

Quick Scan

Donkereweg tussen 58 en 58a

Een principeverzoek betreft een vraag die te maken heeft met functieverandering of ingrijpende uitbreidingsplannen. Deze passen niet in de huidige bestemmingsplan. Gemeente Schouwen Duiveland voert een quickscan uit voor de betreffende locatie. Een quickscan is een globaal onderzoek naar de mogelijkheden en belemmeringen voor uw aanvraag.

In de quickscan kijken we welke elementen invloed hebben op het aanvragen van de beoogde functiewijziging. De quickscan voeren wij uit op basis van de bij ons beschikbare gegevens en huidige wet- en regelgeving. Uit de quickscan blijkt welke punten in het vervolgproces aandacht vergen en soms zelfs een indicatie geven dat het plan planologisch-procedureel niet haalbaar is.

Opbouw van de quickscan

1. omschrijving van de aanvraag
2. bestemmingsplanmatige toets
3. ruimtelijke impact
4. archeologie
5. milieuaspecten
6. verkeeraspecten
7. volkshuisvestelijke aspecten dan wel ander sectorale beleid
8. civiel technische aspecten en openbaar groen
9. exploitatie en/of planschadeovereenkomst
10. standpunt burgemeester en wethouders
11. advies vervolgstappen

Bovenstaande belangen worden in de quickscan afgewogen. Dit vormt het afwegingskader voor burgemeester en wethouders om in principe een positieve of negatieve grondhouding over het principeverzoek in te nemen.

Een positieve grondhouding over het principeverzoek kan niet opgevat worden als een garantie voor het goed doorlopen van de uiteindelijke procedure. Het geeft aan dat de aanvrager de mogelijkheid geboden wordt om in een vervolgstap (bijvoorbeeld een verzoek tot herziening van het bestemmingsplan of een uitgebreide omgevingsvergunning (GRO)) de haalbaarheid van het plan aan te tonen.

Gelet op het gegeven dat beleidsinzichten kunnen veranderen adviseren wij u niet te lang te wachten met het indienen van een vervolgaanvraag bij een positieve grondhouding. Na een periode van 2 jaar behouden wij ons in ieder geval het recht voor om een nieuwe afweging te maken.

1. Aanvraag

Het principeverzoek betreft het verzoek tot een extra woning aan de Donkereweg tussen 58 en 58a te Schuddebeurs.



2. Bestemmingsplan

Het plan is gelegen binnen het bestemmingsplan 'Schuddebeurs' (vastgesteld 5 november 1974; goedgekeurd 7 april 1975) en de betreffende gronden zijn bestemd voor "Landbouw, veeteelt en tuinbouw, met de subbestemming "aan de grond gebonden agrarische bedrijven". Glasopstallen zijn op de gronden niet toegestaan.

Op grond van artikel 14 van het bestemmingsplan zijn burgemeester en wethouders bevoegd vrijstelling te verlenen voor het oprichten van landhuizen op buitenplaatsen, na ontvangst van een verklaring van geen bezwaar van Gedeputeerde Staten, mits wordt voldaan aan het volgende:

1. het landhuis moet ten minste een inhoud hebben 500 m³
2. de afstand van het landhuis tot de erfafscheiding dient ten minste 25 meter te bedragen
3. de hoogte van een landhuis ten hoogste 7 meter mag bedragen
4. het bouwperceel van het landhuis ten minste 2 hectare moet bedragen
5. van het bouwperceel moet ten minste 50% met opgaand hout beplant zijn
6. het landhuis mag niet worden gebouwd voordat voorgaande beschreven beplanting is uitgevoerd.

Verzoeker wil een woning bouwen op een perceel van ca. 5.500 m² (0,55 ha). De afstanden van de woning tot de erfafscheidingen is niet te beoordelen in onderhavig verzoek. Een afstand van minimaal 25 meter aan beide zijden is in ieder geval niet haalbaar, omdat de totale breedte van het perceel aan de voorzijde van het perceel ongeveer 30 meter is, aan de achterzijde van het perceel bedraagt de breedte ongeveer 70 meter. Daarnaast is het perceel kleiner dan 2 ha.

Aan de voorwaarden kan niet worden voldaan, waardoor het toepassen van de vrijstelling niet mogelijk is.

3. Ruimtelijke impact

3.1 *beleid hogere overheden*

In de Nota Ruimte wordt gestreefd naar een basiskwaliteit voor steden en dorpen en de bereikbaarheid daarvan. Voor verstedelijking, economische activiteiten en infrastructuur gaat het Rijk uit van de bundelingsstrategie. Dit betekent dat nieuwe bebouwing voor deze doeleinden grotendeels geconcentreerd tot stand komt, dat wil zeggen in bestaand bebouwd gebied, aansluitend op het bestaande bebouwde gebied of in nieuwe clusters van bebouwing daarbuiten. De ruimte die in het bestaande stedelijke gebied aanwezig is, moet door verdichting optimaal worden benut. Uitgangspunt is dat in iedere gemeente voldoende ruimte wordt geboden om te voorzien in de ruimtebehoefte als gevolg van natuurlijke bevolkingsaanwas. Bovenstaand verzoek kan worden beschouwd als inbreiding en aansluitend op een cluster van bebouwing en past binnen het landelijk concentratiebeleid. Het betrokken perceel is niet aangewezen als Natuurbeschermingsgebied of Vogel- en habitatrictlijngebied. Ook is het plangebied geen wetland.

Het Omgevingsplan Zeeland 2006-2012 heeft als belangrijke doelstelling de woningvraag eerst zoveel mogelijk binnen het bestaand bebouwd gebied op te vangen (herstructurering, transformatie of inbreiding) en in tweede instantie pas op uitleglocaties. In het Omgevingsplan worden diverse woonmogelijkheden in het landelijk gebied onderscheiden, waaronder woonparken. Schuddebeurs is hiertoe aangemerkt. Gesteld wordt dat individuele uitbreiding of inbreiding van een bestaand woonpark mogelijk is mits dit stedenbouwkundige en landschappelijke meerwaarde oplevert. Hiervoor dient een ruimtelijke onderbouwing geleverd te worden waarin aandacht wordt besteed aan alle ruimtelijke relevante aspecten van (bouw)locatie. Het principe van verevening is hierop niet van toepassing. Het kwaliteitsteam kan om advies worden gevraagd. De woningen die worden gerealiseerd in woonparken in en/of direct grenzend aan kernen in het landelijk gebied worden meegerekend ten behoeve van de realisatie van de inbreidingsdoelstelling. Voor onderhavig verzoek betekent dit dat er een uitvoerige ruimtelijke onderbouwing moet zitten. De provincie moet in het vooroverleg goedkeuring geven aan de onderhavige ontwikkeling, waarbij zij toetsen aan het Omgevingsplan.

In het beleid van de gemeente zoals neergelegd in de Structuurvisie Schouwen-Duiveland wordt Schuddebeurs als een uniek woonmilieu van Zierikzee aangemerkt. Daarnaast wordt er opgemerkt dat er in Schuddebeurs mogelijkheden geboden worden voor ontwikkeling van buitenplaatsen en landgoederen. De te bouwen woning kan niet worden aangemerkt als buitenplaats of landgoed. Toch heeft de te bouwen woning een karakter welke niet zou misstaan aan de Donkereweg. Door de bouw van de woning op deze locatie ontstaat er een duidelijkere lintstructuur van woningen aan de Donkereweg. Deze ontwikkeling bestaat momenteel slechts voor het zuidelijkste gedeelte van de Donkereweg. Door medewerking aan dit verzoek, wordt de lintbebouwing verder doorgezet. Een woning op deze locatie dient aan diverse stedenbouwkundige randvoorwaarden te voldoen, zodat het bestaande unieke woonmilieu niet aangetast wordt. In de ruimtelijke onderbouwing zal hieraan aandacht worden besteed.

3.2 *ligging in de omgeving*

De lintbebouwing van de kern Schuddebeurs is een verzameling van riante landgoederen en villa's in een bosrijke omgeving. De bebouwing staat veelal in groot contrast met die van de overige kernen op Schouwen-Duiveland, omdat zij gericht is op een rustieke woonfunctie, en niet op de agrarische of stedelijk woon- of bedrijfsfunctie. Vanaf de historische kern lopen twee bebouwingslinten naar het noorden, namelijk Kloosterweg en Donkereweg. Aan de Donkereweg is de afwisseling tussen de panden onderling en de afstand ten opzichte van de weg groot. De Donkereweg vormt op deze plek een tweezijdig bebouwingslint, waarlangs zich na-oorlogse organische groei heeft voltrokken en waar aan de zuidzijde nog enkele open gaten in de bebouwing zijn die verdere organische groei mogelijk maken. De open kavels worden omgeven door dichte en hoge beplanting, waardoor het zicht naar achteren wordt beperkt. Door het besloten karakter, zonder doorkijk naar het poldergebied, heeft inbreiding hier minder impact.

Ruimtelijke beoordeling

De beoogde locatie voor de realisering van de woning ligt nabij de overgangszone van vrijstaande lintbebouwing (in een half gesloten tot gesloten landschap) naar een centraal agrarische ruimte. De locatie is momenteel in gebruik als weiland. Het perceel is begroeit met gras. Het aantonen van een landschappelijke meerwaarde door het toestaan van een woning terplaatse, is in dit geval lastig. De Donkereweg is wel een lintbebouwing

3.3 stedenbouwkundige en architectonische aandachtspunten

De geplande inbreiding tast het kenmerkende groene karakter van het noordelijk deel van de Donkereweg aan. De steeds breder wordende groene kavels naar het noorden toe wordt teniet gedaan met deze extra versterking.

Met het toestaan van deze woning wordt er een aanzet gegeven om dit hele lint te bebouwen en daarmee gaat het kenmerkende van Schuddebeurs verloren.

Stedenbouwkundige en architectonische randvoorwaarden

1. De woning moet zijn gelegen in de bestaande rooilijn, met de bocht mee;
2. De woning moet in overeenstemming zijn met de Structuurvisie Schouwen-Duiveland en het daarin beschreven bijzondere woonmilieu van Schuddebeurs. De woning moet een architectonisch hoogwaardige uitstraling hebben (landhuis) en de bestaande opgaande groenstructuur aan de zij- en achterkant (houtwal/-singel) moet behouden blijven. Ook de evenwijdig aan de weg gelegen rij met hoogopgaande bomen, die bepalend is voor de groene geleding van de Donkereweg moet behouden blijven;
3. In een groenplan moet aangegeven worden hoe met beheer en onderhoud van het groen op het perceel en de omliggende groenstructuur wordt omgegaan. Tevens moet de erfafscheiding met groenelementen worden uitgevoerd zoals deze ook voorkomen in de directe omgeving. Dit moet in het groenplan aangetoond worden.
4. de bestaande inrit handhaven en gebruiken voor de beoogde woning;
5. de inhoud van de woning bedraagt tenminste 500 m³;
6. de horizontale afmeting van een woning mag niet meer bedragen dan 50% van de afmeting van een bouwperceel, gemeten in het verlengde van de gevel;
7. de goothoogte van het hoofdgebouw bedraagt maximaal 6 meter;
8. de bouwhoogte van het hoofdgebouw bedraagt maximaal 11 meter;
9. per woning max. 2 vrijstaande bijgebouwen met een gezamenlijke oppervlakte van 60 m²;
10. de erfafscheidingen tussen de woningen moeten bijdragen aan het groene karakter van het gebied;
11. de goothoogte van het bijgebouw bedraagt maximaal 3,30 meter;
12. de bouwhoogte van het bijgebouw bedraagt maximaal 6 meter (met een dakhelling van minimaal 30 graden);
13. de afstand van ieder gebouw tot de perceelsgrens minimaal 3 meter;
14. de hoogte van andere bouwwerken, geen gebouw zijnde, bedraagt maximaal 2 meter.

4. Archeologie

De IKAW (Indicatieve Kaart Archeologische Waarden) en de AMK (Archeologische Monumentenkaart) zijn instrumenten om na te gaan of het perceel van archeologische betekenis is. De IKAW geeft voor heel Nederland de kans aan op het aantreffen van archeologische resten bij werkzaamheden in de bodem. De AMK terreinen geven de gekende archeologische waarden aan. Deze twee kaarten zijn verwerkt in het gemeentelijk archeologiebeleid, zoals neergelegd in het 'Beleidsplan Archeologie Gemeente Schouwen-Duiveland' (vastgesteld 28 februari 2008). Hierin wordt Schuddebeurs en onderhavig perceel aangemerkt als "Geen onderzoeksgebied". Hierdoor is het doen archeologisch vooronderzoek niet nodig.

5. Milieuaspecten

Bedrijven

In de nabijheid van de locatie zijn geen bedrijven gelegen.

Geluidhinder

Op de Donkereweg geldt een maximale snelheid van 30 km/h. Overeenkomstig het beleid hogere waarden wegverkeerslawaai moet in geval van nieuwbouw aangetoond worden dat de voorkeurswaarde van 48dB niet wordt overschreden. Echter de woning in de omgeving liggen relatief ver van de weg. Naar verwachting zal de voorgevelrooilijn voor de nieuwe locatie gelijk zijn aan de omliggende bebouwing en ook de woning op de nieuwe locatie komt dan ver van de weg. De gecombineerd met een lage verkeersintensiteit op de Donkereweg zal er naar verwachting voor zorgen dat de voorkeursgrenswaarde niet wordt overschreden.

Bodemverontreiniging

Op basis van het Bouwbesluit dient bij de nieuwbouw van woningen een bodemonderzoek te worden uitgevoerd.

Energie

Het college heeft in haar vergadering van 17 februari 2009 de module Energie & Klimaat in concept vastgesteld. Dit houdt in dat de nieuwbouw van de woning een EPC moet hebben van 10% lager dan de huidige norm die op het moment van de bouwaanvraag geldt.

Externe veiligheid

Volgens het inrichtingenbestand van de gemeente en de Zeeuwse risicokaart bevinden zich geen gevaarlijke inrichtingen in de buurt van het perceel van de aanvrager die van invloed kunnen zijn. In en nabij de locatie lopen geen planologisch relevante leidingen.

Natuur

De woning komt in de nabijheid van een natuurgebied in beheer bij SBB. Uit een natuurtoets moet blijken of het op het huidige perceel te beschermen natuurwaarden aanwezig zijn of hoe tijdens de bouw schade aan het gebied van SBB kan worden voorkomen.

Water

De locatie ligt in een aangewezen bufferzone langs de bosgebieden ten zuiden en ten oosten van het plangebied. Nieuwe ontwikkelingen moeten getoetst worden op hun consequenties voor de waterhuishouding. De grondwaterstanden en de waterpeilen behoeven voor het realiseren van de woning niet te worden aangepast. Bij het afkoppelen van hemelwater dient te worden gekozen voor niet-uitloogbare materialen. De locatie heeft beperkte infiltratiemogelijkheden, waardoor het afkoppelen van hemelwater en infiltratie door de bodemgesteldheid slechts beperkt mogelijk is. Het perceel wordt aan de zuid- en noordzijde begrensd door een sloot, waar ingevolge de Keur Waterbeheer onderhoudsstroken van 5 meter langs deze sloten moeten worden gevrijwaard van bebouwing. Ten behoeve van de aanleg van een inrit zal een gedeelte van de sloot moeten worden gedempt. Hiervoor is een ontheffing op grond van de Keur van het Waterschap Scheldestromen benodigd. De realisatie van een woning valt binnen een gebied waar dit uit waterhuishoudkundig oogpunt beperkt mogelijk is. Er is een hoog inspanningsniveau vereist om de ontwikkeling mogelijk te maken. In de omgeving staan ook elders binnen het hoge inspanningsniveau reeds woningen. Er zijn daarom geen nieuwe waterhuishoudkundige maatregelen vereist om deze woningbouw mogelijk te maken. In het bouwplan moet voorzien worden in de afkoppeling van het hemelwater op de aan de zuidzijde van het perceel gelegen sloot. Afkoppelen van hemelwater kan alleen als het afgekoppelde hemelwater afkomstig is van schone (dak)oppervlakken en niet-uitloogbare materialen.

Overige

Voor de aspecten licht, lucht, geur zijn niet revelant.

6. Verkeersaspecten*Verkeersplan*

Gezien de schaal van de locatie is geen verkeersplan nodig. Een enkele woning heeft nauwelijks invloed op het aantal verkeersbewegingen in de wijk.

Parkeernorm

Parkeren dient geheel op eigen erf plaats te vinden.

Uitritvergunning

Voor parkeren op eigen erf moet een uitritvergunning worden aangevraagd. Hiervoor moet contact worden opgenomen met de afdeling REB (mw. M. Stoel).

7. Volkshuisvestelijke aandachtspunten of beleid recreatie of bedrijvigheid*Planningslijst*

Het gaat hier om een aanvraag van 1 woning, waarbij onder de huidige afspraken direct een bouwaanvraag kan worden ingediend. De woning hoeft niet te worden opgenomen op de gemeentelijke woningbouwplanningslijst.

Woonmilieuvisie

Het gaat hier om particulier opdrachtgeverschap. De aanvrager zal de woning direct betrekken, waardoor het aanbod van de woning direct aansluit op de vraag.

8. Civiel technische aspecten en openbaar groen

Ieder bouwplan moet afgestemd worden met civiel technische zaken. Zie daarvoor de bijgevoegde bijlage 'Uitgangspunten aanleg nieuwe bouwterreinen door derden'.

Aanvraag en uitvoering van de rioolaansluiting moet in overleg gebeuren met district Midden (de heer K. Koenraadt). De Revisietekening van de riolering moet initiatiefnemer overleggen aan de gemeente (de heer J. Dalebout). Op het perceel zijn geen lichtmasten aanwezig waarmee rekening moet worden gehouden. Ook zijn er geen gemeentelijke leidingen in het perceel aanwezig. Opslag van materiaal en het plaatsen van de bouwkeet dient op eigen terrein plaats te vinden. Initiatiefnemer moet de gemeente vroegtijdig informeren over bovenstaande onderwerpen.

9. Exploitatie dan wel planschade overeenkomsten*Planschade*

Burgers die schade leiden door een planologische maatregel, kunnen op grond van Afdeling 6.1 Wet ruimtelijke ordening planschade claimen bij burgemeester en wethouders. Indien de gemeente verwacht dat er gereede kans bestaat dat er planschade zal ontstaan ten gevolge van het wijzigen van een planologisch regime sluit de gemeente voorafgaand aan de planologische procedure een planschadeovereenkomst. De gemeente ziet in dit geval aanleiding om een planschadeovereenkomst met initiatiefnemer aan te gaan.

Exploitatieovereenkomst

Op grond van artikel 6.2.1 Bro is het een ontwikkeling die exploitatieplanplichtig is. In de overeenkomst dienen de volgende zaken verwerkt te worden:

- planschade
- kostenverhaal planologische procedure
- inrichting openbaar gebied.

10. Standpunt burgemeester en wethouders

Op 13 juli heeft het college het collegeadvies aangehouden en is ter plaatse gaan kijken.

Vervolgens heeft het college op 23 november 2010 besloten een positieve grondhouding aan te nemen ten aanzien van de bouw van een woning. Naar aanleiding van dat besluit is de quickscan gemaakt.

De positieve grondhouding ten opzichte van het principeverzoek kan niet opgevat worden als een garantie voor het goed doorlopen van de uiteindelijke procedure.

11. Advies vervolgstappen

Het initiatief voor verdere planvorming ligt nu verder bij de aanvrager. De volgende stappen moeten doorlopen worden:

Stap 1: Officieel verzoek om bestemmingswijziging indienen en het verzoek duidelijk omschrijven, waarbij de randvoorwaarden uit deze quickscan in acht zijn genomen;

Stap 2: De gemeente beoordeelt naar aanleiding van dit verzoek in hoeverre er nog aanvullende gegevens nodig zijn en zal hierover contact opnemen. In overleg met de initiatiefnemer zet de

gemeente de opdracht uit naar een stedenbouwkundig bureau om een bestemmingsplan aan te leveren (de kosten hiervan zijn voor de initiatiefnemer);

Stap 3: De gemeente zal in het proces van de totstandkoming van het bestemmingsplan de initiatiefnemer vragen aanvullende rapporten (bv. quickscan, bodemonderzoek) aan te leveren en zal deze beoordelen.