

Goes
Arendsslot 's-Heer Arendskerke
ruimtelijke onderbouwing



Rho

—
ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE

Arendsslot, 's-Heer Arendskerke

Goes

Ruimtelijke onderbouwing ten behoeve van een omgevingsvergunning
voor afwijken van het bestemmingsplan

identificatie

identificatiecode:
NL.IMRO.0664.pmgemeente-ON99

projectnummer:
401242.20161027

opdrachtleider:
ing. J.A. van Broekhoven

auteur:
A.D. Nijland MSc

planstatus

datum:
15-07-2016

status:
ontwerp

Inhoudsopgave

Ruimtelijke onderbouwing	5
Hoofdstuk 1	Projectbeschrijving
1.1	Aanleiding
1.2	Projectbeschrijving
Hoofdstuk 2	Ruimtelijke onderbouwing
2.1	Inleiding
2.2	Beleid
2.3	Omgevingsaspecten
2.4	Uitvoerbaarheid
2.5	Conclusie ruimtelijke onderbouwing
Bijlagen bij de onderbouwing	21
Bijlage 1	Toekomstplannen
	23

ruimtelijke onderbouwing

Hoofdstuk 1 Projectbeschrijving

1.1 Aanleiding

Aan de Noordzakweg 21 in 's-Heer Arendskerke heeft de familie Bosman in 2009 het Arendsslot gebouwd, een Frans kasteel dat in 2012 is verkozen tot het mooiste gebouw van Zeeland en ondertussen landelijke bekendheid geniet. Woonwijzer, Nederlands Instituut voor Woonkunde, is hier gevestigd en sinds januari 2014 is het kasteel een officiële trouwlocatie van de gemeente Goes. Naast bruidsarrangementen biedt de familie een variëteit aan zakelijke en vrijetijdsarrangementen aan en kan het kasteel op afspraak bezocht worden.

In het geldende bestemmingsplan heeft het slot de bestemming 'Wonen' met de functieaanduiding 'specifieke vorm van wonen - landhuis'. Een aan-huis-gebonden beroep of bedrijf is binnen deze bestemming toegestaan, maar gezien de veelvoud en de schaal van de activiteiten die op het terrein plaatsvinden, kunnen deze hier niet langer onder begrepen worden.

De gemeente Goes heeft aangegeven, medewerking te willen verlenen aan het legaliseren van de huidige activiteiten. Om alle bedrijfsactiviteiten planologisch te regelen wordt er een omgevingsvergunning aangevraagd tot afwijking van het bestemmingsplan. Door middel van deze ruimtelijke onderbouwing wordt aangetoond dat er met het afwijken van het bestemmingsplan wordt voldaan aan een goede ruimtelijke ordening en dat er gemotiveerd van het bestemmingsplan kan worden afgeweken.

1.2 Projectbeschrijving

1.2.1 Ligging projectgebied

Het Arendsslot ligt aan de Noordzakweg 21, ten westen van de kern 's-Heer Arendskerke, in de gemeente Goes. Figuur 1.1. geeft de ligging van het projectgebied weer.



Figuur 1.1: Ligging projectgebied (bron: Google Maps)

1.2.2 Ruimtelijke kenschets

Het slot en diens tuinen liggen aan de provinciale weg N665 die naast de A58 een tweede verbinding vormt tussen Middelburg en Kwadendamme en 's-Heer Arendskerke met Heinkenszand verbindt. In de omgeving zijn vooral agrarische gronden en tevens enkele woonfuncties te vinden. Ten oosten van het projectgebied ligt de kern 's-Heer Arendskerke; ten zuiden van het projectgebied bevindt zich de rijksweg A58.

De voortuinen en het slot zijn georiënteerd op de provinciale weg. De groenwal en verschillende bomen ontnemen het slot grotendeels aan het zicht vanaf de N665. Om het slot ligt een watergang. Aan de zuidoostzijde ligt een terrein met 30 parkeerplaatsen in een beboste omgeving. In figuur 1.2 en figuur 1.3 zijn foto's van het slot en omliggende terrein opgenomen. De familie Bosman beoogt in de toekomst enkele bijgebouwen en stijltuinen bij het slot te realiseren. Deze plannen zijn nog in conceptfase en maken daarom geen deel uit van de omgevingsvergunning waarvoor deze ruimtelijke onderbouwing is opgesteld. Om toch alvast inzicht te geven in deze plannen, is een beknopte beschrijving daarvan opgenomen in de bijlage bij deze onderbouwing.



Figuur 1.2: Luchtfoto projectgebied (bron: Geoweb Zeeland)



Figuur 1.3: Vooraanzicht slot (bron: www.perfectbeeld.nl)

1.2.3 Bedrijfsactiviteiten

Woonwijzer

In het Arendsslot is Woonwijzer, Nederlands Instituut voor Woonkunde gevestigd. Deze particuliere onderwijsinstelling is in 1999 opgericht door Hennie Bosman. Voor het inrichten van een persoonlijke woonomgeving, die zowel in- en exterieur als tuinen omvat, is kennis nodig. Mevrouw Bosman heeft daartoe de Woonwijzermethode ontwikkeld. Deze methode behandelt op gestructureerde wijze alle in- en exterieurfacetten van de woonomgeving. Bij het Nederlands Instituut voor Woonkunde leert men hoe een allesomvattende eenheid tussen bewoner, gebouw, tuinen en interieur gecreëerd kan worden.

Er worden opleidingen op drie niveaus aangeboden, zowel voor particulieren als professionals. Het Arendsslot is voor Woonwijzer het ultieme voorbeeld van persoonlijk wonen met kennis en wordt voor de opleidingen als studieobject gebruikt.

Naast de onderwijsactiviteiten werkt Woonwijzer aan allerlei interieurontwerpen en -realisaties op het gebied van 'totaalarchitectuur' (samenhang tussen interieur, exterieur en tuin). Ook is er een showroom waar internationale, exclusieve in- en exterieurcollecties tentoongesteld worden. Er worden topmerken uit onder andere Italië, Frankrijk en Engeland geïmporteerd. De tuinen en de showroom zijn ter inspiratie te bezichtigen. Er vindt geen rechtstreekse verkoop plaats; producten kunnen op bestelling geleverd worden.

SRAS-arrangementen

Op het terrein van het Arendsslot worden verschillende zogenoemde 'SRAS-arrangementen' aangeboden, afgeleid van 'Sraskerke', zoals 's-Heer Arendskerke in de volksmond wordt genoemd. De 'Succesvolle Relatiearrangementen op het Arendsslot in Stijl' worden aangeboden in de vorm van bruidsarrangementen, familie en vriendenarrangementen en zakelijke arrangementen.

SRAS Bruidsarrangementen

Sinds 2014 is het Arendsslot een officiële trouwlocatie van de gemeente Goes. In 2015 zijn hier meer dan 15 huwelijken gesloten; de verwachting is dat dit aantal zal groeien tot gemiddeld 25 huwelijken op jaarbasis. Er worden verschillende all-inclusive anderhalf uurs bruidsarrangementen aangeboden, waarvan er ook meerdere aaneengesloten kunnen worden geboekt. Het Arendsslot streeft naar samenwerking met lokale en veelal door De Woonwijzer ingerichte restaurants, waar het bruidsfeest vervolgens kan worden voortgezet.

SRAS Zakenarrangementen

Onder de noemer SRAS-zakelijk worden voor bedrijven en overheidsinstanties in alle privacy exclusieve all-inclusive vergaderarrangementen, zakenlunches en zakendiners aangeboden.

SRAS Familie- en vrienden arrangementen

Ook voor gebeurtenissen zoals verjaardagsfeesten en jubilea kan men bij het Arendsslot terecht. Zo kan er een visite met fotoshoot en diner, patisserieworkshop of een French Tea met rondleiding worden geboekt.

De huwelijken worden doorgaans in de zomermaanden gesloten; de cursussen vinden in de wintermaanden plaats. De productverkoop en de projecten vinden plaats gedurende het hele jaar en ook zakenarrangementen en familie- en vriendenarrangementen worden jaarrond geboekt. Op de drukste momenten zijn er ongeveer 100 bezoekers op het terrein van het Arendsslot aanwezig. Voor alle activiteiten wordt enkel gewerkt op afspraak.

Toegevoegde waarde

Het Arendsslot is een uniek 21^e-eeuws Frans kasteel, dat in 2012 is gekozen tot het mooiste gebouw van Zeeland en bovendien een bezienswaardigheid van landelijk niveau is. Woonwijzer is het enige instituut voor Woonkunde in Nederland en België en het Arendsslot vormt het leerobject. De opleidingen en cursussen op het gebied van woonkunde zijn gebaseerd op het slot en diens tuinen en cursisten kunnen aldaar kennis nemen van de praktijk.

De exclusieve arrangementen komen allemaal voort uit de Woonwijzer en hebben vaak ook deels een educatief karakter. Door middel van educatieve excursies door slot en tuin wil men mensen wijzer maken op het gebied van woonkunde. De arrangementen op locatie geven bezoekers de gelegenheid om het unieke woonconcept zelf te ervaren.

Het Arendsslot voorziet daarnaast in een behoefte aan besloten en exclusieve vergaderlocaties. De opvallende verschijning van het kasteel en het feit dat het kasteel bezichtigd en beleefd kan worden door middel van de vele activiteiten die men er kan ondernemen, maken het tot een toeristische trekpleister voor de gemeente Goes.

Hoofdstuk 2 Ruimtelijke onderbouwing

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt onderbouwd dat de beoogde ontwikkeling bijdraagt aan een goede ruimtelijke ordening. Door middel van deelonderzoek naar diverse omgevingsaspecten is dit inzichtelijk gemaakt. Dit is beschreven in paragraaf 2.3.

In paragraaf 2.2 wordt de ontwikkeling getoetst aan het relevante ruimtelijke beleid. De uitvoerbaarheid van het project is beschreven in paragraaf 2.4.

2.2 Beleid

2.2.1 Rijksbeleid

Het beleid op nationaal niveau met betrekking tot ruimte en mobiliteit is vastgelegd in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). Deze visie geeft doelstellingen van de overheid weer voor 2028. De schaal en het abstractieniveau van de visie is echter dusdanig dat een kleinschalige ontwikkeling als bedoeld in deze onderbouwing niet van invloed is op de visie en de doelstellingen.

De ontwikkeling wordt daarom niet verder getoetst aan het nationale beleid.

2.2.2 Provinciaal beleid

Het ruimtelijke beleid van de provincie Zeeland is vastgelegd in de structuurvisie Omgevingsplan 2012-2018 en in de provinciale Verordening Ruimte die zijn vastgesteld op 28 september 2012.

Het Omgevingsplan en de Verordening bevatten geen relevant beleid waar de activiteiten in en om het Arendsslot aan kunnen worden getoetst.

2.2.3 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie #Goes 2040

De gemeenteraad heeft op 14 juni 2012 de structuurvisie #Goes 2040 vastgesteld. In deze visie is het gebied aan de oostzijde van Goes waar het projectgebied is gelegen aangemerkt als kleinschalig polderlandschap. De projectlocatie ligt op het voormalige eiland Wolphaartsdijk. Dit heeft een karakteristieke ruimtelijke structuur waarin afleesbaar is hoe het eiland telkens werd uitgebreid met een nieuw stukje polder, dat als een schil tegen de voorgaande polder is gelegen. De open ruimtes in de polders dragen bij aan deze “leesbaarheid”.

De activiteiten op het terrein van het Arendsslot doen hier geen afbreuk aan, omdat deze in bestaande bebouwing plaatsvinden en het perceel al landschappelijk is ingepast.

Bestemmingsplan Buitengebied 2010

Ter plaatse van het projectgebied vigeert het bestemmingsplan Buitengebied 2010 (NL.IMRO.0664.0000BPLG01-OH99) van de gemeente Goes, dat onherroepelijk is geworden op 02-06-2011.



Figuur 2.1 Uitsnede geldend bestemmingsplan

De gronden van het projectgebied zijn als 'Wonen' bestemd en hebben daarnaast de functieaanduiding 'specifieke vorm van wonen - landhuis'. De gronden mogen worden gebruikt voor het wonen, uitsluitend in landhuizen en tevens aan-huis-gebonden beroepen en bedrijven en bij de bestemming behorende voorzieningen zoals wegen, parkeervoorzieningen, waterlopen, erven, tuinen, groenvoorzieningen en nutsvoorzieningen. Er mogen uitsluitend landhuizen van minimaal 750 m³ en maximaal 1.000 m³ met maximaal twee bijbehorende bouwwerken van in totaal maximaal 60 m² en bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd.

2.3 Omgevingsaspecten

2.3.1 Verkeer en infrastructuur

Het perceel is aangesloten op de Noordzakweg (N665). In noordwestelijke richting sluit de Noordzakweg via een rotonde aan op de Postweg (tevens N665) en in noordoostelijke richting via dezelfde rotonde op de Nieuwe Rijksweg (N664). In zuidoostelijke richting bevindt zich op 600 meter afstand de aansluiting met de rijksweg A58. Deze wegen vormen de hoofdonthutingswegen van 's-Heer Arendskerke en verbinden het dorp met Middelburg en Goes.

De activiteiten op het terrein van het Arendsslot zorgen slechts voor een beperkte toename in het aantal verkeersbewegingen. De capaciteit van de wegen is voldoende om dit aantal verkeersbewegingen zonder problemen te verwerken.

Het parkeren vindt volledig plaats op eigen terrein. De activiteiten zorgen niet voor extra parkeerdruk die niet op eigen terrein opgevangen kan worden.

Conclusie

Het aspect verkeer en parkeren staat het verlenen van de omgevingsvergunning niet in de weg.

2.3.2 Bodem

Bij functiewijzigingen dient te worden bekeken of de bodemgesteldheid aansluit bij de nieuwe functie. Het toestaan van commerciële activiteiten bij een woonfunctie is niet een zodanige functiewijziging dat bodemonderzoek noodzakelijk is. Ook vinden er geen bouwwerkzaamheden plaats die een bodemonderzoek noodzakelijk zouden maken.

Conclusie

Het aspect bodem staat het verlenen van de omgevingsvergunning niet in de weg.

2.3.3 Water

Voor ruimtelijke plannen dient met de watertoets aangetoond te worden dat ontwikkelingen geen negatieve gevolgen hebben voor de waterkwaliteit. De initiatiefnemer dient in dat kader in een vroeg stadium overleg te voeren met de waterbeheerder over het ruimtelijke planvoornemen. Hiermee wordt voorkomen dat ruimtelijke ontwikkelingen in strijd zijn met duurzaam waterbeheer. In het kader van de omgevingsvergunning voor afwijken van het bestemmingsplan vindt overleg plaats met het waterschap Het wateradvies wordt in het kader van de ter inzagelegging gegeven. Het waterschap Scheldestromen, waar het projectgebied binnen valt, maakt gebruik van de watertoetstabel. Hieruit moet blijken of de beoogde functiewijziging strijdig is met waterdoelstellingen c.q. noodzaakt tot waterhuishoudkundige maatregelen.

Thema	Waterdoelstelling	Uitwerking
Veiligheid/ Waterkering	Waarborgen veiligheidsniveau en daarvoor benodigde ruimte.	Er liggen geen primaire of regionale waterkeringen in en/of grenzend aan het projectgebied.
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 bebouwd oppervlak en de verharding nemen niet toe. Er is geen extra waterberging noodzakelijk.
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 gebruik gemaakt van de bestaande voorzieningen op het perceel. Aanpassingen zijn niet noodzakelijk.
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.
Volksgezondheid (water gerelateerd)	Minimaliseren risico water-gerelateerde ziekten en plagen. Voorkomen van verdrinkingsgevaar/-risico's via o.a. de daarvoor benodigde ruimte.	De volksgezondheid is niet in het geding.
Bodemdaling	Voorkómen van maatregelen die (extra) maaiveld dalingen met name in zettingsgevoelige gebieden kunnen veroorzaken.	De polderpeilen worden niet aangepast. Bodemdaling zal niet optreden.
Grondwateroverlast	Tegengaan/Verhelpen van grondwateroverlast.	In het gebied zijn geen meldingen bekend over grondwateroverlast.
Oppervlakte- waterkwaliteit	Behoud/Realisatie van goede oppervlaktewaterkwaliteit voor mens en natuur. Vergroten van de veerkracht van het watersysteem.	Er worden geen uitlopende materialen gebruikt, zodat er geen negatief effect kan optreden voor de waterkwaliteit.
Grondwater- kwaliteit	Behoud/Realisatie van een goede grondwaterkwaliteit voor mens en natuur.	Er wordt niet gebouwd in een natuurgebied, infiltratiegebied en/of gebied voor drinkwatervoorziening.

Thema	Waterdoelstelling	Uitwerking
Verdroging	Bescherming karakteristieke grondwaterafhankelijke ecologische waarden; m.n. van belang in/rond natuurgebieden (voor hydrologische beïnvloedingszone zie prov. OmgevingsPlan)	Verdroging is niet aan de orde.
Natte natuur	Ontwikkeling/Bescherming van een rijke gevarieerde en natuurlijk karakteristieke aquatische natuur.	Het projectgebied grenst niet aan natte natuurgebieden. Er zijn daarom geen bijzondere maatregelen te treffen.
Onderhoud (-smogelijkheden) waterlopen	Oppervlaktewater dient adequaat onderhouden te kunnen worden.	Er is in de directe omgeving geen oppervlaktewater aanwezig dat is opgenomen in de legger van het waterschap.
Waterschaps-wegen	M.b.t. de aanwezigheid waterschapswegen binnen/nabij het projectgebied.	Er is sprake van een goede bereikbaarheid.

Conclusie

Het aspect water staat het verlenen van de omgevingsvergunning niet in de weg.

2.3.4 Archeologie

In het vigerende bestemmingsplan Buitengebied 2010 is ter hoogte van het projectgebied geen archeologische dubbelbestemming opgenomen. Ter plaatse geldt een lage verwachtingswaarde voor archeologische waarden. Tevens vinden in het kader van het project geen (bouw)werkzaamheden plaats die eventuele archeologische waarden zouden kunnen schaden.

Conclusie

Het aspect archeologie staat het verlenen van de omgevingsvergunning niet in de weg.

2.3.5 Ecologie

Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient rekening gehouden te worden met eventuele ecologische waarden in of nabij het plangebied. Op dit aspect zijn twee wetten van toepassing, namelijk gebiedsbescherming in de Natuurbeschermingswet 1998 en soortenbescherming door middel van de Flora- en Faunawet. Daarnaast dient rekening gehouden te worden met het provinciale EHS-beleid.

Gebiedsbescherming

Het projectgebied ligt niet in een Natura 2000-gebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied betreft Westerschelde & Saefthinge, dat op meer dan 5 km afstand is gelegen. Door de grote afstand kunnen significante effecten op dit gebied door toedoen van de ontwikkeling worden uitgesloten.

De Stelledijk en de Oude Rijksweg zijn in de Verordening Ruimte aangewezen als bestaande natuur. De ontwikkeling zal hieraan geen afbreuk doen.

Soortenbescherming

Het projectgebied betreft een bestaand woonperceel. Ter plaatse zijn mogelijk incidenteel alleen licht beschermde grondgebonden zoogdieren aanwezig. Voor deze tabel 1-soorten van de Ffw geldt een vrijstelling van de verbodsbepalingen van de Flora- en Faunawet. De nieuwe functie zorgt daarmee niet voor verstoring of vernietiging van matig of zwaar beschermde planten- en/of diersoorten. Daarmee is er geen strijd met de Flora- en faunawet. Voor alle soorten blijft onverkort de zorgplicht van kracht. De ontwikkeling wordt op dit punt uitvoerbaar geacht.

Conclusie

De ecologische aspecten staan het verlenen van de omgevingsvergunning niet in de weg.

2.3.6 Bedrijven en milieuzonering

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is ruimtelijke afstemming tussen milieubelastende activiteiten (bedrijfsactiviteiten) en milieugevoelige objecten (woningen) noodzakelijk. In de directe omgeving van het projectgebied is met name agrarisch gebied aanwezig. Ook zijn er in de omgeving enkele woningen aanwezig.

Ter plaatse worden diverse activiteiten aangeboden waaronder opleidingen voor woonkunde, zakelijke-, vrijetijds- en bruidsarrangementen. De aanwezige functies zijn vergelijkbaar met activiteiten uit maximaal milieucategorie 2. Hiervoor geldt een richtafstand van 30 m ten opzichte van een rustig buitengebied.

De eigenaren van het Arendsslot zijn hier tevens woonachtig. Omdat deze woning onderdeel uitmaakt van de inrichting gelden hiervoor geen milieunormen. De dichtstbijzijnde woning is gelegen aan de overzijde van de Noordzakweg, op 95 m afstand van het terrein van het Arendsslot en op circa 170 m van het slot zelf.

Gezien de ruime afstand tot de omliggende woonfuncties zullen de activiteiten op het terrein van het Arendsslot voor de bewoners van omliggende percelen geen hinder opleveren.

Conclusie

Het aspect bedrijven en milieuzonering staat het verlenen van de omgevingsvergunning niet in de weg.

2.3.7 Wegverkeerslawaaï

Er worden geen nieuwe geluidgevoelige functies mogelijk gemaakt en er is evenmin voorzien in nieuwe geluidhinderlijke functies (wegen).

Conclusie

Het aspect wegverkeerslawaaï staat het verlenen van de omgevingsvergunning niet in de weg.

2.3.8 Luchtkwaliteit

In de Wet milieubeheer zijn de grenswaarden op het gebied van de luchtkwaliteit vastgelegd. Daarbij zijn in de ruimtelijke ordeningspraktijk met name de grenswaarden voor stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof (PM₁₀ en PM_{2,5}) van belang.

De ontwikkeling heeft slechts een beperkte toename van het aantal verkeersbewegingen tot gevolg. De invloed van het project op de luchtkwaliteit valt daarom onder de categorie 'niet in betekenende mate'. Op basis hiervan wordt er voldaan aan de luchtkwaliteitswetgeving en is nader onderzoek niet noodzakelijk.

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit staat het verlenen van de omgevingsvergunning niet in de weg.

2.3.9 Externe veiligheid

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's voor de omgeving bij gebruik, opslag en vervoer van gevaarlijke stoffen als vuurwerk, lpg en munitie over weg, water en spoor en door buisleidingen.

Ten zuiden van het projectgebied loopt een hoogspanningsleiding. De kortste afstand tussen de dubbelbestemming van deze leiding en de woonbestemming van het Arendsslot is 100 meter. Het slot zelf is echter op veel grotere afstand gelegen. De hoogspanningsleiding vormt daarom geen risico. Verder zijn er in de nabije omgeving van het projectgebied geen risicobronnen aanwezig. Daarnaast geldt dat de ontwikkeling niet voor risicovolle activiteiten zorgt. Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor dit project.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid staat het verlenen van de omgevingsvergunning niet in de weg.

2.4 Uitvoerbaarheid

2.4.1 Economische uitvoerbaarheid

Het project betreft een particuliere ontwikkeling. De uitvoering van het project komt niet ten laste van de publieke middelen. De grond met opstallen is in eigendom van de initiatiefnemers. De inkomsten die zij met de activiteiten genereren, zijn voldoende om in de benodigde voorzieningen voor de activiteiten te voorzien. De financiële uitvoerbaarheid is daarmee afdoende gewaarborgd.

2.4.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Over het legaliseren van de huidige activiteiten in en om het Arendsslot is reeds contact geweest tussen de initiatiefnemers en de gemeente Goes. De gemeente is bereid om mee te werken aan het project.

Door middel van een omgevingsvergunningsprocedure zal de afwijking van het geldende bestemmingsplan worden verleend. Omwonenden, omliggende bedrijven en maatschappelijke organisaties hebben in het kader van deze procedure de mogelijkheid om hun standpunt over de ontwikkeling kenbaar te maken.

2.5 Conclusie ruimtelijke onderbouwing

Uit het voorgaande kan worden geconcludeerd dat er sprake van een goede ruimtelijke ordening. Met deze ruimtelijke onderbouwing is ook aangetoond dat de activiteiten passen binnen het vigerende ruimtelijke beleid. Ook de financiële haalbaarheid is voldoende aangetoond.

bijlage bij de
ruimtelijke onderbouwing

Bijlage 1 Toekomstplannen

De initiatiefnemers zijn voornemens het huidige concept van bedrijfsactiviteiten te continueren op basis van de ervaringen van de afgelopen 2 jaar. Ieder jaar wordt geïnvesteerd in het bedrijf, om steeds de culturele en educatieve waarde van het Arendsslot te vergroten. In 2015 is er bijvoorbeeld buitenverlichting aangelegd, zodat bezoekers zich gemakkelijk kunnen oriënteren. Om aan nieuwe en steeds veranderende behoeften van (potentiële) bezoekers te voldoen, willen de initiatiefnemers de komende jaren enkele grotere investeringen doen in de vorm van het uitbreiden van het parkeerterrein, het aanleggen van stijltuinen en het realiseren van enkele bijgebouwen. De ontwikkelingen omvatten het volgende.

Parkeerterrein

De groei van het aantal bezoekers vraagt om een uitbreiding van het bestaande parkeerterrein tot 50 parkeerplaatsen.

Aanleggen stijltuinen

De initiatiefnemers zijn voornemens de boomgaard, gelegen ten westen van het woonperceel behorende bij het Arendsslot, te behouden en in te passen in een nieuw aan te leggen stijltuin met waterpartijen met fontein en een geluid reducerende grondwal. De tuinen zullen een extra culturele en educatieve waarde vormen voor het slot en de activiteiten van Woonwijzer en zullen de aantrekkelijkheid van het slot als toeristische attractie verder vergroten.

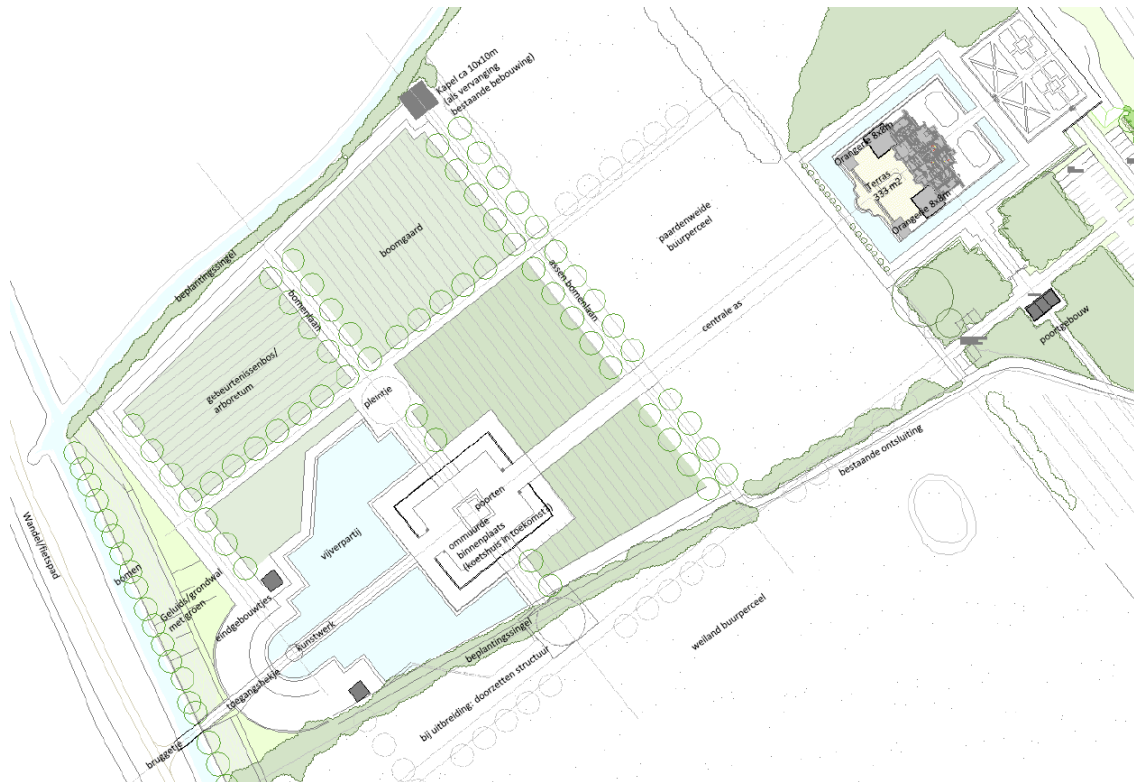
Realiseren van bijgebouwen ten behoeve van trouwlocatie

Bruidsparen wensen op locatie te overnachten en ook is er veelvuldig vraag naar een kapelletje op hetzelfde domein. Om de trouwbeleving compleet te maken, willen de initiatiefnemers de volgende bijgebouwen realiseren:

- ommuurde binnenplaats met koetshuis (voor plaatsing trouwkoets) en paardenstallen;
- poortgebouw met overnachtingsmogelijkheid bruidsparen/ gasten;
- kapel met 80 zitplaatsen;
- twee stenen kunstobjecten met arenden.

Als aanvulling op de educatieve waarde van het slot voor de activiteiten van de Woonwijzer, wil men ook diverse andere kunstobjecten plaatsen, met als blikvanger het slot met de 'Home Branding Key' die staat voor de persoonlijke woonstijl.

Op de navolgende afbeelding is de inrichtingsschets voor de stijltuinen en de bijgebouwen weergegeven die samen met het vlekkenplan door Buro Ruimte & Groen is opgesteld. De initiatiefnemers treden graag in overleg met de gemeente om de plannen te bespreken en met diens goedkeuring te kunnen beginnen met het laten opstellen van schetsen voor de nieuwe gebouwen.



Afbeelding bij bijlage 1. Inrichtingsschets stijltuinen en bijgebouwen