

Ruimtelijke onderbouwing "Borsels Buiten, gedeelte Langeweegje 10A, 2011"



Rothuizen van Doorn 't Hooft

Architecten
Stedenbouwkundigen





Rothuizen van Doorn 't Hooft



Architecten
Stedenbouwkundigen

Stadsschuur 2
Postbus 29 4330 Middelburg
telefoon (0118) 653737
fax (0118) 615912

www.rdh.nl

Middelburg Breda



**gemeente
titel**

Borsele
Ruimtelijke onderbouwing "Borsels Buiten, gedeelte Langeweegje 10A, 2011"

**projectnummer
datum**

BS4424
5 januari 2011

**Voorontwerp
Ontwerp
Vastgesteld**

22 november 2010
5 januari 2011



RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

ten behoeve van de uitbreiding van Berkenhof's Tropical Zoo aan het Langeweegje 10A te Kwadendamme

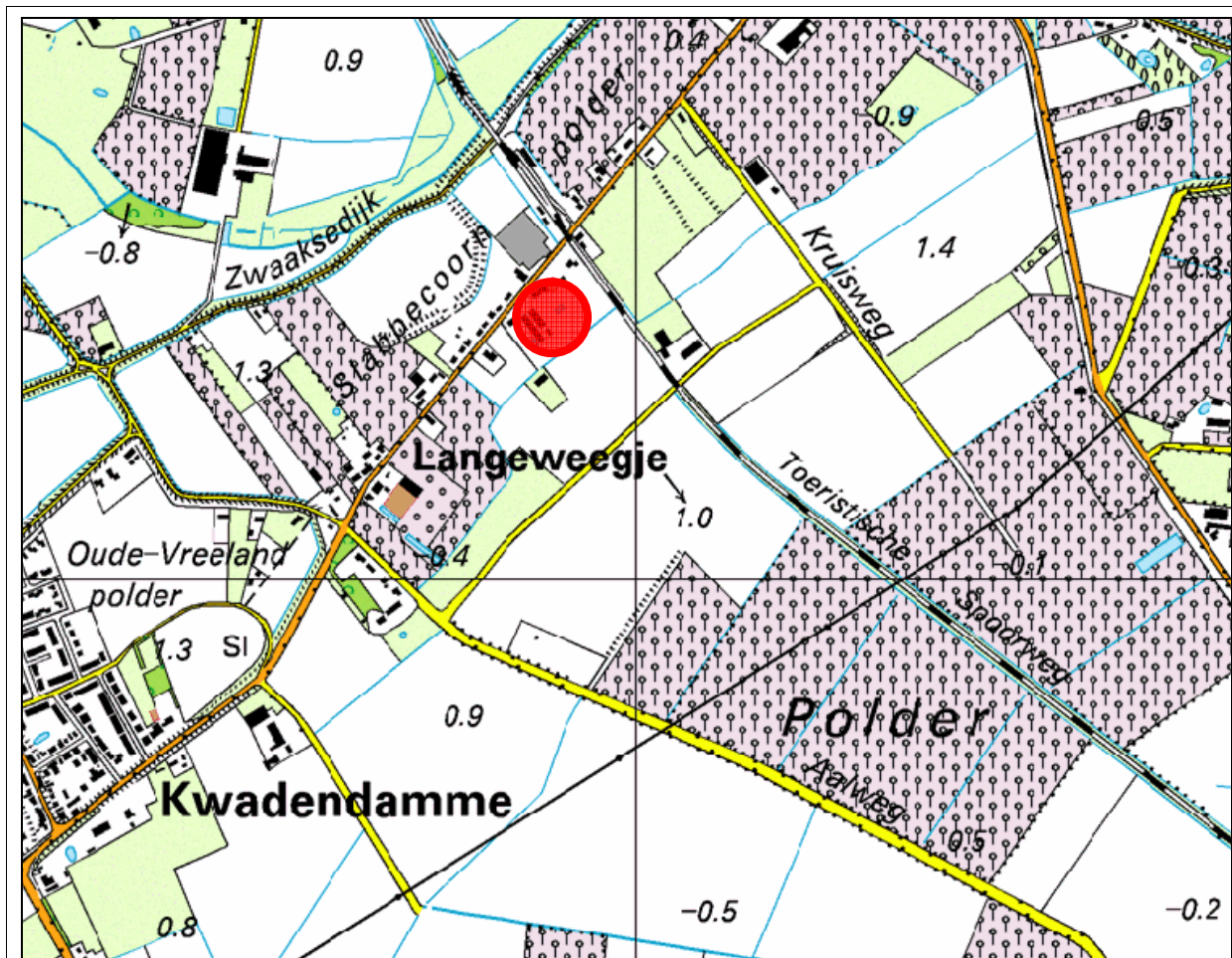
INHOUD

1	INLEIDING	5
1.1	Aanleiding	5
1.2	Ligging plangebied	5
1.3	Vigerend bestemmingsplan	5
1.4	Opzet	6
2	BESTAANDE EN BEOOGDE SITUATIE	9
2.1	Bestaande situatie	9
2.2	Beoogde ontwikkeling	11
3	BELEIDSKADERS	17
3.1	Rijksbeleid	17
3.2	Provinciaal beleid	18
3.3	(Boven) Gemeentelijk beleid	21
3.4	Conclusie	23
4	KWALITEIT VAN DE LEEFOMGEVING	27
4.1	Bodem	27
4.2	Archeologie	27
4.3	Water	28
4.4	Flora en fauna	30
4.5	Milieuhinder	31
4.6	Geluidhinder	31
4.6.1	Wegverkeerlawaaï	32
4.6.2	Railverkeerlawaaï	32
4.6.3	Inrichtingslawaaï	32
4.7	Luchtkwaliteit	33
4.8	Externe veiligheid	34
4.9	Overige belemmeringen	36
5	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	37
6	MAATSCHAPPELIJK UITVOERINGSBELEID	39
6.1	Overleg	39
6.2	Informatieavonden	39
7	CONCLUSIE	41

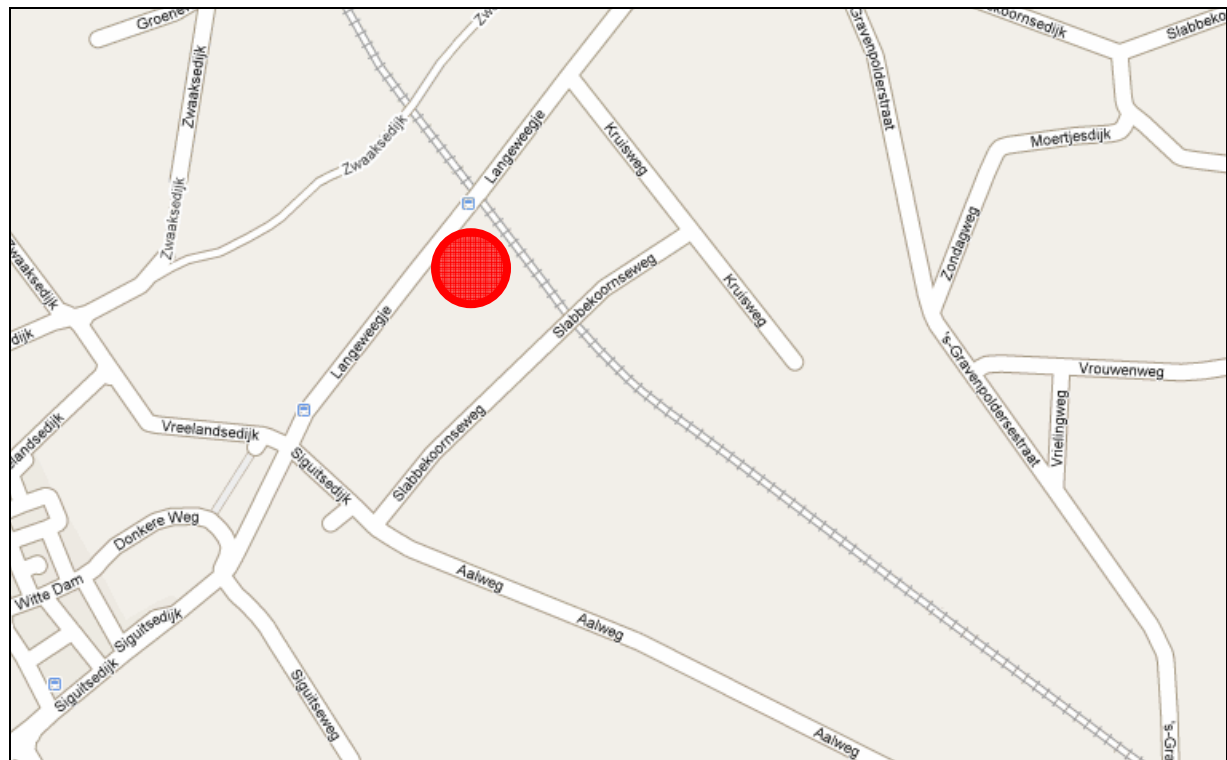
BIJLAGENBOEK:

1. Vooroverlegrapport;
2. Verkennend bodemonderzoek Langeweegje 10A Kwadendamme;

3. Akoestisch onderzoek Berkenhof's Tropical Zoo & Vlindertuin, Langeweegje 10A te Kwadendamme;
4. Advies inzake maatregelen om inheemse dieren op het erf van Berkenhof's Tropical Zoo te beschermen en te behouden.



Figuur 1: Ligging projectgebied



Figuur 2: Straatnamenkaart

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Berkenhof's Tropical Zoo kent een lange ontstaansgeschiedenis tot hetgeen het momenteel geworden is. De familie Antes, eigenaar van Berkenhof's Tropical Zoo, heeft circa 30 jaar geleden, de toenmalige onbewoonbaar verklaarde woning met de omliggende gronden aan het Langeweegje 10A te Kwadendamme verworven. Na jaren van voorbereiding en aanleg kon medio 1998 een overdekte vlindertuin met tropische tuinen en een koffieschenkerij voor het publiek worden geopend. Vanwege het grote succes werd medio 2004 een hernieuwde overdekte vlindertuin geopend. Naast de vlindertuin omvat Berkenhof's Tropical Zoo een groene wandeltuin, een koffieschenkerij en een restaurant.

Het primaire doel van Berkenhof's Tropical Zoo is één van de toonaangevende vlindertuinen van Europa te worden. Daarnaast wenst Berkenhof's Tropical Zoo voor haar bezoekersaantallen minder afhankelijk te zijn van seizoenen. Door verbreding van de doelgroep tracht de Berenhof dit te realiseren. Hiervoor gaat Berkenhof's Tropical Zoo naast de aanwezige vlinderpopulaties, haar soorten uitbreiden met reptielen, insecten en aquaria.

Om de hiervoor beschreven doelstellingen te bereiken, is het noodzakelijk de accommodatie uit te breiden met nieuwe kassen, alsmede dient de parkeervoorziening hierop te worden afgestemd. Met deze uitbreiding zal ook het verwachte bezoekersaantal verder toenemen.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied van Berkenhof's Tropical Zoo is gelegen aan het Langeweegje 10A in het buurtschap Langeweegje behorende tot de kern Kwadendamme in de gemeente Borsele. Voor de ligging wordt verwezen naar figuur 1 en 2.

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het plangebied is opgenomen in het bestemmingsplan "Borsels Buiten", vastgesteld door de gemeenteraad op 26 juni 2007 en gedeeltelijk goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van provincie Zeeland op 5 februari 2008. Berkenhof's Tropical Zoo is bestemd als "Recreatieve doeleinden" met als subbestemming "sier- en vlindertuin". Ter plaatse mogen ten behoeve van de bestemming niet voor bewoning bestemde gebouwen en andere bouwwerken opgericht worden. In de bouwregels is onder andere bepaald dat de bebouwde oppervlakte van de sier- en vlindertuin maximaal 1320 m² bedraagt. De beoogde ontwikkeling, de uitbreiding van de kas tot een oppervlakte van totaal 3.895 m², is niet mogelijk conform het vigerend bestemmingsplan.

Om de uitbreiding aan het Langeweegje 10A mogelijk te maken is bij de gemeente Borsele een aanvraag ingediend voor de uitbreiding van Berkenhof's Tropical Zoo te Kwadendamme. De gemeente Borsele is voornemens medewerking te verlenen met

gebruikmaking van de omgevingsvergunning ex artikel 2.1, lid 1, sub c, juncto artikel 2.12 Wabo (Wet algemene bepalingen omgevingsrecht).

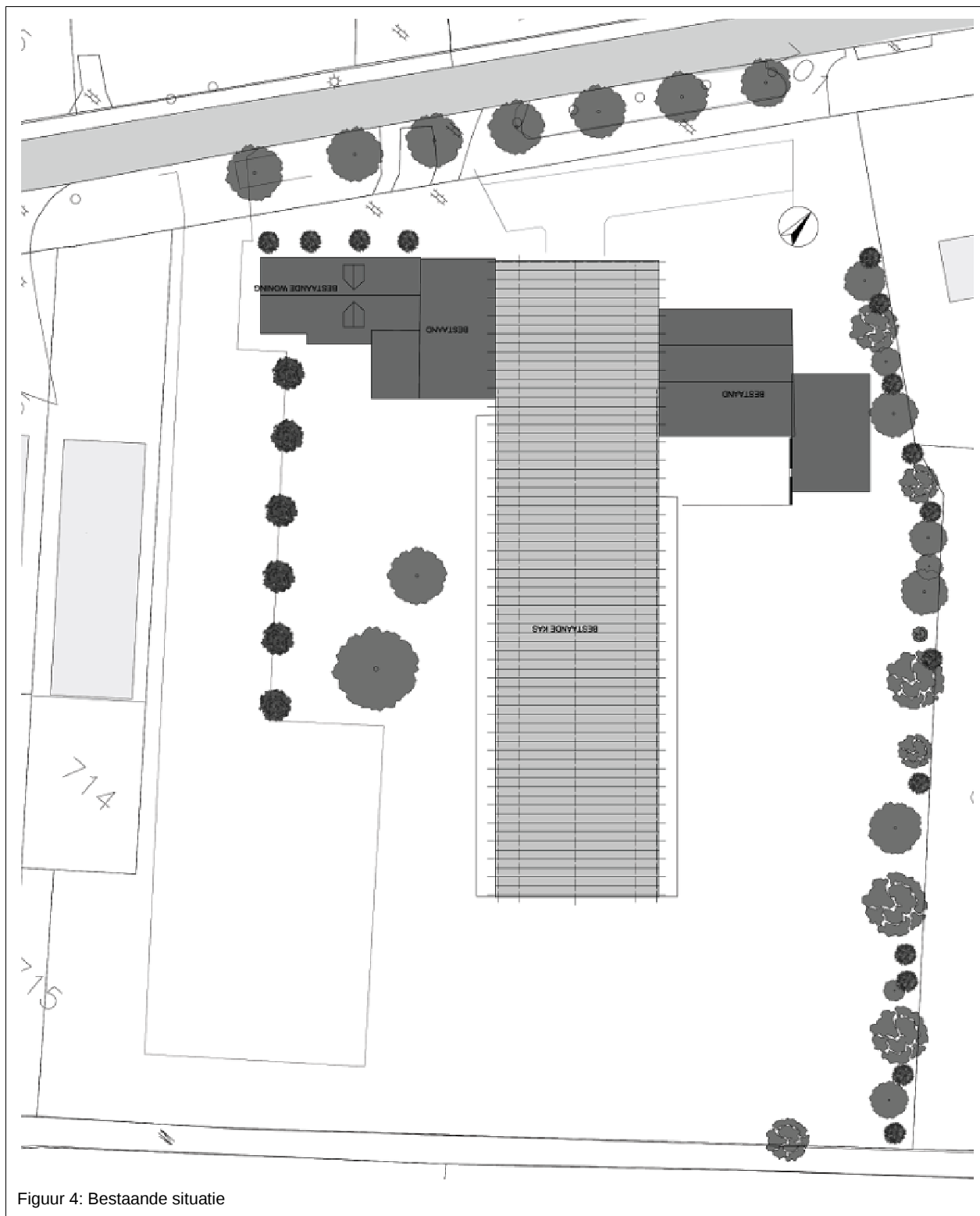
Het voorliggende document betreft de goede ruimtelijke onderbouwing zoals is opgenomen in artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 3 Wabo. Hiermee kan het plan juridisch planologisch mogelijk gemaakt worden.

1.4 Opzet

De ruimtelijke onderbouwing is als volgt opgebouwd. In hoofdstuk 1 is de aanleiding voor het opstellen van deze ruimtelijke onderbouwing beschreven. In het 2^e hoofdstuk wordt de bestaande situatie in haar context beschreven. Tevens wordt in dit hoofdstuk een toelichting op de ontwikkeling gegeven. Vervolgens worden in het 3^e hoofdstuk de verschillende relevante beleidskaders toegelicht en zal de ontwikkeling hieraan worden getoetst. In hoofdstuk 4, kwaliteit van de leefomgeving, komen de milieuaspecten aan de orde. De economische uitvoerbaarheid komt in het 5^e hoofdstuk aan bod. In hoofdstuk 6 wordt ingegaan op de procedurele aspecten. Tot slot wordt in hoofdstuk 7 geconcludeerd waarom afwijken van het vigerende bestemmingsplan acceptabel is.



Figuur 3: Luchtfoto



2 BESTAANDE EN BEOOGDE SITUATIE

2.1 Bestaande situatie

Het dijkdorp Kwadendamme ligt in de Oude Vreelandpolder welke in de periode 1330 tot 1365 is bedijkt. Het dorp is ontstaan na bedijking van de Nieuwe Vreelandpolder. Als gevolg van een aantal dijkdoorbraken van de westdijk van de Oude Vreelandpolder is later ter hoogte van de huidige A. de Koningstraat een nieuwe dijk aangelegd. De oude veldijk werd de kwade dam genoemd, waaraan het dorp zijn naam heeft ontleent. De eerste bebouwing van Kwadendamme bevond zich langs de A. de Koningstraat, op de dijk van de polder. Hier ligt het historische hart van het dorp. Aan weerszijden van de A. de Koningstraat heeft het dorp zich in de loop der tijd op compacte wijze uitgebreid. Het einde van de A. de Koningstraat is verbonden aan de Siguitsedijk, welke overgaat in het Langeweegje. Het Langeweegje wijkt qua bebouwingsstructuur af van de overige delen van Kwadendamme.

Het Langeweegje vormt een hoofdontsluitingsweg van Kwadendamme. Langs deze weg ligt het gelijknamige buurtschap. Het buurtschap Langeweegje heeft de vorm van een lintdorp. Het buurtschap Langeweegje kan gekenmerkt worden als een landelijke bebouwingsconcentratie die ontstaan is langs historische verbindingswegen, maar toch nooit uitgegroeid is tot een volwaardige kern. Kenmerkend voor een landelijke bebouwingsconcentratie is de sterke relatie (verwevenheid) met de omliggende open ruimte. Aan het Langeweegje staat overwegend vrijstaande bebouwing met een afwisselende korrelgrootte. Functies als agrarische bebouwing met woonbebouwing wisselt elkaar af. Halverwege het buurtschap kruist het spoor van de Stoomtrein Goes-Borsele de weg en de naastgelegen dijk via een coupure, een doorsnijding van een waterkering. Onder deze coupure ligt het station Kwadendamme, een halteplaats van de stoomtrein.

In het buurtschap Langeweegje is Berkenhof's Tropical Zoo gelegen. Berkenhof's Tropical Zoo is begonnen als tropische tuin welke begin 1990 is opengesteld voor publiek en vanaf 1997 professioneel wordt geëxploiteerd. Anno 1998 is de tuin uitgebreid met een vlinderkas en een koffieschenkerij. Thans is de tuin gegroeid tot een volwaardige, educatieve attractie met de naam Berkenhof's Tropical Zoo.

Berkenhof's Tropical Zoo heeft een tropische vlinderkas van circa 1400 m² en een buitentuin. Aanplant van de juiste plantensoorten, zowel buiten als in de kas, zorgen voor een grote vlinderpopulatie. Er zijn meerdere soorten tropische vlinders te zien en er vliegen tropische vogels rond. Het kassencomplex omvat een cactustuin en er zijn meerdere vijvers. Er groeien onder andere palmen, orchideeën, bananenplanten en meerdere soorten passiebloemen. De buitentuin is verdeeld in meerdere tuinen met verschillende thema's. In de buitentuin groeien onder andere varens, bamboe, hosta, hortensia's en rozen. Verder wordt de buitentuin opgesierd door Oosterse ornamenten als Boeddhabeelden, pagodes en waterpartijen. Daarnaast is er een kweeklaboratorium waar



Figuur 5: Plattegrond en aanzicht beoogd bouwplan

iedere vlindersoort een eigen gast- of waardplant heeft waar de vlinder de eitjes op afzet en waar de uitgekomen rupsen hun voedsel kunnen vinden.

In de huidige situatie wordt aan de voor- en westzijde van Berkenhof's Tropical Zoo geparkeerd. De ontsluiting van Berkenhof's Tropical Zoo vindt plaats via het Lange-weegje.

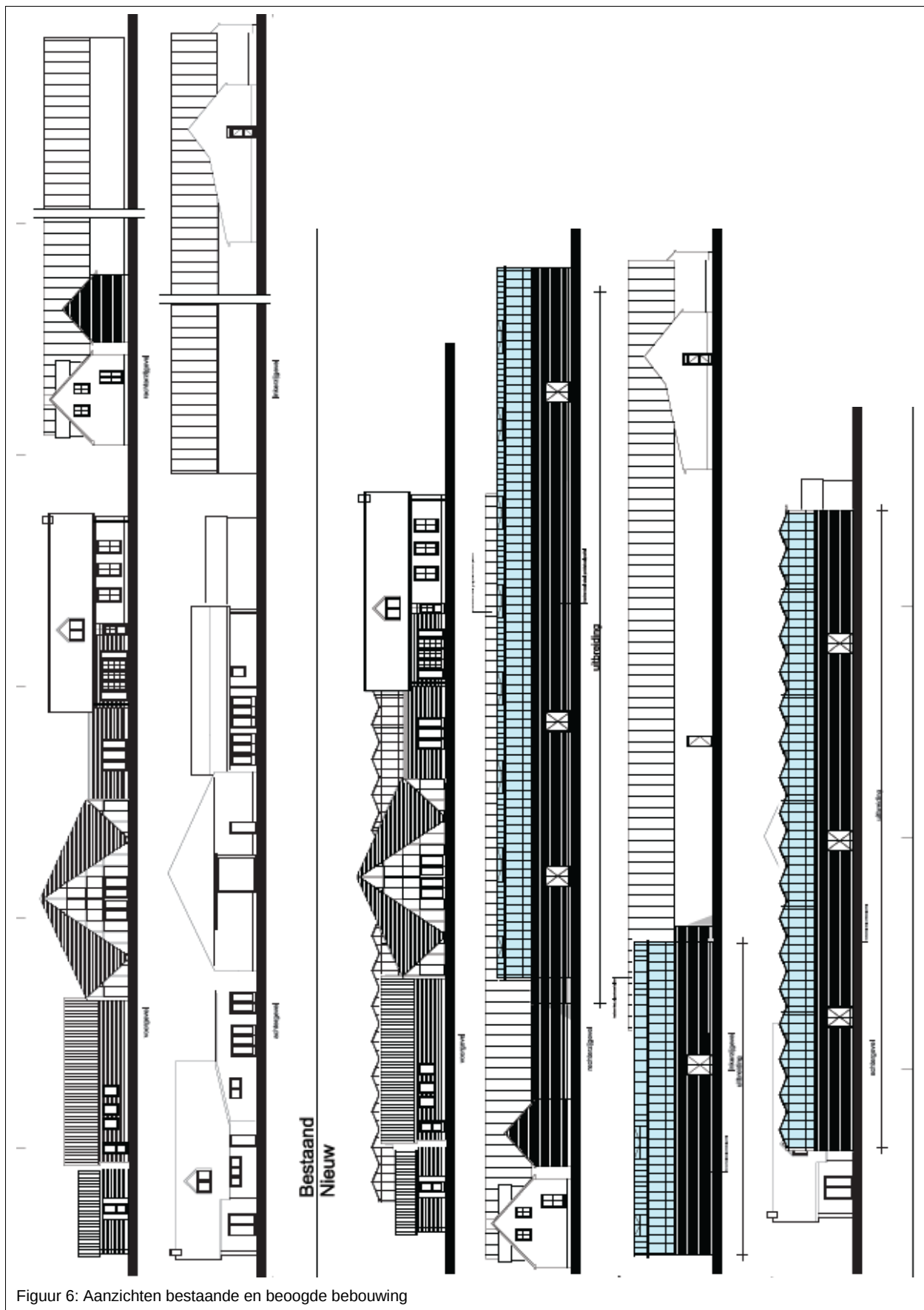
2.2 Beoogde ontwikkeling

Beoogd wordt Berkenhof's Tropical Zoo uit te breiden met reptielen, insecten en aquaria om zo enerzijds minder afhankelijk te zijn van de seizoenen en een bezoek gedurende het gehele jaar aantrekkelijk te maken en anderzijds de doelgroep te verbreden en de gemiddelde verblijfstijd te verlengen. Er is reeds een dierentuinvergunning waardoor het mogelijk is om het aanbod van dieren uit te breiden.

De accommodatie wordt uitgebreid met twee nieuwe kassen met een totale oppervlakte van 2.210 m² (zie figuur 5) met verschillende biotopen en een overdekte educatieve kinderspeelruimte in de stijl van de attractie. In de nieuwe kassen komen reptielen in aparte uitbraakvrije volières en terraria. Insecten zoals grote krekels, spinnen en bidsprinkhanen worden geplaatst in kleine vitrines, afgesloten met glas en/of fijn gaas. In de diverse aquaria komen vissen. Na uitbreiding zal de totale oppervlakte van de kassen circa 3.895 m² beslaan. Daarnaast wordt er gelijktijdig een aanpassing gedaan aan de vijver en aan de opvang van het regenwater van de kassen. Dit regenwater zal gezuiverd worden door middel van het gebruik van rietkragen en het water wordt hergebruikt voor beregening.

De ingang van de attractie ligt centraal in het midden van het straataanzicht. Uitbreiding van de dagrecreatieve voorziening brengt daarin geen verandering. Wel zullen buspassagiers en bezoekers in de avonduren via de zij-ingang arriveren/vertrekken. De entree is ingericht in de sfeer van een Mexicaans binnenplein met informatiebalies en informatiepanelen. Aan de westzijde van de entree ligt de koffieschenkerij annex expositieruimte. Aan de oostzijde van de entree is een apart restaurantgedeelte van circa 120 m² waar plaats is voor circa 80 personen. Wijzigingen in het bestaande horeca-aanbod vinden niet plaats. Vanuit de entree zijn de diverse compartimenten van Berkenhof's Tropical Zoo te bereiken. Centraal in Berkenhof's Tropical Zoo wordt een overdekte educatieve kinderspeelruimte gesitueerd. In deze vleugel wordt ook een filmzaal en een museumruimte ingericht voor geprepareerde vlinders en een historische collectie.

Er is sprake van een goede inpassing van de nieuwbouw in de omgeving, zowel qua situering als vormgeving. Zo komt de nieuwbouw op ruime afstand van de bestaande woonbebouwing en is de situering van de bebouwing op het perceel compact. De nieuwe kassen worden circa 6,5 meter hoog. Dit is lager dan de hoogte van de bestaande kas. De hoogte wordt bovendien visueel gebroken doordat het onderste gedeelte van de bebouwing wordt uitgevoerd in zwarte staalplaten met een gepotdekseld profiel en het bovenste gedeelte in polycarbonaat (oogt als glas). Door het gekozen materiaalgebruik krijgt de bebouwing een landelijke uitstraling, hetgeen passend is op



Figuur 6: Aanzichten bestaande en beoogde bebouwing

de locatie. Verwezen wordt naar de gevelaanzichten (figuur 6). Het bouwplan is goedgekeurd door de welstandscommissie.

Landschappelijk inpassing

Berkenhof's Tropical Zoo grenst aan het open landelijk gebied. Een goede landschappelijke inpassing van de ontwikkeling is gewenst. In dit kader is er voor gekozen om rondom het parkeerterrein een streekeigen haag aan te gaan planten (hoogte circa 1,5 meter). Op deze wijze worden geparkeerde auto's uit het zicht onttrokken. Hoogopgaande beplanting rondom het parkeerterrein, in plaats van een haag, is uitgesloten doordat hierover bij de grondverwerving met de verkopende partij (de aangrenzende agrariër) afspraken zijn gemaakt. De nieuwe kassen zullen, vanuit het landschap bezien, (deels) uit het oog worden onttrokken door de realisatie van een minimaal 5 meter brede groensingel. Deze groensingel komt direct aan de zuid- en oostzijde van de nieuwe kassen.

Nationaal Landschap

De Zak van Zuid-Beveland, waarin de ontwikkelingslocatie is gelegen, maakt onderdeel uit van het gebied dat in het kader van de Nota Ruimte is aangewezen als Nationaal Landschap. Mits de kernkwaliteiten van het gebied worden behouden zijn ontwikkelingen ter plaatse mogelijk, het "ja, mits" – regime. De beoogde ontwikkeling betreft de uitbreiding van Berkenhof's Tropical Zoo met twee nieuwe kassen en vindt plaats binnen het gebied dat volgens het vigerende bestemmingsplan "Borsels Buiten" is bestemd voor "Recreatieve doeleinden" met de subbestemming "sier- en vlindertuin". Kortom het gebruik van de gronden waarop de kassen worden beoogd, wordt niet gewijzigd noch uitgebreid. In juridische zin vindt er gebruiksmatig geen ontwikkeling plaats die de kernkwaliteiten van het Nationaal Landschap zou kunnen aantasten. Voor wat betreft de beoogde bouw van de twee kassen en de uitbreiding van de parkeervoorzieningen ligt dit genuanceerder. De beoogde kassen (de omvang) passen niet binnen de bouwregels van het vigerende bestemmingsplan. Ook past de uitbreiding van de parkeervoorzieningen niet binnen het vigerende bestemmingsplan. Deze gronden hebben momenteel een agrarische bestemming.

Gelet op de ruimere bebouwingsregeling voor de twee beoogde kassen, alsmede de uitbreiding van de parkeervoorzieningen ten zuiden van Berkenhof's Tropical Zoo, zal hierna bezien worden of deze ontwikkelingen de kernkwaliteiten van het Nationaal Landschap aantasten. In paragraaf 3.1 "Rijksbeleid" worden de landschappelijke kernkwaliteiten voor het onderhavige gebied benoemd. Als cultuurhistorische kernkwaliteiten voor de Zak van Zuid-Beveland kan daar nog aan toegevoegd worden:

- Oudland: Middeleeuwse nederzettingsspatronen, contrast lager gelegen poelgronden en hoger gelegen kreekruigen. Heggengebied
- Geulen en Kreekrestanten: Restanten van de geul "Het Zwake"
- Bijzondere bouwwerken: Historische boerderijen, molens een historisch spoorwegtracé en monumentale bebouwing in de kernen en dorpsgezichten.

De onderhavige ontwikkeling is gelegen in een landschap dat getypeerd wordt als "herverkavelde oudlandpolders". Door overstroming en herverkaveling is dit landschap

nogal aangetast en sluit dit meer aan op de eigenschappen van het landschapstype "grootschalige nieuwlandpolder". Net als de "grootschalige nieuwlandpolders", zijn de "herverkavelde oudlandpolders" grootschalig van opzet. De beoogde ontwikkeling tast het bestaande karakter van het gebied niet aan. Langeweegje, een lint gelegen in het landschapstype "herverkavelde oudlandpolders" kent een sterke afwisseling in korrelgrootte van bebouwing. Hierdoor valt een uitbreiding van de bebouwde oppervlakte van Berkenhof's Tropical Zoo niet uit de toon..Daarnaast blijft openheid rondom de ontwikkeling gewaarborgd. Voor wat betreft de inpassing qua vormgeving en situering van de bebouwing, alsmede de landschappelijke inpassing van de gehele ontwikkeling wordt verwezen naar de voorgaande alinea's. De wijze van uitbreiding doet recht aan de situatie.

Naast de hierboven beschreven ruimtelijke inpassing in de omgeving, heeft de beoogde ontwikkeling tevens een positief effect op de toeristisch-recreatieve betekenis van de stoomtreinspoorlijn Goed-Borsele, een infrastructurele verbinding met cultuurhistorische waarde. Door de situering van aantrekkelijke toeristische attracties, zoals Berkenhof's Tropical Zoo, neemt de aantrekkelijkheid en betekenis van de cultuurhistorische spoorlijn verder toe.

Gelet op het bovenstaande is de beoogde ontwikkeling niet in strijd met het Nationaal Landschap.

Ontsluiting en parkeren

De verkeersafwikkeling van Berkenhof's Tropical Zoo vindt plaats via het Langeweegje. Het Langeweegje sluit aan op de Baarlandsezandweg. Doordat deze wegen doorgaande wegen zijn, is er sprake van een goede ontsluiting. De Baarlandsezandweg, waarover het grootste gedeelte van de bezoekers komt die per auto/bus de Zoo bezoeken, gaat over in de Bernhardweg Oost (N666) die in direct verbinding staat met de A58.

De bestaande door de ANWB geplaatste uniforme verwijzingsborden bij de diverse aanrijroutes geven voldoende informatie, zodat het gemotoriseerd verkeer niet onnodig extra kilometers hoeft te rijden om de attractie te kunnen bereiken. Daarnaast wordt nabij Berkenhof's Tropical Zoo een heldere verwijzing aangebracht naar de parkeerplaats.

Na de beoogde uitbreiding bedraagt het geprognosticeerde aantal bezoekers 53.000 per jaar. Individuele bezoekers komen met de auto, bus, stoomtrein en fiets, groepen maken voornamelijk gebruik van de stoomtrein en bus

Het merendeel van de bezoekers komen gedurende de periode van 1 mei tot 1 oktober wat neerkomt op in totaal 130 dagen op basis van 6 dagen openstelling, de benodigde parkeervoorziening is derhalve berekend op deze periode. De overige maanden is het bezoekersaantal beduidend lager. Uit marktverkenning van Toerisme & Recreatie in het landelijk gebied (AVN 1999) blijkt dat dagtochten per auto naar een landelijk gebied vaker dan gemiddeld met meerdere personen worden gemaakt. Er wordt in onderstaande prognose uitgegaan van 3 personen per auto en 1 bus per 4 autoparkeerplaatsen. Op basis van deze gegevens is de parkeerbalans als volgt.

Verdeling bezoekers:		winter	Voor- en naseizoen	Hoofdseizoen
Stoomtrein	7.420		2.226	5.194
Fiets	9.540		4.770	4.770
Bus	6.890		6.890	
Auto	29.150	2.915	11.660	14.575
Totaal	53.000	2.915	25.546	24.539

Verdeling bezoekers:		week	weekend	week	week	week	weekend
Stoomtrein	7420				2.226	1.558	3.636
Fiets	6360			954	3.816	1.908	2.862
Bus	14840			6.890			
Auto	24380		2.915	2.915	8.745	8.745	5.830
Totaal	53000		2.915	10.759	14.787	12.211	12.328

		Winter		Voor- en naseizoen		Hoofdseizoen	
week		week	weekend	week	weekend	week	weekend
Stoomtrein		0	0	0	0	0	0
Fiets		0	0	0	0	0	0
Bus		0	0	4	0	0	0
Auto		0	37	9	56	56	75
Parkeerplaatsen per dag		0	37	13	56	56	75

In bovenstaande berekening is geen rekening gehouden met de spreiding van de bezoekers over de dag en met benodigde parkeerplaatsen voor de medewerkers. Na uitbreiding wordt de verblijfstijd aan Berkenhof's Tropical Zoo geschat op gemiddeld 5 uur, per dag is Berkenhof's Tropical Zoo dan in totaal 9 uur open. Het aantal parkeerplaatsen voor medewerkers is gesteld op 5 parkeerplaatsen. De medewerkers parkeren op een eigen parkeerplaats aan de oostzijde van de bestaande bebouwing.

Het bestaande aantal van 66 parkeerplaatsen is gelet op de parkeerbalans niet voldoende. Parkeerdruk op de omgeving als gevolg van de uitbreiding van de dagrecreatieve voorziening dient te worden voorkomen. In de aanleg van extra parkeerplaatsen is daarom voorzien. Deze parkeerplaatsen worden aan de zuidzijde van het perceel (achter de gebouwen) aangelegd. De parkeerplaats (bestaand en nieuw) zal bestaan uit minimaal 110 autoparkeerplaatsen en 4 autobusparkeerplaatsen. Dit aantal parkeerplaatsen is ruimschoots voldoende voor het maximum aantal verwachte bezoekers. Hierdoor ontstaat er ook ruimte om parkeergelegenheid te bieden aan mensen die in de omgeving gaan wandelen (parkeren t.b.v. bezoek Zwaakse Weel/Nationaal Landschap).

Verder zal het in- en uitstappen van de bussen aan de zijkant van de bebouwing plaats gaan vinden. Mensen gaan dan via de zij-ingang naar binnen. Ook 's-avonds zal door

vertrekkend publiek, om geluidsoverlast voor de omgeving terug te dringen, gebruik worden gemaakt van de zij-ingang.

3 BELEIDSKADERS

3.1 Rijksbeleid

De Nota Ruimte, in werking getreden op 27 februari 2006, bevat het nationaal ruimtelijk beleid tot 2020, waarbij de periode 2020 tot 2030 geldt als doorkijk naar de lange termijn. De beleidsvoornemens die hieraan ten grondslag liggen, betreffen de Vijfde Nota over de Ruimtelijke Ordening en het Tweede Structuurschema Groene Ruimte. Hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid is ruimte te scheppen voor de verschillende ruimtevragende functies op het beperkte oppervlak dat in Nederland ter beschikking staat. Meer specifiek richt het kabinet zich hierbij op vier algemene doelen: versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland, bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland, borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden en borging van de veiligheid.

Het kabinet streeft naar 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 functies 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 natuurlijke bevolkingsaanwas en de lokaal georiënteerde bedrijvigheid. Gemeenten zijn niet verplicht, al dan niet volledig, gebruik te maken van deze mogelijkheid: afstemming in regionaal verband is wenselijk om te komen tot de juiste woonmilieutypen en locatiekeuzen, met name in relatie tot de woningbouwafspraken. Het is de verantwoordelijkheid van provincies en gemeenten om dit generieke ruimtelijke beleid uit te werken.

Zuidwest-Zeeland, waaronder de Zak van Zuid-Beveland is aangewezen als Nationaal Landschap. Nationale Landschappen zijn gebieden met internationaal zeldzame en nationaal kenmerkende kwaliteiten op landschappelijk, cultuurhistorisch en natuur gebied. Langeweegje ligt in het Nationaal Landschap.

De kwaliteiten van Nationale Landschappen moeten behouden blijven, duurzaam beheerd en waar mogelijk worden versterkt. Natuur gekoppeld aan landschap en cultuurhistorie is één van de belangrijke aandachtspunten. De landschappelijke kwaliteiten zijn medesturend voor de wijze waarop de gebiedsontwikkeling plaatsvindt. Uitgangspunt is dat de Nationale Landschappen zich sociaal en economisch voldoende moeten kunnen ontwikkelen, terwijl de kernkwaliteiten van het gebied worden behouden of worden versterkt. De kernkwaliteiten van de Zak van Zuid-Beveland betreffen:

- een groen karakter door fijnmazige kleinschaligheid;
- een polderpatroon;
- kreekrestanten.

Zoals genoemd, is behoud door ontwikkeling het uitgangspunt. Dit houdt in dat mits de kernkwaliteiten van het landschap worden behouden of versterkt er binnen Nationale Landschappen ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk zijn. Maatvoering, schaal en ontwerp zijn bepalend voor behoud van kwaliteiten van deze landschappen. Provincies zijn verantwoordelijk voor de uitwerking van het beleid voor Nationale Landschappen.

3.2 Provinciaal beleid

Het Omgevingsplan Zeeland, vastgesteld op 30 juni 2006, is het beleidsplan van de provincie dat op hoofdlijnen aangeeft hoe onze provincie er over vijftien tot twintig jaar uit moet zien.

Gebiedsgerichte strategie

Het Omgevingsplan biedt meer ruimte voor nieuwe ontwikkelingen, maar de inpassing van deze ontwikkelingen mogen niet ten koste gaan van de omgevingskwaliteiten. Derhalve is onderscheid gemaakt in een tweetal gebiedsgerichte strategieën, te weten beschermen en ruimte voor een nadere afweging. De strategie ruimte voor nadere afweging geldt ter plaatse van het plangebied. Binnen deze strategie is sprake van onderhandelbare schaarste waar, afhankelijk van de omgevingskwaliteiten, ruimte is voor nieuwe ontwikkelingen. In alle gevallen worden creatieve oplossingen gevraagd. Het provinciaal beleid gaat uit van een integrale afweging van de aspecten doel, locatiekeuze, vormgeving, vervening en wettelijke eisen en daarnaast de aan de orde zijnde omgevingskwaliteiten.

Duurzaam ontwikkelen

De omgevingskwaliteiten zijn op basis van het Omgevingsplan richtinggevend voor nieuwe ontwikkelingen. Daarnaast vormt duurzaam ontwikkelen het centrale uitgangspunt voor het Omgevingsplan. Dit uitgangspunt is uitgewerkt in drie hoofddoelstellingen van beleid te weten het faciliteren van de noodzakelijke en gewenste economische dynamiek, het versterken van de bijzondere Zeeuwse omgevingskwaliteiten en het bevorderen van de sociaal-culturele dynamiek en het vasthouden aan een gematigde bevolkingsgroei.

Bij het afwegen van de inpassing van nieuwe ontwikkelingen en initiatieven spelen de volgende aspecten bij deze strategie een rol:

- **gewenste ontwikkeling:** de keuze voor wat wenselijke ontwikkelingen zijn wordt ingegeven op basis van de gewenste economische en sociaal-culturele en ruimtelijke dynamiek. Het al dan niet wenselijk zijn van een ontwikkeling wordt veelal ingegeven door beleidskeuzes;
- **locatiekeuze:** de locatiekeuze is sterk van invloed op het effect dat een ontwikkeling heeft op de omgevingskwaliteit. Als de verschillende omgevingskwaliteiten op een goede manier geanalyseerd worden dan werken ze sturend op de locatiekeuze. De mate van sturing zal per locatie verschillend uitpakken vanwege de verschillen in omgevingskwaliteit;
- **vormgeving:** nieuwe ontwikkelingen dienen de omgevingskwaliteiten te benutten. Door de vormgeving van de bebouwde en de onbebouwde omgeving van de nieuwe ontwikkeling wordt hier invulling aan gegeven. De vormgeving van nieuwe bebouwing dient dan ook qua hoogte, massa, materiaalgebruik, schaal en maatver-

houding aansluiting te zoeken bij de omgevingskwaliteiten van de locatie, de omgeving en de reeds gerealiseerde bebouwing. Bij de vormgeving van de onbebouwde omgeving is het minstens zo belangrijk om de omgevingskwaliteiten te benutten. Hierbij gaat het om de structuur, de inrichting en de aankleding van de onbebouwde ruimte en de aansluiting op de directe omgeving of de landschappelijke inpassing;

- bijdrage versterking omgevingskwaliteiten: uitgangspunt is dat in een aantal situaties van nieuwe projecten of initiatieven een directe bijdrage geleverd moet worden aan het versterken van de omgevingskwaliteiten. De manier waarop uitwerking is gegeven aan dit principe, in een concreet project of een gebied, maakt onderdeel uit van de uiteindelijke afweging van het al dan niet inpasbaar zijn van een nieuwe ontwikkeling;
- wettelijk eisen: in ieder geval dient een ontwikkeling of initiatief te voldoen aan alle (sectorale) wettelijke vereisten.

Verevening

In het Omgevingsplan heeft de provincie een ontwikkelingsgerichte benadering geïntroduceerd, waarbij meer ontwikkelingsruimte wordt geboden in het landelijk gebied. Hieraan is de voorwaarde verbonden dat wanneer initiatiefnemers gebruik maken van deze ontwikkelingsruimte er tevens een investering in de omgevingskwaliteit, publieke voorzieningen of de ruimtelijke kwaliteit dient plaats te vinden ter compensatie van het verlies aan ecologisch kapitaal. Dit is het principe van verevening.

Door de provincie is een de "Handreiking verevening 2010" opgesteld ter ondersteuning van de toepassing van het vereveningsprincipe in de meer algemeen voorkomende situaties. In de handreiking wordt opgemerkt dat voor specifieke situaties, op basis van valide argumenten, maatwerk kan worden geleverd.

VEREVENINGSBIJDRAGE BERKENHOF'S TROPICAL ZOO

Op de beoogde ontwikkeling is het vereveningsprincipe van toepassing. In de handreiking is een vereveningstabel opgenomen. Voor dagrecreatieve ontwikkelingen is voor de vereveningsbijdrage het bouwvolume voor de te realiseren bebouwing maatgevend. Hiervoor staat een bedrag van € 20,-- per m³ (indien het volume meer dan 400 m³) bedraagt. De twee nieuwe kassen hebben samen een bouwvolume van circa 13.260 m³. De vereveningsbijdrage zou daarmee komen op een bedrag van € 265.200,--. Dit bedrag is zo (buitenproportioneel) hoog dat bij toepassing de beoogde ontwikkeling financieel niet meer haalbaar is.

Er zijn goede redenen aanwezig om in casu voor de vereveningsbijdrage maatwerk te leveren. Zo:

- vindt de beoogde ontwikkeling plaats binnen de bebouwingsconcentratie Langeweegje. De ruimtelijke impact van de beoogde ontwikkeling op het buitengebied is daardoor kleiner dan bij een uitbreiding een solitair, in het open landelijk gebied gelegen dagrecreatief bedrijf;
- wordt er geen stenen bebouwing gerealiseerd. De beoogde kassen hebben een meer landelijke uitstraling, waarmee wederom de ruimtelijke impact op de omgeving kleiner is;

- is de functie zeer goed passend op de locatie. De dagrecreatieve voorziening is gelegen aan de historische spoorlijn Goes – Hoedekenskerke. Deze spoorlijn, waarover een toeristisch stoomtreintje rijdt, is van belang om publiek te trekken naar het Nationaal Landschap de Zak van Zuid-Beveland. Om de aantrekkelijkheid van de stoomtrein te waarborgen/vergroten, dient bij de halteplaatsen een aantrekkelijk recreatief aanbod geboden te worden. Berkenhof's Tropical Zoo vervult in dit kader een belangrijke rol.

Op basis van bovenstaande argumenten is de gemeente van mening dat de vereveningsbijdrage gelijk gesteld kan worden aan die behorend bij "overige bedrijfsmatige activiteiten". Het gaat daarbij om een investering van € 12,80 per m². De nieuwe kassen hebben een gezamenlijk vloeroppervlak van 2.210 m². Het gaat dan om een vereveningsbijdrage voor de beoogde ontwikkeling van € 28.288,--.

INVESTERINGEN IN PUBLIEKE VOORZIENINGEN

Aan de vereveningsbijdrage zal vorm worden gegeven door investeringen in publieke voorzieningen (aanleg van parkeervoorzieningen ten behoeve van de ontsluiting van het Zwaakse Weelgebied/Nationaal Landschap).

De beoogde ontwikkeling behelst, naast de nieuwbouw, ook een uitbreiding van parkeergelegenheid. Na uitbreiding is er parkeerruimte voor circa 110 auto's en 4 bussen. Uit de parkeerbalans blijkt dat op basis van verwachte bezoekersaantallen 75 autoparkeerplaatsen per dag nodig zijn. Er is dus sprake van een overaanbod. Echter, in de praktijk wordt nu al sporadisch gebruik gemaakt van de parkeerplaats door mensen die per fiets/voet de Zak van Zuid-Beveland gaan verkennen. Bovendien is het met name in het weekend vrij druk met geparkeerde auto's langs de polderwegen nabij de Zwaakse Weel. De gemeente wil dit beter gaan reguleren. Verder streeft de gemeente ernaar een groot publiek met het Nationaal Landschap te laten beleven. Een goed startpunt, met voldoende parkeergelegenheid, draagt daaraan bij. Door Berkenhof's Tropical Zoo meer te formaliseren als startpunt voor een dagje natuurbeleving in de Zak van Zuid-Beveland (waaronder een bezoek aan het Zwaakse Weelgebied) wordt een win-win-situatie gecreëerd. Tien parkeerplaatsen van Berkenhof's Tropical Zoo worden aangemerkt, en expliciet met een bordje aangeduid, als publieke voorziening voor mensen die de dagrecreatieve voorziening gebruiken als uitvalsbasis om de omgeving te verkennen. Hiermee gaat een bedrag van circa € 32.000,-- gemoeid (normbedrag van € 3.200,-- per parkeerplaats).

CONTRACT

De gemeente gaat met de initiatiefnemer een contract aan. In dit contract wordt ondermeer de hiervoor beschreven vereveningsmaatregel vastgelegd. Hierdoor wordt realisatie en instandhouding van de publieke parkeervoorziening gegarandeerd.

Recreatie

Met betrekking tot recreatie zet de provincie voornamelijk in op het realiseren van een gezonde en dynamische bedrijfstak met meer werkgelegenheid en toekomst in een landschappelijke omgeving en op het realiseren van een kwaliteitsimpuls. Bestaande dagrecreatieve bedrijven krijgen ontwikkelingskansen en ontwikkelingsruimte. Bij uit-

breiding van dagrecreatieve bedrijven dient rekening gehouden te worden met de kwaliteit van de omgeving en de verkeersafwikkeling.

Provinciale Ruimtelijke Verordening Zeeland

Een nieuw instrument (30 juni 2010) is de provinciale ruimtelijke verordening (PRV) dat in de plaats komt van de goedkeuring van bestemmingsplannen. Met de verordening maakt de provincie vooraf duidelijk welke onderdelen van het provinciale beleid (de provinciale belangen, zoals die in het Omgevingsplan zijn beschreven) bindende betekenis hebben voor gemeentelijke plannen. Duidelijkheid vooraf in plaats van toetsing achteraf.

De Provinciale Ruimtelijke Verordening Zeeland gaat niet in op het onderwerp dagrecreatie. Toetsing aan dit instrument is derhalve niet relevant.

3.3 (Boven) Gemeentelijk beleid

Thematische regiovisie De Bevelanden; wonen, werken en recreëren in de regio

De Bevelanden vormen binnen Zeeland in sociaal-maatschappelijk opzicht één samenhangend en geografisch duidelijk begrensd gebied. De vijf gemeenten in de Bevelanden, Borsele, Goes, Noord-Beveland, Kapelle en Reimerswaal, functioneren ook steeds meer als regio en willen invulling geven aan intergemeentelijke samenwerking. Met name op het vlak van economie en ruimtegebruik is het van belang om als regio sterker te staan en knelpunten en vraagstukken op regionaal niveau aan te pakken. De regiovisie wordt gevoed door een drietal thematische ruimtelijke visies, die afzonderlijk ingaan op de geprioriteerde thema's wonen, werken, recreëren.

Voor wat betreft recreëren ligt de focus niet zozeer op het scheppen van fysieke ruimte, maar veel meer op het mobiliseren van marktkrachten. Daarbij kan gebruik worden gemaakt van een reeds aanwezig toeristisch-recreatief aanbod dat evenwel in veel gevallen kwaliteitsverbetering behoeft. De ambitie is erop gericht de aantrekkingskracht van de Bevelanden als toeristisch-recreatieve regio te vergroten en het imago te versterken. In de Zak van Zuid-Beveland zijn veel kleinschalige toeristisch-recreatieve voorzieningen aanwezig, verspreid over het gebied. Hierdoor blijft het waardevolle landschap en het plattelandskarakter relatief onaangetast. Voor het behoud van dit landschap zijn grootschalige toeristische ontwikkelingen in dit gebied ongewenst. Wel is er vanuit toerisme en recreatie gezien ruimte voor extra kleinschalige voorzieningen. Bij voorkeur worden nieuwe kleinschalige voorzieningen gekoppeld aan bestaande agrarische of ambachtelijke activiteiten, opdat er jaarrond activiteiten in het gebied aanwezig zijn.

Structuurvisie Borsele 2009-2014

De Structuurvisie Borsele 2009-2014 is opgesteld binnen de kaders van de Wro en is de opvolger van de Borsatlas 2003. De structuurvisie dient een tweeledig doel. Enerzijds moet het fungeren als een gemeentelijk structuurbeeld op hoofdlijnen dat in de praktijk kan dienen als "werkdokument" bij het nemen van ruimtelijke beslissingen. Anderzijds biedt de structuurvisie op grond van de Wro de mogelijkheid om kosten te verhalen bij beoogde en in de structuurvisie opgenomen ontwikkelingen. In de structuurvisie is op hoofdlijnen vastgelegd waar de gemeente op maatschappelijk, economisch en

ruimtelijk gebed zou moeten staan in 2014. Uitgangspunt hierbij is dat de structuurvisie voldoende ruimte moet bieden om nadere afwegingen te maken.

Er zijn drie centrale beleidsdoelen voor het ruimtelijk beleid voor het grondgebied van de gemeente Borsele geformuleerd:

- Behoud en versterking van de fysieke en sociaal-maatschappelijke kwaliteiten van Borsele: uitgangspunt bij nieuwe ontwikkelingen is dat ruimtelijke contrasten en de sociaal-maatschappelijke structuur in de gemeente worden behouden en versterkt, dan wel (beter) worden benut;
- Inzichtelijk maken van toekomstige plannen met een ruimtelijke en/of sociaal-maatschappelijke component; uitgangspunt hierbij is dat deze toekomstige plannen een positieve bijdrage leveren aan de leefbaarheid van de gemeente;
- Streven naar een duurzame aanpak: bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen wordt het aspect duurzaamheid meegewogen; het streven is om energieafhankelijkheid te verkleinen. Overlast zoals geluid en geur, wordt zoveel mogelijk beperkt ten opzichte van milieugevoelige functies. Daarnaast wordt de beschikbare ruimte zo zorgvuldig mogelijk gebruikt. Ruimtelijke ontwikkelingen zijn tevens gericht op het vergroten van de toekomstbestendigheid van het gebied, zowel economisch als sociaal-maatschappelijk als fysiek.

Daarnaast wordt in de structuurvisie voor een aantal kenmerkende gebieden een gebiedsgerichte aanpak voorgestaan. Te denken valt hier aan het Nationaal Landschap, het agrarisch gebied, het Sloegebied et cetera. Voor de 15 kernen die Borsele telt, zijn er dorpsprofielen opgesteld, waarin wordt ingegaan op de kwaliteiten van de dorpen en de gewenste ontwikkelingsrichting.

Voor de onderhavige ruimtelijke onderbouwing is vooral het aspect toerisme en recreatie en de strategie voor Kwadendamme relevant. Het aspect toerisme en recreatie is vertaald in een aantal beleidspunten:

1. De bekendheid van de "Zak van Zuid-Beveland" als aantrekkelijk recreatief gebied moet worden vergroot. De nadruk ligt hierbij op het verbeteren c.q. het versterken van dagrecreatieve voorzieningen, zoals routestructuren. Hierbij wordt sterk ingezet op plattelandsvernieuwing, waarbij de nadruk ligt op realisatie van Nieuwe Economische Draggers.
2. Nieuwe ontwikkelingen dienen bij voorkeur aan te sluiten op de ecologische, landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten van het gebied. Hierbij kan gebruik worden gemaakt van de kwaliteiten van de ligging aan de Westerscheldekust en het tracé en emplacementen van de SGB.
3. Nieuwe voorzieningen worden afgestemd op extensieve dagrecreatie. Hierbij worden activiteiten gestimuleerd die dagrecreanten (fietsers) ondersteunen, zoals een gelegenheid om iets te drinken en een sanitaire stop te maken of te overnachten. Indien voormalige agrarische bebouwing vrij komt, kan deze worden gebruikt om dergelijke voorzieningen te realiseren.

Strategie Kwadendamme

1. Op het kruispunt van A. de Koningstraat en de Witte Dam ligt het dorpshart wat als uitgangspunt genomen wordt voor de toekomst. De ontwikkeling van kleinschalige

detailhandel en diensten wordt gestimuleerd, bij voorkeur aan of rondom het dorpshart en/of de toeloopstraten.

2. Naast de nadruk bij de ontwikkeling van woningen op inbreiden en herstructureren heeft Kwadendamme één ontwikkelingsrichting aan de noordoostzijde.
3. Aandachtspunt is een verdere benutting van de toeristische potenties van met name de stoomtrein e.o., de Zwaakse Weel en de vlindertuin, onder meer met fiets- en wandelpaden.

Welstandsnota Borsele

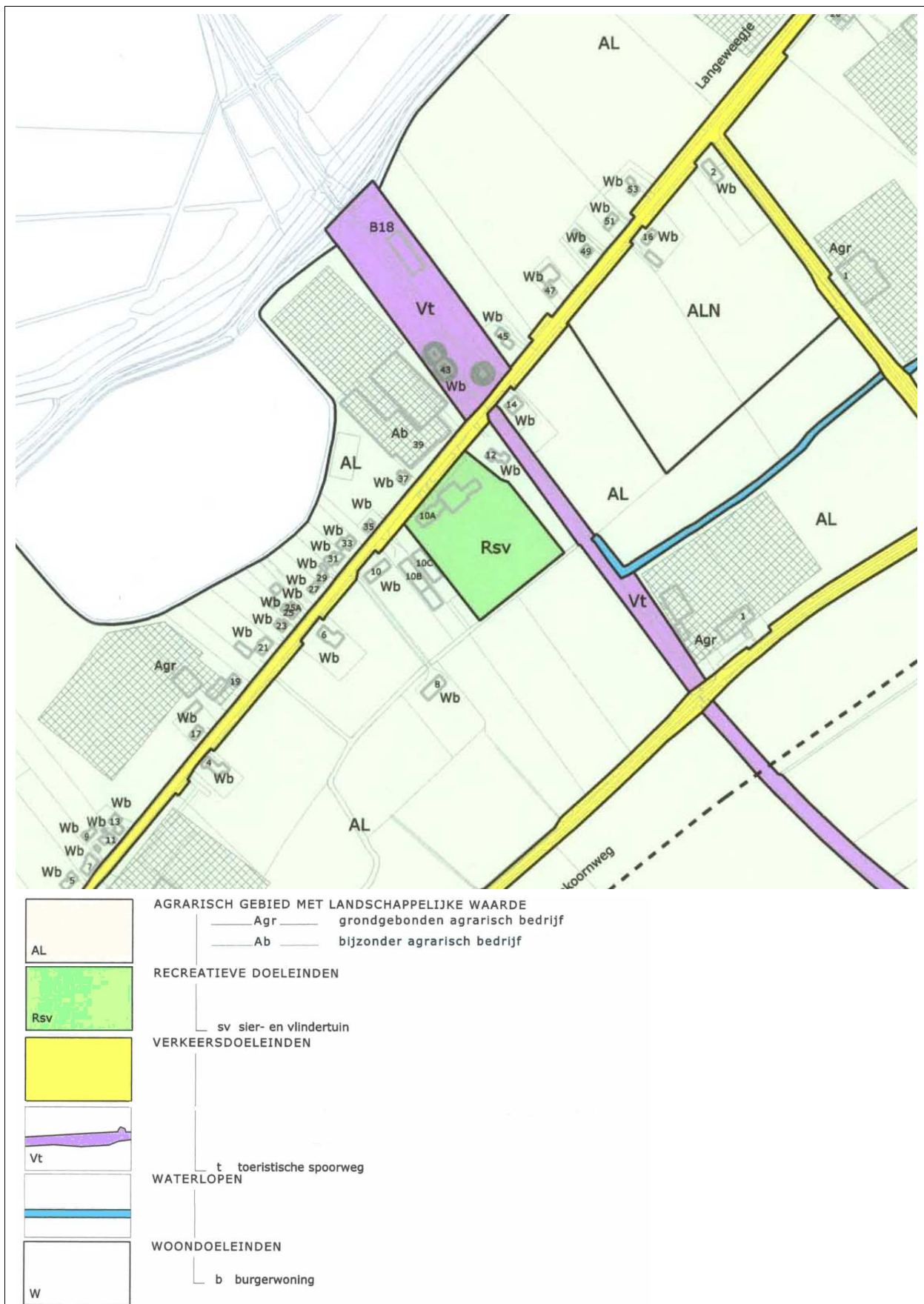
Het welstandsbeleid van de gemeente Borsele is verwoord in de Welstandsnota Borsele. Het belangrijkste doel van het welstandsbeleid is het vormen van een toetsingskader voor welstand, waarmee de aanwezige ruimtelijke kwaliteiten behouden en versterkt kunnen worden. Hiervoor zijn een aantal welstandscriteria opgesteld. Er zijn vier typen criteria, te weten algemene criteria, gebiedgerichte criteria, themagerichte criteria en sneltoetscriteria. Het buitengebied nabij Kwadendamme is aangewezen als een regulier welstandsgebied. Het beleid is erop gericht de bestaande basiskwaliteit te behouden.

Vigerend bestemmingsplan

Het plangebied is opgenomen in het bestemmingsplan "Borsels Buiten", vastgesteld door de gemeenteraad op 26 juni 2007 en gedeeltelijk goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van provincie Zeeland op 5 februari 2008. Berkenhof's Tropical Zoo is bestemd als "Recreatieve doeleinden" met als subbestemming "sier- en vlindertuin". Ter plaatse mogen ten behoeve van de bestemming niet voor bewoning bestemde gebouwen en andere bouwwerken opgericht worden. In de bouwregels is onder andere bepaald dat de bebouwde oppervlakte van de sier- en vlindertuin maximaal 1320 m² draagt. De beoogde ontwikkeling, uitbreiding van de bebouwing tot een oppervlakte van totaal 3.895 m² is binnen de kaders van het vigerende bestemmingsplan niet mogelijk. Er zijn tevens geen wijzigings- of ontheffingsbevoegdheden opgenomen waardoor de ontwikkeling mogelijk kan worden gemaakt.

3.4 Conclusie

Het plangebied is gelegen in het Nationaal Landschap. De kwaliteiten van Nationale Landschappen moeten behouden blijven, duurzaam beheerd en waar mogelijk worden



Figuur 7: Vigerend bestemmingsplan "Borsels Buiten"

versterkt. Mits de kernkwaliteiten van het landschap worden behouden of versterkt, zijn binnen Nationale Landschappen ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk. Binnen Nationale Landschappen is ruimte voor onder andere uitbreiding van bestaande recreatieve voorzieningen, voor zover deze aansluiten en passen in de kernkwaliteiten van het gebied. De beoogde ontwikkeling van Berkenhof's Tropical Zoo speelt hierop in. Met de uitbreiding van Berkenhof's Tropical Zoo wordt het recreatieve aanbod in de Zak van Zuid-Beveland versterkt. Aangezien rekening wordt gehouden met de landschappelijke kwaliteiten (zie hoofdstuk 2) vormt de ligging in het Nationaal Landschap geen belemmering voor de beoogde uitbreiding.

Met betrekking tot recreatie zet de provincie in op het realiseren van een gezonde en dynamische bedrijfstak met meer werkgelegenheid en toekomst in een landschappelijke omgeving en op kwaliteitsverbetering. Bestaande dagrecreatieve bedrijven krijgen ontwikkelingskansen en ontwikkelingsruimte. Ook het regionale beleid zet in op een kwaliteitsverbetering van het reeds aanwezig toeristisch-recreatief aanbod. De aantrekkingskracht van de Bevelanden als toeristisch-recreatieve regio dient vergroot te worden en het imago dient te worden versterkt. Voor het behoud van het landschap zijn grootschalige toeristische ontwikkelingen ongewenst. In de structuurvisie is derhalve het verbeteren en/of versterken van dagrecreatieve voorzieningen als uitgangspunt opgenomen. Daarnaast is Berkenhof's Tropical Zoo specifiek benoemd als één van de kwaliteiten van de kern Kwadendamme. Een verdere benutting van de toeristische potenties van onder andere Berkenhof's Tropical Zoo vormt een aandachtspunt in het gemeentelijke beleid. De beoogde ontwikkeling past binnen de vigerende beleidskaders.

4 KWALITEIT VAN DE LEEFOMGEVING

4.1 Bodem

Wettelijk is bepaald dat een bouwvergunningplichtig bouwwerk niet mag worden gebouwd op een zodanig verontreinigd terrein, dat schade of gevaar is te verwachten voor de gezondheid van de gebruikers of het milieu. Het uitvoeren van een bodemonderzoek is inzake de nieuwe ontwikkeling noodzakelijk.

Gronden uitbreiding bebouwing

Op 3 september is door MITEC Advies een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd voor de gronden waarop de bebouwing wordt uitgebreid (zie bijlage 2). Hierna zijn de resultaten van dit onderzoek kort weergegeven.

RESULTATEN

In de bovengrond zijn slechts licht verhoogde gehalten aangetroffen (overschrijding achtergrondwaarde). In de ondergrond zijn geen overschrijdingen van de achtergrondwaarde aangetroffen. In het grondwater is een streefwaarde overschrijding van Xylenen en Naftaleen aangetroffen.

De resultaten zijn geen belemmering voor het verlenen van de bouwvergunning. Ze zijn echter wel een beperking ten aanzien van het hergebruik van de vrijkomende grond. Het gehalte Drins in een gedeelte van de bovengrond is te hoog om deze grond elders toe te passen. Het betreft de bovengrond in een strook langs de bestaande kas. In 1936 en 1960 was deze in gebruik als boomgaard. Als er grond afgevoerd wordt mag deze niet zomaar verspreid worden.

CONCLUSIE

Er is geen bezwaar tegen het verlenen van de bouwvergunning. Voor de afvoer en hergebruik van grond zijn er echter beperkingen, vooral bij de bouw van aan de westzijde gesitueerde nieuwe kas.

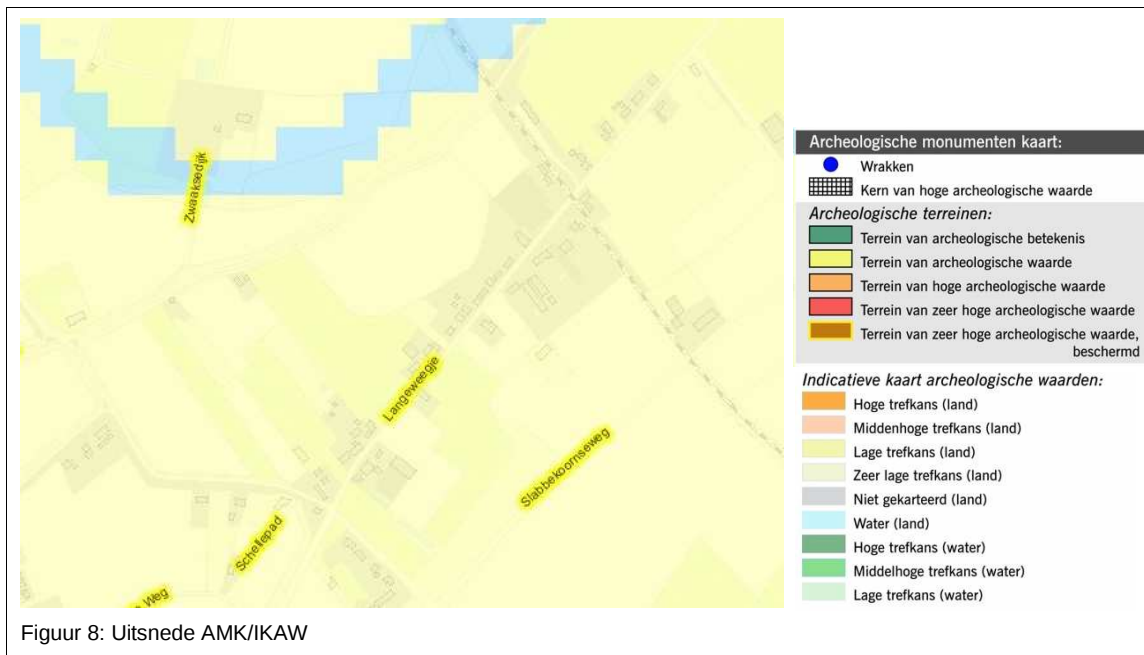
Gronden parkeerterrein

Gelet op het toekomstig gebruik en de historie van de locatie dient voor de gronden waarop het parkeerterrein is gepland wettelijk gezien geen bodemonderzoek te worden uitgevoerd.

4.2 Archeologie

In Europees verband is het zogenaamde "Verdrag van Malta" tot stand gekomen. Uitgangspunt van dit verdrag is het archeologisch erfgoed zo veel mogelijk te behouden. Waar dit niet mogelijk is dient het bodemarchief met zorg ontsloten te worden. Bij het ontwikkelen van ruimtelijk beleid moet het archeologisch belang vanaf het begin meewegen in de besluitvorming. Om dit meewegen te laten plaatsvinden wordt, naast de in ontwikkeling zijnde regelgeving en beleid, een economische factor toegevoegd. De

kosten voor het zorgvuldig omgaan met het bodemarchief, dus de kosten voor inventarisatie, (voor)onderzoeken, bodemonderzoek en documentatie, worden door de initiatiefnemer betaald. In navolging op het verdrag is het provinciale beleid gericht op het bevorderen dat archeologisch onderzoek een vast onderdeel wordt van de planvoorbereiding van ingrepen in en om de bodem. Plannen worden getoetst aan het belang van het behoud van het archeologisch erfgoed. Verder dienen de consequenties voor het archeologisch bodemarchief te worden nagegaan.



Met behulp van de Archeologische Monumentenkaart (AMK) en de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW) kan worden nagegaan of de gronden binnen het plangebied archeologisch van betekenis zijn. Op de AMK zijn alle bekende archeologische terreinen (monumenten) aangegeven. De IKAW geeft aan wat de verwachtingswaarde is dat binnen een gebied archeologische vondsten worden gedaan. Op de AMK is het plangebied niet aangeduid als een gebied met archeologische waarden. Op de IKAW is de locatie aangeduid als een gebied met een lage trefkans op archeologische vondsten. Derhalve vormt archeologie geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.3 Water

Water en ruimtelijke ordening hebben met elkaar te maken. Enerzijds is water één van de sturende principes in de ruimtelijke ordening en kan daarmee beperkingen opleggen aan het ruimtegebruik. Anderzijds kunnen ontwikkelingen in het ruimtegebruik ongewenste effecten hebben op de waterhuishouding. Een goede afstemming tussen beiden is derhalve noodzakelijk om problemen, zoals bijvoorbeeld wateroverlast, slechte waterkwaliteit en verdroging, te voorkomen. In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is de verplichting opgenomen om een watertoets in ruimtelijke plannen op te nemen. In deze paragraaf wordt beschreven op welke wijze in het plangebied met water en watergerelateerde aspecten wordt omgegaan.

Op 9 november heeft overleg plaatsgevonden tussen de gemeente en het waterschap. De verdere uitwerking van de infiltratievoorzieningen van het parkeerterrein zal in overleg met het waterschap plaatsvinden. In het overleg van 9 november is afgesproken dat wat betreft de inhoud van deze waterparagraaf volstaan kan worden met het invullen van onderstaande tabel.

Thema	Waterdoelstelling	Uitwerking
Veiligheid/ Waterkering	Waarborgen veiligheidsniveau en daarvoor benodigde ruimte.	Het plangebied ligt niet in of nabij primaire waterkeringen en/of transportroutes gevaarlijke stoffen over water. Het aspect veiligheid is derhalve niet aan de orde.
Wateroverlast (vanuit oppervlaktewater)	Voldoende hoog gebouwd om instroming van oppervlaktewater in maatgevende situatie(s) te voorkomen. Voldoende ruimte voor vasthouden/bergen/afvoeren van water.	Het verhard oppervlak zal toenemen met ca. 2.210 m ² . Het regenwater zal worden afgevoerd naar de nieuwe vijvers in de nieuw te bouwen kassen en wordt hergebruikt in de kassen. Door het ophogen van de kavels en het voldoende hoog bouwen ca. 1,25m +NAP wordt overlast (inundatie) vanuit het oppervlaktewater voorkomen. Het parkeerterrein zal worden voorzien van open verharding en extra infiltratiemiddelen zodanig dat al het regenwater in de bodem infiltreert. De aanwezige drainage zal in stand worden gehouden en worden uitgebreid met grindkoffers.
Riolering/ RWZI (incl. water op straat/ overlast)	Afkoppelen van (schone) verharde oppervlakken i.v.m. reductie hydraulische belasting RWZI en transportsysteem met beperken overstorten. Rekening houden met (eventuele benodigde filter)ruimte daarvoor.	Er wordt een gescheiden stelsel aangelegd, waarbij al het hemelwater naar de vijvers wordt geleid. De uitbreiding wat betreft het afvalwater is reeds voorzien in het GRP. Het regenwater van het parkeerterrein wordt geïnfiltreerd in de bodem.
Watervoorziening/ aanvoer	Het voorzien van de bestaande functie van (grond- en/of oppervlakte-)water van de juiste kwaliteit en de juiste hoeveelheid op het juiste moment. Het tegengaan van nadelige effecten van veranderingen in ruimtegebruik op de behoefte aan water.	De watervoorziening is niet in het geding. Het water van de dakvlakken wordt volledig hergebruikt.
Volksgezondheid (water gerelateerd)	Minimaliseren risico watergerelateerde ziekten en plagen. Voorkomen van verdrinkingsgevaar/-risico's via o.a. de daarvoor benodigde ruimte.	Er zijn geen overstorten die uitkomen op het oppervlaktewater in het plangebied.
Bodemdaling	Voorkomen van maatregelen die (extra) maaiveldsdalingen met name in zettingsgevoelige gebieden kunnen veroorzaken.	De polderpeilen worden niet aangepast. Bodemdaling zal niet optreden.
Grondwateroverlast	Tegengaan/Verhelpen van grondwateroverlast.	Er zijn geen problemen met grondwateroverlast.
Oppervlakte- waterkwaliteit	Behoud/Realisatie van goede oppervlaktewaterkwaliteit voor mens en natuur. Vergroten van de veerkracht van het watersysteem.	Geen gebruik zal worden gemaakt van uitloogbare materialen. Het hemelwater wordt afgekoppeld/niet aangesloten op de riolering conform de door het Waterschap gehanteerde afkoppelbeslisboom. Er zijn (daardoor) geen nadelige gevolgen voor de waterkwaliteit. Het incidenteel te lozen water van daken en ver-

Thema	Waterdoelstelling	Uitwerking
		harding is relatief schoon.
Grondwaterkwaliteit	Behoud/Realisatie van een goede grondwaterkwaliteit voor mens en natuur.	Er wordt geen (extra) water de grond ingebracht en daarom heeft de beoogde uitbreiding geen nadelige gevolgen voor de grondwaterkwaliteit.
Verdroging	Bescherming karakteristieke grondwaterafhankelijke ecologische waarden; m.n. van belang in/rond natuurgebieden (voor hydrologische beïnvloedings-zone zie prov. OmgevingsPlan)	Er is geen sprake van het onttrekken van grondwater of het specifiek infiltreren van grondwater met het doel het later weer op te pompen in het plangebied, dus verdroging is niet aan de orde.
Natte natuur	Ontwikkeling/Bescherming van een rijke gevarieerde en natuurlijk karakteristieke aquatische natuur.	Aan de noord- westzijde van het plan bevindt zich een kwetsbaar natuurgebied. Als het noodzakelijk is om grondwater te onttrekken zal men bijzondere maatregelen treffen.
Onderhoud (smogelijkheid) waterlopen	Oppervlaktewater dient adequaat onderhouden te kunnen worden.	Rekening wordt gehouden met de overeenkomst beheer en onderhoud in de bebouwde kom (BOB). Daarnaast is rekening gehouden met een vrije onderhoudsstrook met een breedte van 5m aan de overzijde van de bestaande sloot op het nieuw aan te leggen parkeerterrein.
Waterschapswegen	M.b.t. de aanwezigheid waterschapswegen binnen/nabij het plangebied.	NVT; er liggen geen waterschapswegen binnen het plangebied.

4.4 Flora en fauna

Op basis van de Vogel- en Habitatrichtlijn, de Flora- en Faunawet en de Natuurbeschermingswet is het van belang bij de ruimtelijke planvorming vooraf te onderzoeken of en welke diersoorten er voorkomen, wat hun beschermingsstatus is en wat de effecten zijn van de ingreep op het voortbestaan van de gevonden soorten.

De projectlocatie ligt op ruim twee kilometer afstand van de Westerschelde welke is aangewezen als beschermingszone in het kader van de Vogel- en Habitatrichtlijn en Natuurbeschermingswet en op ongeveer één kilometer van het natuurgebied de Zwaakse Weel welke geen wettelijke bescherming kent. Gezien de afstand van het plangebied tot aan de Westerschelde, zijn er geen tijdelijke of permanente effecten te verwachten op de beschermingszones. Verder ligt het plangebied niet in of in de nabijheid van gebieden die deel uitmaken van de provinciale Ecologische Hoofdstructuur.

Op 21 september 2010 is door Bureau Natuurbelevens een advies geschreven voor maatregelen ter bescherming en behoud van de inheemse dieren op het erf van Berkenhof's Tropical Zoo. In deze notitie is beschreven welke inheemse dieren (bijv. merel zanglijster, winterkoning, groen specht, koperwiek, kramsvogel, vleermuizen, knaagdieren etc.) mogelijk al aanwezig zijn. Daarnaast zijn maatregelen beschreven welke getroffen kunnen worden ter bescherming van de inheemse dieren. Het betreft onder andere het plaatsen van nestkasten en een natuurmuur. Aan het behoud van deze inheemse dieren is tegelijkertijd een educatieve functie toegekend.

Het voortbestaan van plant- en diersoorten is met de uitvoering van de beoogde ontwikkeling niet in het geding. Door het uitvoeren van de eerdergenoemde maatregelen ten behoeve van het behoud van inheemse diersoorten kan zelfs geconcludeerd wor-

den dat de beoogde ontwikkeling een positief effect heeft op de voorkomende diersoorten. Het advies van Bureau Natuurbelevens is opgenomen in bijlage 4.

4.5 Milieuhinder

Door het aanbrengen van een zone tussen bedrijvigheid, milieubelastende activiteiten en gevoelige bestemmingen zoals woningbouw, kan de overlast ten gevolge van bedrijfsactiviteiten zo laag mogelijk gehouden worden. Zonering is met name van toepassing bij nieuwbouw van woningen en andere gevoelige functies dan wel van een milieubelastende activiteit in de directe omgeving van een bedrijf en bij vestiging van een nieuw bedrijf in de directe omgeving van gevoelige bestemmingen.

De voorgestane ontwikkeling betreft de uitbreiding van een dagrecreatieve voorziening. Voor 2008 viel het bedrijf onder de regelgeving van het Besluit horeca-, sport- en recreatie-inrichtingen milieubeheer. Op 1 januari 2008 is het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer, verder te noemen Activiteitenbesluit, van kracht geworden. Bij dit besluit hoort de Regelgeving algemene regels voor inrichtingen milieubeheer, verder te noemen regeling Activiteitenbesluit. In de melding van 12 maart 2004 is de aard en activiteit van de inrichting aangegeven als vlindertuin annex theeschenkerij/restaurant, de vergroting van de vlinderkas is separaat opgenomen in de melding van 7 maart 2005 als entree/educatieve ruimte ten behoeve van de vlindertuin. Bij controle eind 2008 is geconcludeerd dat Berkenhof's Tropical Zoo voldoet aan de regels van het Activiteitenbesluit. Door de beoogde ontwikkeling wijzigt de aard en activiteit van de inrichting, derhalve zal op grond van milieuwetgeving een vergunning moeten worden aangevraagd. Een akoestisch onderzoek maakt hiervan onderdeel uit (verwezen wordt naar subparagraaf 4.6.3). Na realisatie van de beoogde ontwikkeling zal het bedrijf wederom voldoen aan de regelgeving ten aanzien van milieu.

De in de nabijheid van Berkenhof's Tropical Zoogelegen agrarische en bijzondere agrarische bedrijven hebben milieuzones. Deze milieuzones liggen echter reeds over bestaande burgerwoningen en over een deel van Berkenhof's Tropical Zoo. Daarbij is het dagrecreatieve bedrijf geen gevoelige functie. Derhalve vormt het aspect milieuhinder geen verdere belemmering voor de beoogde ontwikkeling. Vice versa vormt de ontwikkeling ook geen belemmering voor de bestaande bedrijven/woningen in de omgeving.

4.6 Geluidhinder

Sinds 1 januari 2007 geldt de Wet geluidhinder (Wgh). Ingevolge artikel 74 Wgh zijn in principe alle wegen gezoneerd. Uitzondering op deze regel zijn wegen waarvoor een maximum snelheid van 30 kilometer per uur geldt en woonerven. Voor gezoneerde wegen geldt een grenswaarde van 48 dB. Deze waarde wordt berekend op basis van Lden. Als een geluidzone geheel of gedeeltelijk binnen het plangebied valt, moet conform artikel 77 Wgh bij de voorbereiding van een omgevingsvergunning ex artikel 2.12 Wabo akoestisch onderzoek worden verricht naar de geluidsbelasting op nieuwe woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen binnen die geluidszone.

4.6.1 WEGVERKEERLAWAAI

Op het Langeweegje geldt een maximum snelheid van 50 kilometer per uur. Een dag-recreatieve voorziening is echter geen geluidsgevoelige bestemming, om deze reden is conform de Wgh het uitvoeren van een akoestisch onderzoek naar wegverkeerlawaaï dus niet noodzakelijk.

4.6.2 RAILVERKEERLAWAAI

Berkenhof's Tropical Zoo is gelegen in de nabijheid van een spoorlijn welke recreatief wordt gebruikt door de stoomtrein van Goes naar Borsele. Deze stoomtrein veroorzaakt in principe enige geluidhinder. De dagrecreatieve bestemming is, zoals hiervoor vermeld, geen geluidsgevoelige bestemming. Akoestisch onderzoek naar de geluidsbelasting als gevolg van railverkeerlawaaï is derhalve achterwege gelaten.

4.6.3 INRICHTINGSLAWAAI

De bedrijfsinrichting zelf kan wel voor geluidsoverlast voor andere functies in de omgeving zorgen. Op basis van de Wet Milieubeheer en het Besluit Horeca- Sport- en Recreatie- inrichtingen Milieubeheer heeft in het verleden melding plaatsgevonden van activiteiten binnen de inrichting Berkenhof. Deze melding is later van rechtswege overgegaan in het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer (Activiteitenbesluit). De bestaande inrichting voldoet aan de regelgeving van Activiteitenbesluit. De horeca-activiteiten wijzigingen na de uitbreiding niet. Omdat Berkenhof's Tropical Zoo fysiek uitbreidt, is ten behoeve van de nieuwe inrichting opnieuw akoestisch onderzoek uitgevoerd. De resultaten van dit onderzoek zijn neergelegd in het rapport "Akoestisch onderzoek Berkenhof's Tropical Zoo & Vlindertuin, Langeweegje 10A te Kwadendamme" (Kraaij Akoestisch Adviesbureau, 13 december 2010). Dit rapport vormt een bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing. In deze subparagraaf worden de conclusies van het akoestisch onderzoek vermeld. Met de beoogde uitbreiding van het dierenbestand wordt de Tropical Zoo een dierentuin in de zin van het Dierentuinbesluit. Daarmee wordt de inrichting op grond van milieuwetgeving vergunningsplichtig in plaats van meldingsplichtig. De "activiteit milieu" gaat onderdeel uitmaken van de omgevingsvergunning die de beoogde ontwikkeling juridisch mogelijk maakt.

Nagegaan is of de nieuwe inrichting voldoet aan de richtlijnen van de VNG-brochure "Bedrijven en Milieuzonering". Enkel de aanleg van het nieuwe parkeerterrein is in dit kader akoestisch relevant, aangezien overige geluidproducerende activiteiten (zoals de horeca-activiteiten) reeds bestaand zijn en niet wijzigen. Voldaan moet worden aan een norm van 45 dB(A) etmaalwaarde. Het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau (= het gemiddelde van de afwisselende niveaus van het ter plaatse optredende geluid, gemeten in de loop van een bepaalde periode) bedraagt maximaal 43 dB(A) etmaalwaarde. Hiermee wordt voldaan aan de richtlijn.

Verder blijkt uit de rekenresultaten, dat voldaan wordt aan het maximale geluidniveau voor de dag-, avond- en nachtperiode, met uitzondering van de geluidsbelasting op de woning Langeweegje 12. Om geluidsoverlast voor deze woning te voorkomen mogen de parkeerplaatsen voor de medewerkers, gelegen direct naast het betreffende woonperceel, in de avond- en nachtperiode niet gebruikt worden. Hierover zijn afspraken

met de initiatiefnemer gemaakt. Verder zal dit punt als voorwaarde in de omgevingsvergunning (voor de "activiteit milieu") worden opgenomen.

Voorts is in het onderzoek de maximaal toelaatbare geluidsproductie in de horecaruimten betrokken. Het muziekgeluidniveau in het restaurantgedeelte (horecagedeelte oostzijde) mag ten hoogste 81 dB(A) bedragen. Voor achtergrondmuziek in een restaurant is dat meer dan voldoende. Voor feesten en partijen, waarbij wordt gewerkt met live-muziek of een dj zal dit niet voldoende zijn. Mochten dergelijke feesten/partijen worden gehouden dan moet gebruik worden gemaakt van de ontheffingsmogelijkheden van de gemeente (12 keer per jaar kan een dergelijke ontheffing worden verleend) of moeten bouwkundige maatregelen worden getroffen. De initiatiefnemer heeft aangegeven erop toe te zien dat het muziekgeluidniveau zich beperkt tot het genoemde niveau. De waarde van 81 dB(A) zal eveneens een voorwaarde gaan vormen van de omgevingsvergunning.

Voor de theeschenkerij (horecagedeelte westzijde) mag het muziekgeluidniveau maximaal 87 dB(A) bedragen. Het hiervoor gestelde ten aanzien van geluidsproductie als gevolg van muziek is ook hier van toepassing.

Geconcludeerd kan worden dat inrichtingslawaai in principe geen belemmering vormt voor de beoogde ontwikkeling. Als onderdeel van de omgevingsvergunning (voor de "activiteit milieu") zullen voorwaarden aan het parkeren en de geluidsproductie in de horecaruimten worden gesteld.

4.7 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is een nieuw wettelijk stelsel voor luchtkwaliteitseisen van kracht geworden. Eén van de elementen daarvan is dat projecten die "niet in betekenende mate bijdragen" aan de concentraties, niet meer afzonderlijk getoetst hoeven te worden aan de grenswaarden voor de buitenlucht. De beoogde ontwikkeling betreft de uitbreiding van Berkenhof's Tropical Zoo. Hierbij kan de "regeling niet in betekenende mate bijdragen" worden toegepast. Deze Ministeriële Regeling, verder aan te duiden als de Regeling NIBM, geeft voor een aantal categorieën van projecten een (getalsmatige) invulling aan de NIBM-grens. Het gaat ondermeer om woningbouw- en kantoorprojecten en enkele soorten van inrichtingen (bijv. emplacementen, kassen en andere landbouwinrichtingen). Bijlage 3A en 3B van de Regeling NIBM geven aan, in welke gevallen een nieuwe woningbouwlocatie in ieder geval NIBM is:

3% criterium (vanaf inwerkingtreding NSL):

- 1500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg;
- 3000 woningen bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling (voorschrift 3A.2).

De beoogde ontwikkeling betreft de uitbreiding van 2.210 m² kas. Deze ontwikkeling is dermate klein dat gesteld kan worden dat deze ontwikkeling onder het 3% criterium valt waardoor het aangemerkt kan worden als zijnde NIBM. Derhalve vormt luchtkwaliteit geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.8 Externe veiligheid

Externe veiligheid heeft betrekking op de veiligheid van degenen die niet bij de risicovolle activiteit zelf zijn betrokken, maar als gevolg van die activiteit wel risico's kunnen lopen, zoals bijvoorbeeld omwonenden. Bij ruimtelijke plannen dient aandacht te worden besteed aan de vraag of er risicovolle activiteiten in en/of nabij het plangebied aanwezig zijn c.q. komen en zo ja, of er sprake is van een toelaatbaar risico. Risicovolle activiteiten zijn:

- het opslaan, gebruiken en/of produceren van gevaarlijke stoffen (inrichtingen);
- het vervoer van gevaarlijke stoffen over auto-, spoor- en waterwegen of door buisleidingen (transportroutes).

Als de afstand tot een risicovolle activiteit maar groot genoeg is, is er sprake van 100% veiligheid. Maar deze afstand kan kilometers groot zijn. Nederland is te klein om deze afstanden te hanteren. Daarom is gekozen voor het hanteren van een basisbeschermingsniveau. Dit wordt geconcretiseerd door toepassing van grens- en richtwaarden voor plaatsgebonden risico (PR) en oriëntatiewaarden voor groepsrisico (GR). Het PR is de kans per jaar dat een persoon die permanent en onbeschermd op een plaats aanwezig is, overlijdt als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting of langs een transportroute. Ook buiten de PR-contouren bestaat nog een invloedsgebied waarbinnen groepen personen slachtoffer kunnen worden van een ongeval. Daarom moet ook het GR worden onderzocht. Het GR geeft de kans per jaar aan dat in één keer een groep mensen van minimaal een bepaalde omvang die zich in de omgeving van een risicovolle activiteit bevindt, dodelijk door een ongeval met gevaarlijke stoffen worden getroffen. De hoogte van het GR is niet ruimtelijk weer te geven, wel het invloedsgebied waarover het GR wordt berekend.

Inrichtingen

Op 27 oktober 2004 is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) in werking getreden. Dit besluit moet individuele en groepen burgers een basisbeschermingsniveau garanderen tegen een ongeval met gevaarlijke stoffen bij een inrichting. Op basis van het Bevi geldt voor het PR rondom een risicovolle inrichting een grenswaarde voor kwetsbare objecten en een richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten¹. Beide liggen op een niveau van 10^{-6} per jaar. Dat wil zeggen een kans van één op de miljoen per jaar dat een persoon die permanent en onbeschermd op een plaats aanwezig is, als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen overlijdt.

Het Bevi legt daarnaast een verantwoordingsplicht voor een gemeente of provincie op voor het groepsrisico (indien dit risico verandert). Het groepsrisico moet verantwoord worden voor het gebied waarbinnen zich de gevolgen van een incident met gevaarlijke

¹ Grenswaarden moeten in acht worden genomen, van richtwaarden kan enkel om zwaarwegende redenen worden afgeweken.

Voorbeelden van kwetsbare objecten zijn woningen (enkele uitzonderingen daargelaten), gebouwen bestemd voor het verblijf van kwetsbare groepen en gebouwen waarin doorgaans grote aantallen personen gedurende een groot gedeelte van de dag aanwezig zijn.

Voorbeelden van beperkt kwetsbare objecten zijn sport- en kampeerterreinen, sporthallen, zwembaden en speeltuinen, kantoorgebouwen en hotels met een brutovloeroppervlak van minder dan 1.500 m².

stoffen voordoen. Dit is de zogenaamde 1%-letaliteitsgrens; de afstand vanaf de inrichting waarop nog slechts 1% van de blootgestelde mensen in de omgeving overlijdt bij een ongeval bij een inrichting. Bij de verantwoording moet de gemeente of provincie onder andere de zelfredzaamheid van de bevolking en de mogelijkheden voor hulpverlening meewegen. Zij moet hierover advies vragen bij de regionale brandweer. In Zeeland wordt aan deze adviseurstaak invulling gegeven door de Veiligheidsregio Zeeland.

Nabij het plangebied is op het perceel Langeweegje 39 een bovengrondse propaan-tank met vulpunt aanwezig. De bij deze gastank behorende risicocontour reikt niet verder dan de grenzen van het betreffende perceel. Derhalve vormt deze inrichting geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling. In en nabij het plangebied bevinden zich verder geen inrichtingen waar gevaarlijke stoffen worden op- en/of overgeslagen, gebruikt of geproduceerd, waaronder vuurwerkopslag (bron: Risicokaart, website provincie Zeeland).

Transportroutes

In de "Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen", gepubliceerd in augustus 2004 door enkele ministeries, zijn risiconormen voor vervoerssituaties beschreven. Qua methodiek sluit de circulaire aan op het Bevi (het hanteren van plaatsgebonden risico en groepsrisico). Er lopen langs het plangebied geen verkeersroutes voor het vervoer van gevaarlijke stoffen (bron: Risicokaart, website provincie Zeeland).

Op basis van de provinciale risicokaart zijn geen risicovolle buisleidingen in het plangebied aanwezig. Wel liggen er ten zuiden van het plangebied verschillende soorten leidingen. Op circa 235 meter van de beoogde nieuwbouw ligt een gasleiding van de Gasunie. Deze leiding kent een diameter van 18 inch en een maximale werkdruk van 66, 2 bar (bron: Gasunie). De PR-contour valt gelijk met de leiding. De inventarisatieafstand voor Groepsrisico bedraagt 240 meter (bron: bijlage 6 van het Handboek buisleiding in bestemmingsplannen, VROM, maart 2010). De projectlocatie ligt aan de rand van de genoemde afstand. Het nieuwe parkeerterrein valt er volledig binnen. De beoogde nieuwbouw ligt slechts voor circa 5 meter binnen de inventarisatieafstand. Voor de uitbreiding van de Tropical Zoo bestaat met betrekking tot het groepsrisico een beperkte verantwoordingsplicht. De Tropical Zoo is een beperkt kwetsbaar object (bron: Besluit externe veiligheid buisleidingen juncto Besluit externe veiligheid inrichtingen). Bezoekers brengen enkel gedurende de dagperiode, en in kleinere getale gedurende de avondperiode, een bezoek aan de recreatievoorziening. De gebieden op het terrein waar de bezoekers langdurig (zullen) verblijven zijn niet binnen de inventarisatieafstand van de gasleiding gelegen. Realisatie van de uitbreiding van de Tropical Zoo leidt daardoor niet tot een verhoging van het groepsrisico. Het groepsrisico is verantwoord. Gelet op de hiervoor beschreven situatie is, in overleg met de provincie Zeeland en de Gasunie, besloten in casu geen berekening uit te voeren naar het groepsrisico.

Op circa 310 meter van de projectlocatie ligt een propeenleiding, die het eigendom is van Dow Benelux. Deze leiding kent een diameter van ruim 6 inch en een maximale werkdruk van 100 bar (bron: Risicokaart, website provincie Zeeland). Propeen is een brandbare vloeistof die gelet op het vlampunt valt onder de zogenaamde K1-categorie. Het RIVM heeft, op verzoek van het Ministerie van VROM, de risicoafstanden voor buisleidingen met brandbare stoffen (K1, K2 en K3) in beeld gebracht (circulaire van

augustus 2008). Uit de afstandentabel blijkt dat de PR-contour, voor een buisleiding met K1 brandbare vloeistof, een druk van 100 bar en een diameter van 8 inch, op 12 meter uit de leiding ligt. De projectlocatie ligt ruimschoots buiten deze afstand. In de genoemde circulaire staat verder, ten aanzien van groepsrisico, dat voor K1-leidingen het aantal van 10 slachtoffers niet gehaald wordt voor dichtheden tot 255 personen per hectare buiten de PR 10^{-6} . Ter hoogte van de projectlocatie staat in de nabijheid van de propeenleiding enkel wat verspreid liggende (woon)bebouwing. Hierdoor wordt de genoemde dichtheid niet gehaald, waardoor groepsrisico niet aan de orde is. De nieuwbouw op de projectlocatie heeft daarop, vanwege de grote afstand, geen invloed.

Gelet op het beschrevene wordt geconcludeerd dat transportroutes geen belemmering vormen voor de beoogde ontwikkeling.

4.9 Overige belemmeringen

In paragraaf 4.8 is ingegaan op planologische relevante kabels en buisleidingen. Bij de bouwwerkzaamheden zal rekening worden gehouden met eventueel overige aanwezige kabels en leidingen.

5 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

In de Wro is in afdeling 6.4 de regelgeving rondom grondexploitatie opgenomen. Centrale doelstelling van de wet is om in de situatie van particuliere grondexploitatie te komen tot een verbetering van het gemeentelijk kostenverhaal en de versterking van de gemeentelijke regie bij locatieontwikkeling. In artikel 6.12 van de Wro is bepaald dat de gemeenteraad een exploitatieplan vaststelt voor gronden waarop een bouwplan is voorgenomen. In artikel 6.2.1 Bro is vastgelegd wat onder een bouwplan wordt verstaan. De bouw van een of meerdere hoofdbouwen is in het betreffende artikel van het Bro opgenomen.

Een exploitatieplan dient tegelijkertijd met een omgevingsvergunning, zoals bedoeld in artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 3, afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht (Awb) te worden vastgesteld.

In de Wro is tevens opgenomen dat kan worden afgeweken van de verplichting tot het opstellen van een exploitatieplan indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluit begrepen gronden anderszins verzekerd is. Dit is het geval indien de gemeente en de initiatiefnemer een privaatrechtelijke overeenkomst hebben gesloten over de verdeling van kosten bij de grondexploitatie. Bij de vaststelling van een omgevingsvergunning ex artikel 2.12 Wabo moet een expliciet besluit worden genomen dat het niet noodzakelijk is om een exploitatieplan vast te stellen. De beoogde ontwikkeling op de locatie aan het Langeweegje 10A te Kwadendamme is een particulier initiatief. De gronden ter plaatse van de ontwikkelingslocatie zijn in bezit van de initiatiefnemer. Bij onderhavige ontwikkeling wordt een exploitatieovereenkomst tussen gemeente en de initiatiefnemer gesloten, waardoor het niet noodzakelijk is een exploitatieplan op te stellen.

Conform artikel 3.1.6, lid 1, sub f van het Bro heeft een onderzoek plaatsgevonden naar de economische uitvoerbaarheid van het plan. Hieruit is gebleken dat het plan economisch uitvoerbaar is. De realisatiekosten van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling worden bekostigd uit eigen vermogen, bancaire leningen en subsidies van enkele overheden.

6 MAATSCHAPPELIJK UITVOERINGSBELEID

6.1 Overleg

Ter voldoening aan het bepaalde in artikel 3.1.1 van het Bro dient bij de voorbereiding van een omgevingsvergunning voor de activiteit "het gebruiken van gronden en bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan", zoals bedoeld in artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3 Wabo, waar nodig, overleg gepleegd te worden met besturen van gemeenten, met Rijks- en Provinciale diensten en dergelijke. Voor dit plan is overleg gepleegd met:

- Provincie Zeeland;
- Waterschap Zeeuwse Eilanden.

Voor de inhoud van het overleg wordt verwezen naar het vooroverlegrapport, zoals dat is opgenomen in bijlage 1 van het bijlagenboek.

6.2 Informatieavonden

Om omwonenden te informeren over de beoogde uitbreidingsplannen van Berkenhof's Tropical Zoo is door de initiatiefnemer op 5 juli 2010 een informatieavond georganiseerd. Naar aanleiding van de reacties van aanwezigen zijn de plannen enigszins aangepast en zijn bijvoorbeeld agrarische gronden aangekocht ten behoeve van de uitbreiding van de parkeervoorziening. Op 6 december 2010 heeft een tweede informatieavond plaatsgevonden, waarvoor omwonenden waren uitgenodigd. Op deze avond zijn de aanwezigen geïnformeerd over de aangepaste plannen en de procedure omgevingsvergunning.

Bij de voorbereiding van een omgevingsvergunning waarvan de activiteit "het gebruiken van gronden en bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan" onderdeel uitmaakt, is de uitgebreide voorbereidingsprocedure van toepassing. In dit kader wordt het ontwerpbesluit en de daarbij behorende stukken (waaronder deze ruimtelijke onderbouwing) gedurende 6 weken ter inzage gelegd. Gedurende de terinzagetermijn krijgt eenieder de gelegenheid een zienswijze in te dienen.

7 CONCLUSIE

De beoogde ontwikkeling is in strijd met het vigerende bestemmingsplan "Borsels Buiten". De toegestane m² aan bebouwd oppervlak wordt met de uitvoering van het project overschreden. Daarnaast zal parkeergelegenheid worden gerealiseerd op gronden met een agrarische bestemming.

De beoogde ontwikkeling is echter acceptabel. Zo:

- past de ontwikkeling binnen het vigerende beleid van Rijk, provincie en gemeente. Zie hoofdstuk 3;
- is de ontwikkeling ruimtelijk en functioneel goed inpasbaar in de omgeving. Zie hoofdstuk 2;
- brengt de ontwikkeling geen (onaanvaardbaar) nadelige milieuhygiënische of duurzaamheidseffecten met zich mee. Zie hoofdstuk 4;
- is de economische uitvoerbaarheid gewaarborgd. Zie hoofdstuk 5.

Uitbreiding van Berkenhof's Tropical Zoo volgens het voorliggende bouw- en inrichtingsplan is in overeenstemming met een 'goede ruimtelijke ordening'.

