het Jonkersweegje en de Laone. De beperkte extra verkeersbewegingen als gevolg van de ontwikkeling zijn goed inpasbaar in het verkeersbeeld ter plaatse.

#### *Conclusie*

De parkeerbehoefte en de verkeersgeneratie vormen geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

### 3.4 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 zijn richtafstanden voor functiescheiding opgenomen ten behoeve van het toetsen van ruimtelijke ontwikkelingen. De richtafstanden geven een algemene indicatie van de te verwachten milieubelasting per bedrijfscategorie. Van de algemene richtafstanden kan gemotiveerd worden afgeweken wanneer milieuonderzoek naar de specifieke situatie een andere mate van

milieubelasting aantoont. De richtafstanden uit de VNG- handreiking zijn gebaseerd op de omgevingskwaliteit die vergelijkbaar is met een rustige woonwijk. De indicatieve afstanden moeten worden aangehouden ten opzichte van de gevels van omliggende gevoelige objecten. Voor gevoelige functies in een gemengd gebied kan de richtafstand met één niveau worden verlaagd, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat.

Tabel 2: Richtafstandentabel 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	
4.2	300		200	

### Besluitgebied

Het gebruik van een vakantiewoning voor kortdurend recreatief gebruik door gezinnen heeft een invloed op de omgeving die vergelijkbaar is met een reguliere woonfunctie. Een recreatiewoning betreft geen milieuhinderlijke activiteit met een grote milieu-uitstraling naar de omgeving. Voor kleinschalige verblijfsrecreatieve functies zonder centrale voorzieningen is geen richtafstand opgenomen in de richtafstandentabel. Een recreatiewoning betreft daarbij geen milieugevoelig object. De beoogde ontwikkeling leidt niet tot de oprichting van een milieugevoelig object welke beperkend kan zijn voor omliggende bedrijfsmatige activiteiten. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het woon- en leefklimaat beoordeeld.

In de omgeving van het besluitgebied komen direct naast woningen ook andere functies voor waaronder horeca en winkels. Deze functies zijn echter kleinschalig van aard. De omgeving van het besluitgebied kan door de beperkte schaal van omliggende functies worden aangemerkt als een gebied met enige menging van functies.

Op basis van de geldende bestemming is binnen het perceel verblijfsrecreatief gebruik toegestaan. De afstand van de verblijfsrecreatieve functie en de afstand van het bouwvlak tot omliggende bestemmingen verandert niet als gevolg van de beoogde ontwikkeling.

Aan de Laone 23 en 15 zijn respectievelijk een pension en een hotel gevestigd op korte afstand van omliggende woonbebouwing en op korte afstand van het besluitgebied. Hotel 'de Logerij' bevindt zich op circa 15 meter afstand van het besluitgebied en betreft een kleinschalig familiehotel met 22 kamers en een restaurant. Het pension aan de Laone 23 grenst aan het besluitgebied. Het pension en het hotel beschikken beiden over een horecabestemming. Op basis van het bestemmingsplan Renesse is ter plaatse van de geldende horecabestemming uitsluitend verblijfsrecreatieve horeca toegestaan. Deze activiteiten zijn hoofdzakelijk gericht op logies en lichte en aan de verblijfsfunctie ondersteunende horeca.

Op basis van de richtafstandentabel voor functiescheiding kan een hotel of een pension met keuken (SBI 5510) worden beschouwd als een activiteit vergelijkbaar met milieucategorie 1. Tussen dergelijke activiteiten en milieugevoelige functies geldt een richtafstand van 10 meter. Dit zijn activiteiten met een lage milieubelasting die in principe goed inpasbaar zijn in een omgeving met enige menging van functies zoals het centrumgebied van Renesse. Gezien de aard van de omgeving met recreatieve functies en woonfuncties op korte afstand van elkaar, en de beperkte schaal van de beide verblijfsrecreatieve functies, zal de realisatie van de beoogde vakantiewoning niet tot een

belemmering voor omliggende percelen of tot een onaanvaardbaar verblijfsklimaat leiden voor de bezoekers en bewoners van het gebied.

#### Conclusie

Milieuzonering vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling. Met het oprichten van een recreatiewoning binnen de geldende recreatiebestemming worden omliggende activiteiten niet belemmerd en is er voor de toekomstige gebruikers sprake van een goed woon- en leefklimaat.

### 3.5 Luchtkwaliteit

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

Voor bepaalde projecten is vastgesteld dat deze Niet In Betekenende Mate (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Wanneer een project minder dan 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijnstof (PM<sub>10</sub>) of stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) uitstoot, mag het zonder verdere toetsing aan de grenswaarden worden uitgevoerd. De 3% grens komt overeen met 1,2 µg /m<sup>3</sup> voor zowel PM<sub>10</sub> als NO<sub>2</sub>.

Tabel 3 Worstcase scenario op basis NIBM-tool

**Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit, GCN2022**

Jaar van planrealisatie	2023
Extra verkeer als gevolg van het plan	
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	10
Aandeel vrachtverkeer	10,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	
NO <sub>2</sub> in µg/m <sup>3</sup>	0,02
PM <sub>10</sub> in µg/m <sup>3</sup>	0,00
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m <sup>3</sup>	1,2
<b>Conclusie</b>	
<b>De bijdrage van het extra verkeer is niet-in-betekenende-mate; geen nader onderzoek nodig</b>	

In de monitoringstool van het CIMLK zijn geen gegevens opgenomen voor de gemeente Schouwen-Duiveland. De regio is niet aangemerkt als aandachtsgebied. Uit landelijke metingen zoals weergegeven in de Atlas Leefomgeving blijkt dat ter hoogte van het besluitgebied in het meetjaar 2023 de jaargemiddelde concentraties van NO<sub>2</sub>, PM<sub>10</sub> en PM<sub>2,5</sub> met respectievelijk 8,9 mg/ m<sup>3</sup>, 14,2 mg/ m<sup>3</sup> en 6,5 mg/ m<sup>3</sup> ruimschoots onder de grenswaarden van 40 microgram per kubieke meter lucht liggen. De concentraties liggen dicht tegen de WHO-advieswaarde van respectievelijk 10, 15 en 5 microgram per kubieke meter lucht.

#### Conclusie

De beoogde (her)bouw van een recreatiewoning in stedelijk gebied is een kleinschalige ontwikkeling. Er is slechts beperkt sprake van een toename aan verkeersbewegingen. Er is geen sprake van een overschrijding van de grenswaarden voor luchtverontreinigende stoffen (waaronder PM<sub>10</sub> en NO<sub>2</sub>). Nader onderzoek naar luchtkwaliteit is niet noodzakelijk.

### 3.6 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. Aangezien alle vogels tijdens het broeden zijn beschermd, kunnen werkzaamheden tijdens het broedseizoen (van ongeveer maart tot half juli) leiden tot een overtreding van de Wet natuurbescherming. Waarbij wordt opgemerkt dat er geen vaste periode in het jaar voor het broedseizoen kan worden aangegeven.

#### *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.

#### *Besluitlocatie*

Bij een ruimtelijke ontwikkeling dient de aanvrager te waarborgen dat de uitvoering van het project geen nadelige gevolgen heeft op beschermde soorten of natuurgebieden. Het dichtstbijzijnde Natura-2000 gebied betreffen de duinpolders behorende bij het Habitatrichtlijngebied 'Kop van Schouwen' op een afstand vanaf circa 100 meter ten zuiden en noorden van het besluitgebied. In de omgeving van het besluitgebied komen onderdelen voor van het Natuur Netwerk Nederland (NNN). Deze gebieden vallen in de directe omgeving van het besluitgebied samen met het Natura-2000 gebied 'Kop van Schouwen'. De projectlocatie bevindt zich buiten het NNN.

Nadelige effecten kunnen door de beperkte schaal van de ontwikkeling en de ligging van het besluitgebied op een tot recent bebouwde kavel binnen een bebouwingslint worden uitgesloten. De voormalige bebouwing werd verwarmd op basis van een gasaansluiting. De nieuwe bebouwing wordt verwarmd op basis van een warmtepomp.

In het kader van de ontwikkeling is in juli 2022 een verkennend flora- en faunaonderzoek uitgevoerd om mogelijke effecten op beschermde soorten en omliggende natuurgebieden in beeld te kunnen brengen. Uit de onderzoeksresultaten blijkt dat er als gevolg van de ontwikkeling geen permanente of tijdelijke negatieve effecten te verwachten zijn voor het Natura-2000 gebied 'Kop van Schouwen' of in de omgeving gelegen onderdelen van het natuurnetwerk Zeeland. Het is redelijkerwijs niet aannemelijk dat beschermde soorten als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling worden geschaad. Aanvullend onderzoek is niet noodzakelijk. De rapportage is opgenomen in bijlage 4a. Als gevolg van het tijdelijk staken van de bouwwerkzaamheden wordt het terrein enige tijd niet gebruikt. Voor deze tijdelijke situatie is in december 2025 een aanvullende ecologische notitie opgesteld. De notitie is opgenomen in bijlage 4b. Uit de onderzoeksresultaten blijkt dat het niet aannemelijk is dat beschermde soorten en natuurgebieden door het voortzetten van de bouwwerkzaamheden, de perceelinrichting en het voortzetten van het gebruik zullen worden geschaad.

Bij het uitvoeren van sloop- en bouwwerkzaamheden en met de verkeersbewegingen van nieuwe gebruikers komt stikstof vrij. Een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling mag geen overschrijding van de stikstofdepositie op voor stikstof gevoelige natuurgebieden veroorzaken. Ten aanzien van de beoogde ontwikkeling is door S&W Bouwkundig Ingenieurs BV in december 2025 een stikstofdepositieberekening uitgevoerd. Uit de resultaten blijkt dat de te verwachten stikstofdepositie in de bouwfase en in de gebruiksfase als gevolg van de ontwikkeling 0,00 mol/ha/jr zal bedragen. Omdat de besluitlocatie op korte afstand van het Natura 2000-gebied 'Kop van Schouwen' is gelegen is de inzet van diesel gestookt bouwmaterieel beperkt mogelijk. Een deel van het materieel zal elektrisch aangedreven worden. Voor de inzet van mobiele bronnen wordt tevens gebruik gemaakt van AdBlue. Deze voorwaarde wordt geborgd in de vergunningvoorschriften.

Er is geen sprake van stikstofdepositie op omliggende beschermde natuurgebieden als gevolg van de beoogde ontwikkeling. Het aanvragen van vergunning in het kader van de Wet natuurbescherming is niet noodzakelijk. De rekenresultaten zijn opgenomen in bijlage 3.

#### *Conclusie*

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

### **3.7 Archeologie**

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

#### *Besluitlocatie*

Ter hoogte van het besluitgebied geldt een archeologische dubbelbestemming (Waarde - Archeologie -6). Er vinden op het perceel geen grondwerkzaamheden plaats met een grotere bewerkingsoppervlakte dan 2500m<sup>2</sup> en een grotere bewerkingsdiepte dan 0,5 m-mv. In de voorbereiding van de omgevingsvergunningaanvraag is het uitvoeren van een verkennend archeologisch onderzoek niet noodzakelijk.

#### *Conclusie*

De beoogde ontwikkeling leidt niet tot grondwerkzaamheden boven de vrijstellingsgrens. Het aspect archeologie heeft geen invloed op de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

### **3.8 Cultuurhistorie en stedenbouwkundige inpasbaarheid**

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.

In de Omgevingsverordening Provincie Zeeland 2018 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. In de provinciale kaart cultuurhistorie zijn de belangrijkste cultuurhistorisch waardevolle elementen en landschappen weergegeven.

De gemeente Schouwen-Duiveland heeft in 2012 de Welstandsnota 2012 vastgesteld. De nota is in december 2023 herzien. Op basis van het welstandsbeleid wordt invulling gegeven aan het beleidsdoel uit de strategische visie 'Tij van de Toekomst' om de cultuurhistorische kwaliteit te verbeteren. In de nota staan kaders voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen binnen cultuurhistorisch waardevolle objecten en gebieden. Complexe ruimtelijke ontwikkelingen worden getoetst door de Commissie ruimtelijke kwaliteit. Het welstandsbeleid maakt onderscheid in gebiedsgerichte en objectgerichte criteria. Er wordt onderscheid gemaakt in vier welstandsniveaus:

1. Beschermd stads- en dorpsgezichten en monumenten
2. Bijzondere welstandsgebieden
3. Reguliere welstandsgebieden
4. Welstandsvrije gebieden.

Binnen de gemeente Schouwen-Duiveland zijn twee beschermde stadsgezichten en twee beschermde dorpsgezichten aanwezig. Aan de historische dorpskernen van Dreischor en Noordgouwe is op basis van de Erfgoednota de status van Beschermd stads- en dorpsgezicht toegekend. Voor alle andere dorpskernen zijn de criteria van welstandsniveau 2 van toepassing. Dit is een bijzonder welstandsregime en gericht op het behouden en waar mogelijk versterken van de historische kwaliteit. De toetsingscriteria voor dorpskernen zijn gericht op plaatsing, massa en vorm,

gevelkarakteristiek, detaillering, kleur en materiaal van de nieuwe bebouwing in relatie tot de mate waarin deze de gebiedskarakteristiek behouden en respecteren.

#### *Besluitgebied*

##### Cultuurhistorische waarden

De besluitlocatie ligt binnen het historische bebouwingslint aan de Laone van de historische kern Renesse. De verbindingsweg de Laone is een cultuurhistorische waardevolle dijkstructuur om de polder Oosterenban. Binnen het besluitgebied zijn geen cultuurhistorisch waardevolle bebouwing of landschappelijke elementen aanwezig. Op de aanliggende percelen van de besluitlocatie bevinden zich geen Rijksmonumentale gebouwen. Op wat grotere afstand langs de Laone en ter hoogte van de historische kerkring zijn meerdere Rijksmonumentale panden aanwezig. Het naastgelegen pension aan de Laone 23 is vanwege de karakteristieke bouwwijze aangemerkt als cultuurhistorisch waardevol object (MIP-object).

In de omgeving van de Laone en de kerkring van Renesse zijn veel cultuurhistorische waardevolle gebouwen en landschapselementen aanwezig. Langs de Laone en in de directe omgeving komen cultuurhistorisch waardevolle groenelementen voor zoals houtwallen, historische bomen en elzenmeten. Aan de overzijde van de Laone bevindt zich het landgoed van Slot Moermond. Het slot betreft een middeleeuws slot, dat is opgericht omstreeks 1230. De kern Renesse heeft de stedenbouwkundige structuur van een ringdorp. Dit is één van de oudste dorpstypen en tevens kenmerkend voor Zeeland. Het dorpsstype dateert van vóór de periode van systematische bedijking. Karakteristiek voor een ringdorp is de hoger gelegen kerk met een ringvormige straat. De historische dorpswegen komen uit op deze ring. Aan de buitenzijde van de kerkring heeft de bebouwing een zeer aaneengesloten en compacte structuur.

Het heroprichten van een recreatiewoning aan de achterzijde van bestaande bebouwing aan de Laone heeft geen negatieve invloed op het aanzicht of de herkenbaarheid van de cultuurhistorisch waardevolle bebouwing of landschapselementen in de omgeving. De recreatiewoning is zichtbaar vanaf de openbare weg het Jonkersweegje. De recreatiewoning wordt gerealiseerd binnen een bestaande recreatieve bestemming met een bouwvlak en wordt uitgevoerd in een herkenbare Zeeuwse bouwstijl. De oorspronkelijke bebouwing was verouderd. Met het oprichten van nieuwe duurzame bebouwing in een aansprekende en bij het Zeeuwse karakter passende bouwstijl, wordt het aanzicht van het perceel vanaf het openbaar gebied verbeterd. De aanwezige bebouwing in de kern Renesse, waaronder in de directe omgeving van het besluitgebied, is vaak op korte afstand van de perceelsgrens gerealiseerd.

##### Commissie ruimtelijke kwaliteit

Het beoogde ontwerp is voor beoordeling voorgelegd aan de Commissie ruimtelijke kwaliteit. De Commissie heeft op 15 augustus 2022 een positief advies uitgebracht. Het ontwerp is op 1 september 2025 herbeoordeeld op basis van de geactualiseerde welstandsnota en heeft opnieuw een positief advies gekregen.

#### *Conclusie*

De beoogde situatie heeft geen negatieve invloed op cultuurhistorisch waardevolle bebouwing of landschapselementen in de omgeving. Met het vervangen van verouderde bebouwing zonder bijzondere cultuurhistorische waarde voor nieuwe bebouwing in een aansprekende Zeeuwse bouwstijl, wordt een bijdrage geleverd aan het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving. De beoogde uitbreiding van bebouwing buiten het bouwvlak betreft een beperkte uitbreiding ten opzichte van de maximale bouwmogelijkheden die in de uitgangssituatie al aanwezig waren. De beoogde situatie is stedenbouwkundig inpasbaar.

### **3.9 Privacy en schaduwwerking**

#### Privacy/ zicht

De nieuwe bebouwing is op korte afstand van de perceelsgrens gerealiseerd. De bebouwing bevindt zich op basis van een landmeting van het Kadaster zoals uitgevoerd op 3 oktober 2025 en weergegeven in het Relas van bevindingen zoals opgenomen in bijlage 6 volledig op het perceel van de initiatiefnemer. Er is geen sprake van het overschrijden van de erfgrens door de bebouwing. Dit geldt voor de bebouwing inclusief de uitstekende delen waaronder de afvoergoten voor hemelwater.

Vanuit bestaande bebouwing is over en weer sprake van enig zicht op naastgelegen percelen. Dit is passend bij de bestaande structuur van bebouwing in de kern. Het bouwvlak is in de uitgangssituatie reeds gelegen tegen de perceelsgrens met Laone 23 en heeft een diepte van circa 8 meter. Binnen het bouwvlak is in de uitgangssituatie onder overgangsrecht een hoofdgebouw met een verdieping en aanbouwen aanwezig. In de beoogde situatie zal de bebouwing met een aantal meters worden vergroot in het verlengde van het huidige bouwvlak. Hiervoor wordt het bouwvlak verdiept richting de achterzijde van het perceel met circa 4 meter. In het bouwplan zijn de ramen die rechtstreeks zicht hebben op het perceel aan de Laone 23 zullen worden voorzien van gematteerde beglazing. Dit is opgenomen in de inrichtingstekening welke onderdeel uitmaakt van de stukken bij de omgevingsvergunning.

Binnen het bouwvlak zijn volgens het bestemmingsplan gebouwen toegestaan tot een bouwhoogte van maximaal 6 meter. Tussen de percelen Laone 23 en Laone 23a mag vergunningsvrij een erfafscheiding worden opgericht tot 2 meter hoog. Op het perceel aan de Laone 23 zijn reeds bijbehorende bouwwerken aanwezig waaronder een schuur met kapconstructie ter hoogte van de perceelsgrens. De bebouwing binnen het besluitgebied is in de uitgangssituatie en in de beoogde situatie grotendeels achter de schuur behorende bij de Laone 23 gelegen.

De maximale bouwhoogte en de afstand tot de perceelsgrens veranderen niet in de beoogde situatie. De nieuwe bebouwing bevindt zich in een historisch woonlint met bebouwing op korte afstand van de perceelsgrens en op korte afstand van elkaar. De beoogde bebouwing wordt grotendeels achter de bestaande schuur op het perceel van de Laone 23 gerealiseerd. De beoogde ontwikkeling leidt gezien de karakteristiek van de omgeving, de bestaande bebouwing en de bestaande bouw mogelijkheden niet tot een onevenredige beperking van privacy door zicht op andere percelen of tot een onevenredige aantasting van het uitzicht vanuit de bedrijfswoning aan de Laone 23.

#### Schaduwwerking

Naar de invloed van schaduwwerking op omliggende percelen in nieuwe situatie is een bezonningsstudie uitgevoerd. Hieruit blijkt dat de extra schaduwwerking als gevolg van de nieuwe bebouwing minimaal is ten opzichte van de uitgangssituatie. De beoogde schuur wordt immers uitgevoerd ten noorden van de (bedrijfs) woning aan de Laone 23. De beoogde uitbreiding van het bouwvlak leidt door de bestaande bebouwing, de bestaande bouw mogelijkheden en de erfafscheiding niet tot een onevenredige invloed op de bezonning op het naastgelegen perceel aan de Laone 23. Zie tevens bijlage 5.



*Figuur 10 Bestaande situatie schaduwwerking lage zonstand*



*Figuur 11 Beoogde situatie schaduwwerking lage zonstand*

### **3.10 Externe veiligheid**

#### *Toetsingskader*

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<sup>-6</sup> 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.

#### *Besluitgebied*

Een verblijfsrecreatieve functie is geen activiteit met een veiligheidsrisico voor de omgeving. Een recreatiewoning is binnen het externe veiligheidsbeleid aangemerkt als een beperkt kwetsbaar object. Een beperkt kwetsbaar wordt meegenomen in de beoordeling van de hoogte van het groepsrisico van een gebied.

### **Inrichtingen en installaties**

Volgens de Atlas Leefomgeving bevinden zich in de directe omgeving van het besluitgebied geen inrichtingen die vallen onder de werkingssfeer van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). In de omgeving van het besluitgebied bevinden zich op basis van de gegevens in de Atlas Leefomgeving geen installaties van waaruit een extern veiligheidsrisico geldt.

### **Vervoer gevaarlijke stoffen**

In de omgeving van het besluitgebied zijn geen wegen, vaarwegen of spoorlijnen gelegen waarvoor op basis van het Besluit externe veiligheid transportroutes of de Regeling Basisnet een extern veiligheidsrisico geldt. Het beoogde gebruik heeft geen invloed op de hoogte van het groepsrisico.

## **Buisleidingen**

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

## **Brandveiligheid**

Ten aanzien van het beoogde gebruik 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 besluitgebied voor hulpvoertuigen en de bluswatervoorzieningen binnen het besluitgebied moeten voldoen aan de Handreiking bluswatervoorziening en bereikbaarheid 2019 (Brandweer Nederland 2020). De brandveiligheidsvereisten zijn opgenomen in het Bouwbesluit 2012.

Er is sprake van het (her)bouwen van een enkele recreatiewoning binnen een bestaand bebouwingslint behorende bij de kern Renesse. In de omgeving van het besluitgebied zijn geen inrichtingen, transportassen of installaties gelegen waarvan een hoog veiligheidsrisico uitgaat. Het realiseren van een enkele recreatiewoning binnen bebouwd gebied is een kleinschalige ontwikkeling en zal niet van invloed zijn op de hoogte van het groepsrisico.

De recreatiewoning is bereikbaar voor hulpdiensten via de Laone en het Jonkersweegje. De nieuwe bebouwing zal voldoen aan de geldende bouwregelgeving en brandveiligheidsvereisten volgens het Bouwbesluit 2012. Binnen de recreatiewoning worden voldoende blusmiddelen en vluchtroutes geïnstalleerd. Gebruikers kunnen als voldoende zelfredzaam worden beschouwd en kunnen bij een calamiteit zelfstandig de bebouwing 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 bebouwing 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. Hiermee is de veiligheid van de gebruikers in de toekomst voldoende geborgd.

### *Conclusie*

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor het (her)bouwen van een recreatiewoning. De afstand tot objecten waarvoor een extern veiligheidsrisico geldt is voldoende groot.

## **3.11 Water**

### *Toetsingskader*

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

- Waarborgen van waterveiligheid;
- Zorgen voor mooi en schoon water;

- Beperken van de effecten van klimaatverandering/ klimaatadaptatie;
- Bijdragen aan de kwaliteit van de leefomgeving;
- Verduurzaming van het watergebruik;
- Onderhoud van waterschapswegen.

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

De gemeente is in principe verantwoordelijk voor de omgang met hemelwater in het stedelijke gebied, maar legt wel meer verantwoordelijkheid bij de perceeleigenaar. Pas wanneer men zich niet redelijkerwijs van het hemelwater kan ontdoen is de gemeente gehouden aan het treffen van maatregelen (Waterwet, art. 9a). 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. In het Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan 2022-2026 is vastgelegd hoe de gemeente uitvoering geeft aan de omgang met afvalwater, hemelwater en grondwater. Afstromend schoon hemelwater wordt zoveel mogelijk vertraagd zodat het ter plaatse kan infiltreren in de bodem en daarmee in perioden van droogte een buffer vormt. Voor de afvoer van hemelwater geldt de trits: schoonhouden, scheiden en zuiveren (waterkwaliteit) en vasthouden, bergen en afvoeren (waterkwantiteit). Het waterschap toetst in het kader van het vooroverleg of het plan past binnen de waterdoelstellingen.

Op basis van de Keur van het waterschap wordt bepaald of er voor bouwwerken of activiteiten een watervergunning noodzakelijk is. Ook wordt er binnen de Keur aangegeven voor welke ontwikkelingen er binnen een beschermingszone kan worden voldaan aan algemene regels waardoor er geen watervergunning aangevraagd hoeft te worden. De bijbehorende Legger geeft aan waar de keur van toepassing is. In de Legger zijn ook beschermingszones voor oppervlaktewateren opgenomen. Deze zones zijn bedoeld om ongewenste handelingen rondom een waterlichaam, zoals (bouw)activiteiten of de aanleg van beplanting, te kunnen weren.

#### *Besluitgebied*

Ten aanzien van de ontwikkeling van het besluitgebied kan de volgende afweging worden gemaakt.

#### **Veiligheid waterkeringen**

Ter hoogte van de beoogde recreatiewoning bevindt zich volgens de Keur (20 juni 2019) en de bijbehorende legger waterkeringen geen beschermingszone van een waterkering.

#### **Voorkomen van overlast door oppervlaktewater**

Ter hoogte van het Jonkersweegje bevindt zich volgens de Legger oppervlaktewateren een watergang met een secundair belang voor het watersysteem en een bijbehorende beschermingszone van 7 meter gemeten vanaf de insteek van de watergang. De beoogde bebouwing wordt buiten de beschermingszone gerealiseerd. Er verdwijnt geen open water door de bouw. De beoogde ontwikkeling leidt niet tot belemmeringen voor (het onderhoud van) leggerwatergangen.

#### **Voorkomen van overlast door hemel- en afvalwater**

In de uitgangssituatie is ter plaatse een bouwvlak met een oppervlak van 40m<sup>2</sup> toegekend. In de beoogde situatie wordt een gebouw met een oppervlakte van 75m<sup>2</sup> mogelijk gemaakt. Het netto areaal bebouwing neemt als gevolg van de ontwikkeling toe met 35m<sup>2</sup>. In de uitgangssituatie is het

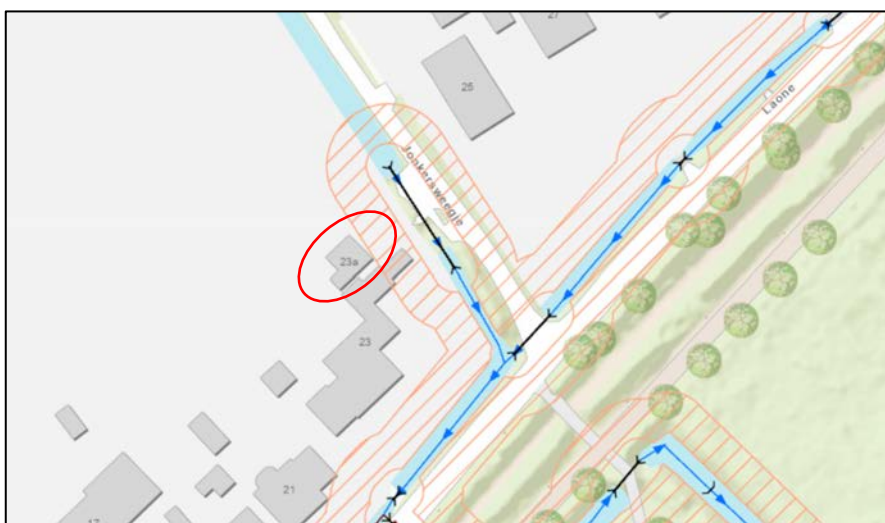
perceel volledig verhard door de aanleg van terreinverharding. Het netto areaal verhard oppervlak neemt als gevolg van de ontwikkeling niet toe. Het afvalwater van de recreatiewoning wordt ook in de nieuwe situatie afgevoerd via een aansluiting op de gemeentelijke vuilwaterriolering. In de nieuwe situatie wordt het schone regenwater gescheiden van het afvalwater.

### **Grondwaterkwantiteit en verdroging**

Er is in de nieuwe situatie geen sprake van het onttrekken van grondwater. Het overtollige regenwater infiltreert ter plaatse zoals in de bestaande situatie het geval is. Er is sprake van een hydrologisch neutrale situatie.

### **Grondwaterkwaliteit**

De beoogde bouwmogelijkheden hebben geen effecten op de grondwaterkwaliteit ter plaatse. Tijdens de bouw wordt zoveel mogelijk gebruik gemaakt van niet uitlogende materialen.



*Figuur 12 Uitsnede Legger wateren 2022 (besluitgebied rood gearceerd)*

### **Oppervlaktewaterkwaliteit**

De beoogde ontwikkeling heeft geen invloed op de oppervlaktewaterkwaliteit.

### **Volksgezondheid**

De beoogde ontwikkeling heeft geen negatieve effecten op de volksgezondheid.

### **Bodemdaling**

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

### **Natte natuur**

Binnen of direct aanliggend aan het besluitgebied bevindt zich geen natte natuur. Er zijn geen effecten op natte natuur als gevolg van de beoogde ontwikkeling.

### **Onderhoud oppervlaktewater**

In de omgeving van de besluitlocatie bevinden zich oppervlaktewateren (leggerwatergangen) die worden beschermd op grond van de keur. De nieuwe bebouwing wordt buiten de beschermingszone gerealiseerd.

### **Belangen waterbeheerder**

De wegen behorende bij de kern Renesse zijn niet in beheer bij het waterschap. De beoogde ontwikkeling heeft een beperkte verkeersaantrekkende werking en leidt niet tot een significante toename van verkeersbewegingen over waterschapswegen. Met de beoogde ontwikkeling zijn er geen effecten op de werking van omliggende objecten, terreinen of (vaar) wegen die voor het waterbeheer van belang zijn.

### *Conclusie*

Met de beoogde herbouw van een bestaande recreatiewoning zijn er geen effecten te verwachten op de waterhuishouding. Er is geen sprake van een netto toename aan verhard oppervlak ten opzichte van de uitgangssituatie. De ontwikkeling heeft geen invloed op de omliggende watergangen of het watersysteem ter plaatse. Er is sprake van een hydrologisch neutrale ontwikkeling. Het hemelwater wordt gescheiden afgevoerd. Het vuile water wordt ook in de nieuwe situatie afgevoerd via het gemeentelijke rioolstelsel. De beoogde ontwikkeling is inpasbaar binnen de waterdoelstellingen. De voor de ontwikkeling uitgevoerde watertoets wordt voor advies voorgelegd aan Waterschap Scheldestromen.

## **3.12 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 in feite 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. Om die reden is gekozen om de drempelwaarden indicatief te maken. 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 toelichting van een ruimtelijk 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. Met betrekking tot de inhoud moet aandacht worden besteed aan alle criteria die zijn opgenomen in Bijlage III bij de Europese richtlijn 'betreffende de milieubeoordeling van bepaalde openbare en particuliere projecten'.

### *Besluitgebied*

De beoogde ontwikkeling maakt in afwijking van de geldende planologische regeling het opnieuw oprichten van bebouwing van een verblijfsrecreatieve functie mogelijk. Met de ontwikkeling is sprake van een activiteit zoals benoemd in categorie D11.2: 'de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject, met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen' van het Besluit mer. De (indicatieve) drempelwaarde voor het opstellen van een m.e.r.-beoordeling bedraagt voor deze activiteit het oprichten van minimaal 2000 woningen of ontwikkelingen met een oppervlakte van 100ha of meer.

De beoogde ontwikkeling blijft ruim onder de drempelwaarden. Er is derhalve geen sprake van een stedelijk ontwikkelingsproject zoals bedoeld in het Besluit m.e.r.. Uit de ruimtelijke en milieukundige beoordeling in de overige paragrafen blijkt dat de beoogde situatie inpasbaar is in de omgeving. Er

is sprake van een kleinschalige activiteit zonder significante verandering van de milieubelasting ten opzichte van de uitgangssituatie. De beoogde situatie is hiermee ruimtelijk en milieukundig inpasbaar. Alle relevante omgevingsaspecten zijn onderzocht in hoofdstuk 3.

#### *Conclusie*

De activiteit is kleinschalig van aard en inpasbaar in de omgeving. Gelet op de kenmerken van de activiteit en de mate van de kwetsbaarheid van het milieu waarin het besluitgebied is gelegen, kan worden geconcludeerd dat er geen milieueffectrapportage (MER) hoeft te worden opgesteld.

## **4. UITVOERBAARHEID**

### **4.1 Economische uitvoerbaarheid**

Behalve de ruimtelijke en milieukundige uitvoerbaarheid, dient tevens de financieel-economische uitvoerbaarheid van een ruimtelijke ontwikkeling inzichtelijk te worden gemaakt. Wanneer een ruimtelijk besluit een bouwplan, zoals bedoeld in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening, mogelijk maakt, is de gemeente op basis van de grondexploitatiewet verplicht om de kosten hiervan te verhalen op de aanvrager. Dit is vastgelegd in artikel 6.12 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening. De gemeente dient bij het nemen van een projectafwijakingsbesluit tevens een exploitatieplan vast te stellen. Van een bouwplan als bedoeld in artikel 6.2.1 van het Bro is onder meer sprake indien sprake is van de bouw van één of meer woningen of de bouw van één of meer andere hoofdgebouwen. Tevens is een exploitatieplan noodzakelijk indien er specifieke locatie-eisen gesteld worden aan de uitvoering. In afwijking van het bepaalde in artikel 6.12 lid 1 Wro kan de gemeenteraad besluiten om de kosten anderszins te verzekeren.

Het project zal geheel door de initiatiefnemer gerealiseerd worden. Het verhaal van kosten zal door de gemeente hoofdzakelijk plaatsvinden in de vorm van leges. Voor het verhalen van eventuele kosten voor tegemoetkoming in planschade wordt een overeenkomst ter verhaal van eventuele kosten aangegaan. Hiermee is het verhaal van de gemeentelijke kosten voldoende verzekerd. Het project is hiermee economisch uitvoerbaar. Voor de gemeente zijn er geen financiële consequenties aan verbonden.

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

### **4.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid**

Bij de voorbereiding van de omgevingsvergunning op basis van artikel 2.12, lid 1, sub a onder 3° Wabo wordt de procedure zoals vastgelegd in afdeling 3.4 Awb gevolgd. De ontwerp beschikking met bijbehorende stukken wordt gedurende 6 weken ter inzage gelegd. Aan de hand van de voorbereiding van de vergunning wordt het wettelijk overleg ex artikel 3.1.1 Bro gevoerd. Reacties van de wettelijke overlegpartners (Waterschap Scheldestromen) zijn opgenomen in de desbetreffende paragrafen.

### **4.3 Procedure**

De ontwerp omgevingsvergunning en een verklaring van geen bedenkingen van de raad zijn gedurende 6 weken, van 4 maart 2025 tot en met 14 april 2025, ter inzage gelegd met bijbehorende stukken. Gedurende de termijn van de terinzagelegging kon eenieder een zienswijze indienen. De resultaten van de terinzagelegging zijn beoordeeld en aanvullend in de ruimtelijke onderbouwing opgenomen.

Tegen het ontwerpbesluit zijn zienswijzen ingediend. Op basis van de zienswijzen zijn een aantal ambtshalve aanpassingen doorgevoerd in de tekst van de onderbouwing en in het ontwerp. In het ontwerp is op basis van de zienswijze matterende beglazing opgenomen aan de zuidzijde van het bouwwerk om direct zicht op het naastgelegen perceel te voorkomen.

Naar aanleiding van de zienswijzen is het ontwerp voor de recreatiewoning nogmaals ter beoordeling voorgelegd aan de Commissie ruimtelijke kwaliteit. De Commissie heeft positief geadviseerd over het ontwerp. De herbeoordeling van de Commissie heeft niet geleid tot een aanpassing van het ontwerp.

Een uitgebreide weergave van de inhoud van de zienswijzen en een nota van beantwoording is opgenomen in bijlage 7.

## BIJLAGEN

- 1    Situatietekening  
    Erik van den Bos Architect  
    d.d. September 2025
- 2    Verkennend bodemonderzoek  
    MCG Zuidwest BV d.d. Juni 2022
- 3    Stikstofdepositieberekening  
    S&W Bouwkundig Ingenieurs BV  
    d.d. December 2025
4.   a. Natuurtoets  
      Veldbiologische Werken BV  
      d.d. Juli 2022  
  
      b. Ecologische notitie  
      Veldbiologische Werken BV  
      d.d. December 2025
5.   Bezonningsstudie  
      Maanden juli en januari  
      d.d. December 2024
6.   Relas van bevindingen  
      Kadaster  
      d.d. 3 Oktober 2025
7.   Nota van zienswijzen en ambtshalve aanpassingen