



Omgevingsvergunning buitenplanse
omgevingsplanactiviteit (BOPA)
Puijendijk 1, Groede

Omgevingsvergunning buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA)

Puijendijk 1 Groede, gemeente Sluis

Opsteller

Contactgegevens:

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted] Cadzand

T: [Redacted]

E info@vlamingendezeeuw.nl

Versie: 20 november 2025

INHOUD

1.	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	BOPA	3
1.3	Projectgebied	4
1.4	Leeswijzer	5
2.	Huidige situatie en voorbereiding	6
2.1	Huidige situatie	6
2.2	Vorbereiding	6
2.3	Toekomstige situatie	6
3.	Visie en beleid	7
3.1	Rijksbeleid	7
3.1	Provinciaal beleid	7
3.2	Gemeentelijk beleid	7
4.	Toetsing aan het omgevingsplan	8
5.	Aspecten fysieke leefomgeving	11
5.1	Duurzaamheid en gezondheid	11
5.2	Natuurbescherming	12
5.3	Luchtkwaliteit	12
5.4	Geluid	12
5.5	Archeologie en cultuurhistorie	12
5.6	Bodem	13
5.7	Weging van het waterbelang	13
6.	Financiële haalbaarheid	16

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Aan de Puijendijk 1 te Groede is het agrarisch bedrijf met woonhuis en bijgebouwen van initiatiefnemer gelegen. Op deze locatie staan twee schuren en een woonhuis, zie figuur 1. Initiatiefnemer wil in de grote schuur een kleinschalige wijnmakerij realiseren. De oppervlakte voor de wijnmakerij betreft 105 m².



Figuur 1: Huidige situatie, bron: Atlas van Zeeland

Voor de locatie is het geldend (tijdelijk) omgevingsplan Sluis van toepassing. Zolang het tijdelijke omgevingsplan van toepassing is het provinciaal inpassingsplan Waterdunen 1^e herziening op de locatie van toepassing. In het inpassingsplan is de locatie aangeduid met de bestemming Agrarisch met waarden. De functie wijnmakerij is niet als zodanig opgenomen in de lijst van Nieuwe Economische Draggers en om deze functie te kunnen realiseren is een buitenplanse omgevingsplanactiviteit noodzakelijk.

1.2 BOPA

Het Rijk bepaalt in artikel 5.1, lid 1, onder a van de Omgevingswet dat het verboden is om zonder omgevingsvergunning een omgevingsplanactiviteit te verrichten. Een buitenplanse

omgevingsplanactiviteit is een activiteit die niet voldoet aan de regels van het omgevingsplan en niet vergunningvrij voor het bouwen is. Er zijn twee varianten:

1. Een activiteit waarvoor het omgevingsplan bepaalt dat een vergunning nodig is, maar het volgens de beoordelingsregels niet mogelijk is de vergunning te verlenen.
2. Een andere activiteit in strijd met het omgevingsplan.

Voor de ontwikkeling is het tweede lid van toepassing. In hoofdstuk 4 van voorliggende onderbouwing wordt getoetst aan de regels uit het omgevingsplan.

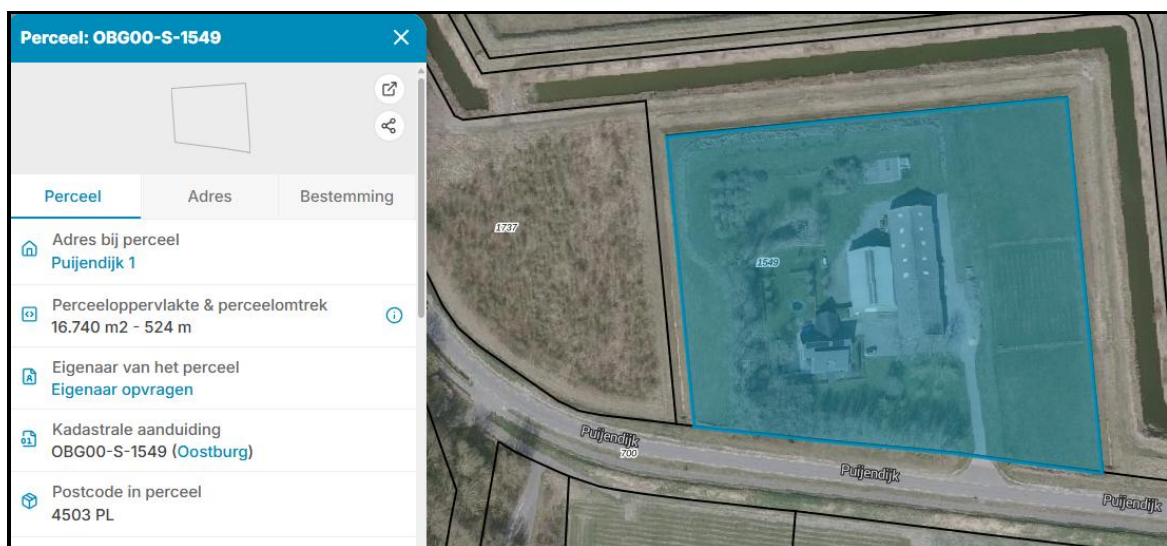
Voor de buitenplanse omgevingsplanactiviteit gelden de beoordelingsregels uit het Bkl. Dat betekent dat de vergunning alleen wordt verleend:

- a. met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (artikel 8.0a, tweede lid van het Bkl), en;
- b. als daarbij voldaan wordt aan de beoordelingsregels uit artikel 8.0b tot en met 8.0e van het Bkl. Die beoordelingsregels komen overeen met de regels die gelden voor het opstellen van een omgevingsplan. Dat betekent dat ook de instructieregels uit hoofdstuk 5 van het Bkl gelden.

In dit document wordt onderbouwd dat de beoogde ontwikkeling voldoet aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties en aan de beoordelingsregels vanuit het Bkl (aspecten fysieke leefomgeving en milieu).

1.3 Projectgebied

Het plangebied Puijendijk 1 te Groede is gelegen in het buitengebied van de gemeente Sluis. Kadastraal is de locatie bekend als gemeente Oostburg, sectie S, nummer 1549. De locatie is gelegen op een afstand van circa 1,5 kilometer ten noorden van de kern Groede. De meest nabijgelegen woning van derden (Puijendijk 2A) ligt op een afstand van circa 130 meter. Dit is eveneens het meest nabij gelegen gevoelige object.



Figuur 2: Uitsnede luchtfoto planlocatie (Kadastralekaart.com)

1.4 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 omvat een beschrijving van de huidige situatie waarbij zowel de ruimtelijke aspecten als functionele aspecten aan de orde komen. Vervolgens wordt kort ingegaan op de beoogde ontwikkeling. Aansluitend daarop worden de geldende kaders voor de locatie/het gebied verwoord en de visie/doelen voor het gebied beschreven.

In hoofdstuk 3 wordt het voorgenomen plan getoetst aan het geldende beleid. In hoofdstuk 4 wordt getoetst aan het omgevingsplan. In hoofdstuk 5 wordt getoetst aan de aspecten met betrekking tot de fysieke leefomgeving waarbij eveneens wordt ingegaan op de verschillende milieuaspecten. Tot slot komt in hoofdstuk 6 de financiële haalbaarheid van het initiatief aan de orde.

2. Huidige situatie en voorbereiding

2.1 Huidige situatie

De locatie is gelegen in het buitengebied van de gemeente Sluis, ten noorden van het dorp Groede. Het agrarisch bedrijf beschikt over een eigen agrarisch bouwvlak met meerdere bedrijfsgebouwen. De bedrijfsvoering betreft akkerbouw waarbij sinds een paar jaar ook in zeer beperkte mate (0,5 hectare) wijnbouw plaatsvindt. De locatie is vrij gelegen in agrarisch gebied en wordt ook als zodanig gebruikt.

2.2 Voorbereiding

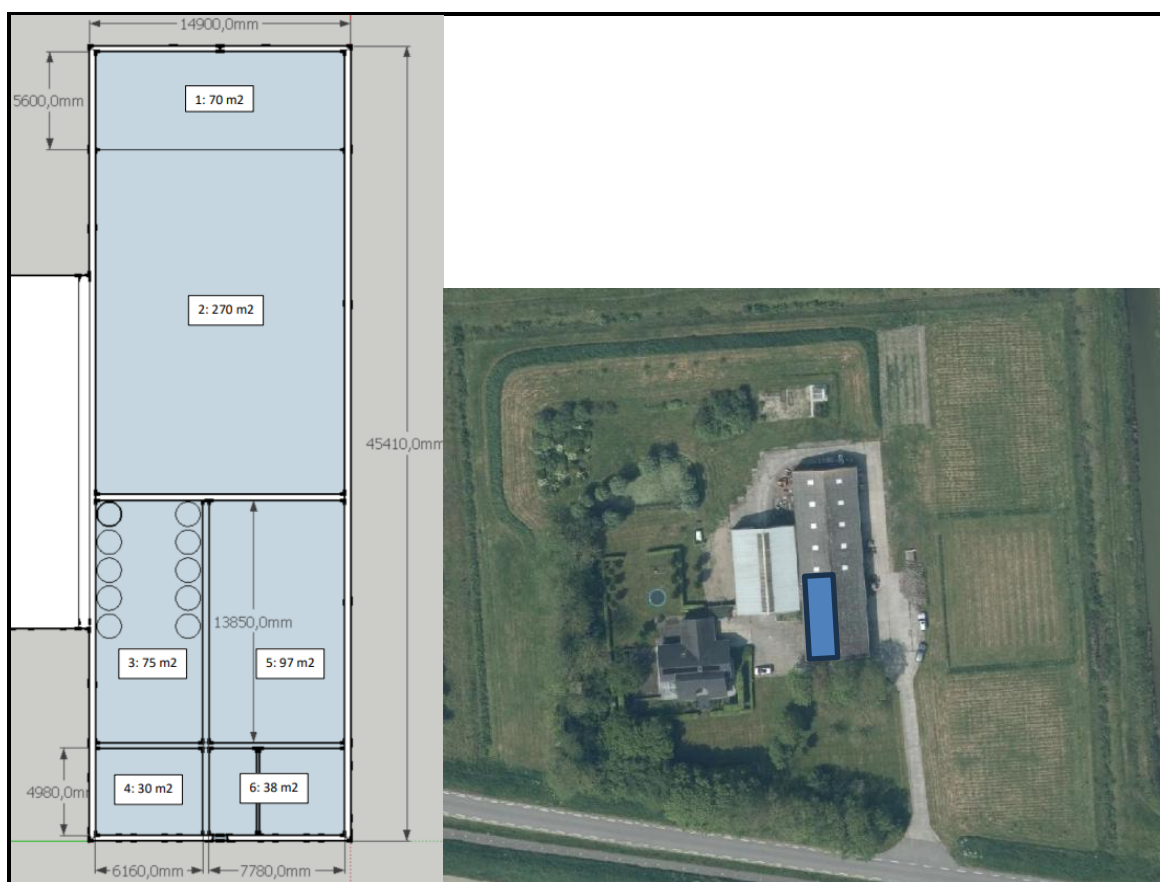
2.2.1 Participatie omgeving

De gemeente Sluis heeft een 'Verordening lijst specifieke gevallen waarbij participatie voor een aanvraag BOPA verplicht is'. Het initiatief van de uitbreiding met kleinschalige wijnmakerij als kleinschalige nevenfunctie (NED) is niet opgenomen in deze verordening en is hiermee niet verplicht tot participatie.

De stukken behorende bij de aanvraag worden ter inzage gelegd zodat eenieder hierop kan reageren.

2.3 Toekomstige situatie

De wijnmakerij wordt gerealiseerd in het bestaande bedrijfsgebouw aangeduid met nummers 3 en 4 in figuur 3.



Figuur 3: Inrichtingstekening loods en locatie wijnmakerij op het agrarisch bouwvlak.

3. Visie en beleid

3.1 Rijksbeleid

Nationale Omgevingsvisie

De Nationale omgevingsvisie (NOVI) is een instrument van de Omgevingswet. De NOVI stelt een nieuwe aanpak voor: integraal, samen met andere overheden en maatschappelijke organisaties, en met meer regie vanuit het Rijk. Met steeds een zorgvuldige afweging van belangen wordt gewerkt aan de prioriteiten: ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie, een duurzaam en (circulair) economisch groeipotentieel, sterke en gezonde steden en regio's en een toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Bovenstaande vergt een goed samenspel tussen Rijk, provincie, waterschappen en gemeenten, maar ook tussen overheden en bedrijven, maatschappelijke instellingen en burgers

Centraal bij de afweging van belangen staat een evenwichtig gebruik van de fysieke leefomgeving, zowel van de boven- als van de ondergrond. We spreken hier over 'omgevingsinclusief' beleid. De NOVI onderscheidt daarbij drie afwegingsprincipes: 1) Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies, 2) Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal, en 3) Afwentelen wordt voorkomen. Het Rijk zal bij de uitvoering van de NOVI zichtbaar maken hoe de omgevingsinclusieve benadering vorm krijgt en de afwegingsprincipes benut worden.

De realisatie van de wijnmakerij is een kleinschalige ontwikkeling welke passend is bij een agrarisch bedrijf en past binnen de kaders voor een toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijke gebied.

3.1 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie Zeeland

Op 13 december 2024 hebben Provinciale Staten de Omgevingsvisie Zeeland 2025 vastgesteld. In deze Omgevingsvisie zijn de hoofdlijnen voor het provinciaal ruimtelijk beleid uiteengezet.

De provincie zet in op kleinschalige initiatieven in het buitengebied. Nieuwe Economische Draggers worden onder voorwaarden gestimuleerd. Tevens geeft de provincie de gemeente beleidsvrijheid om binnen de daarvoor gestelde kaders nieuwe kleinschalige ontwikkelingen toe te staan. De door initiatiefnemer voorgestelde kleinschalige wijnmakerij, is overeenkomstig de kleinschalige nevenactiviteiten welke passend zijn bij een agrarische bedrijven. Binnen het bestemmingsplan buitengebied van de gemeente Sluis is een wijnmakerij al opgenomen op de lijst van Nieuwe Economische Draggers.

3.2 Gemeentelijk beleid

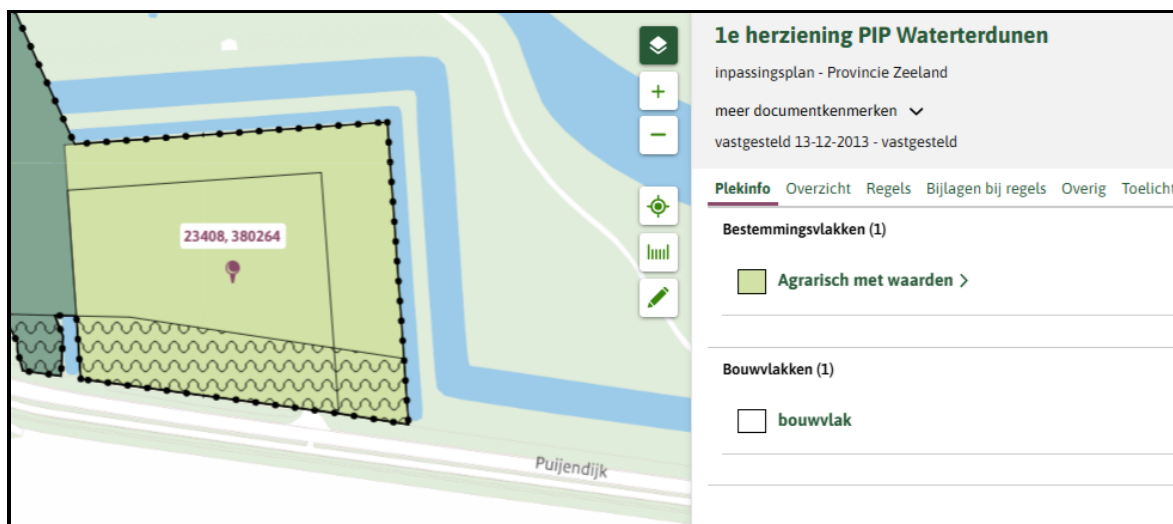
3.2.1 Structuurvisie Krachtig verbonden 2021 - 2025

De Structuurvisie, vastgesteld 28 februari 2021, is een visie op hoofdlijnen waarmee de gemeente Sluis op hoofdlijnen de koers bepaalt ten aanzien van het ruimtelijk-economisch en sociaal-maatschappelijk beleid. Het document vormt een 'Structuurvisie' zoals bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening. De hoofdlijnen van het ruimtelijk-economisch en sociaal-maatschappelijk beleid worden vastgelegd, geven richting en vormen het uitgangspunt en de basis voor verdere uitwerking in deelvisies, bestemmingsplannen en projecten. De structuurvisie geeft voor het onderdeel wonen aan dat de gemeente zich wil focussen op een aantrekkelijk woon-, werk- en leefklimaat waardoor er een balans tussen de kwalitatieve en kwantitatieve woningvoorraad ontstaat. Het uitoefenen van Nieuwe

Economische Dragers in landelijk gebied bij agrarische bedrijven is passend bij het aantrekkelijk houden van activiteiten bij het landelijk gebied.

4. Toetsing aan het omgevingsplan

Het plangebied is gelegen binnen het Omgevingsplan Sluis, echter aangezien er nog geen sprake is van een definitief Omgevingsplan zijn de regels uit de 1^e herziening PIP Waterdunen, welke op 13 december 2013 is vastgesteld, onderdeel geworden van het tijdelijke omgevingsplan. In dit inpassingsplan is de locatie gelegen binnen de aanduiding 'Agrarisch met waarden'. Een uitsnede van de verbeelding wordt weergegeven in figuur 6.



Figuur 4: Uitsnede PIP Waterdunen 1^e herziening

Voor de activiteiten welke zijn opgenomen in de positieve lijst Nieuwe Economische Dragers en de voorwaarden voor het toevoegen van een NED's in bestaande bebouwing staan omschreven in artikel 3.5.1 van het bestemmingsplan 1^e herziening PIP Waterdunen. De activiteit wijnmakerij is niet opgenomen op deze lijst. Het toetsingskader voor de NED's biedt echter ook een beleidskader voor de afweging om de kleinschalige wijnmakerij toe te staan als kleinschalige nevenactiviteit bij het agrarische bedrijf.

3.5.1 Nieuwe Economische Dragers (NED's)

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3 voor een NED, met inachtneming van het volgende:

- a. *de omgevingsvergunning wordt verleend voor:*
 - 1. *een NED die voorkomt in de positieve lijst Nieuwe Economische Dragers zoals opgenomen in bijlage 2, met dien verstande dat maneges niet zijn toegestaan;*
 - 2. *overige bedrijfsactiviteiten, die naar aard en omvang gelijk te stellen zijn met de NED's zoals vermeld in bijlage 2;*

De wijnmakerij heeft een beperkte oppervlakte en is bedoeld voor het verwerken van de druiven welke op het naast gelegen perceel worden geteeld. De activiteit wordt uitgeoefend door initiatiefnemer en leidt niet tot onevenredige gevolgen voor de omgeving. Genoemde bedrijfsactiviteiten in de positieve lijst hebben een grotere impact op de omgeving, met betrekking

tot geluid en verkeer, dan de gewenste kleinschalige activiteit van wijnmakerij. Kleinschalige ambachtelijke productie zonder zware installaties kan worden geclassificeerd onder milieucategorie 1, waardoor de impact van de activiteit op gebied van geur, geluid zeer beperkt is. Overigens is een kleinschalige wijnmakerij in het omgevingsplan Sluis voor het overige buitengebied wel toegestaan.

b. de oppervlakte van een NED bedraagt ten hoogste de in bijlage 2 genoemde omvang;

De wijnmakerij vindt plaats binnen het bestaande gebouw. Aan de voorwaarde wordt voldaan.

c. tenzij toepassing wordt gegeven aan het bepaalde in lid 3.3.4, vindt de NED plaats in bestaande gebouwen op het bestemmingsvlak;

De wijnmakerij vindt plaats binnen bestaande bebouwing op het bestemmingsvlak. Aan deze voorwaarde wordt voldaan.

d. de NED, of alle NED's behorende bij een agrarisch bedrijf, wordt of worden uitgeoefend in een kleinschalige omvang, hetgeen blijkt uit:

- 1. de ruimtelijke uitstraling;*
- 2. de verkeersaantrekkende werking, waarbij verlening van de omgevingsvergunning niet tot een onevenredige toename leidt van de automobilititeit;*
- 3. de categorie uit de Staat van Bedrijfsactiviteiten waartoe de activiteit behoort, waarbij geldt dat:*
 - de bedrijfsactiviteit ten hoogste tot categorie 2 uit de Staat van Bedrijfsactiviteiten behoort;*
 - de bedrijfsactiviteit ten hoogste tot categorie 3 uit de Staat van Bedrijfsactiviteiten behoort, mits is aangetoond dat daardoor geen milieuhinder voor aangrenzende percelen ontstaat; alvorens de omgevingsvergunning te verlenen vraagt het bevoegd gezag hierover schriftelijk advies van de milieudeskundige;*
- 4. de omvang van verblijfsrecreatie waarbij geldt dat maximaal 10 verblijfseenheden (appartementen, hotelkamers) binnen het gebouw gerealiseerd mogen worden;*

De NED wordt uitgeoefend in een kleinschalige omvang:

1. Ruimtelijke uitstraling: Voor de activiteit wordt een bestaand bijgebouw gedeeltelijk omgebouwd tot kleinschalige wijnmakerij. De activiteiten zijn aanvullend bij de agrarische activiteiten. De wijnmakerij levert een extra kleinschalige neveninkomst op. Bovendien vindt op de locatie een kwaliteitsslag plaats welke van toegevoegde waarde is voor de omgeving. Er is hierdoor geen sprake van een toename van extra versterking in het buitengebied en er wordt zorgvuldig ruimtegebruik toegepast. De huidige locatie wordt van een kwaliteitsimpuls voorzien door middel van de noodzakelijke verevening en verplichte landschappelijke inpassing.
2. De activiteit leidt tot een zeer beperkte toename van de verkeersbewegingen. De wegenstructuur biedt echter voldoende mogelijkheden om de extra bezoekers te kunnen verwerken. De Puijendijk is de doorgaande weg welke Groede met de kust verbindt. Om te bepalen hoeveel verkeer de ontwikkeling zal genereren, is er gebruik gemaakt van de CROW-publicatie 381 'Toekomstig bestendig parkeren'. Een kleinschalige wijnmakerij is niet opgenomen in de CROW-publicatie. De wijnmakerij zal de druiventeelt van eigen bedrijf verwerken tot wijn wat verkocht kan worden op het eigen bedrijf. Van een onevenredige toename van de mobiliteit is geen sprake. Aan de voorwaarde wordt voldaan.

3. Kleinschalige ambachtelijke productie zonder zware installaties kan worden geclassificeerd onder milieucategorie 1. De gewenste NED voldoet aan deze voorwaarde.

4. Er is geen sprake van verblijfsrecreatie.

e. het gebruik ten behoeve van verblijfseenheden (appartementen, hotelkamers) uitsluitend is toegestaan indien op het perceel tevens wordt gewoond;

Initiatiefnemers zijn zelf woonachtig op het perceel.

f. op eigen terrein wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid;

Op basis van het parapluplan parkeren van de gemeente Sluis dienen er voor een wijnmakerij een norm van 1,05 per 100 m² gehanteerd (bedrijf arbeids- en bezoekers extensief). Voor deze activiteit wordt een plaats ingericht. Er is voldoende ruimte om in parkeerplaatsen op eigen terrein te voorzien. Aan de voorwaarde wordt voldaan.

g. de verkeersveiligheid wordt niet negatief beïnvloed;

Voor de gewenste ontwikkeling dienen geen extra voorzieningen getroffen te worden. Op de locatie zijn voldoende parkeerplaatsen voor handen. Het plangebied heeft bovendien een lange oprit. Het zal dan ook niet voorkomen dat er auto's op de openbare weg moeten parkeren. De verkeersveiligheid wordt niet negatief beïnvloed.

h. opslag van goederen ten behoeve van de NED buiten gebouwen is niet toegestaan;

Van opslag ten behoeve van de wijnmakerij buiten gebouwen is geen sprake.

i. nieuwe bouwwerken, geen gebouwen zijnde, lichtmasten en lichtbakken voor reclaimedoeleinden daaronder begrepen zijn niet toegestaan;

Lichtmasten en lichtbakken voor reclaimedoeleinden zijn niet van toepassing.

j. ter plaatse van de uitbreiding wordt voorzien in een adequate landschappelijke inpassing die bestaat uit een beplantingsstrook met een dichte struik- en boomlaag van voornamelijk streekeigen soorten, met een gemiddelde breedte van tenminste 10 m; op basis van een landschapsplan, opgesteld door een gecertificeerde landschapsarchitect of goedgekeurd door de landschaps- en natuurdeskundige, kan volstaan worden met een landschappelijke inpassing waarbij voldaan wordt aan de Richtlijn landschappelijke inpassing gemeente Sluis' zoals opgenomen in Bijlage 7;

In bijlage 1 is het plan voor landschappelijke inpassing bijgevoegd. Aan de voorwaarde wordt voldaan.

k. verlening van de omgevingsvergunning leidt niet tot onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen;

De afstand van het plangebied tot omliggende woonlocaties bedraagt 130 meter (Puijendijk 2A). De activiteit vindt plaats op het eigen perceel in bestaande bebouwing. De omliggende percelen zijn met name aangeduid als agrarische gronden en zijn in eigendom bij initiatiefnemer. Deze percelen ondervinden geen hinder van de werkzaamheden. De gewenste ontwikkeling is kleinschalig en heeft geen nadelige gevolgen voor deze bestemming. Aan de voorwaarde wordt voldaan.

- l. de omgevingsvergunning wordt slechts verleend als zorg wordt gedragen voor ruimtelijke kwaliteitswinst in de vorm van landschaps- of natuurontwikkeling of het verbeteren van de inrichting van het erf;*

Ter investering van de ruimtelijke kwaliteitswinst wordt aan de oprit van het terrein een nieuw hekwerk geplaatst om de boerderij een meer streekeigen karakter te geven.

- m. medewerking wordt slechts verleend indien een privaatrechtelijke overeenkomst wordt gesloten over de aanleg, het beheer en het onderhoud van de landschappelijke inpassing en de ruimtelijke kwaliteitswinst;*

De overeenkomst zal worden afgesloten.

5. Aspecten fysieke leefomgeving

5.1 Duurzaamheid en gezondheid

Toetsingskader

Visie Krachtig Verbonden

De gemeente Sluis pakt duurzaamheid actief op volgens de visie Krachtig Verbonden. In deze visie staan de ambities en doelstellingen verwoord om duurzamer en energiezuiniger te gaan wonen, werken en leven in de gemeente Sluis. Zo vindt de gemeente draagvlak van inwoners voor duurzaamheidsinitiatieven belangrijk.

Gezondheid

Het aspect volksgezondheid heeft de laatste jaren meer aandacht gekregen bij het opstellen van ruimtelijke plannen. Aangetoond moet worden dat een ruimtelijke ontwikkeling geen negatief effect heeft op de volksgezondheid.

Beoordeling

Duurzaamheid

Voorliggende ontwikkeling voorziet in het toevoegen van nevenfuncties bij een bestaand agrarisch bedrijf op het agrarisch bouwvlak. De activiteiten zijn kleinschalig en sluiten aan bij de agrarische bedrijfsactiviteiten in het buitengebied. Deze ontwikkeling heeft geen negatieve gevolgen op de duurzaamheidsambities van de gemeente.

Gezondheid

Deze ontwikkeling heeft geen negatieve gevolgen voor de gezondheid van mensen.

5.2 Natuurbescherming

De functiewijziging betreft het invullen van een bestaand gebouw met een wijnmakerij. De activiteiten zijn, zeker ook afgezet ten opzichte van de toegestane agrarische activiteiten, zeer kleinschalig van aard en hebben geen nadelig invloed op omliggende natuurgebieden.

5.3 Luchtkwaliteit

Toetsingskader

Indien mensen met regelmaat luchtverontreinigende stoffen inademen kan dit leiden tot effecten op de lichamelijke gezondheid. Daarom moet bij ruimtelijke planvorming rekening worden gehouden met de effecten van de plannen op de luchtkwaliteit en de luchtkwaliteit ter plaatse.

Beoordeling

Het aantal verkeersbewegingen neemt door deze ontwikkeling niet of zeer beperkt toe. Het gehele gebouw werd agrarisch gebruikt voor stalling en opslag van agrarisch product. Het inrichten van een gedeelte van de schuur draagt niet in betekenende mate bij aan luchtverontreiniging.

Geconcludeerd kan worden dat ten aanzien van het aspect luchtkwaliteit geen belemmeringen zijn voor onderhavig planvoornemen.

5.4 Geluid

Toetsingskader

Veel functies in de fysieke leefomgeving hebben te maken met geluid. Ze maken geluid of ze worden eraan blootgesteld. De regels over geluid gaan over het beheersen van geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen en de bescherming van geluidgevoelige gebouwen en andere gebouwen en plekken. Ook kunnen direct werkende regels in het omgevingsplan worden opgenomen. Dit zijn de regels voor het bepalen en beoordelen van geluid door een toegelaten activiteit.

De instructieregels uit afdeling 3.5 (Bkl) zijn van toepassing op de beheersing van geluid door een weg, spoorweg of industrieterrein (artikel 3.18 lid 1 Bkl). De wetgever maakt onderscheid tussen geluidbronnen met een geluidproductieplafond als omgevingswaarde (gpp) en bronnen met een basisgeluidemissie (bge). Geluid afkomstig van wegen, spoorwegen en industrieterreinen heeft invloed op de omgeving. Het bevoegd gezag beoordeelt geluid van deze bronnen bij geluidgevoelige gebouwen (artikel 3.20 Bkl).

Beoordeling

Het voorliggend initiatief betreft de inrichting van een wijnmakerij in bestaande agrarische bebouwing. Er is geen sprake van geluidsgevoelige gebouwen. Omliggende wegen hebben een snelheidslimiet van 30 kilometer per uur.

Geconcludeerd kan worden dat ten aanzien van het aspect geluid geen belemmeringen zijn voor onderhavig planvoornemen.

5.5 Archeologie en cultuurhistorie

Toetsingskader archeologie en cultuurhistorie

De ontwikkeling vindt plaats binnen een bestaand gebouw. Er vinden geen wijzigingen plaats in de bodem. De ontwikkeling heeft geen negatieve gevolgen voor de archeologische en cultuurhistorische waarden van het projectgebied en zijn omgeving.

5.6 Bodem

Toetsingskader

Waarden voor de toelaatbare kwaliteit van de bodem voor het bouwen van een bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie worden opgenomen in het definitieve omgevingsplan (art. 5.89i Bkl). Deze waarden kunnen per gebied of per gebruiksfunctie verschillen. Bij een overschrijding van een vastgestelde waarde (zie art. 5.89i Bkl) is het bouwen van een bodemgevoelig gebouw alleen toegelaten als de in het omgevingsplan voorgeschreven sanerende of andere beschermende maatregelen worden getroffen (art. 5.89K Bkl, art. IIIa onder 2 Aanvullingsbesluit Bodem).

Beoordeling

De bodemkwaliteitskaart Zeeland duidt de locatie aan als Achtergrondwaarde. Voor de functie wijnmakerij zijn mensen niet dagelijks meer dan 2 uur aanwezig. Bodemonderzoek is voor deze functie noodzakelijk en wordt uitgevoerd.

5.7 Weging van het waterbelang

Artikel 5.37 van het Bkl stelt dat in een omgevingsplan rekening wordt gehouden met de gevolgen voor het beheer van watersystemen. Naast de specifieke regels als gesteld in paragraaf 5.1.3 Bkl over onderdelen van het watersysteem in het omgevingsplan, worden voor een duiding van de gevolgen voor het beheer van het watersysteem, de opvattingen van het bestuursorgaan dat is belast met het beheer van die watersystemen betrokken. Denk bijvoorbeeld aan (instructie)regels (al dan niet ter nastreving van omgevingswaarden*) uit de provinciale omgevingsverordening en de waterschapsverordening. Daarnaast bevatten de artikelen 5.38 t/m 5.49 Bkl rijksregels met betrekking tot:

1. het voorkomen van belemmeringen voor primaire waterkeringen;
2. het bouwen binnen kustfundamenten buiten stedelijk gebied; en
3. het ontplooiën van activiteiten in en nabij grote rivieren en het IJsselmeergebied.

Het is aan het bevoegd gezag om te bepalen hoe andere bestuursorganen bij de besluitvorming worden betrokken bij de weging van het waterbelang (voorheen: watertoets).

Beoordeling

Thema en water(beheer)doelstelling	Uitwerking
Veiligheid waterkeringen Waarborgen van het veiligheidsniveau en rekening houden met de daarvoor benodigde ruimte.	<i>Het plangebied is niet gelegen binnen een beschermingszone.</i>

	<table><tr><td></td><td>Huid ig</td><td>Toekom stig</td><td></td></tr><tr><td>Dakoppervlak</td><td>0</td><td>0</td><td>1</td></tr><tr><td>Dichte bodemverhardi ng</td><td>0</td><td>0</td><td>2</td></tr><tr><td>Doorlatende bodemverhardi ng</td><td>0</td><td>0</td><td>3</td></tr><tr><td>Wateroppervlak</td><td>0</td><td>0</td><td>4</td></tr></table>		Huid ig	Toekom stig		Dakoppervlak	0	0	1	Dichte bodemverhardi ng	0	0	2	Doorlatende bodemverhardi ng	0	0	3	Wateroppervlak	0	0	4
	Huid ig	Toekom stig																			
Dakoppervlak	0	0	1																		
Dichte bodemverhardi ng	0	0	2																		
Doorlatende bodemverhardi ng	0	0	3																		
Wateroppervlak	0	0	4																		
<p>Voorkomen overlast door oppervlaktewater Het plan biedt voldoende ruimte voor het vasthouden, bergen en afvoeren van water. Waarborgen van voldoende bouwpeil om overstroming vanuit oppervlaktewater in maatgevende situaties te voorkomen. Rekening houden met de gevolgen van klimaatverandering en de kans op extreme weersituaties.</p>	<p><i>Er is geen sprake van extra bebouwing of verharding de situatie blijft ongewijzigd.</i></p>																				
<p>Voorkomen overlast door hemel- en afvalwater Waarborgen optimale werking van de zuiveringen/ RWZI's en van de (gemeentelijke) rioleringen. Afkoppelen van (schone) verharde oppervlakken in verband met de reductie van hydraulische belasting van de RWZI, het transportsysteem en het beperken van overstorten.</p>	<p><i>De wijnmakerij wordt aangesloten op de riolering.</i></p>																				
<p>Thema en water(beheer)doelstelling</p>	<p><i>Uitwerking</i></p>																				
<p>Grondwaterkwantiteit en verdroging Voorkomen en tegengaan van grondwateroverlast en -tekort. Rekening houdend met de gevolgen van klimaatverandering. Beschermen van infiltratiegebieden en –mogelijkheden.</p>	<p><i>De locatie is niet gelegen in een bufferzone rondom een natuurgebied. Er wordt geen grondwater onttrokken. Er is geen sprake van grondwateroverlast. De locatie wordt gekenmerkt door geringe infiltratiemogelijkheden.</i></p>																				
<p>Grondwaterkwaliteit Behoud of realisatie van een goede grondwaterkwaliteit. Denk aan grondwaterbeschermingsgebieden.</p>	<p><i>Nvt.</i></p>																				

<p>Oppervlaktewaterkwaliteit</p> <p>Behoud of realisatie van goede oppervlaktewaterkwaliteit. Vergroten van de veerkracht van het watersysteem. Toepassing van de trits schoonhouden, scheiden, zuiveren.</p>	Nvt.
<p>Volksgezondheid</p> <p>Minimaliseren risico watergerelateerde ziekten en plagen. Voorkomen van verdrinkingsgevaar/-risico's via o.a. de daarvoor benodigde ruimte.</p>	Nvt.
<p>Bodemdaling</p> <p>Voorkomen van maatregelen die (extra) maaiveldsdalingen in zettinggevoelige gebieden kunnen veroorzaken.</p>	<i>De locatie is aangeduid als matig zettingsgevoelig gebied.</i>
<p>Natte natuur</p> <p>Ontwikkeling/bescherming van een rijke gevarieerde en natuurlijk karakteristieke aquatische natuur.</p>	<i>In de directe omgeving is geen bestemming met de functie natte natuur.</i>
<p>Onderhoud oppervlaktewater</p> <p>Oppervlaktewater moet adequaat onderhouden worden. Rekening houden met obstakelvrije onderhoudsstroken vrij van bebouwing en opgaande (hout)beplanting.</p>	Nvt.
Andere belangen waterbeheer	
<p>Relatie met eigendom waterbeheerder</p> <p>Ruimtelijke ontwikkelingen mogen de werking van objecten (terreinen, milieuzonering) van de waterbeheerder niet belemmeren.</p>	<i>De locatie is niet gelegen in de directe omgeving van objecten van de waterbeheerder.</i>
<p>Wegen in beheer bij het waterschap (alleen invullen voor zover van toepassing)</p> <p>* in de bouwfase: Vinden er transporten (grond/bouwmaterialen) plaats over waterschapswegen?</p> <p>* na realisatie: verkeersaantrekkende werking</p>	<ul style="list-style-type: none"> • <i>Ja, kortstondig langs de Puijendijk.</i> • <i>Na realisatie is sprake van een beperkte toename van verkeer.</i>

<p><i>Veroorzaakt uw plan structureel extra verkeer?</i></p> <p>* na realisatie: bereikbaarheid <i>Omschrijf hoe motorvoertuigen, fietsers en voetgangers uw plan kunnen bereiken.</i></p> <p><i>Worden er hiervoor uitwegen gewijzigd of nieuw aangelegd?</i></p> <p>* na realisatie: parkeren <i>Wordt er op uw eigen terrein geparkeerd?</i></p> <p>* na realisatie: (ver)bouwen <i>Bent u voornemens om binnen 20 meter van een waterschapsweg een bouwwerk te (ver)bouwen? (zoals een woning of afscheiding (gefundeerd)).</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> • <i>De locatie blijft bereikbaar langs de zijde Puijendijk. Er worden geen uitwegen gewijzigd.</i> • <i>Ja er wordt op eigen terrein geparkeerd.</i> • <i>Nee er wordt niet binnen 20 meter van een waterschapsweg gebouwd.</i>
---	--

6. Financiële haalbaarheid

Een ander aspect dat in het kader van de economische uitvoerbaarheid dient te worden beoordeeld, is de vraag of er aanleiding bestaat voor omwonenden om vergoeding te vragen van schade. Een schadevergoedingsovereenkomst als bedoeld in artikel 13.3 van de Ow vormt onderdeel van de met de initiatiefnemer te sluiten overeenkomst nadeelcompensatie.