

# VERBOUW EN VERANDERING GEBRUIK VOORMALIG OPJAAGSTATION EN VOORMALIGE WINDMOLENLOCATIE LANDBOUWWEG 9 RITTHEM

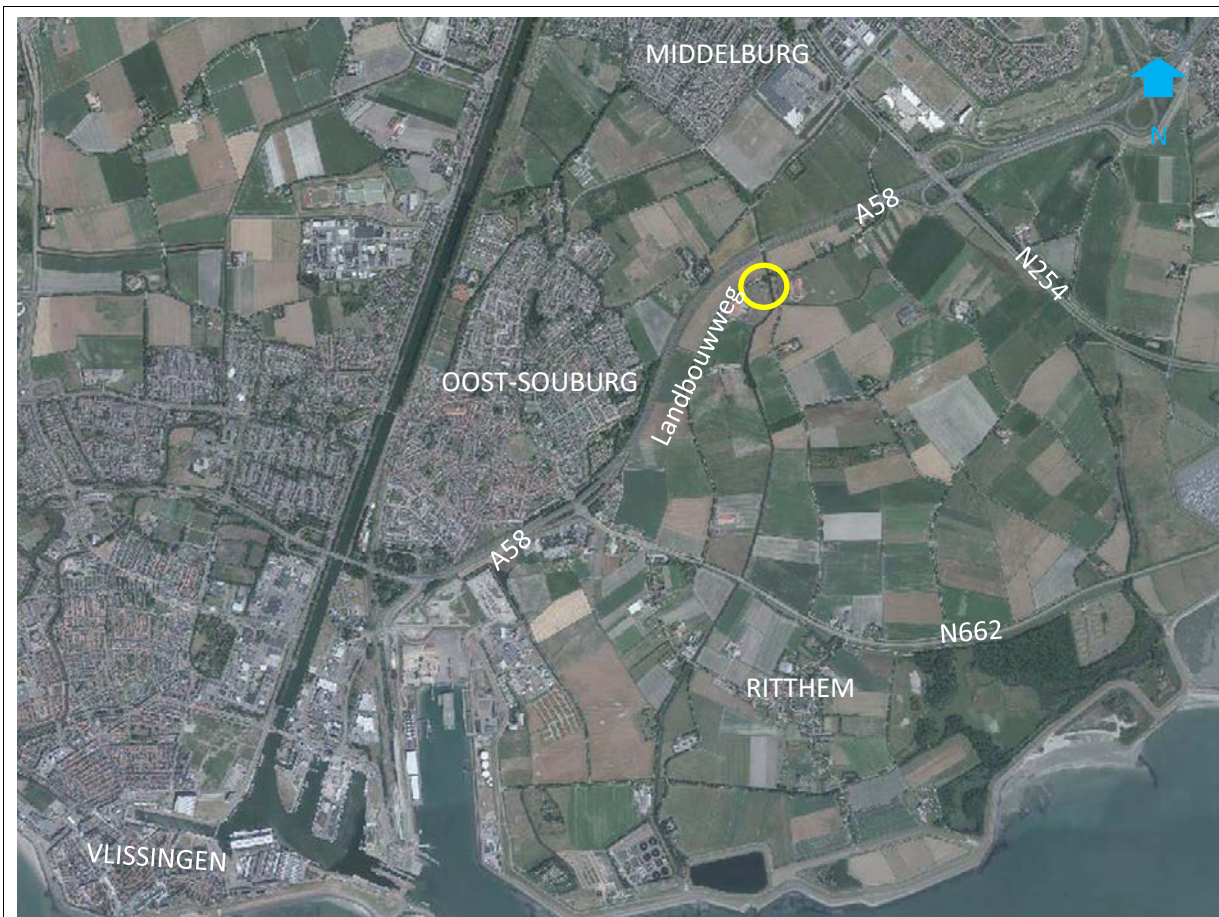
Ruimtelijke onderbouwing



<b>Titel:</b>	Ruimtelijke onderbouwing verbouw en verandering gebruik Voormalig opjaagstation en voormalige windmolenlocatie Landbouwweg 9 Ritthem
<b>Gemeente:</b>	Vlissingen
<b>Status:</b>	Ontwerp
<b>IMRO:</b>	NL.IMRO.0718.OMBG02.ON01
<b>Project:</b>	18-198
<b>Datum:</b>	2 november 2018
<b>Opgesteld door:</b>	Van Kerkhoff Maatwerk in RO
<b>In opdracht van:</b>	De Wolf Cazant
<b>Informatie mede afkomstig van:</b>	Bouwconsult 37, Jan Hein Ruijgrok

# INHOUDSOPGAVE

<b>H1. Inleiding</b>	<b>5</b>
1.1 Aanleiding	5
1.2 Procedure	6
1.3 Leeswijzer en opbouw	6
<b>H2. Planbeschrijving</b>	<b>7</b>
2.1 Plangebied	7
2.2 Bestaand situatie	7
2.3 Beoogde situatie	8
<b>H3. Toetsing</b>	<b>13</b>
3.1 Beleid	13
3.2 Archeologie, aardkunde en cultuurhistorie	15
3.3 Ondergrond	17
3.4 Water	17
3.5 Ecologie	19
3.6 Verkeer en parkeren	20
3.7 Milieuhinder	20
3.8 Grijs milieuaspecten	21
<b>H4. Uitvoerbaarheid en handhaving</b>	<b>23</b>
4.1 Economische uitvoerbaarheid	23
4.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	23
<b>Bijlagen</b>	
1. Inrichtingsplan, Jan-Hein Ruijgrok, 30-08-18	24
2. Indicatief bodemonderzoek, ABO, 20-12-17	25
3. Watertoetstabel en wateradvies	26
4. Memo ecologische veldcontrole, Buijs, 25-08-17	28
5. Quick scan beschermde soorten, EAC, 17-10-18	29



Figuur 1. Ligging plangebied



Figuur 2. Plangebied (doorgetrokken lijn) en aangrenzend eigendom initiatiefnemers (onderbroken lijn)

# H1. Inleiding

## 1.1 Aanleiding

Aan de Landbouwweg in Ritthem staat een voormalig opjaagstation van het waterleidingbedrijf. Een opjaagstation heeft dezelfde functie als een watertoren, het op druk houden van water in de waterleiding. Op 16 januari 2018 is vergunning verleend voor het verwijderen van de waterleidingen van en naar het opjaagstation en heeft het opjaagstation haar functie verloren. Naast het opjaagstation stond vanaf eind jaren negentig een windmolen. In 2012 is de windmolen neergehaald. De bestaande opstallen en de omliggende gronden zijn verworven door de exploitant van het aangrenzende agrarisch bedrijf aan de Landbouwweg. De nieuwe eigenaren hebben het initiatief genomen om het voormalig opjaagstation om te bouwen tot een viertal recreatieappartementen en op de locatie van de voormalige windmolen een aanvullende dagrecreatieve voorziening in de vorm van een hooiberg te bouwen.

Het initiatief past niet in het vigerende bestemmingsplan Buitengebied, vastgesteld door de gemeenteraad van Vlissingen op 17 december 2009 (figuur 3). In dit bestemmingsplan heeft het plangebied ter plaatse van het opjaagstation en de windmolen de bestemming Bedrijf met de specifieke functiaanduidingen 'waterdistributiebedrijf' respectievelijk 'windturbine'. Ter plaatse van de bestaande bebouwing van het opjaagstation en ter plaatse van de windmolen is een bouwvlak opgenomen. De maximale bouwhoogte ter plaatse van het opjaagstation bedraagt 5 meter. Verder is een dubbelbestemming Waarde-Archeologie opgenomen, deels 1 en deels 2.



Figuur 3. Vigerende planologische situatie

Het College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Vlissingen heeft op 19 juni 2018 besloten in principe medewerking te willen verlenen aan *“de realisatie van drie recreatie-appartementen in het voormalige opjaagstation van Evides en een trekkershut op de locatie van de voormalige windmolen, beide grenzend aan het agrarisch bedrijfsperceel Landbouwweg 7 en de eigenaar in de gelegenheid te stellen een daartoe strekkende aanvraag in te dienen, waarvan een ruimtelijke onderbouwing (incl. alle daarbij wettelijk vereiste onderzoeken), een plan voor de landschappelijke inpassing alsmede een bouwplan, op te stellen door een deskundig adviesbureau, deel uitmaken”*. De plannen zijn in de periode daarna uitgewerkt.

## **1.2 Procedure**

De Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) verbiedt in artikel 2.1 lid 1 een project zonder omgevingsvergunning uit te voeren, voor zover dat geheel of gedeeltelijk bestaat uit het bouwen van een bouwwerk en/of het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan. De Wabo maakt het wel mogelijk de omgevingsvergunning aan te vragen voor zowel het bouwen, het uitvoeren van werken als het opheffen van de strijdigheid met het bestemmingsplan.

Volgens artikel 2.12 lid 1 sub 3 van de Wabo kan een omgevingsvergunning worden verleend, indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat. Voorliggend document vormt de ruimtelijke onderbouwing waaruit blijkt dat de ontwikkeling niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Deze ruimtelijke onderbouwing vormt de onderlegger onder de aanvraag voor de omgevingsvergunning.

Ingevolge artikel 3.10 lid 1a van de Wabo is op de voorbereiding van de omgevingsvergunning op deze aanvraag de uitgebreide voorbereidingsprocedure ingevolge Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing.

## **1.3 Leeswijzer en opbouw**

De ruimtelijke onderbouwing bestaat naast dit inleidende hoofdstuk uit drie hoofdstukken. In hoofdstuk 2 wordt het plan toegelicht. Vervolgens wordt het plan in hoofdstuk 3 getoetst aan het beleid en aan alle aspecten van ruimtelijke ordening. Tenslotte wordt in hoofdstuk 4 de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid aangetoond.

## H2. Planbeschrijving

### 2.1 Plangebied

Het grootste deel van de werkzaamheden vindt plaats in de bouwvlakken met een oppervlakte van circa 225 m<sup>2</sup> (windmolenlocatie) en 240 m<sup>2</sup> (opjaagstation). De landschappelijke inpassing heeft een ruimer oppervlak nodig. De bouwvlakken liggen in de percelen kadastraal bekend als Vlissingen Q1110 (windmolenlocatie) en Q1276 (opjaagstation). De omliggende percelen kadastraal bekend als Vlissingen Q1278 en Q1280 zijn eveneens eigendom van initiatiefnemer. De totale oppervlakte van het aaneengesloten eigendom bedraagt circa 4,3 hectare. Figuur 1 en 2 tonen de ligging en begrenzing van het plangebied en het eigendom.

Het plangebied is aan de noordzijde aangesloten op de Landbouwweg. Aan de oostzijde ligt de Zuidersluis watergang, die in de zomer van 2018 van een natuurvriendelijke oever is voorzien.



Figuur 4. Bestaande situatie (foto april 2018, Bouwconsult 37)

### 2.2 Bestaande situatie

Op het perceel staat een voormalig pompgebouw (figuur 4) met daarachter een gesloten bassin, afgedekt door een hoog grondlichaam. Het bassin blijft (ongebruikt) gehandhaafd. In het weiland naast het voormalig opjaagstation heeft ooit een windmolen gestaan. De fundering van circa 100 m<sup>2</sup> is nog wel aanwezig en is als zeshoekige betonplaat in het veld herkenbaar.

Het opjaagstation is een gebouw van circa 21 meter bij 11 meter (circa 230 m<sup>2</sup>) en bestaat constructief uit zes schijven van 3,5 bij 11 meter. Het gebouw is onderkelderd en thans voorzien van een plat dak. Er is geen sprake van enige cultuurhistorische waarde bij dit gebouw dat is gebouwd rond 1970.

Het plangebied ligt in het landelijk gebied van de gemeente Vlissingen. Het landschap is een coulissenlandschap met wegen die beplant zijn met dichte, geschoren hagen en daartussen open agrarische gebruikte ruimtes. Ook de erven zijn beplant, soms rondom, soms aan één, of twee zijden.

Het opjaagstation is nooit voorzien geweest van (landschappelijke) beplanting. Als gevolg van de aanleg van de nieuwe natuurvriendelijke over langs de Zuidersluis watergang is een bosje aan de oostzijde van de watergang (tussen watergang en Welzingseweg) verdwenen. Ook de bomenrij langs de Landbouwweg is ter plaatse van het opjaagstation uitgedund. Het resultaat is dat het coulissen-landschap met de gesloten hagen hier minder sterk geworden is. Bovendien heeft het weghalen van de beplanting er voor gezorgd dat het perceel nu vanaf de omliggende wegen gezien duidelijker zichtbaar is.

## 2.3 Beoogde situatie

### Programma

In de nieuwe situatie blijven de kelders bestaan evenals de constructie van het bestaande gebouw. Deze wordt voorzien van een dak in een hoek van circa 45 graden, dat aan de voorzijde voorzien is van drie dakkapellen en aan de achterzijde van zonnepanelen. Het gebouw wordt opgedeeld in drie schijven van 7 bij 11 meter en in iedere schijf is een trap naar de bovenverdieping voorzien. Op deze manier ontstaan drie recreatieappartementen van effectief circa 100 m<sup>2</sup> gebruiksoppervlakte, waarbij er één appartement in twee studio's van bijna 50 m<sup>2</sup> elk wordt gedeeld. De scheiding tussen beide studio's wordt ingegeven door een trap in het pand naar de kelder, waar bergingsruimte voor de gasten, stalling van fietsen en wasruimte is voorzien. Door de trap binnen het pand te leggen, blijft de fundering intact en wordt grondwateroverlast voorkomen. De recreatieappartementen hebben een privé-buitenterras aan de zonnige zuidzijde van het pand, tussen het pand en het grondlichaam. De terrassen lopen uit in een gezamenlijk te gebruiken gazon.

Op de zeshoekige betonplaat van de voormalige windmolen is een zeshoekig gebouw met een puntdak voorzien. Doordat de opstaande wanden veel glas bevatten en het puntdak een strokleurige tint heeft, is de associatie met een hooiberg snel gelegd. Ook aan de hooiberg is een privé-buitenterras voorzien, met een haag deels afgeschermd van het omliggende weiland. De 'hooiberg' dient als accommodatie voor grotere groepen die daar willen eten en/of spelen en als vergader- en/of educatieruimte. Het is daarmee vooral een aanvullende voorziening voor de verblijfsrecreatieve eenheden in het voormalig pompstation, maar kan ook los door groepen gebruikt worden. In de hooiberg zijn geen overnachtingsmogelijkheden voorzien, zodat het aantal eenheden met overnachting vier bedraagt conform het principeverzoek.

Het voornemen nu is om in de toekomst de hooiberg ook te gaan gebruiken als theeschenkerij annex informatie/educatiecentrum over het agrarische leven annex stopplaats voor fietsers met mogelijkheden om koffie en thee en/of versnapering te gebruiken. Deze ideeën zijn nog niet uitgewerkt en worden beperkt door de omvang van de 'hooiberg' waar maximaal 30 personen tegelijkertijd kunnen verblijven.

### Behoefte

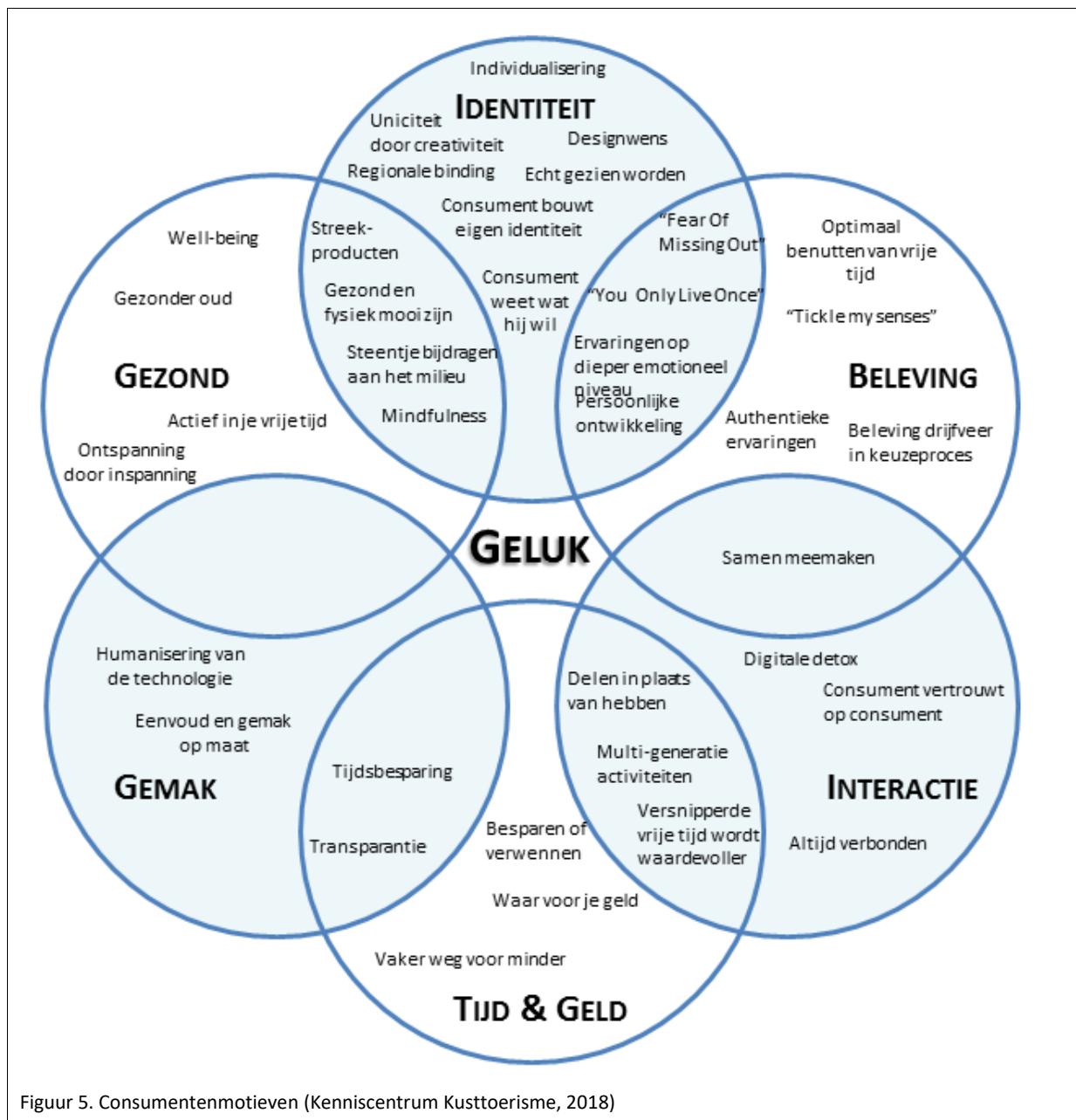
Met de realisatie van de recreatieappartementen, voorzien van een gemeenschappelijke groepsruimte, wordt ingespeeld op de behoefte aan kortere meerdaagse vakanties. Deze vakanties worden zowel gevierd door alleenstaanden of stellen, door gezinnen als door groepen. Groepen worden gevormd door vriendengroepen of door families (grootouders-ouders-kinderen). Tegelijkertijd kunnen er maximaal 24 personen overnachten. Overdag is er ruimte voor maximaal 30 personen.

Uit gegevens van het Kenniscentrum Kusttoerisme blijkt dat Zeeland een sterke positie heeft voor vaste gasten. Vaste gasten die trouw hun tweede woning of vakantiewoning blijven bezoeken. Maar er is ook sprake van 10 miljoen toeristische overnachtingen. Ongeveer de helft van die overnachtingen komt vanuit buitenlandse gasten (met name Duitsland en België) en de andere helft



van Nederlandse gasten. De gemiddelde verblijfsduur ligt rond de 3 tot 4 overnachtingen. Binnen Zeeland is een sterke focus op de kust, waar ook het aantal accommodaties veruit het grootst is. De markt voor accommodaties in het achterland is veel kleiner, maar biedt wel kansen voor consumenten die meer geven om rust en de mogelijkheid hebben om zelf het laatste stukje naar de kust te rijden als daar behoefte aan is.

Het Kenniscentrum Kusttoerisme stelt in navolging van veel onderzoek dat vakantie vieren vooral gaat om het vinden van geluksmomenten. Die kunnen vanuit verschillende motieven tot stand komen (figuur 5).



In dit plan wordt verschil gemaakt tussen het hoog- en het naseizoen. In het hoogseizoen gaat het erom stellen en kleinere gezinnen te trekken die kiezen voor gezond en identiteit en de beleving in bijvoorbeeld de badplaatsen zoeken als ze dat zelf willen. In het naseizoen gaat het erom groepen te trekken die willen delen en hier waar voor hun geld krijgen. In het naseizoen zal ook vaker de gehele accommodatie in zijn totaliteit verhuurd worden met gebruikmaking van de hooiberg. Dergelijke

accommodaties zijn in de kuststreek niet te vinden en dan is de locatie op zo korte afstand van de kust en van de steden Middelburg en Vlissingen een uitkomst.

De behoefte aan de kortere vakanties groeit nog steeds, zowel in Nederland als in de ons omringende landen. Er wordt een kleinschalig concept neergezet in een omgeving direct achter de kust, die appelleert aan een aantal consumentenmotieven. Het is nieuw en aan de basisvoorwaarden van gemak en comfort wordt voldaan. Daarmee is er sprake van hergebruik van bestaande opstallen voor een aanwijsbare behoefte.

#### Landschappelijke inpassing

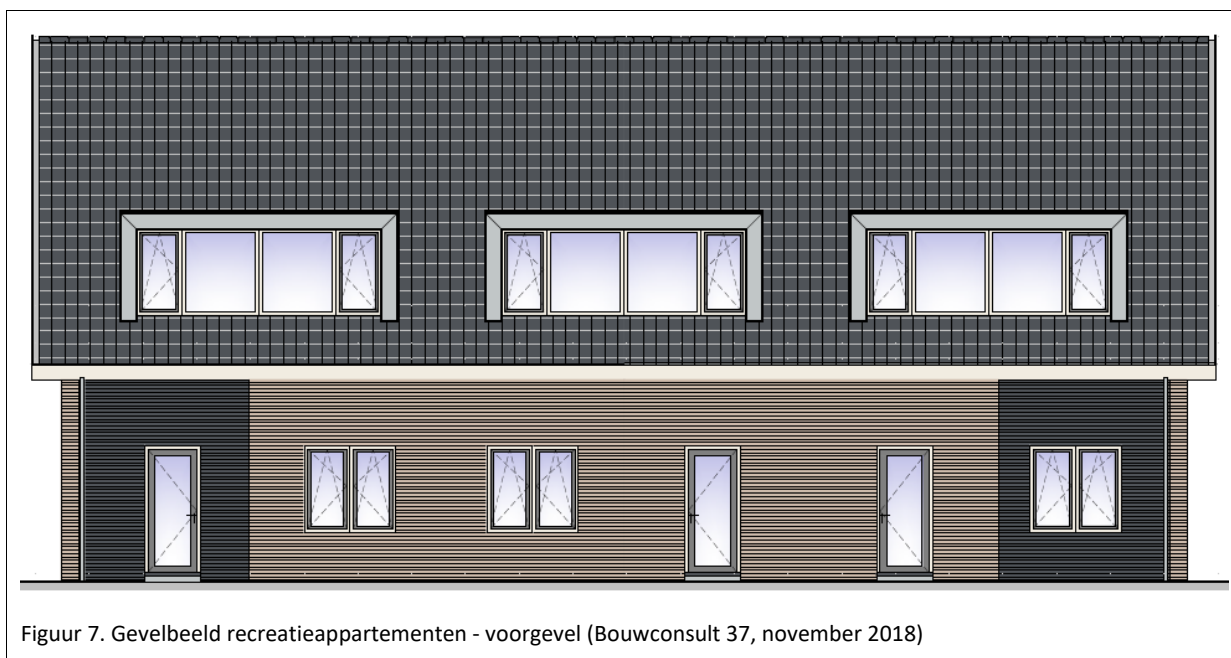
De gebruikswijziging vraagt om een goede landschappelijke inpassing. Die inpassing wordt gebruikt om het coulissen-landschap met de Zeeuwse hagen rond het plangebied te herstellen en tegelijkertijd het zicht op de recreatieappartementen te beperken, zonder het gebouw helemaal weg te stoppen. Het mag per slot van rekening gezien worden. Tot slot zorgt de inpassing ook voor een prettig verblijfsklimaat rond de recreatieappartementen. Het inpassingsplan is als bijlage 1 bij dit document gevoegd.



Figuur 6. Landschappelijke inpassing (Jan Hein Ruijgrok, augustus 2018)

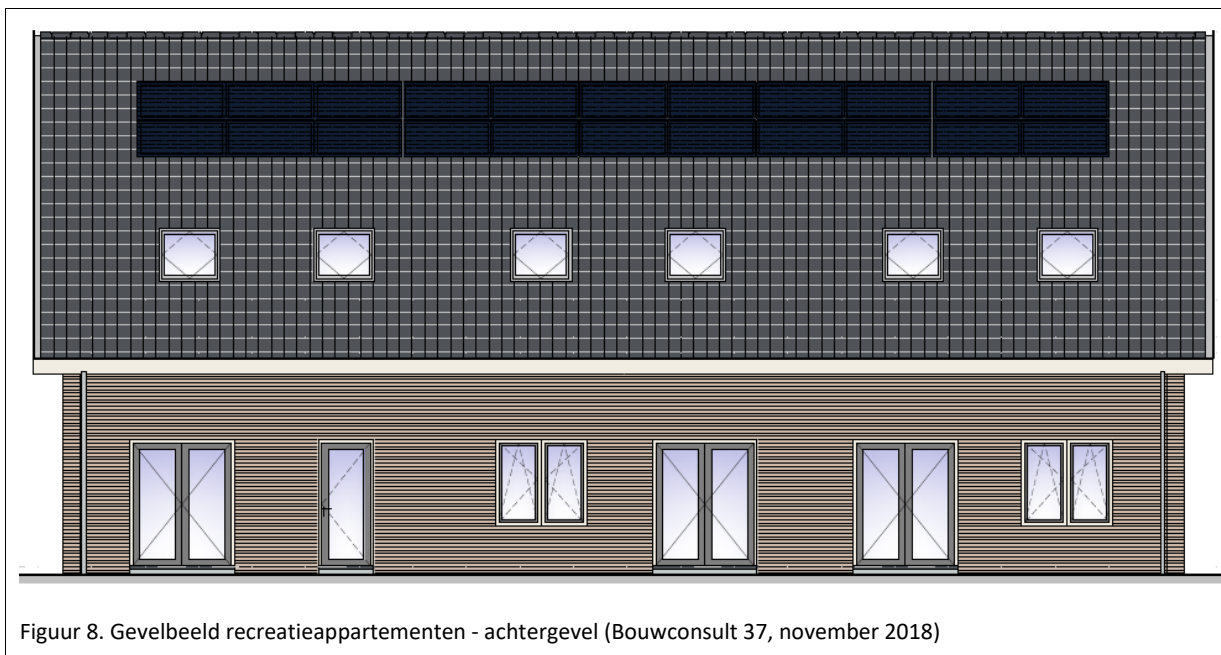
De inpassing bestaat uit de volgende elementen, die zijn weergegeven in figuur 6.

1. Aanplant van een nieuwe Zeeuwse haag langs de Welzingseweg, tussen de weg en de natuurvriendelijke oever (120 meter lang, in breedte variërend van 2,50 tot 7,50 meter (bij aanplant)). De haag herstelt de haagstructuur langs de Welzingseweg en neemt het zicht op het hoge grondlichaam en de achterzijde van de recreatieappartementen weg. Andersom zorgt de haag voor privacy rond de appartementen.
2. Aanplant van een nieuwe Zeeuwse haag langs de noordzijde van de Landbouwweg, net tegenover het perceel nummer 9. (70 meter lang, 2,50 meter breed (bij aanplant)). De haag herstelt de haagstructuur langs de Landbouwweg en schermt het zicht vanuit de recreatieappartementen op de snelweg af.
3. In het weilje voor de recreatieappartementen wordt een aantal hoogstam fruitbomen geplant met een onderlinge afstand van 8 bij 10 meter, zodat het gebouw tussen en onder de bomen door zichtbaar blijft. De bomen worden zo geplant dat het hart van de spitse gevel aan de voorzijde precies tussen twee rijen fruitbomen komt te liggen. Het weilje wordt begraasd door schapen, die ook de gronden aan de westzijde van de watergang en het verhoogde grondlichaam op het bassin begrazen.
4. Voor de woning en langs de toerit wordt een haag van beuk geplant (140 meter lengte) die wordt geknipt op een hoogte van 70 centimeter tot een meter.
5. Tegen de voorgevel van de woning komen vakken met witte hortensia's en aan de zij- en achterkant wordt gazon ingezaaid. In het gazon komen twee bomen te staan. Ze zorgen voor een schaduwpek wanneer het warm en zonnig is en vormen twee hoge accenten als tegenhanger voor de meer 'horizontale' lijnen in de architectuur van het gebouw.
6. Rond de 'hooiberg' komt een beukenhaag (50 meter) en binnen die beukenhaag komt een boom te staan, ook weer als hoger accent naast het gebouw.

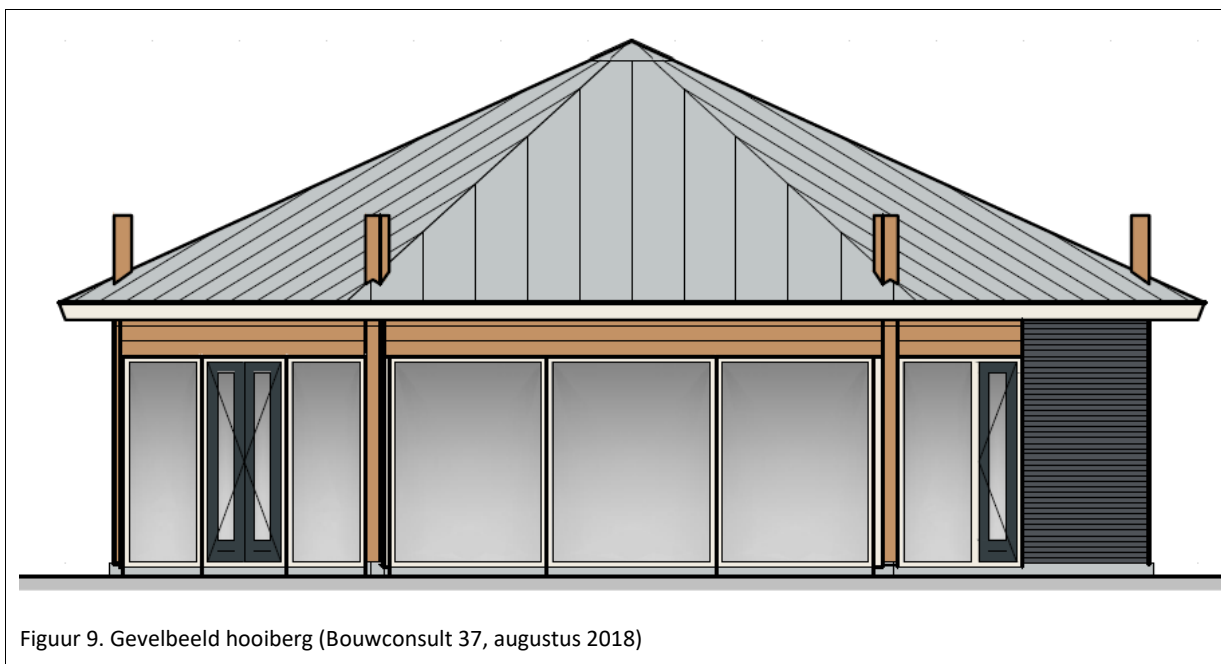


### Beeldkwaliteit

Het bestaande opjaagstation verandert qua afmetingen in oppervlakte niet, maar wordt voorzien van een dak. Met drie dakkapellen wordt de verdeling in drie schijven benadrukt. Aan de voorzijde (figuur 7) krijgt de gevel een rustig beeld met een deur en een dubbel raam per appartement en een speels kleureffect aan de zijkanten.



Ook aan de achterzijde (figuur 8) is de verdeling in drie schijven duidelijk gemaakt door een loopdeur en openslaande terrasdeuren. In het dakvlak is sprake van een rij zonnepanelen en ritmische rij met bescheiden dakramen. Er ontstaat op deze manier een rustige compositie, uitgaande van een bestaand gebouw en ingepast in de omgeving.



De hooiberg is vormgegeven door een zoveel mogelijk transparante ondergevel en een zeshoekig dak (figuur 9). Alleen daar waar sanitair is gesitueerd is de ondergevel dichtgezet met hout. Het terras rond de hooiberg volgt de zeshoekige vorm en wordt afgezet met beukenhaag.

## H3. Toetsing

### 3.1 Beleid

#### Rijksbeleid

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geeft een integraal kader voor het ruimtelijke en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. De verantwoordelijkheid om te sturen in de ruimtelijke ordening wordt door de SVIR bij de provincie en gemeenten gelegd. Zo laat het Rijk de verantwoordelijkheid voor de afstemming tussen verstedelijking en groene ruimte op regionale schaal over aan provincies. Het kabinet benoemt ruim 30 nationale ruimtelijke belangen en de instrumenten om die uit te voeren. Dit rijksbeleid werkt niet direct door in onderhavig plan. De afweging vindt voor onderhavige planontwikkeling decentraal plaats.

In het Besluit ruimtelijke ordening stelt het Rijk een aantal regels voor met betrekking tot de inhoud van bestemmingsplannen. Artikel 3.1.6 lid 2 stelt: "De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien." De vraag is derhalve of er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

Vaste jurisprudentie geeft aan dat recreatie als een stedelijke ontwikkeling wordt gezien. In het Bro is geen ondergrens voor de minimale omvang vastgelegd. Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling in relatie tot de omgeving. Voor overige stedelijke functies, zoals recreatie, blijkt uit jurisprudentie dat de ondergrens in geval van toevoeging van een gebouw 'in beginsel' bij een bruto-vloeroppervlakte van 500 m<sup>2</sup> ligt. In dit geval gaat het om het hergebruik van een bestaand gebouw en een beperkte toevoeging op de plek van de windmolen, waarbij zelfs het totale volume ruim onder de 500 m<sup>2</sup> ligt. In dit geval is vanuit die overwegingen geen sprake van een nieuwe ontwikkeling.

Wel is met zekerheid te stellen dat de ontwikkeling plaatsvindt buiten het bestaand stedelijk gebied. De ontwikkeling kan evenwel niet binnen bestaand stedelijk gebied plaatsvinden, omdat gebruik gemaakt wordt van een bestaande opstal in het buitengebied waaraan een nieuw leven wordt gegeven. Los daarvan wordt met de ontwikkeling van de recreatie-appartementen ingezet op een doelgroep die juist wil genieten van de rust in het landelijk gebied. De ontwikkeling past in het provinciaal beleid dat streeft naar herbestemming of sanering van de vrijkomende bedrijfsgebouwen in het landelijk gebied en daaraan nadrukkelijk de mogelijkheid geeft om kleinschalig te komen tot recreatie-eenheden. De ontwikkeling voldoet aan het gedachtegoed achter de Nieuwe Economische Draggers.

#### Provinciaal beleid

In het Omgevingsplan geeft de provincie de ruimtelijke visie op Zeeland weer en geeft aan waar de komende jaren door de provincie op wordt ingezet. Kort samengevat: veel ruimte voor economische ontwikkeling, een gezonde en veilige woonomgeving en goede kwaliteit van bodem, water, natuur en landschap.

De provincie stelt in het Omgevingsplan dat herbestemming of sanering van de vrijkomende bedrijfsgebouwen in het landelijk gebied noodzakelijk is om verpaupering te voorkomen. Nieuwe economische dragers (NED) leveren een bijdrage aan behoud van de vitaliteit van het landelijk gebied. De provincie streeft naar voldoende ruimte voor nieuwe en uitbreiding van bestaande niet-agrarische en semi-agrarische activiteiten in het landelijk gebied. Voorwaarde is dat deze activiteiten

qua aard, schaal, omvang en verkeer aantrekkende werking passen in het landelijk gebied. Bovendien wil de provincie versterking van het landelijk gebied tegengaan. Hergebruik van bestaande opstallen staat daarmee hoog in het vaandel. Daarbij dient aangetoond te worden dat ontwikkelingen voorzien in een regionale behoefte en het agrarisch gebruik niet wordt belemmerd.

Het benutten van bestaande (agrarische) bebouwing als NED behoort tot de mogelijkheden. De mogelijkheid tot het realiseren van een NED is voorbehouden aan bebouwing op bestaande bouwvlakken en bebouwing bij bestaande woonfuncties in het landelijk gebied. Het volume van de bestaande bebouwing is daarbij maatgevend voor de maximale omvang van de activiteit. In de Omgevingsverordening Zeeland (en ook in de nog geldende Verordening ruimte) is een lijst opgenomen van activiteiten die passend zijn als NED. Verblijfsrecreatie in de vorm van een kampeerboerderij, appartementen voor de verhuur, hotelaccommodatie en logies met ontbijt staat op die lijst. Ook dagrecreatieve activiteiten met horeca, zoals een theeschenkerij, een bezoekerscentrum en verhuur van recreatieve vervoermiddelen, en dienstverlening zoals cursuscentra staan op die lijst. De ideeën om de hooiberg te gaan gebruiken als theeschenkerij annex informatiecentrum over het agrarische leven annex stopplaats voor fietsers en daarmee ook het gebruik als vergader- en educatieruimte te stimuleren, passen in het beleid rondom Nieuwe Economische Dragers. In alle gevallen is bij de ontwikkeling van een NED een streekeigen manier van landschappelijke vormgeving een vereiste. Dit draagt bij aan een verdere kwaliteitsimpuls van het landschap.

In dit geval is sprake van hergebruik van bestaande opstallen in het buitengebied en het saneren van de nu nog geldende bedrijfsbestemmingen. De omvang van de bouwblokken neemt niet toe, zodat er geen sprake is van extra versterking. Het nieuwe gebruik wordt ingezet door het naastgelegen agrarisch bedrijf en leidt niet tot belemmering van het agrarisch gebruik. Het is een kleinschalige ontwikkeling die past in het beleid van Nieuwe Economische Dragers. Er is een landschapsinrichtingsplan gemaakt die tot een kwaliteitsimpuls van het landschap leidt. Er wordt voldaan aan het provinciaal beleid.

#### Gemeentelijk beleid

Op 17 december 2009 is de structuurvisie Vlissingen vastgesteld. De visie richt zich met name op het stedelijk gebied. De ambitie voor het buitengebied wordt benoemd als "het beter benutten van de recreatieve mogelijkheden van het buitengebied (meer voet- en fietspaden)". De Landbouwweg en de Welzingseweg worden daarbij aangeduid als recreatieve route (figuur 10).



Figuur 10. Visiekaart buitengebied – Structuurvisie Vlissingen, 2009 – met locatieaanduiding

In 2013 heeft een actualisatie van de Structuurvisie plaatsgevonden met de vaststelling van de oplegnotitie "Actualisatie structuur- en woonvisie 2013". In deze notitie worden vooral woonprogramma's in het stedelijk gebied onderzocht. Er is geen specifieke aandacht voor het buitengebied.

Verder heeft de gemeente Vlissingen de 'Beleidsnota toerisme 2011-2015' vastgesteld. Voor het toeristisch beleid worden daar in de volgende doelstellingen geformuleerd:

1. Het ontwikkelen van een hoogwaardig en concurrerend toeristisch aanbod in de gemeente Vlissingen;
2. Stimuleren van initiatieven voor verblijfs- en dagtoerisme in de gemeente Vlissingen;
3. Stimuleren van initiatieven voor watersport, dagvaarten en riviercruises in de gemeente Vlissingen;
4. Het stimuleren van een verlenging van het toeristisch seizoen.

Er wordt vooral een tekort ervaren aan kwalitatief hoogwaardige accommodaties. Met het initiatief wordt op kleine schaal aanbod toegevoegd dat er in Vlissingen niet of nauwelijks is. Daarmee wordt het aanbod verrijkt, passend bij de doelstelling. Daarnaast wordt door het aanbieden van de accommodatie als groepsaccommodatie in het voor- en naseizoen een bijdrage geleverd aan het bewerkstelligen van de ambitie om het toeristisch seizoen te verlengen.

Voor de gemeente Vlissingen heeft de Stec-groep in september 2018 een concept-visie op verblijfsaccommodatie opgesteld. Daaruit blijkt onder meer dat:

- ruimte kan worden geboden aan nieuwvestiging voor verblijfsrecreatie;
- extra behoefte bestaat aan appartementen;
- zorggedragen moet worden voor meer diversiteit in het aanbod verblijfsaccommodaties.

Het voorliggende initiatief past binnen die concept-visie.

Op 19 juni 2018 heeft het College van Burgemeester en Wethouders besloten in principe medewerking te willen verlenen aan het initiatief.

### **3.2 Archeologie en cultuurhistorie**

#### Archeologie

Met de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) is het behoud en beheer van het bodemarchief voor het overgrote deel naar het gemeentelijk niveau gedecentraliseerd. De gemeente mag daarbij haar eigen beleidsinhoudelijke en financiële afwegingen maken. Voorwaarde is dat het selectie- en vrijstellingenbeleid archeologisch-inhoudelijk is onderbouwd en bestuurlijk is vastgesteld. Daarenboven dient op grond van Bro art. 3.1.6 sub 2a de toelichting "een beschrijving van de wijze waarop met de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden" te bevatten.

Op 23 februari 2006 heeft de gemeenteraad de 'Nota Archeologische Monumentenzorg Walcheren 2006' vastgesteld. De provincie Zeeland heeft met de inhoud van deze nota ingestemd. De Nota archeologische monumentenzorg Walcheren 2006 is in 2008 geëvalueerd. De gemeenteraad heeft in zijn vergadering van 24 april 2008 de nieuwe 'Nota archeologische monumentenzorg Walcheren evaluatie 2008' vastgesteld. Voor dit plangebied bevat deze evaluatie geen relevante aspecten.

De verwachtingskaart en de beleidsadvieskaart maken onderdeel uit van dit beleid. De verwachtingskaart is een nadere detaillering van de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW) die tot stand is gekomen door nader bureauonderzoek. De kaart is op maat gesneden op de

Walcherse schaal en geeft de verwachting weer ten aanzien van archeologische vondsten. Op de beleidsadvieskaart is de vrijstellingsregeling gekoppeld aan de archeologisch waardevolle gebieden en verwachtingszones. Dit resulteert in een overzicht van de beleidsadviezen per gebied.

Het plangebied is volgens het beleid gelegen in een zone met een middelhoge archeologische verwachting. Er is tevens een vindplaats aangeduid, waarin een hoge archeologische verwachting geldt. Uitgangspunt van beleid is dat archeologische waarden in de bodem behouden blijven. Deze verwachtingen zijn vertaald in vigerende bestemmingsplan Buitengebied in twee dubbelbestemmingen 'Waarde-Archeologie'. Daarin is archeologisch onderzoek verplicht voor ingrepen in de bodem dieper dan 40 centimeter en met een oppervlakte groter dan 100 m<sup>2</sup> ter plaatse van het opjaagstation en ingrepen in de bodem dieper dan 40 centimeter en met een oppervlakte groter dan 500 m<sup>2</sup> ter plaatse van de windmolenlocatie. Omdat gebruik gemaakt wordt van de bestaande fundering en kelder van het opjaagstation is er geen sprake van ingrepen in de bodem groter dan 100 m<sup>2</sup> ter plaatse van het opjaagstation. De ingreep in de bodem ter plaatse van de windmolenlocatie is maximaal 225 m<sup>2</sup> in een reeds geroerd gebied. Archeologisch onderzoek is ten behoeve van deze ontwikkeling derhalve niet nodig.

Voor het verwijderen van de leidingen van en naar het opjaagstation is in 2017 wel archeologisch onderzoek uitgevoerd, bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek door middel van verkennende boringen (Artefact, rapport 317). Het plangebied van dat onderzoek omvat beide locaties (opjaagstation en windmolen). Uit dit onderzoek blijkt dat de verwachting kan worden bijgesteld naar een lage verwachting. Dit betekent dat de kans op het aantreffen van archeologische waarden beperkt is. Archeologisch vervolgonderzoek wordt dan ook niet nodig geacht.

Archeologie vormt in geen geval een belemmering voor de planvorming.





Figuur 11. Cultuurhistorische waarden op minuutkaart 1832 - met locatieaanduiding (bron: Provincie Zeeland)

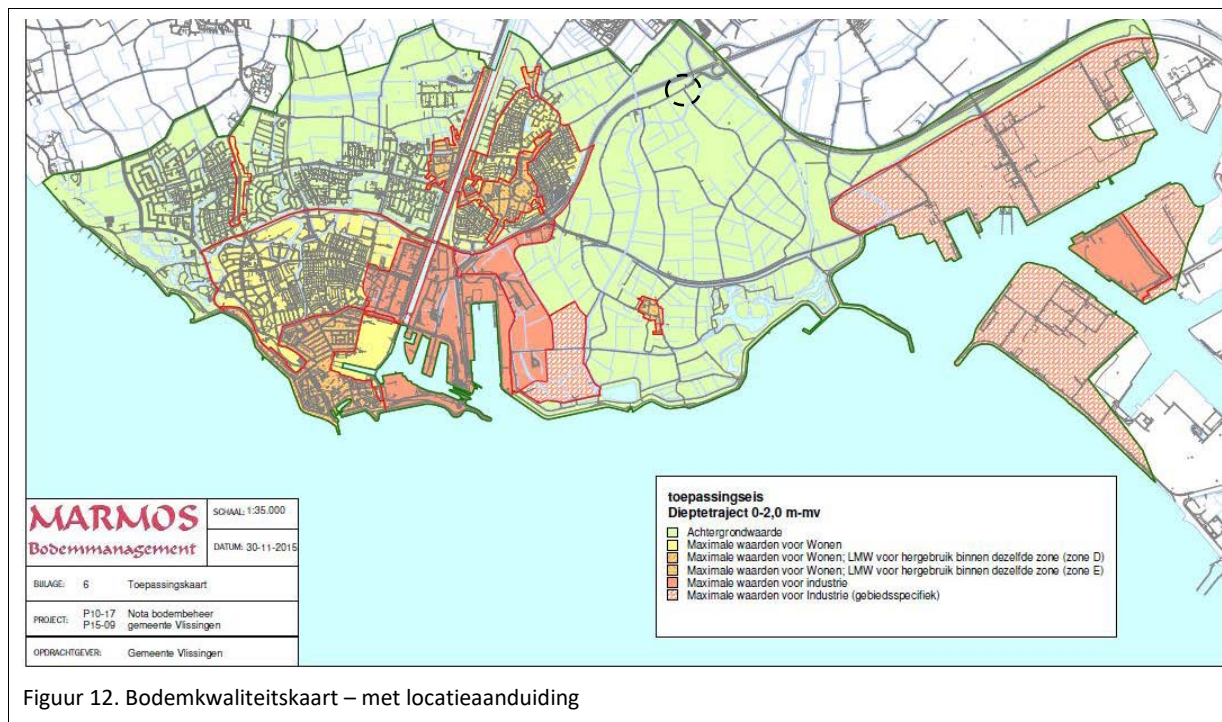
### Cultuurhistorie

Uit de historische kadastrale kaart uit 1832 (figuur 11) blijkt dat het tracé van de Welzingseweg en van de Landbouwweg toentertijd niet bestonden, maar dat er een weg lag direct ten westen van de voormalige windmolenlocatie. Van dit oorspronkelijke wegenpatroon is niets meer over. Waarde wordt wel toegekend aan de beplanting langs de Welzingseweg en de Landbouwweg. Met dit plan wordt de beplanting die door de aanpassing van de Zuiderwatergang is verwijderd, weer toegevoegd en in ere hersteld. De cultuurhistorische waarde wordt daarmee weer vergroot. Het bestaande pand dat dateert uit het begin van de jaren zeventig heeft geen cultuurhistorische waarde.

### **3.3 Ondergrond**

#### Bodemkwaliteit

De gemeente Vlissingen beschikt over een Bodemkwaliteitskaart die is opgenomen in de Nota bodembeheer (vastgesteld in 2013). In deze bodemkwaliteitskaart (figuur 12) valt het plangebied in de zone "Recente bebouwing en buitengebied". De bodem in deze zone voldoet aan de achtergrondwaarde voor de functie wonen. Op grond van historie en gebruik is het niet aannemelijk dat op de locatie sprake is van bodemverontreiniging (geen verdachte locatie) en kan voor de bodemkwaliteit uitgegaan worden van de kwaliteit zoals vastgelegd in de Bodemkwaliteitskaart.



Figuur 12. Bodemkwaliteitskaart – met locatieaanduiding

Voor het verwijderen van de leidingen van en naar het opjaagstation is in 2017 wel een bodemonderzoek uitgevoerd. Dit bodemonderzoek is als bijlage 2 toegevoegd. Ter plaatse van de te verwijderen leidingen zijn in de grondmonsters geen verontreinigingen aangetroffen. In het grondwater zijn verhoogde concentraties aan barium, molybdeen, kwik, nikkel, naftaleen, xylenen en 1,1 2-trichloorethaan aangetroffen. De kwaliteit van het grondwater vormde geen belemmering voor de voorgenomen werkzaamheden, te weten grondwerk, bemaling en lozing. Voor de functieverandering van bedrijf naar verblijfsrecreatie is evenmin sprake van een belemmering.

#### Kabels en leidingen en andere belemmeringen

Er liggen geen planologisch relevante kabels en leidingen (meer) in het plangebied, nu de leidingen van en naar het opjaagstation zijn verwijderd.

### 3.4 Water

#### Waterbeleid

Het plangebied maakt deel uit van het werkgebied van Waterschap Scheldestromen. Op basis van informatie en maatregelen uit het vigerende waterbeheerplan 2016-2021 is de waterparagraaf opgesteld. De watertoetstabel is opgenomen in bijlage 3a. De conclusies zijn onderstaand verwoord.

#### Watersysteem

De ondergrond bestaat in hoofdzaak uit poelklei met veen, is sterk zettingsgevoelig en kent nauwelijks mogelijkheden voor infiltratie. De invloed van kwel is min of meer neutraal.

Het plangebied ligt direct naast de Zuidersluis watergang, een primaire watergang (figuur 13). Ten westen van de windmolenlocatie ligt een secundaire watergang die ten zuiden van het plangebied in de Zuidersluis watergang uitmondt. Aan de noordzijde van het plangebied ligt ter weerszijden van de Landbouwweg een tertiaire watergang die eveneens afwateren op de hoofdwatgang. IN de planvorming wordt gebruik gemaakt van een bestaande duiker in de tertiaire watergang om het plangebied te bereiken. De bebouwing staat buiten de beschermingszone van de oppervlaktewaterlichamen.



Figuur 13. Legger oppervlaktewater – met locatieaanduiding (Bron: waterschap Scheldestromen)

#### Waterkering

Het plangebied ligt niet binnen (de beschermingszone van) een Waterstaatswerk.

#### Waterberging

Het bebouwd oppervlak blijft gelijk. Voor wat betreft de voormalige windmolenlocatie wordt bebouwing en terras gesitueerd op het huidige verharde vlak. In de huidige situatie is de zone rond het opjaagstation volledig verhard. Aan de voorzijde wordt een deel van de verharding weggehaald om plaats te maken voor de fruitboomgaard. Aan de achterzijde wordt direct aan het pand verharding toegevoegd voor terrassen, maar tussen bebouwing en grondlichaam verharding verwijderd ten faveure van gazon. Per saldo neemt de hoeveelheid verharding op het perceel af. Het realiseren van extra waterberging is niet aan de orde.

#### Waterkwaliteit

Bij de bouwwerkzaamheden wordt met niet-uitlogende materialen gewerkt, zodat het afspoelende hemelwater niet vervuild raakt. Schone dakoppervlakken kunnen dan zonder problemen rechtstreeks lozen op het oppervlaktewater.

Aan het waterschap is een wateradvies gevraagd, een verplicht onderdeel van de procedure. Het wateradvies wordt opgenomen in bijlage 3.

### 3.5 Ecologie

#### Gebiedsbescherming

Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is Westerschelde & Saeftinghe op meer dan 2 kilometer afstand. De dichtstbijzijnde delen van het NatuurNetwerk Zeeland is het bestaande natuurgebied

rond Fort Rammekens, tevens onderdeel van het Natura 2000-gebied op eveneens meer dan 2 kilometer afstand. Ten noorden hiervan, op meer dan 1,5 kilometer van het plangebied is het natuurcompensatiegebied Schorerpolder gelegen. Er wordt momenteel onderzoek gedaan naar de wijze waarop ter plaatse de natuurcompensatie plaats kan vinden. In geen van de gevallen kan de verbouwing van bestaande bouwwerken en de ingebruikname van vier recreatie-eenheden leiden tot enig significant effect.

### Flora en fauna

In juni 2017 is het plangebied in het kader van de vergunningaanvraag tot het verwijderen van leidingen onderzocht op de aanwezigheid van beschermde soorten. Dit onderzoek is bijgevoegd als bijlage 4. De conclusies uit dat veldonderzoek zijn onderstaand weergegeven, steeds voorzien van de relevantie voor het onderhavige plan.

- De vegetatie in het plangebied is niet als bijzonder te definiëren. Het betreft vooral grazige bermen langs de weg en struweel en grazige vegetatie (deels begraaasd met schapen) op de percelen zelf. Er zijn geen groeiplaatsen bekend van soorten die beschermd worden in het kader van de Wet natuurbescherming.
- Er is geen nestactiviteit/ territoriaal gedrag dan wel vogelnesten van grondbroeders aangetoond. Wel zijn in het struweel en de hogere vegetatie diverse nesten aangetroffen van onder andere tjiftjaf, merel, heggenmus en graspieper. Daarnaast worden andere algemene struweelvogels verwacht (fitis, matkop, winterkoninkje etc.). Verder is in het struweel ook aanwezigheid van huismus geconstateerd. Deze broeden vermoedelijk in naastgelegen (westelijk van planlocatie) boerderij. Op en rondom de directe omgeving is echter veel aanbod van vergelijkbare groenstructuren en hagen. Het struweel is inmiddels verwijderd.
- De aanwezige kleine sloten staan regelmatig droog; er is dus geen sprake van eventueel beschermde vissen en/of amfibieën.
- De omgeving van het plangebied (de watergang en de laanbeplanting) kan worden gebruikt als vlieg-/foerageroute. Deze landschappelijke elementen blijven in stand en worden versterkt, zodat er sprake is van een positieve invloed.
- Mogelijk zou ook de bebouwing van het pompstation dienst kunnen doen als verblijfplaats voor de gewone dwergvleermuis, er zijn enkele mogelijke invliegopeningen geconstateerd. Er zijn bij een inspectie in de nazomer van 2018 geen vleermuizen waargenomen. Dit onderzoek is opgenomen als bijlage 5. Nader onderzoek wordt niet nodig geacht.

Geconcludeerd wordt dat een aanvraag van een ontheffing in het kader van de Wet natuurbescherming niet nodig is.

### **3.6 Verkeer en parkeren**

Het verkeer van en naar het plangebied neemt beperkt toe als gevolg van de verbouw tot en ingebruikname van het bestaande pand voor verblijfsrecreatie. Bij volledige bezetting is er sprake van 4 recreatie-appartementen en gebruik van de hooiberg voor een vergadering van 20 personen, waarvan 15 personen met de auto komen. Het aantal motorvoertuigbewegingen per etmaal wordt in dat geval ingeschat op 4 bewegingen per recreatieappartement<sup>1</sup> en 2 bewegingen per deelnemer aan de vergadering die met de auto komt. De toename bij volledige bezetting bedraagt dan maximaal 46 motorvoertuigbewegingen per etmaal. De gemiddelde toename zal een stuk lager zijn, gelet op de realistisch te verwachten bezetting. Er wordt gebruik gemaakt van de bestaande inrit op de Landbouwweg. De Landbouwweg maakt deel uit van een 60 kilometerzone en is in beheer bij waterschap Scheldestromen. De beperkte toename van het gebruik van de bestaande inrit leidt niet tot knelpunten in de verkeersveiligheid.

<sup>1</sup> Volgens ASVV2012 geldt voor een recreatiebungalow een verkeersgeneratie van maximaal 2,8 motorvoertuigbewegingen per bungalow. 4 is daarmee een overschatting.

Er zal zorg gedragen worden voor parkeren op eigen terrein. Op het perceel worden vijf formele haakparkeerplaatsen gerealiseerd aan de inrit. De inrit loopt door tot en met de bebouwing over een lengte van 60 meter en heeft een breedte van circa 9 meter; aan de westkant van de inrit is de mogelijkheid om een semi-verharde strook toe te voegen. Langs de inrit is derhalve voldoende ruimte om nog eens 20 auto's te parkeren. Volgens de Nota Parkeernormering Vlissingen 2018-2022 dient voldaan te worden aan een parkeernorm van 2,1 parkeerplaats per recreatieappartement, ofwel 9 (8,4) parkeerplaatsen. Tijdens een vergadering zouden er nog maximaal 15 auto's kunnen staan (gelet op de aanname bij verkeersbewegingen). Met 25 parkeerplaatsen kan er dus geen parkeerprobleem ontstaan. Mocht dit onverhoopt in de toekomst toch het geval blijken, dan zullen extra parkeerplaatsen op eigen terrein worden aangelegd. Aan de richtlijnen wordt derhalve ruim voldaan en parkeren wordt conform de nota op eigen terrein opgelost. Verkeer en parkeren vormen geen belemmering voor de planvorming.

### **3.7 Milieuhinder**

Door afstand te houden tussen bedrijvigheid en gevoelige bestemmingen kan de milieuhinder ten gevolge van bedrijfsactiviteiten zo laag mogelijk gehouden worden. In het plangebied is sprake van de verbouw op twee bestaande bouwvlakken voor de functie verblijfsrecreatie. Verblijfsrecreatie is formeel geen geluid- of geurgevoelige bestemming. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is nagegaan in hoeverre bedrijfsactiviteiten in de omgeving belemmerd zouden kunnen worden.

Rond het plangebied liggen op een afstand van meer dan 100 meter twee agrarische bouwvlakken, te weten Landbouwweg 7 en Bosschaertsweg 1. De ontwikkelingsmogelijkheden van deze twee bedrijven worden nu bepaald door de aanwezigheid van woonbestemmingen op circa 200 meter. 100 en 200 meter behoren bij de milieucategorieën 3.2 en 4.1. Het is in de ruimtelijke ordening gebruikelijk om in gemengde gebieden rekening te houden met een afstandsstap lager dan in geval van een rustige woonwijk. De verhouding tussen een permanente woonbestemming en een verblijfsrecreatieve bestemming zou in dezelfde lijn beoordeeld kunnen worden. Dat betekent dat er geen extra belemmering wordt opgeworpen en dat er sprake is van een acceptabel leefmilieu.

Milieuozoning is daarmee geen belemmering voor de planvorming.

### **3.8 Grijs milieuaspecten**

#### Geluid

Verblijfsrecreatie is geen geluidgevoelige functie. Akoestisch onderzoek in het kader van de Wet geluidhinder is derhalve niet nodig. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is nagegaan in hoeverre er sprake is van een acceptabel leefklimaat in en rond de recreatieappartementen.

De Landbouwweg is een 60 kilometerzone, de bebouwing ligt op een afstand van 30 meter. Gelet op de lage intensiteit op de Landbouwweg zal de geluidbelasting als gevolg van de Landbouwweg met zekerheid voldoen aan de voorkeursgrenswaarde. Vanuit recreatie-oogpunt is het ook prettig om een geluidluwe buitenruimte te hebben. De buitenruimte in de vorm van terras ligt achter de bebouwing; de bebouwing zorgt derhalve voor enige afscherming, zodat er zowel binnen als buiten een aanvaardbaar milieu ontstaat.

De bebouwing ligt op een afstand van 160 meter van de A58 Vlissingen-Bergen op Zoom. Geluidkaarten van het Rijk laten zien dat in de nacht de geluidbelasting in het plangebied onder 50

dB(A) en overdag onder 60 dB(A) ligt. Met isolatie wordt de binnenwaarde aanvaardbaar (33 dB). Voor de functie verblijfsrecreatie wordt een acceptabel leefklimaat gerealiseerd.

### Luchtkwaliteit

Elke ruimtelijke ontwikkeling dient te voldoen aan de luchtkwaliteitseisen die in de Wet luchtkwaliteit zijn opgenomen voor luchtverontreinigende stoffen in de buitenlucht. Met name de stoffen stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) en fijn stof (PM<sub>10</sub>) worden beleidsmatig relevant geacht. Eventueel onderzoek beperkt zich dan ook veelal tot deze twee stoffen.

De omgevingsvergunning kan worden verleend indien aannemelijk kan worden gemaakt dat door verlening van de omgevingsvergunning al dan niet in combinatie met maatregelen, de luchtkwaliteit niet in betekenende mate verslechtert (maximaal 1,2 µg/m<sup>3</sup>). In het Besluit en de Regeling 'Niet in betekenende mate bijdragen' (NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. Hierin is bepaald dat de concentratiebijdragen NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub> als NIBM mogen worden beschouwd wanneer deze het jaargemiddeld maximaal 1,2 µg/m<sup>3</sup> bedragen. Gelet op de beperkte omvang van het plan ligt de bijdrage ver onder de genoemde concentratiebijdragen en is derhalve sprake van een NIBM-project. Luchtkwaliteitsonderzoek is derhalve niet noodzakelijk.

### Externe veiligheid

Externe veiligheid heeft betrekking op de risico's die mensen lopen ten gevolge van mogelijke ongelukken met gevaarlijke stoffen bij bedrijven en transportverbindingen (wegen, spoorwegen en waterwegen) en buisleidingen. In maart 2006 is de Beleidsvisie Externe Veiligheid Gemeente Vlissingen vastgesteld. Een toelichting daarop is door de Gemeente Vlissingen op 28 september 2010 vastgesteld. De provincie heeft op 10 april 2012 de Beleidsvisie Externe Veiligheid 'Verantwoorde Risico's' vastgesteld. Deze beleidsvisies vormen een uitwerking van het rijksbeleid met betrekking tot externe veiligheid. Hierin is bepaald op welke wijze de provincie Zeeland en de gemeente Vlissingen invulling geven aan het aspect externe veiligheid. In de gemeentelijke beleidsvisie is aangegeven dat de gemeente risicosituaties beoordeelt aan de hand van de volgende veiligheidscriteria: plaatsgebonden risico, groepsrisico, zelfredzaamheid, beheersbaarheid en resteffect. Het plaatsgebonden risico bestaat uit harde afstandseisen tussen risicobron en (beperkt) kwetsbaar object. Het groepsrisico is een maat die aangeeft hoe groot de kans is op een ongeval met gevaarlijke stoffen met een bepaalde groep slachtoffers. Hoe hoger het groepsrisico, hoe groter deze kans.

In beide beleidsvisies is aangegeven, dat de motivatieplicht ten aanzien van het groepsrisico zich beperkt tot relevante gevallen: indien het GR de oriënterende waarde (bijna) overschrijdt of wanneer sprake is van een aanzienlijke toename (>10%) van het aantal slachtoffers. De risico's dienen te worden beoordeeld op het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Uit de risicokaart blijkt dat de dichtstbijzijnde inrichtingen met een plaatsgebonden risicocontour op meer dan 1 kilometer liggen. De risicocontouren liggen bij lange na niet over het plangebied. Ook buisleidingen liggen niet in de directe omgeving van het plangebied.

Het plangebied ligt op 160 meter van de A58, onderdeel van het Basisnet Weg. Hierin is voor het traject tussen de N288 en de afrit Middelburg opgenomen dat de risicocontour niet tot buiten het profiel van de snelweg reikt en dat het groepsrisico lager is dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde. Evenmin is er sprake van een PlasBrandAandachtsgebied (PAG). Gelet op deze weggegevens en de omvang van de beoogde ontwikkeling, vormt de ligging geen belemmering voor het plan.

Ten zuiden van het plangebied vindt vervoer van gevaarlijke stoffen plaats over het water. Dit betreft de Westerschelde op meer dan 3,5 kilometer vanaf het plangebied. De Westerschelde is opgenomen in het Basisnet Water, dit maakt onderdeel uit van het Besluit externe veiligheid transportroutes. In dit besluit is opgenomen dat voor ontwikkelingen op een afstand van meer dan 200 meter geen

ruimtelijke beperkingen worden gesteld. Aan deze afstand wordt ruimschoots voldaan. Er is geen sprake van een aanzienlijke toename van het aantal slachtoffers, omdat tussen het plangebied en de Westerschelde alleen in Ritthem al circa 600 mensen wonen; de maximale toevoeging op één moment in het plangebied bedraagt 54 (30 in de hooiberg en 24 in de recreatieappartementen), ofwel minder dan 10% toename.

Geconcludeerd wordt dat het plan voldoet aan het beleid en de normstelling ten aanzien van externe veiligheid. Het aspect externe veiligheid staat de uitvoering van het plan niet in de weg.

## H4. Uitvoerbaarheid

### 4.1 Economische uitvoerbaarheid

Wanneer met een juridisch-planologisch plan een bouwplan, zoals gedefinieerd in artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening, mogelijk wordt gemaakt, dient conform artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening een exploitatieplan te worden opgesteld.

Onder een bouwplan wordt verstaan:

- de bouw van een of meer woningen;
- de bouw van een of meer andere hoofdgebouwen;
- de uitbreiding van een gebouw met ten minste 1000 m<sup>2</sup> bruto-vloeroppervlakte of met een of meer woningen;
- de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor woondoeleinden, mits ten minste 10 woningen worden gerealiseerd;
- de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor detailhandel, dienstverlening, kantoor of horecadoeleinden, mits de cumulatieve oppervlakte van de nieuwe functies ten minste 1500 m<sup>2</sup> bruto-vloeroppervlakte bedraagt;
- de bouw van kassen met een oppervlakte van ten minste 1000 m<sup>2</sup> bruto-vloeroppervlakte.

Er is in dit geval geen sprake van een bouwplan. Een exploitatieplan is niet aan de orde.

### 4.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De plannen voor de verbouwing zijn, nadat de gemeente besloten heeft in principe medewerking te willen verlenen, besproken met de direct omwonenden. Vanuit de omwonenden zijn geen opmerkingen gemaakt die hebben geleid tot aanpassing van het plan.

Op basis van artikel 6.18 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) is de ruimtelijke onderbouwing in vooroverleg gezonden naar de provincie Zeeland, Waterschap Scheldestromen en de Veiligheidsregio.



## Bijlage 1. Inrichtingsplan

## Bijlage 2. Indicatief bodemonderzoek

### Bijlage 3a. Watertoetstabel

Thema	Waterdoelstelling	Toetsing
Veiligheid waterkering	Waarborgen van het veiligheidsniveau tegen water en de daarvoor benodigde ruimte.	n.v.t.
Wateroverlast (vanuit oppervlaktewater)	Voldoende hoogte om instroming van oppervlaktewater in maatgevende situatie(s) te voorkomen. Voldoende ruimte voor vasthouden/bergen/afvoeren van water.	Verhard oppervlakte neemt niet toe. Hemelwater wordt conform bestaande situatie afgevoerd.
Waterschapsobjecten	Geen belemmering voor (milieucontouren rondom) waterschap objecten	Geen waterschapsobjecten in omgeving
Riolering/RWZI (inclusief water op straat/overlast)	Optimale werking van de zuivering en van de (gemeentelijke) rioleringen. Afkoppelen van (schone) verharde oppervlakken	Er wordt gebruik gemaakt van de bestaande systemen.
Watervoorziening/-aanvoer	Het tegengaan van nadelige effecten van veranderingen in ruimtegebruik op de behoefte aan water.	n.v.t.
Volksgezondheid (watergerelateerd)	Minimaliseren risico watergerelateerde ziekten en plagen. Voorkomen van verdrinkingsgevaar/-risico's via onder andere de daarvoor benodigde ruimte.	n.v.t.
Bodemdaling	Voorkomen van maatregelen die (extra) maaiveld dalingen met name in zettinggevoelige gebieden kunnen veroorzaken.	n.v.t.
Grondwateroverlast	Tegengaan/verhelpen van grondwateroverlast.	Bestaande kelder wordt gehandhaafd; toegang tot de kelder wordt binnen de bebouwing gerealiseerd.
Oppervlaktewaterkwaliteit	Behoud/realisatie van goede waterkwaliteit voor mens en natuur	Geen gebruiksmogelijkheden voor functies die invloed hebben op de waterkwaliteit
Grondwaterkwaliteit	Behoud / realisatie van een goede grondwaterkwaliteit.	n.v.t.
Verdroging	Bescherming karakteristieke grondwaterafhankelijke ecologische waarden;	n.v.t.
Natte Natuur	Ontwikkeling/bescherming van een rijke gevarieerde en natuurlijk karakteristieke aquatische natuur.	Recent is de Zuidersluis watergang van een ecologische oever voorzien. Het project komt daar mede uit voort.
Onderhoud(mogelijkheid) waterlopen	Oppervlaktewater dient adequaat onderhouden te worden.	Bebouwing ligt buiten de beschermingszone van de oppervlaktewaterlichamen.
Waterschap wegen	Rekening houden met eventueel aanwezige waterschap wegen	Toegang tot Landbouwweg via inrit blijft gehandhaafd

## Bijlage 3b. Wateradvies

--

## Bijlage 4. Memo ecologische veldcontrole

## Bijlage 5. Quick scan beschermde soorten