

# **Antwoordnotitie omgevingsvergunning Laone 23a Renesse**

Zaaknummer 595969

# Inhoud

<b>1.</b>	<b>Inleiding</b>	<b>3</b>
<b>2.</b>	<b>Zienswijzen</b>	<b>4</b>
2.1	Zienswijze 1 (zaaknummer 1395681)	4
2.2	Zienswijze 2 (zaaknummer 1400036)	8
2.3	Zienswijze 3 (zaaknummer 1400333)	11
2.4	Zienswijze 4 (zaaknummer 1400861)	12
2.5	Zienswijze 5 (zaaknummer 1400960)	14
2.6	Zienswijze 6 (zaaknummer 1430264)	17
2.7	Zienswijze 7 (zaaknummer 1447822)	19
2.8	Zienswijze 8 (zaaknummer 1575927)	22
<b>3.</b>	<b>Aanpassingen</b>	<b>26</b>
<b>4.</b>	<b>Bijlagen</b>	<b>27</b>
4.1	Ruimtelijke onderbouwing	27
4.2	Bouwplan	27
4.3	Relaas van bevindingen	27

# 1. Inleiding

De ontwerp omgevingsvergunning en ontwerp verklaring van geen bedenkingen (en de bijbehorende stukken) voor het bouwen van een recreatiewoning op het adres Laone 23a te Renesse hebben ter inzage gelegen.

Deze notitie beschrijft de resultaten van de terinzagelegging. Er zijn 8 zienswijzen ingediend, waarvan 7 binnen de termijn en ontvankelijk. Eén zienswijze is buiten de termijn ingediend. Aangezien de indiener op het moment van de terinzagelegging nog geen eigenaar was van de locatie en zijn perceel direct grenst aan het plangebied hebben wij deze voor de volledigheid wel meegenomen in deze antwoordnotitie.

De zienswijzen zijn samengevat en van beantwoording en conclusie voorzien.

## 2. Zienswijzen

### 2.1 Zienswijze 1 (zaaknummer 1395681)

Samenvatting	Beantwoording
<p>Zonder overleg is de eigenaar van Laone 23a begonnen met bouwen en daarbij is gebruik gemaakt van andermans toegangsweg, wat leidde tot hinder voor huurders en de indiener zelf. Tevens is een waterput geplaatst op andermans terrein, zonder toestemming. De vrees bestaat dat ook in de toekomst gebruik zal worden gemaakt van dit terrein, vanwege de beperkte ruimte rondom het nieuwe bouwwerk. Het huis zou volgens de indiener op een "postzegel" staan en vrijwel geen ruimte bieden voor toegang tot voor- en achterzijde. Daarnaast is zonder overleg een heg verwijderd en is de entree slordig. De indiener geeft nadrukkelijk géén toestemming voor gebruik van het aangrenzende perceel en vreest overlast (zoals barbecueën) op grond met een natuurfunctie.</p>	<p>De aanvraag omgevingsvergunning ziet op de bouw van een recreatiewoning op gronden in bezit van de initiatiefnemer. Het gebruik maken van gronden van derden, het verwijderen van een heg en het plaatsen van een pompput maken hiervan geen onderdeel uit en kunnen dus ook niet aan de orde komen in het kader van deze zienswijze. Het betreft, zo begrijpen wij de zienswijze op dit punt bovendien, vooral een privaatrechtelijke aangelegenheid waarin de gemeente geen partij is.</p>
<p>Het bouwplan voldoet niet aan het Burenrecht, zoals opgenomen in het Burgerlijk Wetboek. Gebouwen moeten minstens 2 meter van de erfgrens staan, tenzij er toestemming van de buren is om dichterbij te bouwen (artikel 50, BW 5) en in een muur die binnen 2 meter van de erfgrens staat mogen geen deuren of andere openingen worden geplaatst (artikel 51, BW 5).</p>	<p>De stelling dat gebouwen minstens 2 meter van de erfgrens moeten staan, zien wij niet terug in het Burgerlijk Wetboek.</p> <p>Op grond van artikel 5:50 (Burgerlijk Wetboek Boek 5) is het zonder toestemming van de eigenaar van het naburige erf, niet toegestaan om binnen twee meter van de grenslijn van dit erf vensters of andere muuropeningen te hebben voor zover deze op dit erf rechtstreeks uitzicht geven. De nabuur kan zich niet verzetten tegen de aanwezigheid van zodanige openingen of werken, indien zijn erf een openbare weg of een openbaar water is, indien zich tussen de erven openbare wegen of openbare wateren bevinden of indien het uitzicht niet verder reikt dan tot een binnen twee meter van de opening of het werk zich bevindende muur.</p> <p>Blijkens de bouwtekening behorende bij de aanvraag wordt het glas in de dakkapel uitgevoerd met gematteerd glas. Hiermee is er geen rechtstreeks uitzicht op Laone 23. Verder is evenmin sprake van rechtstreeks zicht op het naburige perceel Jonkersweegje 1 nu tussen de recreatiewoning en het perceel Jonkersweegje 1 een schutting aanwezig is die het uitzicht op het perceel vanuit de recreatiewoning belemmert.</p>

	<p>Gelet op het voorgaande is ten tijde van vergunningverlening geen sprake van strijd met artikel 5:50 BW. Van een evidente privaatrechtelijke belemmering die aan vergunningverlening in de weg staat is geen sprake.</p> <p>Het voorgaande betreft hiermee een privaatrechtelijke aangelegenheid waarin de gemeente geen partij is.</p>
Verzoek voldoet niet aan de verschillende beleidskaders van de Gemeente Schouwen-Duiveland. De voorgenomen ontwikkeling voldoet niet aan de Ladder van duurzame verstedelijking, welke weer is opgenomen in het omgevingsplan 2012-2018. Daarnaast voldoet het verzoek niet aan de Woonvisie en de Regionale Woningmarktafspraken.	<p>Toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking is in dit geval niet aan de orde, omdat geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. De locatie ligt tevens in bestaand stedelijk gebied. Het provinciale Omgevingsplan 2012-2018 geldt niet meer, waardoor niet aan deze regeling wordt getoetst.</p> <p>Aangezien het plan ziet op het realiseren van een recreatiewoning en niet op een reguliere woning is niet getoetst aan de Woonvisie en de Regionale Woningmarktafspraken.</p> <p>De relevante (gemeentelijke) beleidskaders zijn omschreven in hoofdstuk 2 van de ruimtelijke onderbouwing.</p>
Verzoek voldoet niet aan de milieueisen.	<p>Uit de zienswijze komt niet naar voren aan welke milieueisen niet wordt voldaan. Voor het project is een ruimtelijke onderbouwing opgesteld waarin het plan aan verschillende milieuaspecten wordt getoetst. Hieruit blijkt dat er geen belemmeringen zijn.</p>
Verzoek voldoet niet aan de stedenbouwkundige afspraken. De ruimte van de erfgrans naar de burens bedraagt minder dan 1 meter.	<p>Het is niet duidelijk naar welke stedenbouwkundige afspraken verwezen wordt. In de bouwregels van het bestemmingsplan 'Renesse' zijn ter plaatse geen minimale afstanden tussen gebouwen en zijdelingse perceelsgrenzen opgenomen.</p>
Ongewenste ontwikkeling vanuit het oogpunt van verkeersveiligheid en parkeren vormt een belemmering.	<p>Op basis van hoofdstuk 3.3 van de ruimtelijke onderbouwing verwachten wij geen problemen ten aanzien van dit aspect. De benodigde parkeerplaatsen worden gerealiseerd op eigen terrein. De situatietekening, waarop de parkeerplaatsen zijn ingetekend, laat zien dat hier voldoende ruimte voor is.</p>
Op 30 januari 2025 heeft de gemeenteraad besloten de omgevingsvergunning te verlenen en het omgevingsplan daarop aan te passen. Het gaat over het wijzigen van een recreatiebestemming in verblijfsrecreatiebestemming van een perceel met hierop een garagebox. Waarom is de bestemming al gewijzigd terwijl de omgevingsvergunning nog niet onherroepelijk is? De feitelijke bestemming die rechtskracht heeft is nu niet meer zichtbaar. De indiener uit zorgen over de timing van de wijziging van het omgevingsplan voor Laone 23a. De	<p>In het bedoelde besluit van de gemeenteraad op 30 januari 2025 is geen omgevingsvergunning verleend en is ook niet besloten om het omgevingsplan aan te passen. In het onderhavige besluit heeft de gemeenteraad een ontwerp verklaring van geen bedenkingen afgegeven voor de aangevraagde omgevingsvergunning. De ontwerp omgevingsvergunning, ontwerp verklaring van geen bedenkingen en bijbehorende stukken hebben van 3 maart tot en met 14 april 2025 ter inzage gelegen. Het college van burgemeester en wethouders en</p>

<p>bestemming zou in lijn met de omgevingsvergunning zijn aangepast voordat de wettelijke bezwaarperiode was afgelopen, terwijl het besluit daarmee nog niet onherroepelijk was. De wijziging van de bestemming wordt als verwarrend ervaren, omdat de feitelijk geldende bestemming volgens de indiener niet meer zichtbaar of raadpleegbaar is.</p>	<p>de gemeenteraad nemen met inachtneming van zienswijzen een besluit op de aanvraag omgevingsvergunning. Het bestemmingsplan wordt hiermee niet aangepast.</p> <p>Het perceel Laone 23a Renesse heeft al sinds de inwerkingtreding van het bestemmingsplan 'Renesse' (in 2022) de bestemming Recreatie – Verblijfsrecreatie en bevat een bouwvlak dat voorziet in een recreatiewoning. In ieder geval sindsdien is op deze gronden recreatief nachtverblijf in recreatiewoningen toegestaan. Tegen deze bestemming op dit perceel is geen zienswijze ingediend en/of beroep ingesteld gedurende de bestemmingsplanprocedure.</p>
<p>Uit de stukken behorende bij het raadsvoorstel blijkt dat er géén sprake is van een verblijfsrecreatieve bestemming. Alleen recreatie, geen verblijfsrecreatie. In het raadsvoorstel en de ruimtelijke onderbouwing zijn functie en gebruik van het perceel anders weergegeven dan de feitelijke situatie. Er is hierdoor geen sprake van een goede ruimtelijke ordening.</p>	<p>Bij de beoordeling van een bouwplan kijken wij naar de planologische situatie, niet enkel naar de feitelijke situatie. Het perceel Laone 23a Renesse heeft sinds de inwerkingtreding van het bestemmingsplan 'Renesse' (vastgesteld op 27 januari 2022) de bestemming Recreatie – Verblijfsrecreatie en bevat een bouwvlak dat voorziet in een recreatiewoning. Op deze gronden is op grond van het bestemmingsplan reeds beoogd recreatief nachtverblijf in recreatiewoningen toegestaan.</p>
<p>Op basis van een oude luchtfoto blijkt dat er in 1970 een garagebox stond. In de afgelopen periode van circa 30 jaar is er nooit sprake geweest van verblijfsrecreatieve functies. Op basis van het bestemmingsplan (artikel 22.5.1) is het niet toegestaan een garagebox te gebruiken als zelfstandige woonruimte of als gastenverblijf.</p>	<p>In de zienswijze wordt verwezen naar een artikel uit de enkelbestemming Wonen van het bestemmingsplan Renesse. Het perceel heeft echter geen woonbestemming en/of aanduiding garagebox. Zie de beantwoording hierboven.</p>
<p>Op basis van de Kustvisie is het niet toegestaan nieuwe recreatieve ontwikkelingen mogelijk te maken. Het wijzigen van een garagebox in een recreatiewoning kan niet anders gezien worden dan een nieuwe ontwikkeling. Aangezien het plan in strijd is met de Kustvisie, is geen sprake van een goede ruimtelijke ordening.</p>	<p>In hoofdstuk 2.2 van de ruimtelijke onderbouwing wordt getoetst aan het provinciaal beleid, waaronder de Kustvisie. Naar aanleiding van de zienswijze zien wij geen reden deze toetsing te herzien.</p>
<p>Het gemeentelijk recreatiebeleid staat ook geen nieuwvestiging toe. Het wijzigen van een garagebox in een recreatiewoning past dus ook niet binnen het gemeentelijk beleid.</p>	<p>Voor zover de indiener van de zienswijze hier doelt op de Nota verblijfsrecreatie 2024 merken wij op dat deze hier niet van toepassing is, nu op deze aanvraag omgevingsvergunning, die nog dateert van voor 1 januari 2024, het recht van toepassing is zoals dat gold voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet ofwel voor 1 januari 2024. Dit is geregeld in het overgangsrecht in de Invoeringswet Omgevingswet. Op grond van vaste rechtspraak moet onder 'recht' ook beleidsregels worden verstaan. Dit betekent dat moet worden getoetst aan het voorheen geldende recreatiebeleid.</p>

	<p>Overigens zijn wij van mening dat met deze omgevingsvergunning geen nieuwvestiging van recreatie mogelijk wordt gemaakt, als bedoeld in de Nota verblijfsrecreatie. Met de vaststelling van het bestemmingsplan 'Renesse' in 2022 heeft het perceel immers opnieuw de bestemming Recreatie – Verblijfsrecreatie gekregen en is aan de gronden – juist met het oog op de bouw van een nieuwe recreatiewoning - een bouwvlak aan het perceel toegekend, waarna vervolgens ook een omgevingsvergunning is verleend. Enkel door een kennelijk verschrijving in het bestemmingsplan (een aanduiding op de verbeelding bleek abusievelijk te ontbreken) bleek het niet mogelijk om bij recht de recreatiewoning te kunnen vergunnen. Enkel om deze kennelijke verschrijving recht te zetten dient onderhavige uitgebreide procedure te worden doorlopen zodat de bouw van de recreatiewoning – die eigenlijk al was voorzien in het bestemmingsplan Renesse uit 2022 - mogelijk te maken. Van een nieuwvestiging van een recreatiewoning als bedoeld in het beleid is hiermee geen sprake.</p>
<p>Er is sprake van een wezenlijke aantasting van de bebouwingsstructuur van bebouwing (wonen) die gevormd wordt door perceel afmetingen en de open ruimte rond de gebouwen. Verblijfsrecreatie bebouwing kent in het omgevingsplan geen bebouwingsafstand erfgrens bepalingen. Er vindt zodoende een ernstige verstoring plaats in de wezenlijke kenmerken van de bebouwing.</p>	<p>In het geldende bestemmingsplan 'Renesse' is een bouwvlak opgenomen van bijna 40 m2 en een nok- en goothoogte van respectievelijk 6 en 3,3 meter. Het ingediende bouwplan voldoet aan de maximale hoogtes. Het gebouw wordt wel groter en komt gedeeltelijk buiten het bouwvlak te staan. In lijn met het gemeentelijk recreatiebeleid mag een recreatiewoning 75m2 zijn. Deze oppervlakte wordt niet overschreden. De oppervlakte van de recreatiewoning past dus niet in het bestemmingsplan, maar beleidsmatig gezien zijn er mogelijkheden voor een recreatiewoning van 75 m2.</p> <p>Het bouwplan is op 15 augustus 2022 akkoord bevonden door de Welstands-en monumentencommissie. Nu dit advies al enige tijd geleden is afgegeven, is opnieuw advies opgevraagd. Het bouwplan is op 1 september 2025 akkoord bevonden door de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit.</p>

## Conclusie

De zienswijze leidt tot aanpassing van de omgevingsvergunning op de volgende onderdelen:

- De parkeerplaatsen zijn ingetekend op de situatietekening.
- Het bouwplan is door een onafhankelijke Commissie Ruimtelijke Kwaliteit opnieuw getoetst aan de welstandsnota.

## 2.2 Zienswijze 2 (zaaknummer 1400036)

Samenvatting	Beantwoording
<p>Uit de stukken behorende bij het raadsvoorstel blijkt dat er géén sprake is van een verblijfsrecreatieve bestemming. Alleen recreatie, geen verblijfsrecreatie. In het raadsvoorstel en de ruimtelijke onderbouwing zijn functie en gebruik van het perceel anders weergegeven dan de feitelijke situatie. Er is hierdoor geen sprake van een goede ruimtelijke ordening.</p>	<p>Bij de beoordeling van een bouwplan kijken wij naar de planologische situatie, niet enkel naar de feitelijke situatie. Het perceel Laone 23a Renesse heeft sinds de inwerkingtreding van het bestemmingsplan 'Renesse' (vastgesteld op 27 januari 2022) de bestemming Recreatie - Verblijfsrecreatie. Op deze gronden is recreatief nachtverblijf in recreatiewoningen toegestaan.</p>
<p>Op basis van een oude luchtfoto blijkt dat er in 1970 een garagebox stond. In de afgelopen periode van circa 30 jaar is er nooit sprake geweest van verblijfsrecreatieve. Op basis van het bestemmingsplan (artikel 22.5.1) is het niet toegestaan een garagebox te gebruiken als zelfstandige woonruimte of als gastenverblijf.</p>	<p>In de zienswijze wordt verwezen naar een artikel uit de enkelbestemming Wonen van het bestemmingsplan Renesse. Het perceel heeft echter geen woonbestemming en/of aanduiding garagebox. Zie de beantwoording hierboven.</p>
<p>Op basis van de Kustvisie is het niet toegestaan nieuwe recreatieve ontwikkelingen mogelijk te maken. Het wijzigen van een garagebox in een recreatiewoning kan niet anders gezien worden dan een nieuwe ontwikkeling. Aangezien het plan in strijd is met de Kustvisie, is geen sprake van een goede ruimtelijke ordening.</p>	<p>In hoofdstuk 2.2 van de ruimtelijke onderbouwing wordt getoetst aan het provinciaal beleid, waaronder de Kustvisie. Naar aanleiding van de zienswijze zien wij geen reden deze toetsing te herzien.</p>
<p>Het gemeentelijk recreatiebeleid staat ook geen nieuwvestiging toe. Het wijzigen van een garagebox in een recreatiewoning past dus ook niet binnen het gemeentelijk beleid.</p>	<p>Wij zijn van mening dat met deze omgevingsvergunning geen nieuwvestiging van recreatie mogelijk wordt gemaakt, als bedoeld in de Nota verblijfsrecreatie. Met de vaststelling van het bestemmingsplan 'Renesse' in 2022 heeft het perceel immers opnieuw de bestemming Recreatie – Verblijfsrecreatie gekregen en is aan de gronden – juist met het oog op de bouw van een nieuwe recreatiewoning - een bouwvlak aan het perceel toegekend, waarna vervolgens ook een omgevingsvergunning is verleend. Enkel door een kennelijk verschrijving in het bestemmingsplan (een aanduiding op de verbeelding bleek abusievelijk te ontbreken) bleek het niet mogelijk om bij recht de recreatiewoning te kunnen vergunnen. Enkel om deze kennelijke verschrijving recht te zetten dient onderhavige uitgebreide procedure te worden doorlopen zodat de bouw van de recreatiewoning – die eigenlijk al was voorzien in het bestemmingsplan Renesse uit 2022 - mogelijk te maken. Van een nieuwvestiging van een</p>

	recreatiewoning als bedoeld in het beleid is hiermee geen sprake.
--	---

<p>Er is sprake van een wezenlijke aantasting van de bebouwingsstructuur van bebouwing (wonen) die gevormd wordt door perceel afmetingen en de open ruimte rond de gebouwen. Verblijfsrecreatie bebouwing kent in het omgevingsplan geen bebouwingsafstand erfgrens bepalingen. Er vindt zodoende een ernstige verstoring plaats in de wezenlijke kenmerken van de bebouwing.</p>	<p>In het geldende bestemmingsplan 'Renesse' is een bouwvlak opgenomen van bijna 40 m2 en een nok- en goothoogte van respectievelijk 6 en 3,3 meter. Het ingediende bouwplan voldoet aan de maximale hoogtes. Het gebouw wordt wel groter en komt gedeeltelijk buiten het bouwvlak te staan. In lijn met het gemeentelijk recreatiebeleid mag een recreatiewoning 75m2 zijn. Deze oppervlakte wordt niet overschreden. De oppervlakte van de woning past dus niet in het bestemmingsplan, maar beleidsmatig gezien zijn er mogelijkheden voor een recreatiewoning van 75 m2.</p> <p>Het bouwplan is op 15 augustus 2022 akkoord bevonden door de Welstands-en monumentencommissie. Nu dit advies al enige tijd geleden is afgegeven, is opnieuw advies opgevraagd. Het bouwplan is op 1 september 2025 akkoord bevonden door de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit.</p>
<p>Het gebouw staat gedeeltelijk op onze grond, waardoor er sprake is van een evident privaatrechtelijke belemmering.</p>	<p>Uit de zienswijze blijkt niet waar het betreffende beeldmateriaal vandaan komt. Op basis van de situatietekening die onderdeel is van de omgevingsvergunning staat het gebouw niet op uw gronden, maar tegen de perceelsgrens.</p> <p>De initiatiefnemer heeft tevens het Kadaster gevraagd de situatie in kaart te brengen. In het relaas van bevindingen blijkt dat de recreatiewoning op eigen grond wordt gebouwd.</p> <p>Voor zover al sprake is van een privaatrechtelijke belemmering is deze niet evident.</p> <p>Een privaatrechtelijke belemmering is slechts evident, als zonder nader onderzoek kan worden vastgesteld dat het bouwplan in strijd is met het burennrecht en /of voorzien is op grond die in eigendom is aan een ander. Gelet op de bouwtekening en het door de initiatiefnemer overlegde relaas van bevinden is geen sprake van een evident privaatrechtelijke belemmering.</p>

## Conclusie

De zienswijze leidt tot aanpassing van de omgevingsvergunning op de volgende onderdelen:

- Het bouwplan is door een onafhankelijke Commissie Ruimtelijke Kwaliteit opnieuw getoetst aan de welstandsnota.
- Het relaas van bevindingen wordt toegevoegd als bijlage bij de ruimtelijke onderbouwing en antwoordnotitie.

## 2.3 Zienswijze 3 (zaaknummer 1400333)

Samenvatting	Beantwoording
Het beoogde pand heeft ramen en dakkapel op ongehoord korte afstand en met zicht op vertrekken van het naastgelegen huis waardoor privacy en gemoedsrust aldaar op onverantwoorde wijze zou worden aangetast	<p>In het bestemmingsplan 'Renesse' (vastgesteld door de gemeenteraad op 27 januari 2022) zijn de bouw- en gebruiksregels opgenomen. In de bouwregels voor beide percelen (de horecabestemming op 23 en de recreatieve bestemming op 23a) zijn geen eisen opgenomen voor afstanden van gebouwen tot (zijdelingse) perceelsgrenzen. Daarnaast liggen de bouwvlakken van beide locaties, zoals opgenomen op de verbeelding behorende bij het bestemmingsplan, direct tegen de perceelsgrenzen aangelegd. Hierdoor is het juridisch mogelijk om op korte afstand van elkaar bebouwing te realiseren.</p> <p>Blijkens de bouwtekening behorende bij de aanvraag wordt het glas in de dakkapel uitgevoerd met gematteerd glas. Hiermee is er geen rechtstreeks uitzicht op Laone 23. Verder is evenmin sprake van rechtstreeks zicht op het naburige perceel Jonkersweegje 1 nu tussen de recreatiewoning en het perceel Jonkersweegje 1 een schutting aanwezig is die het uitzicht op het perceel vanuit de recreatiewoning belemmert.</p> <p>Gelet op het voorgaande is ten tijde van vergunningverlening geen sprake van strijd met artikel 5:50 BW.</p> <p>Van een evidente privaatrechtelijke belemmering die aan vergunningverlening in de weg staat is geen sprake.</p> <p>In hoofdstuk 3.9 van de onderbouwing wordt nader ingegaan op onder andere privacy.</p>

### Conclusie

De zienswijze leidt tot aanpassing van de omgevingsvergunning op de volgende onderdelen:

- In hoofdstuk 3.9 van de ruimtelijke onderbouwing wordt privacy (en schaduwwerking) nader gemotiveerd.

## 2.4 Zienswijze 4 (zaaknummer 1400861)

Samenvatting	Beantwoording
<p>Het bouwplan wordt als ongepast ervaren, omdat het illegaal is gebouwd en aan de achterzijde hoog boven de omgeving uitsteekt. Het bouwplan staat tevens op de erfgrens. Tot slot is de indiener bezorgd over de recreatieve verhuur van het pand aan maximaal acht personen.</p>	<p>Ten tijde van de start van de bouw was de eigenaar in bezit van een verleende omgevingsvergunning van de gemeente voor de bouw van een recreatiewoning. Deze was in werking getreden, waardoor de vergunninghouder ook gebruik mocht maken van de omgevingsvergunning. Later is door de rechtbank Zeeland West-Brabant geoordeeld dat bij het verlenen van deze omgevingsvergunning de verkeerde procedure is toegepast (de reguliere in plaats van de uitgebreide) en is de omgevingsvergunning vernietigd. Na deze uitspraak heeft de gemeente een bouwstop opgelegd en voor zover ons bekend heeft de eigenaar hier zich aan gehouden. De initiatiefnemer heeft dus niets illegaals gedaan.</p> <p>Met de vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad op 27 januari 2022 is een goothoogte van 3,3 meter en een nokhoogte van 6 meter mogelijk gemaakt op deze locatie. Het bouwplan voldoet hieraan. Daarnaast ligt het bouwvlak op het betreffende perceel, zoals opgenomen op de verbeelding behorende bij het bestemmingsplan, direct tegen de perceelsgrens en zijn in de bouwregels van het bestemmingsplan geen regels opgenomen voor afstanden tussen de zijdelingse perceelsgrens.</p> <p>Op basis van de situatietekening die onderdeel is van de omgevingsvergunning staat het gebouw niet op, maar tegen de perceelsgrens. De initiatiefnemer heeft tevens het Kadaster gevraagd de situatie in kaart te brengen. In het relaas van bevindingen blijkt dat de recreatiewoning op eigen grond wordt gebouwd.</p> <p>Wij begrijpen de zorgen over de recreatieve verhuur en de mogelijke overlast die als gevolg hiervan kan ontstaan. Van belang bij deze locatie is echter dat op het naastgelegen perceel geen reguliere woonbestemming mogelijk is, maar een bedrijfswoning ten behoeve van een horecabedrijf in de vorm van een pension. Op het naastgelegen perceel is dus ook al verblijfsrecreatie mogelijk.</p>

## **Conclusie**

De zienswijze leidt tot aanpassing van de omgevingsvergunning op de volgende onderdelen:

- Het relaas van bevindingen wordt toegevoegd als bijlage bij de ruimtelijke onderbouwing en antwoordnotitie.

## 2.5 Zienswijze 5 (zaaknummer 1400960)

Samenvatting	Beantwoording
<p>De korte afstand van de vakantie woning op de erfgrans in combinatie met de dakkapel aan dezelfde zijde leidt tot ernstige inbreuk op de privacy.</p>	<p>In het bestemmingsplan 'Renesse' (vastgesteld door de gemeenteraad op 27 januari 2022) zijn de bouw- en gebruiksregels opgenomen. In de bouwregels voor beide percelen (de horecabestemming op 23 en de recreatieve bestemming op 23a) zijn geen eisen opgenomen voor afstanden van gebouwen tot (zijdelingse) perceelsgrenzen. Daarnaast liggen de bouwvlakken van beide locaties, zoals opgenomen op de verbeelding behorende bij het bestemmingsplan, direct tegen de perceelsgrenzen aangelegd. Hierdoor is het juridisch mogelijk om op korte afstand van elkaar bebouwing te realiseren.</p> <p>Blijkens de bouwtekening behorende bij de aanvraag wordt het glas in de dakkapel uitgevoerd met gematteerd glas. Hiermee is er geen rechtstreeks uitzicht op Laone 23. Verder is evenmin sprake van rechtstreeks zicht op het naburige perceel Jonkersweegje 1 nu tussen de recreatiewoning en het perceel Jonkersweegje 1 een schutting aanwezig is die het uitzicht op het perceel vanuit de recreatiewoning belemmert.</p> <p>Gelet op het voorgaande is ten tijde van vergunningverlening geen sprake van strijd met artikel 5:50 BW.</p> <p>Van een evidente privaatrechtelijke belemmering die aan vergunningverlening in de weg staat is geen sprake.</p> <p>In hoofdstuk 3.9 van de onderbouwing wordt nader ingegaan op onder andere privacy.</p>
<p>De recreatiestop in Renesse wordt mogelijk genegeerd bij realisatie van deze vakantiewoning.</p>	<p>Wij zijn van mening dat met deze omgevingsvergunning geen nieuwvestiging van recreatie mogelijk wordt gemaakt, als bedoeld in de Nota verblijfsrecreatie. Met de vaststelling van het bestemmingsplan 'Renesse' in 2022 heeft het perceel immers opnieuw de bestemming Recreatie – Verblijfsrecreatie gekregen en is aan de gronden – juist met het oog op de bouw van een nieuwe recreatiewoning - een bouwvlak aan het perceel toegekend, waarna vervolgens ook een omgevingsvergunning is verleend. Enkel door een kennelijk verschrijving in het bestemmingsplan (een aanduiding op de verbeelding bleek abusievelijk te ontbreken) bleek het niet mogelijk om bij recht de recreatiewoning te kunnen vergunnen. Enkel om deze kennelijke verschrijving recht te zetten dient onderhavige uitgebreide procedure te worden doorlopen</p>

	<p>zodat de bouw van de recreatiewoning – die eigenlijk al was voorzien in het bestemmingsplan Renesse uit 2022 - mogelijk te maken.</p> <p>Van een nieuwvestiging van een recreatiewoning als bedoeld in het beleid is hiermee geen sprake.</p>
<p>Gevreesd wordt voor parkeeroverlast en verkeersdruk terwijl de bestaande infrastructuur daar niet op is ingericht. Hierdoor ontstaan mogelijk onveilige situaties.</p>	<p>Op basis van hoofdstuk 3.3 van de ruimtelijke onderbouwing verwachten wij geen problemen ten aanzien van dit aspect. De benodigde parkeerplaatsen worden gerealiseerd op eigen terrein. De situatietekening, waarop de parkeerplaatsen zijn ingetekend, laat zien dat hier voldoende ruimte voor is.</p>
<p>Dit gebied van Renesse is grotendeels bestemd als Groen of Natuur. Past de bouw van een vakantiewoning hier wel binnen en wordt er geen afbreuk gedaan aan de natuurlijke omgeving?</p>	<p>Het bouwplan bevindt zich volledig op gronden met de bestemming Recreatie - Verblijfsrecreatie en niet in de bestemming Groen of Natuur.</p> <p>In hoofdstuk 3.6 van de ruimtelijke onderbouwing wordt het aspect flora en fauna behandeld. Hiervoor is een natuurtoets en stikstofberekening uitgevoerd. Op basis hiervan is er geen sprake van significant negatieve effecten op het natuurgebied.</p>
<p>Het perceel heeft geen woonbestemming. Past het bouwen van een recreatiewoning binnen de geldende regels en het bestemmingsplan?</p>	<p>Het perceel heeft de bestemming Recreatie - Verblijfsrecreatie. Deze gronden zijn bestemd voor recreatief nachtverblijf in recreatiewoningen. Het beoogde gebruik is dus passend binnen het bestemmingsplan. Ter plaatse van de aanduiding 'recreatiewoning' mag een recreatiewoning worden gebouwd. Het perceel heeft deze aanduiding abusievelijk niet en dus is hiervoor een omgevingsvergunning (met uitgebreide voorbereidingsprocedure) aangevraagd.</p>
<p>De komst van een grote vakantiewoning heeft mogelijk tot gevolg dat omliggende woningen dalen in waarde, omdat het gebied minder aantrekkelijk is voor potentiële kopers.</p>	<p>Er kan na het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning een verzoek om planschade worden gedaan. Dit is een aparte procedure en hieruit zal moeten blijken of er daadwerkelijk sprake is van een waardedaling en hoe groot deze daling is. Dat er mogelijk schade geclaimd kan worden is geen reden om anders te besluiten op de aanvraag omgevingsvergunning.</p>

## Conclusie

De zienswijze leidt tot aanpassing van de omgevingsvergunning op de volgende onderdelen:

- In hoofdstuk 3.9 van de ruimtelijke onderbouwing wordt privacy (en schaduwwerking) nader gemotiveerd.
- De parkeerplaatsen zijn ingetekend op de situatietekening.



## 2.6 Zienswijze 6 (zaaknummer 1430264)

Samenvatting	Beantwoording
<p>Het gebouw dat hier stond betrof een lage houten woning van 40m<sup>2</sup> van beperkte hoogte. Het bouwwerk dat nu is stilgelegd is 75m<sup>2</sup> en met een hoogte van 6 meter. Dit bouwwerk staat op minder dan 50 cm afstand op de erfafscheiding van een woonhuis.</p>	<p>In het geldende bestemmingsplan 'Renesse' is een bouwvlak opgenomen van bijna 40 m<sup>2</sup> en een nok- en goothoogte van respectievelijk 6 en 3,3 meter. Het ingediende bouwplan voldoet aan de maximale hoogtes. Het gebouw wordt wel groter en komt gedeeltelijk buiten het bouwvlak te staan. In lijn met het gemeentelijk recreatiebeleid mag een recreatiewoning 75m<sup>2</sup> zijn. Deze oppervlakte wordt niet overschreden. De oppervlakte van de woning past dus niet in het bestemmingsplan, maar beleidsmatig gezien zijn er mogelijkheden voor een recreatiewoning van 75 m<sup>2</sup>.</p> <p>In de bouwregels van het bestemmingsplan 'Renesse' zijn ter plaatse geen minimale afstanden tussen gebouwen en zijdelingse perceelsgrenzen opgenomen.</p> <p>Op basis van de situatietekening die onderdeel is van de omgevingsvergunning staat het gebouw niet op, maar tegen de perceelsgrens. De initiatiefnemer heeft tevens het Kadaster gevraagd de situatie in kaart te brengen. In het relaas van bevindingen blijkt dat de recreatiewoning op eigen grond wordt gebouwd.</p>
<p>Het ingediende bouwplan past niet binnen het bestemmingsplan. Wij vinden dat de gemeente zich moet houden aan het bestemmingsplan en geen afwijkingen moet toestaan.</p>	<p>Het bouwplan voldoet niet aan het bestemmingsplan, omdat buiten het bouwvlak wordt gebouwd en het perceel niet de aanduiding 'recreatiewoning' heeft.</p> <p>Het komt regelmatig voor dat na vaststelling van een bestemmingsplan, binnenplans of buitenplans, door middel van een omgevingsvergunning een afwijking van het bestemmingsplan wordt toegestaan. Hierbij wordt onder andere gekeken naar het geldende gemeentelijk beleid. Afhankelijk van de procedure moet soms een ruimtelijke onderbouwing worden opgesteld waaruit blijkt dat het project niet in strijd met is een goede ruimtelijke ordening.</p>
<p>De aspecten privacy, zonlichttoetreding en uitzicht komen niet terug in hoofdstuk 3.8 van de ruimtelijke onderbouwing, terwijl hier wel naar verwezen wordt. Laone 23 heeft wellicht nog een horecabestemming voor een pension, maar is al langdurig in gebruik als regulier woonhuis. Een recreatiewoning van deze omvang zo dicht op een bestaande woning is niet wenselijk.</p>	<p>Om dit overzichtelijker te maken, wordt in hoofdstuk 3.9 van de ruimtelijke onderbouwing nader ingegaan op deze aspecten.</p> <p>Bij het beoordelen van bouwplannen kijken wij naar de mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt en niet enkel naar de feitelijke situatie. Dat de bedrijfswoning kennelijk illegaal wordt gebruikt als reguliere</p>

	<p>woning doet niets af aan de planologische mogelijkheid tot het realiseren van een pension op het adres Laone 23.</p> <p>De bouwvlakken van beide locaties zijn, zoals opgenomen op de verbeelding behorende bij het bestemmingsplan, direct tegen de perceelsgrenzen aangelegd. Hierdoor is het juridisch mogelijk om op korte afstand van elkaar bebouwing te realiseren. Waar wel rekening mee dient te worden gehouden is het Burenrecht. Op grond van artikel 5:50 (Burgerlijk Wetboek Boek 5) is het zonder toestemming van de eigenaar van het naburige erf, niet toegestaan om binnen twee meter van de grenslijn van dit erf vensters of andere muuropeningen te hebben voor zover deze op dit erf uitzicht geven. Hierom worden de dakramen in de dakkapel uitgevoerd van gematteerd glas.</p>
--	--

## Conclusie

De zienswijze leidt tot aanpassing van de omgevingsvergunning op de volgende onderdelen:

- Het relaas van bevindingen wordt toegevoegd als bijlage bij de ruimtelijke onderbouwing en antwoordnotitie.
- In hoofdstuk 3.9 van de ruimtelijke onderbouwing wordt privacy (en schaduwwerking) nader gemotiveerd.

## 2.7 Zienswijze 7 (zaaknummer 1447822)

Samenvatting	Beantwoording
<p>Indiener stelt dat het vergunde bouwoppervlak aanzienlijk groter is dan toegestaan op basis van het geldende bestemmingsplan, waarin slechts circa 40 m<sup>2</sup> bebouwing is toegestaan binnen het bouwvlak. Het nieuwe plan verdubbelt dit vrijwel, wat op het smalle perceel leidt tot een disproportionele ruimtelijke impact op het naastgelegen perceel van cliënt (Laône 23). Volgens indiener is deze vergroting in strijd met de eerder gemaakte ruimtelijke afwegingen en het recente bestemmingsplan, waarin het bouwvlak bewust beperkt is vastgesteld. Er wordt opgemerkt dat een eerdere vergunning in 2022 is vernietigd, waarna het bestemmingsplan is aangepast om enkel de bestaande bebouwing te legaliseren. Indiener vindt dat onvoldoende is gemotiveerd waarom nu alsnog een ruimere bouwmogelijkheid op dit perceel ruimtelijk aanvaardbaar zou zijn.</p>	<p>Het is bij het actualiseren van een bestemmingsplan gebruikelijk om voor solitaire locaties het bouwvlak op de feitelijk aanwezige bebouwing te leggen. Dat het bouwvlak niet groter is ingetekend, betekent niet dat de gemeenteraad bij de vaststelling van het bestemmingsplan 'Renesse' vastgesteld op 27 januari 2022 heeft overwogen dat een ruimer bouwvlak ruimtelijk onacceptabel is.</p> <p>Het bestemmingsplan is dus niet aangepast om enkel de bestaande bebouwing te legaliseren.</p> <p>In de uitspraak van de rechtbank is overwogen dat de gemeente bij de verlening van de eerdere omgevingsvergunning (uit augustus 2022) de verkeerde procedure heeft toegepast nu de aanduiding 'recreatiewoning' ontbreekt.</p> <p>Naar aanleiding van uw zienswijze is een nieuw hoofdstuk toegevoegd aan de ruimtelijke onderbouwing (hoofdstuk 3.9) waarin nadrukkelijker ingegaan wordt op de effecten van het bouwplan op de naastgelegen percelen. Hiervoor is bijvoorbeeld een bezonningsstudie opgesteld.</p>
<p>Indiener stelt dat de belangen van cliënt (Laône 23) onvoldoende zijn meegewogen bij het ontwerpbesluit. Eerder is de bouw van het bouwwerk gedeeltelijk gerealiseerd, maar na een voorlopige voorziening stilgelegd. De reeds gerealiseerde bouwmassa toont reeds de aanzienlijke impact op privacy, lichtinval en het woon- en leefklimaat van cliënt, met name door de omvang van het bouwwerk (80 m<sup>2</sup>, 6 meter hoog, 12 meter diep) en de plaatsing van een dakkapel met zicht op het perceel van cliënt.</p> <p>In de ruimtelijke onderbouwing is ten onrechte geen rekening gehouden met deze effecten. Ook wordt bezwaar gemaakt tegen het argument dat het perceel van cliënt een pensioen betreft; cliënt wijst erop dat de gemeente al eerder heeft aangegeven medewerking te willen verlenen aan een functiewijziging naar 'Wonen'. Tot slot stelt cliënt dat er geen participatieproces heeft plaatsgevonden, ondanks het feit dat omwonenden direct belanghebbend zijn.</p>	<p>De initiatiefnemer was in bezit van een omgevingsvergunning toen gestart is met de bouw van de recreatiewoning van 75 m<sup>2</sup>.</p> <p>Uit de uitspraak van de rechtbank blijkt niet dat realisatie van het gebouw zondermeer niet kan doorgaan, maar dat door de gemeente ten onrechte de reguliere procedure is toegepast nu de aanduiding recreatiewoning op het perceel ontbreekt en er sprake is van de bouw van een nieuw hoofdgebouw.</p> <p>a Gelet op:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- de planologische mogelijkheden uit het vastgestelde bestemmingsplan 'Renesse' (die niet meer ter discussie staan) waarbij het bouwvlak tegen de erfgrans aanligt met een goot- en nokhoogte van respectievelijk 3,3 en 6 meter.</li> <li>- de relatief ruime oppervlakte van het perceel van 315 m<sup>2</sup> en de vorm van het betreffende perceel die het vrijwel onmogelijk maakt meer afstand te houden tot naastgelegen percelen</li> <li>- de beleidsmatige mogelijkheden voor het</li> </ul>

	<p>vergroten van een recreatiewoning naar 75 m<sup>2</sup></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- de maatregelen die door de initiatiefnemer worden genomen in het kader van het Burenrecht</li> <li>- de planologische mogelijkheden en de reeds aanwezige bebouwing op korte afstand van de perceelsgrens op het perceel van uw cliënt vinden wij het ingediende bouwplan ruimtelijk aanvaardbaar.</li> </ul> <p>Ten aanzien van participatie vinden wij het van belang om te vermelden dat op verzoek van de betrokken wethouder in het verleden is nagegaan of de initiatiefnemer en uw cliënt in bijzijn van de gemeente in gesprek konden gaan. Uw cliënt heeft dit echter op voorhand afgewezen.</p>
<p>Indiener stelt dat het aspect ‘parkeren’ in het ontwerpbesluit onvoldoende is gemotiveerd. In de ruimtelijke onderbouwing wordt volstaan met de mededeling dat er voldoende parkeerruimte op eigen terrein beschikbaar is, terwijl volgens indiener slechts één parkeerplaats op eigen terrein realiseerbaar is. Gezien het feit dat het gaat om een recreatiewoning met vier slaapkamers (voor mogelijk acht personen), zou volgens de geldende CROW-normen minimaal 2,5 tot zelfs 4 parkeerplaatsen noodzakelijk zijn. De huidige en beoogde situatie voorzien daar niet in, waarmee geen sprake is van een goede ruimtelijke ordening.</p>	<p>De onderbouwing in hoofdstuk 3.3 is aangevuld en op basis hiervan verwachten wij geen problemen ten aanzien van dit aspect. De benodigde parkeerplaatsen worden gerealiseerd op eigen terrein. De situatietekening, waarop de parkeerplaatsen zijn ingetekend, laat zien dat hier voldoende ruimte voor is.</p>
<p>Indiener voert aan dat het plan in strijd is met de Kustvisie Zeeland en daarmee het provinciale beleid. In de ruimtelijke onderbouwing wordt gesteld dat het plangebied binnen een als ‘Verblijfrecreatief gebied’ aangemerkt gebied valt. Volgens indiener is dit onjuist: uit de officiële kaart van de Kustvisie blijkt dat Laône 23a zich in een gebied bevindt dat enkel als ‘Bebouwing’ is aangeduid. Daarmee wijkt het ontwerpbesluit af van het provinciale beleid. Daarnaast wordt volgens indiener ten onrechte gesteld dat geen sprake is van uitbreiding van de recreatieve oppervlakte, terwijl er feitelijk een overschrijding van het bouwvlak plaatsvindt. Dit maakt dat de ruimtelijke onderbouwing onvoldoende onderbouwd is en niet in overeenstemming met het beleid.</p>	<p>In hoofdstuk 2.2 van de ruimtelijke onderbouwing wordt getoetst aan het provinciaal beleid, waaronder de Kustvisie. Naar aanleiding van de zienswijze zien wij geen reden deze toetsing te herzien.</p>
<p>Indiener stelt dat de aan het ontwerpbesluit toegevoegde onderzoeken – met name de natuurtoets (juli 2022) en het bodemonderzoek (juni 2022) – verouderd zijn en daardoor niet representatief voor de huidige situatie. Omdat deze onderzoeken bijna drie jaar oud zijn en al bij een eerdere, vernietigde vergunning zijn gebruikt, is volgens indiener geen sprake van een actuele en zorgvuldige besluitvorming. De omgeving</p>	<p>De conclusie van de natuurtoets uit 2022 was dat er geen (sporen van) beschermde soorten of essentiële functies voor beschermde soorten waren aangetroffen. In de tussentijd is er een gebouw gesloopt en een nieuwe gebouw (deels) teruggebouwd. De planlocatie was ten tijde van het onderzoek geen geschikte biotoop voor beschermde soorten, door de verstoring van de werkzaamheden is het zeer onwaarschijnlijk dat er nu wel</p>

<p>en mogelijk ook de natuurwaarden zijn in de tussentijd veranderd, waardoor de conclusies van de onderzoeken niet langer betrouwbaar zouden zijn.</p>	<p>beschermde soorten zitten. Desondanks is een aanvullende notitie opgesteld waarbij dit opnieuw is bekeken. De eerdere conclusie ten aanzien van natuur blijft ongewijzigd.</p> <p>Voor wat betreft het bodemonderzoek hebben wij overwogen dat er tussen de periode van uitvoering en nu voldoende aannemelijk is dat er geen nieuwe, bodemvervuilende activiteiten hebben plaatsgevonden. Dit in combinatie met het gegeven dat het gebouw al gedeeltelijk is gerealiseerd nemen wij aan dat een nieuw bodemonderzoek geen nieuwe resultaten geeft.</p>
<p>Indiener uit zorgen over de brandveiligheid van het plan, in het bijzonder ten aanzien van de vluchtroute aan de noordzijde van het gebouw. Door de krappe ruimte zou de buitendeur daar moeilijk of zelfs niet geopend kunnen worden, wat risico's oplevert bij een calamiteit. Gezien het gaat om een groepsaccommodatie, acht indiener het onzeker of het bouwplan voldoet aan de brandveiligheidseisen.</p>	<p>De betreffende deur opent naar de binnenzijde. Hierom verwachten wij geen problemen ten aanzien van de vluchtroute. Op de bouwtekening zijn tevens rookmelders aangegeven.</p>
<p>Indiener stelt dat het bouwplan gedeeltelijk is gesitueerd op zijn perceel, zonder toestemming. Op basis van kadastrale gegevens zou sprake zijn van overbouw in de zin van artikel 5:52–5:54 BW. Omdat cliënt geen instemming heeft verleend, is volgens hem sprake van een evidente privaatrechtelijke belemmering. Onder verwijzing naar jurisprudentie (ECLI:NL:RVS:2019:1329) wordt gesteld dat dit ertoe leidt dat de aanvraag niet als rechtsgeldige aanvraag kan worden beschouwd, en daarom buiten behandeling moet worden gesteld.</p>	<p>Uit de zienswijze blijkt niet waar de betreffende overbouw is gesitueerd. Op basis van de situatietekening die onderdeel is van de omgevingsvergunning staat het gebouw niet op de gronden van uw cliënt, maar tegen de perceelsgrens.</p> <p>De initiatiefnemer heeft tevens het Kadaster gevraagd de situatie in kaart te brengen. In het relaas van bevindingen blijkt dat de recreatiewoning op eigen grond wordt gebouwd.</p> <p>Een privaatrechtelijke belemmering is slechts evident, als zonder nader onderzoek kan worden vastgesteld dat het bouwplan in strijd is met het burennrecht en/of voorzien is op grond die in eigendom is aan een ander. Gelet op de bouwtekening en het door de initiatiefnemer overlegde relaas van bevindingen is, voor zover sprake is van een privaatrechtelijke belemmering, deze niet evident.</p>

## Conclusie

De zienswijze leidt tot aanpassing van de omgevingsvergunning op de volgende onderdelen:

- Het relaas van bevindingen wordt toegevoegd als bijlage bij de ruimtelijke onderbouwing en antwoordnotitie.
- In hoofdstuk 3.9 van de ruimtelijke onderbouwing wordt privacy (en schaduwwerking) nader gemotiveerd.
- Hoofdstuk 3.3 is nader aangevuld en de parkeerplaatsen zijn ingetekend op de situatietekening.
- Er is een aanvullende notitie opgesteld ten aanzien van het aspect natuur.

## 2.8 Zienswijze 8 (zaaknummer 1575927)

Samenvatting	Beantwoording
<p>In de ruimtelijke onderbouwing wordt aangegeven dat het bouwplan in overeenstemming zou zijn met de Nota recreatiewoningen en de agenda Toerisme 2018-2026. Initiatiefnemer heeft echter over het hoofd gezien dat deze beide nota's ondertussen zijn vervallen en samen met enkele andere beleidsdocumenten zijn opgegaan in de Nota Recreatiebeleid die in 2024 is vastgesteld door de Raad.</p> <p>Het bouwplan betreft een nieuwe solitaire particuliere recreatiewoning. In de Nota Recreatiebeleid staat op pagina 5 het volgende; "De Nota Recreatiebeleid is NIET van toepassing op: Solitaire particuliere recreatiewoningen. We staan geen nieuwvestiging van solitaire particuliere recreatiewoningen (en eventueel andere niet gewenste solitaire recreatie ontwikkelingen) toe."</p>	<p>Voor zover de indiener van de zienswijze hier doelt op de Nota verblijfsrecreatie 2024 merken wij op dat deze hier niet van toepassing is, nu op deze aanvraag omgevingsvergunning, die nog dateert van voor 1 januari 2024, het recht van toepassing is zoals dat gold voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet ofwel voor 1 januari 2024. Dit is geregeld in het overgangsrecht in de Invoeringswet Omgevingswet. Op grond van vaste rechtspraak moet onder 'recht' ook beleidsregels worden verstaan. Dit betekent dat moet worden getoetst aan het voorheen geldende recreatiebeleid.</p> <p>Overigens zijn wij van mening dat met deze omgevingsvergunning geen nieuwvestiging van recreatie mogelijk wordt gemaakt, als bedoeld in de Nota verblijfsrecreatie. Met de vaststelling van het bestemmingsplan 'Renesse' in 2022 heeft het perceel immers opnieuw de bestemming Recreatie – Verblijfsrecreatie gekregen en is aan de gronden – juist met het oog op de bouw van een nieuwe recreatiewoning - een bouwvlak aan het perceel toegekend, waarna vervolgens ook een omgevingsvergunning is verleend. Enkel door een kennelijk verschrijving in het bestemmingsplan (een aanduiding op de verbeelding bleek abusievelijk te ontbreken) bleek het niet mogelijk om bij recht de recreatiewoning te kunnen vergunnen. Enkel om deze kennelijke verschrijving recht te zetten dient onderhavige uitgebreide procedure te worden doorlopen zodat de bouw van de recreatiewoning – die eigenlijk al was voorzien in het bestemmingsplan Renesse uit 2022 - mogelijk te maken. Van een nieuwvestiging van een recreatiewoning als bedoeld in het beleid is hiermee geen sprake.</p> <p>Met deze omgevingsvergunning wordt een gebouw mogelijk gemaakt dat vervolgens overeenkomstig het vastgestelde bestemmingsplan mag worden gebruikt als recreatiewoning.</p>
<p>Het bouwplan in strijd is met de geldende bouwregels doordat het bouwvlak wordt vergroot van circa 39 m² naar 75 m². Dit is geen geringe overschrijding, maar bijna verdubbeling van het bouwvlak, waarvoor een deugdelijke motivering ontbreekt.</p>	<p>Het is bij het actualiseren van een bestemmingsplan gebruikelijk om voor solitaire locaties het bouwvlak op de feitelijk aanwezige bebouwing te leggen. Dat het bouwvlak niet groter is ingetekend, betekent niet dat de gemeenteraad bij de vaststelling</p>

<p>In het bestemmingsplan is bewust gekozen voor een beperkt bouwvlak en het plan kent geen binnenplanse afwijkingsmogelijkheden voor een dergelijke vergroting.</p> <p>De vergroting is niet in overeenstemming met het gemeentelijk beleid, waarin is bepaald dat bij vergroting van een recreatiewoning maximaal 75% van het bouwvlak mag worden bebouwd. Door een bouwvlak van 75 m<sup>2</sup> toe te staan, zou dit beleid worden overschreden.</p> <p>Het perceel is zeer smal. Hierdoor heeft het bouwplan volgens een onevenredige ruimtelijke impact op het aangrenzende perceel, met name door toegenomen schaduwwerking en een aanzienlijke beperking van het uitzicht, doordat over vrijwel de volledige breedte nabij of op de erfgrans wordt gebouwd.</p>	<p>van het bestemmingsplan heeft overwogen dat een ruimer bouwvlak ruimtelijk onacceptabel is.</p> <p>Hoewel het bouwvlak circa 40 m<sup>2</sup> bedraagt, is in het gemeentelijk recreatiebeleid opgenomen dat een recreatiewoning een maximale oppervlakte van 75 m<sup>2</sup> mag hebben. Het ingediende bouwplan overschrijdt deze beleidsmatige maximale oppervlakte niet. Dat het bouwplan beleidsmatig mogelijk is, vormt aanleiding om af te wijken van het bestemmingsplan, mits sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Deze afweging is gemaakt en vastgelegd in de ruimtelijke onderbouwing.</p> <p>Ten aanzien van het gemeentelijk beleid waarin is opgenomen dat maximaal 75% van het bouwvlak mag worden bebouwd, wordt opgemerkt dat dit beleid ziet op situaties waarin binnen een regulier bouwvlak wordt gebouwd. In dit geval wordt via een omgevingsvergunning met uitgebreide procedure beoordeeld of een groter bouwvolume aanvaardbaar is. De beoordeling richt zich daarbij op de ruimtelijke effecten van het totale bouwplan, niet uitsluitend op de verhouding tussen bebouwd oppervlak en bouwvlak.</p> <p>De effecten van het bouwplan op de naastgelegen percelen, waaronder schaduwwerking, privacy en uitzicht, zijn nader onderzocht en gemotiveerd in hoofdstuk 3.9 van de ruimtelijke onderbouwing. Daarbij is rekening gehouden met de smalle perceelvorm, de planologische mogelijkheden op omliggende percelen en de ligging van de bouwvlakken direct tegen de perceelsgrenzen. Daarnaast worden maatregelen getroffen in het kader van het Burenrecht, waaronder het toepassen van gematteerd glas in dakramen.</p>
<p>Medewerking verlenen leidt tot ongewenste precedentwerking, omdat andere initiatiefnemers zich hierop kunnen beroepen, terwijl volgens indiener in dit geval geen sprake is van een rechtvaardigingsgrond.</p>	<p>Ten aanzien van de gestelde precedentwerking wordt overwogen dat iedere aanvraag om omgevingsvergunning afzonderlijk wordt beoordeeld op basis van de geldende planologische situatie, het beleid en de specifieke omstandigheden ter plaatse. Het verlenen van medewerking aan dit bouwplan betekent niet dat vergelijkbare verzoeken zonder meer toelaatbaar zijn.</p>
<p>Uit het provinciaal beleid volgt dat uitbreiding van verblijfsrecreatie uitsluitend is toegestaan binnen de badplaatsen. Daarnaast dienen dergelijke ontwikkelingen te voldoen aan de in bijlage D van de verordening onder 1 opgenomen uitgangspunten.</p>	<p>Paragraaf 2.2.2 van de ruimtelijke onderbouwing is aangevuld met deze toetsing.</p>

<p>Op pagina 14 van de ruimtelijke onderbouwing wordt uiteengezet dat in dit geval geen sprake is van uitbreiding in oppervlakte van verblijfsrecreatief terrein. De conclusie delen wij niet. Met de uitbreiding in oppervlakte vindt wel degelijk een functieverzwaring plaats.</p>	
<p>De natuurtoets en het bodemonderzoek zijn al meer dan twee jaar oud en deze stukken zijn niet langer actueel.</p> <p>Dit geldt in het bijzonder voor de natuurtoets nu de afgelopen jaren steeds opvolgende uitspraken van de Afdeling zijn gekomen over natuurbehoud.</p>	<p>De conclusie van de natuurtoets uit 2022 was dat er geen (sporen van) beschermde soorten of essentiële functies voor beschermde soorten waren aangetroffen. In de tussentijd is er een gebouw gesloopt en een nieuwe gebouw (deels) teruggebouwd. De planlocatie was ten tijde van het onderzoek geen geschikte biotoop voor beschermde soorten, door de verstoring van de werkzaamheden is het zeer onwaarschijnlijk dat er nu wel beschermde soorten zitten. Desondanks is een aanvullende notitie opgesteld waarbij dit opnieuw is bekeken. Ook de stikstofberekening is geactualiseerd. De eerdere conclusie ten aanzien van natuur blijft ongewijzigd.</p> <p>Voor wat betreft het bodemonderzoek hebben wij overwogen dat er tussen de periode van uitvoering en nu voldoende aannemelijk is dat er geen nieuwe, bodemvervuilende activiteiten hebben plaatsgevonden. Dit in combinatie met het gegeven dat het gebouw al gedeeltelijk is gerealiseerd nemen wij aan dat een nieuw bodemonderzoek geen nieuwe resultaten geeft.</p>
<p>Het bouwplan wordt deels op gronden van mijn cliënt gerealiseerd. Hier is geen toestemming voor gegeven en dus is sprake van een evident privaatrechtelijke belemmering.</p>	<p>Op basis van de situatietekening die onderdeel is van de omgevingsvergunning staat het gebouw niet op de gronden van uw cliënt, maar tegen de perceelsgrens.</p> <p>De initiatiefnemer heeft tevens het Kadaster gevraagd de situatie in kaart te brengen. In het relaas van bevindingen blijkt dat de recreatiewoning op eigen grond wordt gebouwd.</p> <p>Een privaatrechtelijke belemmering is slechts evident, als zonder nader onderzoek kan worden vastgesteld dat het bouwplan in strijd is met het burennrecht en/of voorzien is op grond die in eigendom is aan een ander. Gelet op de bouwtekening en het door de initiatiefnemer overlegde relaas van bevindingen is, voor zover sprake is van een privaatrechtelijke belemmering, deze niet evident.</p>

## Conclusie

De zienswijze leidt tot aanpassing van de omgevingsvergunning op de volgende onderdelen:

- Het relaas van bevindingen wordt toegevoegd als bijlage bij de ruimtelijke onderbouwing en antwoordnotitie.
- In hoofdstuk 3.9 van de ruimtelijke onderbouwing wordt privacy (en schaduwwerking) nader gemotiveerd.
- Hoofdstuk 3.3 is nader aangevuld en de parkeerplaatsen zijn ingetekend op de situatietekening.
- Er is een aanvullende notitie opgesteld ten aanzien van het aspect natuur.
- De stikstofberekening is geactualiseerd.
- Paragraaf 2.2.2. van de ruimtelijke onderbouwing is aangevuld.

### 3. Aanpassingen

Naar aanleiding van de zienswijzen zijn de volgende onderdelen aangepast:

- Het bouwplan is door een onafhankelijke Commissie Ruimtelijke Kwaliteit opnieuw getoetst aan de welstandsnota.
- Het relaas van bevindingen wordt toegevoegd als bijlage bij de ruimtelijke onderbouwing en antwoordnotitie.
- In hoofdstuk 3.9 van de ruimtelijke onderbouwing wordt privacy (en schaduwwerking) nader gemotiveerd.
- Hoofdstuk 3.3 is nader aangevuld en de parkeerplaatsen zijn ingetekend op de situatietekening.
- Er is een aanvullende notitie opgesteld ten aanzien van het aspect natuur.
- De stikstofberekening is geactualiseerd.
- Paragraaf 2.2.2. van de ruimtelijke onderbouwing is aangevuld.

## **4. Bijlagen**

**4.1 Ruimtelijke onderbouwing**

**4.2 Bouwplan**

**4.3 Relas van bevindingen**