

Ruimtelijke Onderbouwing

Project

Nieuwbouw viskwekerij Neeltje Jans



Opdrachtgever:

Viskwekerij Neeltje Jans B.V.
Faelweg 1
4354 RB Vrouwenpolder
Tel: 0111-653451
E-mail: neeltje@zeelandnet.nl

Architect:

Architecten Alliantie
Kloetingseweg 46
4462 BA Goes
Tel: 0113 229356
E-mail: info@arch-alliantie.nl

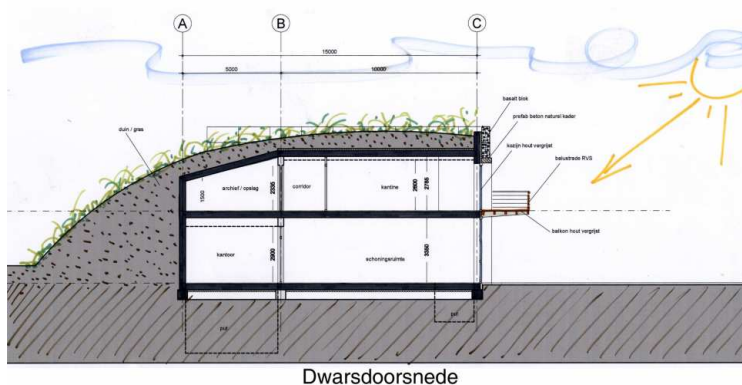
Adviseur:

Butijn Bouw Advies
Kerkweg 29
4414 AA Waarde
Tel: 0113 504435
E-mail: info@butijnbouwadvies.nl

Inhoudsopgave

blad

1	Inleiding	3
2	Omschrijving van het project	4
3	Beleid	7
	• 3.1 rijksbeleid • 3.2 provinciaal beleid • 3.3 gemeentelijk beleid	
4	Ruimtelijke aspecten	15
	• 4.1 locatiekeuze • 4.2 archeologie	
5	Milieuaspecten	19
	• 5.1 geluid • 5.2 geur • 5.3 verkeer • 5.4 bodem • 5.5 waterhuishouding • 5.6 ecologie • 5.7 lucht • 5.8 externe veiligheid	
6	Belemmeringen	26
7	Economische haalbaarheid	26
8	Motivering vrijstelling	26
9	Bijlage	27
	❖ tekeningen ❖ ecologisch onderzoek ❖ vereveningsvoorstel	



1 Inleiding

1.1. Doel van de ruimtelijke onderbouwing

Het doel van deze ruimtelijke onderbouwing is inzicht geven in de (ruimtelijke) ontwikkelingen in verband met het initiatief tot nieuwbouw van viskwekerij Neeltje Jans B.V. Onder een goede ruimtelijke onderbouwing wordt bij voorkeur een gemeentelijk of intergemeentelijk structuurplan verstaan. Indien geen structuurplan is of wordt opgesteld, wordt bij de ruimtelijke onderbouwing in elk geval ingegaan op de relatie met het geldende bestemmingsplan, dan wel wordt er gemotiveerd waarom het te realiseren project past binnen de toekomstige bestemming van het betreffende gebied.

1.2. Toelichting op artikel 19 WRO

Het realiseren van de nieuwbouw is in strijd met het ter plaatse vigerende bestemmingsplan "Neeltje Jans", vastgesteld op 17 april 2003 en door GS goedgekeurd op 15 juli 2003. De nieuwbouw wordt gebouwd op grond met de bestemmingen Waterstaatsdoeleinden, Maatschappelijke doeleinden en Natuurgebieden. Respectievelijk volgens de artikelen 4, 5 en 7 van de bestemmingsplanvoorschriften mogen deze gronden niet gebruikt worden voor de beoogde bedrijfsdoeleinden. Aan dit nieuwbouwplan kan alleen medewerking verleend worden met toepassing van artikel 19, lid 1, van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

De gemeenteraad dan wel het college van burgemeester en wethouders kan ten behoeve van de verwezenlijking van het project vrijstelling verlenen van het geldende bestemmingsplan, mits het project is voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing en vooraf van gedeputeerde staten de verklaring is ontvangen, dat zij tegen het verlenen van vrijstelling geen bezwaar hebben.



2 Omschrijving van het project

2.1 Bestaande situatie:

Sinds vele jaren is Viskwekerij Neeltje Jans gevestigd op een ponton in het voormalige bouwdok op het eiland Neeltje Jans. Op de viskwekerij worden hangcultuur-mosselen gekweekt en verwerkt. Volgens het vigerende bestemmingsplan mag de kwekerij uitbreiden met nog twee van dergelijke pontons, binnen een vlak van 100 x 300 m.

Huidige bedrijfssituatie:

Per dag komt gemiddeld een mosselschip met de mosseloogst naar de losplaats. Behalve voor de eigen teelt is de beschikbare apparatuur ook in gebruik voor ingekochte mosselen van derden; ook bodemcultuurmosselen van derden worden als nevenactiviteit verwerkt gedurende een deel van het jaar. Na eventuele verwatering, sortering, verpakking en koeling gaan de mosselen naar klanten, veelal restaurants in Nederland en België. Het bedrijf biedt gedurende het jaar werk aan zeven vaste medewerkers en gedurende het drukke seizoen zijn er circa tien oproepkrachten. Die zorgen voor (onderhouds)werkzaamheden te water, (intern)transport en verwerking volgens de moderne hygiëne-eisen. De huidige bedrijfsruimte is te klein geworden (mede) door de toegenomen (overheids)eisen bij de dagverse handel met bestelbusjes.





2.2 Nieuwe situatie:

Vanwege het ruimte gebrek is er gezocht naar uitbreidingsmogelijkheden. Op grond van het geldende bestemmingsplan zijn er nog uitbreidingsmogelijkheden op toe te voegen pontons. Echter blijft het hierdoor veel weg hebben van een tijdelijke situatie en blijft het gebruikstechnisch en onderhoudstechnisch gezien een ongewenste locatie. Het is dan ook niet wenselijk de uitbreidingsbehoefte die er nu is op dezelfde locatie te realiseren. Om een zo duurzaam mogelijke oplossing te vinden is er gekozen voor een bedrijfspand aan de vaste wal.

In hoofdstuk 4 wordt nader ingegaan op de locatiekeuze voor de beoogde nieuwbouw.

De beoogde nieuwbouw bestaat uit het realiseren van een geheel nieuwe bedrijfsruimte op een nabij gelegen locatie aan de vaste wal. Dit is zowel vanuit landschappelijk als bedrijfsmatig oogpunt een wenselijke situatie. Wel dient hierbij het nieuwe pand op de juiste wijze in het bestaande duinlandschap ingepast te worden.

Door het architectenbureau Architecten Alliantie De Putter, Van Bebber en Minnen bv is een plan gemaakt wat geheel op de landschappelijke situatie is toegesneden en ingepast.

Het nieuwe bedrijfspand is gesitueerd aan het einde van de T-splisting van de wegen Poolvoet en Faelweg. De gehele constructie van het pand bestaat uit beton. De betonwanden aan de waterkant zijn bezet met basaltblokken. De betonwand en -dak aan de zijde van het duingebied is, met uitzondering van de hoofdtoegang geheel met zand afgedekt zodat er aan die zijde een natuurlijk ogende duin ontstaat.

De hoofdtoegang wordt gemarkeerd door aan de linkerkant een verdiepingshoge prefab betonwand en aan de rechterkant een wand van basaltblokken. De kozijnen zijn uitgevoerd in een vergrijsde kleur. Het geheel oogt een rustige maar ook uitnodigende entree passend in het duinlandschap. De over de gehele breedte, twee bouwlagen, hoge gevel aan de waterkant krijgt door toepassing van de basaltblokken een watergerelateerd karakter.

Het bedrijfsgebouw bestaat uit twee bouwlagen. Op de begane grond bevinden zich de volgende ruimten:

- ❖ Verwatering
- ❖ Verpakking/schoningsruimte
- ❖ Koeling
- ❖ Expeditie

- ❖ Winkel
- ❖ Toiletruimtes
- ❖ Kantoor
- ❖ Werkplaats
- ❖ Pompruimte

Op de verdieping bevinden zich de volgende ruimten:

- ❖ Opslag
- ❖ Kantoor
- ❖ Kantine
- ❖ Spreekkamer
- ❖ Archief
- ❖ Sanitaire ruimten

De totale oppervlakte van het pand bedraagt circa 900 m².

Het buitenterrein aan de waterkant is afgesloten door middel van een hekwerk.

Aan de noord-oostgevel zijn 23 parkeerplaatsen waarvan 1 mindervalide parkeerplaats gesitueerd welke openbaar toegankelijk zijn en met name bedoeld zijn voor het personeel en bezoekers van de viskwekerij.

Tevens is er naast het bedrijfsgebouw een informatie- en toiletruimte gepland ten behoeve van de toeristen die het gebied bezoeken. Voor deze ruimten is de bestemming Maatschappelijke doeleinden van toepassing.

Op het duin bovenop het gebouw is er een mooi uitzicht over het eiland. Het duindak wordt om die reden toegankelijk gemaakt via een wandelpad en het dak wordt geschikt gemaakt als uitzichtpunt. Dit vormt daardoor een geschikt element voor de natuurexcursies. Het is daarmee ook een alternatief voor het huidige pad dat nu door de natuurgidsen wordt gebruikt.

Voor de tekeningen wordt verwezen naar de bijlage

Welstand

De eerste schetsen zijn reeds in 2005 aan de welstand voorgelegd. In oktober 2008 is het definitieve plan beoordeeld. De welstandscommissie heeft hierop positief geadviseerd.

Initiatiefnemer:

Het bouwplan is een initiatief van Viskwekerij Neeltje Jans B.V., Faelweg 1, 4354 RB Vrouwenpolder.

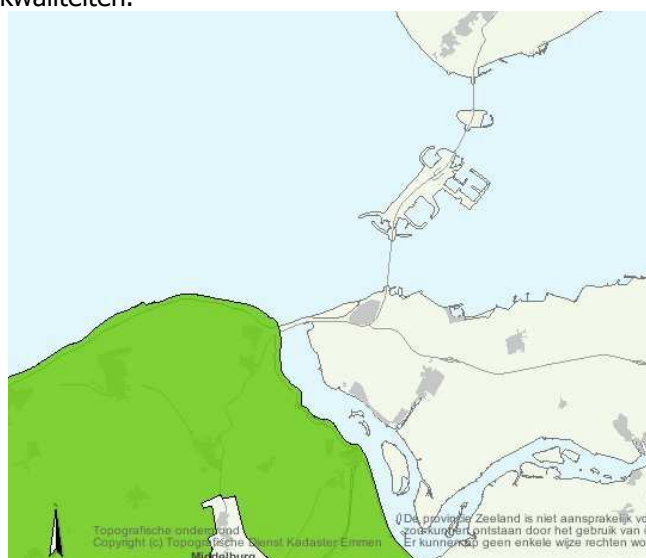
3 Beleid

3.1 Rijksbeleid

Met de nota Ruimte krijgen provincies en gemeenten meer ruimte voor ontwikkeling. Met een aantal regels op het gebied van water, landschap en cultuurhistorie kunnen provincies en gemeenten hun verantwoordelijkheden waarmaken met oog voor nationale belangen.

De Nota Ruimte is op 23 april 2004 vastgesteld door de Ministerraad. Een aantal punten uit de Nota Ruimte wordt op deze plaats kort uitgelicht. In de eerste plaats het bundelingsbeleid. Ten aanzien van verstedelijking en economische activiteiten gaat de Nota Ruimte uit van de bundelingsstrategie. Dit betekent dat nieuwe bebouwing ten behoeve van verstedelijking en economische activiteiten moet worden geconcentreerd: in bestaand bebouwd gebied, aansluitend op het bestaande bebouwde gebied, of in nieuwe clusters van bebouwing daarbuiten. De bundelingsstrategie ondersteunt de steden in hun functie van economische en culturele motor en draagt zodoende bij aan de rijksdoelstelling van krachtige steden en een vitaal landelijk gebied. Naast bundeling is ook inbreiding, oftewel bouwen binnen bestaand bebouwd gebied, een belangrijk thema in de Nota Ruimte. Ten aanzien van het bouwen binnen bestaand bebouwd gebied wordt in de Nota Ruimte een streefgetal van 40% genoemd. Als grens van het bestaand bebouwd gebied wordt de grens zoals gerealiseerd in het jaar 2000 gehanteerd. Om deze doelstelling in praktijk te brengen moeten de opgaven voor revitalisering, herstructurering en transformatie volgens de Nota Ruimte krachtig ter hand worden genomen.

West-Zeeuws-Vlaanderen, Walcheren en de Zak van Zuid-Beveland worden in de Nota Ruimte als Nationaal Landschap benoemd. Dit zijn gebieden met internationaal zeldzame of unieke, en nationaal kenmerkende landschapskwaliteiten, en in samenhang daarmee bijzondere natuurlijke en recreatieve kwaliteiten.



= Nationaal Landschap

Voor wat betreft de bedrijventerreinen streeft het rijk naar een duurzame economische groei door onder andere herstructurering van bestaande bedrijventerreinen en ontwikkeling van nieuwe bedrijventerreinen. Het rijk richt zich met voorrang op de grote en complexe bedrijventerreinen, de zogenaamde 'topprojecten'. De gemeenten hebben het voortouw bij de herstructurering en ontwikkeling van bedrijventerreinen, het rijk stimuleert.

In onderhavig geval is geen sprake van het realiseren van een nieuw bedrijventerrein. Het bestaande bedrijfsterrein (zoals opgenomen in het vigerende bestemmingsplan) bestaat uit één bedrijf. Dit bedrijf wordt verplaatst en de bedrijfsdoeleinden bestemming op het vigerend plan verdwijnt. Ook al betreft het in beoogde situatie geen realisatie van een nieuw bedrijventerrein maar het verplaatsen van een bedrijf naar een andere locatie heeft het veel overeenkomsten met het herstructureren van een bestaande situatie.

Het rijksbeleid is nader uitgewerkt in het Actieplan bedrijventerreinen. In het Actieplan Bedrijventerreinen geeft het kabinet voor de jaren 2004 tot en met 2008 aan welke acties zij neemt om de aanleg en herstructurering van bedrijventerreinen te stimuleren. In het actieplan wordt als nationaal doel gesteld de gemiddelde doorlooptijd van plan tot en met realisatie in het jaar 2020 met 20% te verkorten.

Hieronder is een tekstgedeelte opgenomen uit het bovengenoemde Actieplan wat ingaat op de problematiek die gedeeltelijk ook van toepassing is voor beoogde locatie:

"Uit onderzoek van het Centraal Planbureau blijkt dat veroudering van bedrijventerreinen maatschappelijk ongewenste effecten met zich meebrengt. Dit betreft zaken als sociale onveiligheid, hinder en verkeersdruk. Maar ook doordat bedrijven op verouderde terreinen vaak inefficiënt van de ruimte gebruik maken. Dit leidt weer tot hogere kosten voor gevestigde bedrijven door bijvoorbeeld een onhandige verkaveling. Samen met een rommelig uiterlijk leidt dit tot verlies aan klandizie en daarmee omzet. Gevolg is een neerwaartse spiraal waarbij, vaak de meest draagkrachtige, ondernemers op zoek gaan naar nieuwe ruimte. Op den duur zal dit uitmonden in leegloop en verloedering van het terrein. Een analyse van een aantal herstructureringsprojecten bevestigt de spin-off effecten en stimulerende werking op de omgeving en omringende bedrijvigheid. Met alleen herstructurering kunnen we echter niet voldoen aan de structurele vraag naar bedrijventerreinen. Sterker nog: alleen als we ook nieuwe terreinen aanleggen kunnen we aan de toekomstige vraag voldoen. Bovendien zijn nieuwe terreinen nodig om de herstructurering van terreinen te kunnen realiseren (de zogeheten schuifruimte).

Nieuwe ruimte blijft nodig:

Het belang van nieuw te ontwikkelen ruimte wordt nogmaals onderstreept door onderzoek van MKB-Nederland4: "Eén op de vijf ondernemers ervaart onvoldoende ruimte voor bedrijfsvestigingen, dan wel uitbreidingsmogelijkheden in de eigen bedrijfsomgeving als een probleem".

Tot en met het jaar 2020 is nog ruim 23.000 hectare bruto nieuwe bedrijventerreinen nodig. Het is belangrijk om over de conjunctuurgolven heen te kijken: nu achterover leunen, betekent onherroepelijk een tekort bij een aantrekkende conjunctuur."

Conclusie:

Geconcludeerd kan worden dat beoogde locatie niet gelegen is in het nationaal landschap.

Betreffende situatie is tevens een goed voorbeeld op welke wijze, weliswaar niet binnen de lijnen van een bestaand bedrijventerrein, herstructurering plaats kan vinden.

3.2 Provinciaal beleid

In het Omgevingsplan Zeeland 2006 – 2012 is het provinciale streekplan, milieubeleidsplan en waterhuishoudingplan geïntegreerd in één plan. In het Omgevingsplan Zeeland 2006 – 2012 staan bundeling, zorgvuldig ruimtegebruik en het realiseren van kwaliteit en diversiteit centraal. Dit blijkt ook duidelijk uit het gedeelte wat handelt over de bedrijfsterreinen.

Zoals reeds genoemd kan onderhavig plan niet gezien worden als realisatie van een nieuw bedrijfsterrein. Wel betreft het hier het verplaatsen van een bedrijf waardoor de bedrijfsbestemming (op de bestemmingsplankaart een oppervlak betreffend van 3 hectare) van de kaart verdwijnt. Terwijl het beoogde plan nog geen halve hectare in beslag neemt. Beoogd plan kan dan ook meer gezien worden als een transformatie in combinatie met de bouw van een solidair bedrijf op het eiland Neeltje Jans. Hieronder is het gedeelte uit het omgevingsplan overgenomen dat ingaat op herstructurering van bedrijfsterreinen

HERSTRUCTURERING

Herstructurering van bedrijventerreinen is nodig wanneer het terrein niet meer optimaal functioneert en/of haar aantrekkelijkheid als vestigingsmilieu verloren heeft. Dit kan te maken hebben met een gebrek aan of verouderde voorzieningen, gebrekkige ontsluiting, milieuproblemen, verouderde panden, etc.

Herstructurering kan de volgende vormen aannemen:

Upgrading/Facelift: *plegen van groot onderhoud, tegels recht leggen, grasmaaien etc.*

Revitalisering: *hiervan is sprake wanneer structurele veroudering niet meer met regulier beheer op te lossen is. Het kan hierbij gaan om het opknappen van private panden en kavels, het invullen van braakliggende kavels en leegstaande panden, het intensiveren van het ruimtegebruik op bestaande kavels en verbeteren van de infrastructuur. Uitgangspunt is behoud van bestaande verkaveling en gevestigde bedrijven.*

Herprofilering: *is nodig bij economische veroudering. Het kan betekenen dat gebouwen worden vervangen, herverkaveling plaatsvindt en bodemsanering noodzakelijk is. Bedrijfsverplaatsingen zijn hierbij niet uitgesloten. Het bestaande bedrijventerrein krijgt als het ware een nieuw bedrijfsprofiel aangemeten.*

Transformatie: *hierbij krijgt het terrein een nieuwe bestemming en wordt het dus onttrokken aan de bestaande voorraad bedrijventerreinen. Dit gebeurt vooral als terreinen door hun ligging in de stad niet meer geschikt zijn om nog langer als bedrijventerrein te kunnen blijven functioneren.*

Hoewel in Zeeland een aantal herstructureringsprojecten zijn gestart komt herstructurering in Zeeland moeilijk van de grond omdat het vaak ingewikkelde, kostbare projecten zijn. Wanneer de noodzaak voor herstructurering ontbreekt omdat elders in een regio voldoende bedrijventerrein beschikbaar is, zijn de opbrengsten niet kostendekkend. In herstructureringsprojecten gaat dan ook veel overheidsgeld zitten. Dit kan (deels) voorkomen worden door een goed beheer en door overaanbod tegen te gaan.

Zoals in het omgevingsplan is opgenomen heeft Zeeland bijzondere kwaliteiten. Hiervoor is landelijke erkenning; in de Nota Ruimte zijn, zoals hierboven reeds vermeld, een aantal nationale landschappen aangewezen die 'internationaal zeldzaam dan wel uniek zijn of die kenmerkend zijn voor Nederland'. Eén van deze gebieden is Zuidwest Zeeland, wat bestaat uit de onderdelen Walcheren, West Zeeuws-Vlaanderen en de Zak van Zuid Beveland. Het doel van de provincie is, samen met het rijk, regionale overheden en belangengroepen, de kwaliteiten van het nationaal landschap te versterken. Voor het nationaal landschap wordt daarvoor een uitvoeringsprogramma opgesteld waarin aandacht wordt besteed aan behoud en ontwikkeling van de grondgebonden landbouw, natuur, landschap, **cultuurhistorie, toerisme en recreatie**. Rijk en provincie helpen actief mee bij projecten die de kernkwaliteiten versterken door een aantal daarvan financieel te ondersteunen. Het beleid is niet alleen gericht op ontwikkeling van de kernkwaliteiten, maar nadrukkelijk ook op het optimaal benutten van de kansen die dit biedt voor recreatie en toerisme. Ook in andere opzichten moet het nationaal landschap zich sociaal-economisch voldoende kunnen ontwikkelen, want ook het landschap is zeer gebaat bij een goed functionerend en een vitaal platteland. De provincie heeft de kernkwaliteiten en globale begrenzing nader

uitgewerkt. In het omgevingsplan is ook specifiek beleid op het gebied van wonen en werken in het nationaal landschap opgenomen.

Ondanks het feit dat beoogde locatie niet binnen de grenzen van het Nationaal Landschap valt, kan gesteld worden dat gelet op de bijzonder locatie bovengenoemde aandachtspunten ook voor beoogde locatie als richtlijn mee kunnen wegen.

Landschappelijke inpassing

Bij inpassingen van nieuwe ontwikkelingen in het buitengebied geldt de eis dat deze op een juiste wijze landschappelijk ingepast worden. Dit betekent in de meeste gevallen door middel van het aanbrengen van een brede groengordel en/of andere toevoegingen met een landschappelijk karakter een en ander sterk afhankelijk van de bestaande omgeving.

Het bestaande bedrijfspand dat niet goed is ingepast verdwijnt. Het nieuwe pand wordt gebouwd op een locatie die beter aansluit op het bebouwde deel van het eiland (met wat goede wil kan je dat 'ruimte voor ruimte' noemen). Het bedrijf wordt vervolgens maximaal ingepast in de omgeving. Aan de kant van de Faelweg wordt het afgewerkt als een duin. Alleen de toegang tot het pand is daarin zichtbaar. Op de flank kan de duinvegetatie zich ontwikkelen. Door de bijzondere manier waarop het pand wordt ingepast, kan gesteld worden dat voldaan wordt aan de eisen met betrekking tot het landschappelijk inpassen van nieuwe ontwikkelingen in het buitengebied.

Toetsing verevening

Tevens geldt voor uitbreidingen buiten de grenzen van bestaand bebouwd gebied (buitengebied) het vereveningsprincipe. Dit houdt in het kort in dat een "rode" ontwikkeling (verstening) gepaard dient te gaan met een gelijktijdige investering in de omgevingskwaliteiten publieke voorzieningen of de ruimtelijke kwaliteit. Daarbij dient het in alle gevallen te gaan om een fysiek-ruimtelijke ontwikkeling die aantoonbaar zoveel mogelijk een directe relatie heeft met het initiatief of project.

Voor het beoogde plan is er gekozen voor de volgende vereveningsaspecten:

- ❖ Het bestaande bedrijfspand dat niet goed is ingepast verdwijnt. Het nieuwe pand wordt gebouwd op een locatie die beter aansluit op het bebouwde deel van het eiland (met wat goede wil kan je dat 'ruimte voor ruimte' noemen). Het bedrijf wordt vervolgens maximaal ingepast in de omgeving. Aan de kant van de Faelweg wordt het afgewerkt als een duin. Alleen de toegang tot het pand is daarin zichtbaar. Op de flank kan de duinvegetatie zich ontwikkelen. Door de bijzondere manier waarop het pand wordt ingepast, kunnen de meerkosten ten opzichte van een meer conventionele bouw meetellen als een deel van de verevening.
- ❖ Er gaat buiten de bestemmingsplancontour ruimte verloren door de nieuwbouw. Deze wordt deels teruggewonnen doordat de plek waar het bedrijf nu zit wordt opgeruimd. Hierdoor komt zowel hard substraat als zand/duinachtig gebied voor natuur/landschap beschikbaar.
- ❖ Op het duin bovenop het gebouw kan je goed over het eiland kijken. Het duindak zal toegankelijk gemaakt worden via een trap en op het dak zal over de gehele breedte van het pand een terras komen wat dient als uitzichtpunt. In samenwerking met het Nationaal Park kan hier informatie over het NP en de mosselcultuur en -natuur gegeven worden. Een geschikt element voor de natuurexcursies. Het is daarmee ook een alternatief voor het huidige pad dat nu door de natuurgidsen wordt gebruikt.

Voor de verdere uitwerking hiervan wordt verwezen naar de bijlage.

3.3 Gemeentelijk beleid

Door de gemeente Veere zijn er verschillende beleidstukken en nota's vastgesteld. Structuurvisies en bestemmingsplannen zijn voorbeelden van beleidstukken waarin de gemeente het toekomstig ruimtelijke beleid heeft vastgelegd. De gemeente Veere heeft alleen voor de kernen een structuurvisie vastgesteld. Voor beoogde locatie is overigens in het verleden wel een beeldkwaliteitsplan vastgesteld.

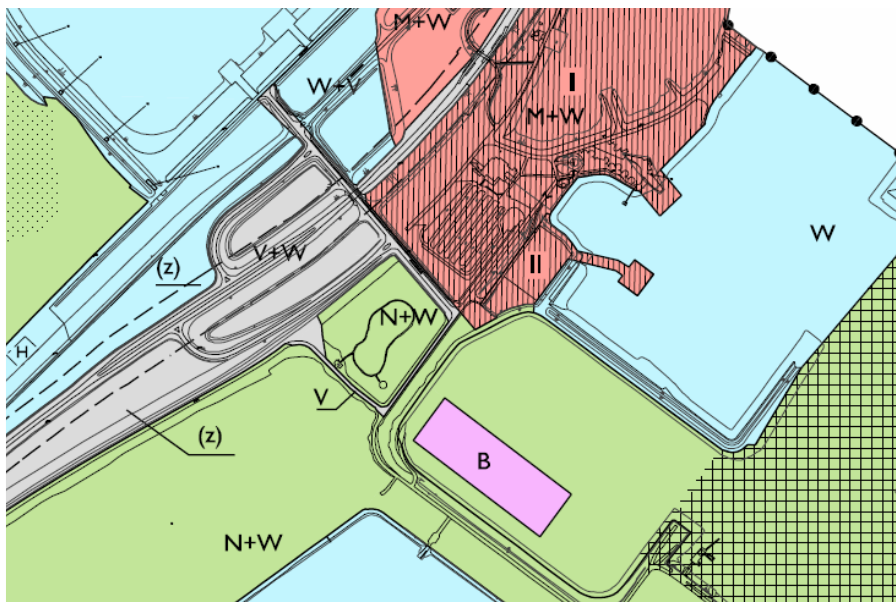
Bestemmingsplan:

Het realiseren van de nieuwbouw is in strijd met het ter plaatse vigerende bestemmingsplan "Neeltje Jans", vastgesteld op 17 april 2003 en door GS goedgekeurd op 15 juli 2003. De nieuwbouw wordt gebouwd op grond met de bestemmingen Waterstaatsdoeleinden, Maatschappelijke doeleinden en

Natuurgebieden. Respectievelijk volgens de artikelen 4, 5 en 7 van de bestemmingsplanvoorschriften mogen deze gronden niet gebruikt worden voor de beoogde bedrijfsdoeleinden.

Aan dit nieuwbouwplan kan derhalve alleen medewerking verleend worden met toepassing van artikel 19, lid 1, van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

Op de volgende pagina's zijn de geldende voorschriften en plankaartfragment opgenomen.



Fragment bestemmingsplankaart "Neeltje Jans"

BESTEMMINGEN		AANDUIDINGEN	
W M B N V	WATERSTAATSDOELEINDEN MAATSCHAPPELIJKE DOELEINDEN BEDRIJFSDOELEINDEN NATUURGEBIEDEN VERKEERSDOELEINDEN	nadere aanwijzingen (z) zonder gebouwen (z) zonder gebouwen (z) zonder gebouwen (z) zonder gebouwen (z) zonder gebouwen	TOPOGRAFISCHE GEGEVENS GRENS VAN HET PLAN 500 15 maximum hoogte maximum bebouwd oppervlak in m² BEBOUWINGSZONE DAGRECREATIE HELICOPTERLANDINGSPLAATS MOSSSEL HANGCULTURES BEBOUWINGSVRIJE ZONE

Renvooi bestemmingsplankaart "Neeltje Jans"

PARAGRAAF II

BESTEMMINGSBEPALINGEN

Artikel 3

*Beschrijving in hoofdlijnen,
gemeenschappelijk aan alle bestemmingen*

1. De in alle bestemming aan de gronden toegekende doeleinden zullen met het plan worden nagestreefd op een wijze, zoals hierna in hoofdlijnen is beschreven:
 - a. De belangrijkste uitgangspunten bij de ordening van de onderdelen en de functies voor heel Neeltje Jans zijn: concentratie van publieks-toegankelijke en publieksaantrekkelijke functies versus rust en ruimte voor verstoringsgevoelige en landschappelijk kwetsbare functies;
 - b. De inrichting van het plangebied dient in overeenstemming te zijn met de intentie het Beeldkwaliteitsplan dat is vertaald in vier sfeerbeelden en waarbij wordt uitgegaan van de perceptie dat het eiland één geheel is, een eenheid met het karakter van een werkeiland en Neeltje Jans primair waterkering en werkeiland is en dat de overige functies hieraan ondergeschikt zijn;
 - c. De te ontwikkelen natuur- en landschapswaarden dienen representatief te zijn voor het Deltagebied, en aan te sluiten bij de ter plaatse heersende milieu-omstandigheden;
 - d. De inrichting van het natuurgedeelte dient gericht te zijn op het behouden danwel creëren van een geschikte uitgangssituatie voor spontane natuurlijke ontwikkelingen;
 - e. De natuurfunctie zal met elk ander gebruik, in het bijzonder in de overgangsgebieden, verweven zijn;

- f. Het beheer van het duingebied dient gericht te zijn op het behoud van de openheid, waarbij de onderdelen in Waterland Neeltje Jans nadrukkelijk zullen moeten worden ingepast (waterspeeltuin en waterpaviljoen);
- g. Extensief gebruik van duin - als wandelen - en meer intensief gebruik van het strand - als strandbezoek en zwemmen - is, in samenhang met en afgestemd op de natuurlijke ontwikkeling van het eiland en natuurbouw, toelaatbaar in het daartoe op de plankaart aangegeven gebied;
- h. Alle buiten het concentratiegebied van maatschappelijke doeleinden verspreid voorkomende noodzakelijke voorzieningen als: consumptiepaviljoens, ruimten voor beheer en onderhoud van terreinen, sanitaire en nutsvoorzieningen, etc., zullen voorzover de te dienen belangen niet strijdig zijn, per lokatie in één gebouw worden geconcentreerd;
- i. **Tijdelijke voorzieningen**
Toepassing van artikel 17 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening is slechts toelaatbaar op plaatsen waar ingevolge het plan gebouwen mogen worden gebouwd;
- j. **Milieu**
Waar op het eiland bedrijfsactiviteiten zoals bedoeld in artikel 7 van deze voorschriften toelaatbaar zijn, mogen deze:
 - niet strijdig zijn met de ecologische waarden van de Oosterschelde;
 - de specifieke toegevoegde waarde van het eiland als attractie voor het publiek en de daartoe toegevoegde functies niet in gevaar brengen.
- k. **Kunstwerken**
Beperkte plaatsing van kunstwerken is toegestaan voor het gehele gebied, mits deze geen strijdigheid opleveren met de daar aanwezige bestemming.

Bestemmingsplan "Neeltje Jans"

Artikel 4

Waterstaattoeleinden (W)

1. Doeleindenomschrijving

De op de kaart voor "waterstaattoeleinden" aangewezen gronden zijn, met inachtneming van de beschrijving in hoofdlijnen, bestemd voor de volgende doeleinden:

- vaar- en waterwegen;
- waterkering en waterbeheersing;
- opslag, onderhoud en bediening ten behoeve van vaar- en waterwegen, waterkering en waterbeheersing;
- publieke diensten;
- beroeps-, rond- en recreatievaart, inclusief incidentele passantenplaatsen;
- wegen, paden en parkeervoorzieningen;
- groenvoorzieningen;
- windturbines in bijzondere opstelling;
- expositieruimte, die verband houdt met waterstaatsactiviteiten, uitsluitend in het ir. J.W. Tops-huis.

2. Toelaatbare bebouwing

Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming worden gebouwd:

- a. uitsluitend daar waar dit met een lijnraaster op de kaart is aangegeven, niet voor bewoning bestemde (drijvende) gebouwen;
- b. andere bouwwerken;

3. Bouw- en inrichtingsbepalingen

Ten aanzien van bouwen en inrichten gelden de volgende regels:

- a. Daar waar dit op de kaart met een lijnraaster is aangegeven, gelden de op de kaart aangegeven nadere aanwijzingen met betrekking tot de maximaal te bebouwen oppervlakte en de maximale hoogte van gebouwen.
- b. De opslag van droog en nat stortmateriaal, materieel voor zand-suppleties en andere waterstaatsvoorzieningen (waaronder die voor onderhoud, de meetvloot en de ontwikkeling van nieuwe werkmethode) worden geconcentreerd in en aan de Binnen- en Buitenhaven Noordland en in en aan de Vluchthaven Neeltje Jans.
- c. Een deel van de Betonhaven mag worden ingericht als aanloop-/passantenhaven voor de beroeps-, rond- en recreatievaart. De capaciteit ten behoeve van de rond- en recreatievaart zal ten hoogste 60 ligplaatsen bedragen.
- d. Uitsluitend in en bij de Buitenhaven Noordland mogen voorzieningen ten behoeve van de vissportvaart, waaronder een trailerhelling, worden aangelegd.
- e. Voorzieningen, zoals trailerhellingen en aanlegplaatsen, voor verhuurboten voor sportvissen en sportduiken zijn uitsluitend toelaatbaar in en bij de Binnen- en Buitenhaven Noordland.
- f. Vaste ligplaatsen voor de recreatievaart zijn niet toegestaan.
- g. Ten behoeve van de dagrecreatie mag bij het havenplateau van de Vluchthaven Neeltje Jans een parkeerterrein worden aangelegd, tot een maximale oppervlakte van 10.000 m².
- h. Windturbines met bijbehorende trafo- en bedieningsgebouwen zijn toelaatbaar op 1) de locatie havendam van de Buitenhaven Noordland en op 2) de locatie noordelijke havendam van de Buitenhaven Noordland. Op de locatie zoals genoemd onder 1) mogen maximaal 10 windturbines en op de locatie zoals genoemd onder 2) mogen maximaal 4 windturbines worden opgericht.

Artikel 5

*Maatschappelijke doeleinden (M)***1. Doeleindenomschrijving**

De op de kaart voor "maatschappelijke doeleinden" aangewezen gronden zijn, met inachtneming van de beschrijving in hoofdlijnen, bestemd voor de volgende doeleinden:

- expositie, educatie, voorlichting en recreatie
- Deltawerken en waterbouw;
- Oosterschelde natuur;
- wind en water;
- visserij;
- kunst en reflectie;
- ontvangst en verzorging;
- duurzaamheid;

en:

- wegen, paden en parkeervoorzieningen;
- groenvoorzieningen en landschapsbouw;
- bassins voor dolfinen, zeehonden e.d.

2. Toelaatbare bebouwing

Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming worden gebouwd:

- a. uitsluitend daar waar dit met een lijnraaster op de kaart is aangegeven, niet voor bewoning bestemde gebouwen;
- b. andere bouwwerken.

3. Bouw- en inrichtingsbepalingen

Ten aanzien van bouwen en inrichten gelden de volgende regels:

- a. Voor het gebied dat op de plankaart als bebouwingszone I is aangeduid bedraagt:
 - de maximaal bebouwde oppervlakte maximaal 8000m²;
 - de totale hoogte van gebouwen maximaal 17 meter + NAP;
- b. Voor het gebied dat op de plankaart als bebouwingszone I is aangeduid zijn horecavoorzieningen en horeca, detailhandel en baliefunctie ter ondersteuning van de toeristische en dagrecreatieve functie toelaatbaar tot een maximum van 2000m² B.V.O.
- c. Voor het gebied dat op de plankaart als bebouwingszone II is aangeduid bedraagt:
 - de bedrijfsvloeroppervlakte maximaal 1800m², waarvan maximaal 300m² voor horeca, detailhandel en baliefunctie;
 - de totale hoogte van gebouwen maximaal 17 meter + NAP;
 - de totale hoogte van de reservepijler maximaal 27 meter + NAP.
- d. Parkeervoorzieningen zijn primair gelegen aan de uiteinden van de afritten van de rijksweg 57, noordelijk van de Dijkgraaf A.M. Gelukweg.

Artikel 6

*Bedrijfsdoeleinden (B)***1. Doeleindenomschrijving**

De op de kaart voor "bedrijfsdoeleinden" aangewezen gronden zijn, met inachtneming van de beschrijving in hoofdlijnen, bestemd voor de volgende doeleinden:

- intensieve schaaldier-, schelpdier-, kreeften- en visweekbedrijven, met dien verstande dat:
 - het verwerken van vis-, schaal- en schelpdieren is toegestaan;
 - de opslag van schalen/schelpen in de openlucht is niet toelaatbaar;
- wegen, paden en parkeervoorzieningen;
- groenvoorzieningen.

2. Toelaatbare bebouwing

Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming worden gebouwd:

- drijvende gebouwen;
- andere bouwwerken.

3. Bouw- en inrichtingsbepalingen

Ten aanzien van bouwen en inrichten gelden de volgende regels:

- a. er mogen maximaal drie drijvende gebouwen worden opgericht het een maximale bebouwde oppervlakte van 200m² per gebouw, een dakvoetheogte van 3 meter, een totale hoogte van 5 meter en een dakhelling van maximaal 20°.

Artikel 7

*Natuurgebieden***1. Doeleindenomschrijving**

1.1 De op de kaart voor "natuurgebieden" aangewezen gronden zijn, met inachtneming van de beschrijving in hoofdlijnen, bestemd voor de volgende doeleinden:

- natuurbehoud, natuurbeheer, natuurbouw en natuureducatie;
- wegen en paden.

1.2 Ter plaatse waar dit op de plankaart is aangegeven met de nadere aanwijzing "mosselhanguiltes" zijn de gronden tevens bestemd voor het bedrijfsmatig kweken van mosselen.

2. Toelaatbare bebouwing

Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming worden gebouwd:

- a. niet voor bewoning bestemde gebouwen;
- b. andere bouwwerken.

3. Bouw- en inrichtingsbepalingen

Ten aanzien van bouwen en inrichten gelden de volgende regels:

a. Ten behoeve van natuureducatie zijn twee gebouwen toegestaan, waarbij de volgende bepalingen gelden:

- een maximale oppervlakte van 300m² is toelaatbaar;
- de maximale dakvoetheoogte mag niet meer dan 3m. bedragen;
- de totale hoogte mag niet meer dan 5m bedragen;
- de dakhelling mag niet meer dan 20° bedragen.

b. Daar waar dit op de kaart met een puntraster is aangegeven, is medegebruik ten behoeve van (strand)dagrecreatie toegestaan, waar-bij voor de bouw van een strandpaviljoen met een horeca-functie de volgende bepalingen gelden:

- een maximale oppervlakte van 300m² B.V.O. is toelaatbaar;
- de maximale dakvoetheoogte mag niet meer dan 3m. bedragen;
- de totale hoogte mag niet meer dan 5m bedragen;
- de dakhelling mag niet meer dan 20° bedragen.

c. Wegen en parkeervoorzieningen mogen slechts worden aangelegd voor zover zij verband houden met de bereikbaarheid van gebouwde voorzieningen.

4. Aanlegvergunningen

4.1. Het is verboden binnen de bestemming Natuurgebied, zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning), de volgende werken of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het (af)graven, ophogen en egaliseren;
- b. het inplanten van hout- en struikgewas;
- c. het aanbrengen of veranderen van de vegetatie;
- d. het op mechanische wijzen spitten van pieren;
- e. zandwinning;
- f. het baggeren/storten/lozen van baggerspecie;
- g. het aanleggen, verleggen en verharde van wegen, paden, parkeer-terrein en andere oppervlakteverhardingen;
- h. het aanbrengen van ondergrondse leidingen en lijnen.

een en ander met inachtneming van de bij deze bestemming behorende beschrijving in hoofdlijnen.

4.2 Het bepaalde in lid 1 is niet van toepassing op werken en werkzaamheden betreffende:

- a. normaal onderhoud;
- b. natuurbehoud, natuurbeheer en natuurbouw;
- c. de waterkering;
- d. waterbeheersing.

4.3 Werken en/of werkzaamheden als bedoeld in lid 4.1 zijn slechts toelaatbaar:

- a. indien deze verband houden met de doeleinden die aan de desbetreffende bestemming zijn toegekend;
- b. indien hierdoor, dan wel door de te verwachten gevolgen, geen blijvende onevenredige schade wordt toegebracht aan de veiligheid van de waterkering, de landschappelijke en natuurwetenschappelijke waarde van deze gebieden, het recreatieve en maatschappelijk belang.

Voorschriften

Artikel 11

Hoogte van bouwwerken

1. De maximaal toelaatbare hoogte van gebouwen wordt bepaald door de op de kaart aangegeven en in de voorschriften genoemde hoogtemaat met een maximum van 29,50 m + NAP.

2. Deze hoogte mag slechts worden overschreden door naar verhouding ondergeschikte bouwdelen, zoals schoorstenen en liftopbouwen waarbij de nokhoogte niet meer dan 4 m. mag afwijken van de aangegeven hoogte, met een maximum van 33,50 + NAP.

3. De ashoogte van een windturbine zal maximaal 50 m. en de hoogte van de overige andere bouwwerken zal ten hoogste 10 m. boven aansluitend maaiveld bedragen.

4. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd - indien daardoor de belangen van derden niet onevenredig worden geschaad - vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 3 voor een windturbine met een maximale ashoogte van 78 meter;

5. Bij het verlenen van vrijstelling als bedoeld in lid 4 is afdeling 3.4 Awb van toepassing.

Artikel 12

Gecombineerde bestemmingen

1. Wanneer uit de kaart blijkt dat de gronden voor meerdere doeleinden zijn bestemd, zijn de betreffende bestemmingsbepalingen gezamenlijk van toepassing.
2. Bij de afweging van belangen in een gebied met meervoudige bestemming is de volgorde als volgt:
 - de veiligheid van de waterkering;
 - natuur;
 - maatschappelijke belangen als recreatie en voorlichting;
 - verkeersvoorzieningen.

De beoogde locatie is opgenomen als zijnde gelegen buiten de grens van bestaand bebouwd gebied.

4 Ruimtelijke aspecten

4.1 Locatiekeuze

De toelichting behorend bij het bestemmingsplan "Neeltje Jans" geeft de nodige informatie over het gebied. Hieronder zijn de voor het beoogd project van belang zijnde onderdelen overgenomen:

Van oorsprong is Neeltje Jans slechts een werkeiland. Een werkeiland dat is overgebleven nadat Rijkswaterstaat haar stormvloedkering had gemaakt. De stormvloedkering zelf is het resultaat van een maatschappelijke discussie over het belang van een ecologisch, landschappelijk en waterstaatkundig uniek gebied versus het belang van veiligheid. Met als randvoorwaarde de kosten die met de oplossing zijn gemoeid.

Aan het eiland lag geen specifiek doel ten grondslag, noch landschappelijk, noch ecologisch, noch waterstaatkundig, noch economisch. Het eiland is als zodanig voor géén van dit soort aspecten speciaal geschikt gemaakt of ontworpen, al vormt het een integraal onderdeel van de Oosterscheldekering als waterkering. Alles wat is gebeurd, is een vorm van recycling of hergebruik. Juist omdat het eiland niet voor duurzaam gebruik is ontworpen, was er in eerste instantie een geweldige overschatting van alles wat er wel en wat er niet zou kunnen. Om daar licht in te brengen is er door de provincie en de aangrenzende Oosterschelde-gemeenten en Waterschappen, in samenhang met bestaand Rijksbeleid, getracht tot een ordening van de mogelijke claims te komen. Daarbij vormde in allereerste instantie het Beleidsplan voor de Oosterschelde een randvoorwaarde.

Begin 2000 is een start gemaakt met het opstellen van een beeldkwaliteitsplan voor Neeltje Jans. In de loop der jaren is veel nageacht over het landschappelijk ideaalbeeld van het eiland. Dit heeft geresulteerd in diverse rapporten, zoals het Masterplan, een Landschapsplan en een inrichtingsplan voor Waterland Neeltje Jans op basis waarvan in grote lijnen het landschappelijk ideaal is geformuleerd.

In de praktijk echter krijgen Rijkswaterstaat en de gemeente Veere te maken met diverse vergunningsaanvragen van bijvoorbeeld friteskramen, voorlichtingsborden en visserijdoeleinden (mosselcultures) die moeilijk te toetsen zijn aan het landschappelijk ideaal. Vandaar dat er behoefte bestond aan een toetsingskader, hulpmiddelen en/of procedures om adequaat te kunnen reageren op deze ontwikkelingen, gebaseerd op een landschappelijk acceptabel toekomstbeeld.

Hierbij diende er, voor zover mogelijk, een koppeling te worden gemaakt met het bestemmingsplan.

Bij het opstellen van het Beeldkwaliteitsplan is veel aandacht besteed aan het proces. Zo is er een workshop met betrokken instanties gehouden ten behoeve van de beeldvorming, de te formuleren uitgangspunten en het toekomstbeeld van het voormalige werkeiland. Het Beeldkwaliteitsplan (vastgesteld door het college van Burgemeester en Wethouders d.d. 10 juli 2001) is als aparte bijlage van het bestemmingsplan "Neeltje Jans" opgenomen.

In het Beeldkwaliteitsplan worden een aantal ruimtelijk relevante keuzes gemaakt die hun doorwerking dienen te krijgen in voorliggend bestemmingsplan. Het doel van het beeldkwaliteitsplan is het waarborgen

en versterken van het unieke karakter van Neeltje Jans. Het beeld van Neeltje Jans wordt bepaald door de functies van het eiland en de manier waarop deze functies zijn vormgegeven.

De twee belangrijkste functies zijn: waterkering en werkeiland. Daarvan afgeleid zijn er nog drie andere functies: dagrecreatie, voorlichting en natuur. Het eiland als geheel moet een samenhangend kwaliteitsbeeld uitstralen van robuust, stoer en ruig met toevoegingen van lichte en tijdelijke elementen.

Eén van de doorslaggevende argumenten voor het behoud van het getij op de Oosterschelde was de kraamkamerfunctie voor diverse vissoorten. Dit was in het belang van de visserij in een veel groter gebied dan de Oosterschelde zelf. Nog veel meer gewicht werd in die discussie gelegd door de belangen van de mossel- en oesterkwekerij. Het is dus verklaarbaar, dat vanuit die hoek van meet af aan belangstelling bestond voor het ontplooiën van kwekerij-activiteiten op het eiland. In eerste instantie werden de mogelijkheden zeer reëel geacht en werden ontwikkelingen voorzien die veel verder reikten dan alleen kweek.

In het plan worden ook aanvullende uitgangspunten geformuleerd voor Neeltje Jans:

- ❖ In verband met de waterkeringfunctie kunnen er aan de Noordzeekant alleen demontabele gebouwen geplaatst worden en is het aan de Oosterscheldekant mogelijk om permanente gebouwen te maken;
- ❖ In verband met het beeld van de pijlerdam mogen er geen toevoegingen komen die concurreren in hoogte en vorm met de pijlerkoppen. Masten en windmolens zijn dan ook met uitzondering van schijnwerpers en vlaggenmasten niet toegestaan op het eiland (afstervingsbeleid voor molens);
- ❖ Daarnaast wordt benadrukt dat Neeltje Jans primair waterkering en werkeiland is en dat de overige functies hieraan ondergeschikt zijn. Om deze functie is het niet wenselijk dat verblijfsrecreatie zou worden toegestaan.

Bij de te formuleren uitgangspunten voor de inrichting van het eiland wordt uitgegaan van de perceptie dat het eiland één geheel is, een eenheid met het karakter van een werkeiland. Binnen deze eenheid zijn vier verschillende sferen te onderscheiden die voortkomen uit de oorspronkelijke opbouw van het eiland met de dijk in het midden, de havens en harde oevers aan zowel de Noordzee- als de Oosterscheldekant en de uitgestrekte zandgebieden ertussen.

De sferen zijn als volgt te typeren: asfalt, zand, gras en water.

Sfeerbeeld water:

De Noordzee en de Oosterschelde maken deel uit van dit sfeerbeeld. Door het aftoppen van havenarmen van de bouwdokken, beton- en mattenhaven wordt de belemmerende werking weggenomen waardoor een vrij zicht op het water ontstaat. Daarnaast is er in de bouwdokken ruimte voor het bouwen van twee drijvende gebouwtjes ten behoeve van de mosselhangcultures.

Bebouwing bouwdokken:

Bij de uitbreiding van de mosselhangcultures in de bouwdokken kunnen er nog twee extra drijvende gebouwtjes worden opgericht met een oppervlakte van maximaal 200m², een dakvoethoogte van 3 meter, een totale hoogte van 5 meter en een dakhelling van maximaal 20°.

Bedrijvigheid:

In de huidige situatie bestaat de bedrijvigheid uit de kweek van hangende mosselcultures. De viskweek vergt daarbij een wat intensiever gebruik van de omgeving en heeft meer installaties (in de vorm van drijvende steigers ten behoeve van bassins etc.) en een ponton voor machinerie en verwerking nodig. Alle bedrijvigheid vindt plaats op een ponton in het Bouwdok. Walaccommodaties zijn vooralsnog niet voorzien. Binnen dit plan is de mogelijkheid open gehouden om ooit de bedrijvigheid te verleggen of uit te breiden naar het voormalige terrein van de betonfabriek. De mogelijkheid bestaat om deze bedrijvigheid ook toeristisch attractief te maken.

De milieuhinder van dit soort bedrijven is relatief gering. De grens van de maximaal te veroorzaken geluidhinder is op 50 dB(A) bepaald en ligt op de grens van de bestemming. Voor geurhinder geldt een zone van 100 m. buiten het bedrijfsterrein. Hierbij zal de invloed op de natuurlijke waarde en de recreatieve waarde van het eiland minimaal zijn. De afstand tot het nabijgelegen milieubeschermingsgebied (Oosterschelde) is zodanig groot dat de bedrijvigheid daar geen invloed op kan hebben. Overigens is er elders op het eiland in de bestemmingen Waterstaatsdoeleinden en Natuurgebieden, voorzover dit water betreft, op de gebruikelijke manier fuikenvisserij mogelijk, mits de beheerder dit toestaat. Voor hangcultures geldt in principe hetzelfde, hoewel dit eerder leidt tot het aanvragen van accommodaties, zodat bij vergunningverlening dit terughoudend behandeld moet worden.

Architectuur

drijvende gebouwtjes

Gekoppeld aan de watergebonden activiteiten kunnen drijvende gebouwtjes worden gebouwd zoals voor de visserij, de reddingsmaatschappij en bijvoorbeeld een toiletgebouwtje voor de boten in de passantenhaven. Bij uitbreiding van de mosselhangcultures in de bouwdoeken kunnen er nog twee gebouwtjes toegevoegd worden. Als de dammen afgetopt worden zal het bestaande gebouwtje moeten worden verplaatst tegen het eiland aan; hier is ook een reservering opgenomen voor de andere twee gebouwtjes. Zij mogen niet groter zijn dan 200 m², niet hoger dan 5 m (één laag) met een dakhelling van maximaal 20%. De materialen zijn staal, hout, glas en/of ijzer. De gebouwtjes in het steergebiet water zijn vooral heel doelmatig, er zit geen versiering aan, en hebben eenvoudige en heldere vormen.

drijvers hangcultures

Een bijzondere vorm van architectuur betreft de helder blauwe drijvers van de mosselhangcultures. Het zijn bestaande tonnen die als drijver worden gebruikt. Door de kleur zijn de drijvers zeer dominant aanwezig, de ritmiek wordt duidelijk zichtbaar, ze intrigeren maar roepen bij velen vooral weerstanden op. Onderzocht zal worden of een andere kleur drijver of een submersysteem bijdraagt aan een betere beeldkwaliteit. Tot die tijd blijven de blauwe drijvers gehandhaafd en geconcentreerd in de bouwdoeken.

maatregel

- onderzoek naar een systeem van de mosselhangcultures dat recht doet aan de beeldkwaliteit van Neeltje Jans.



Uit voornoemde informatie kan opgemerkt worden dat reeds langere tijd rekening gehouden is/wordt met de vraag om een bedrijfsaccommodatie t.b.v. de hangcultures aan de wal te realiseren en om deze bedrijvigheid ook toeristisch attractief te maken.

Achter dit plan staan inmiddels Natuurmonumenten, Het Zeeuwse Landschap, de vertegenwoordiger van Stichting Duinbehoud/ planologiewerkgroep Walcheren en het natuurgidsenteam.

Geconcludeerd kan worden dat een dergelijke bedrijvigheid op die locatie door de toevoeging van de toeristische attractie en wijze van landschappelijk inpassen goed past binnen het gemeentelijk en provinciaal beleid. En ook gezien kan worden als een voorbeeld hoe er om gegaan moet worden met het item "ruimtelijke kwaliteitswinst".

4.2 Archeologie

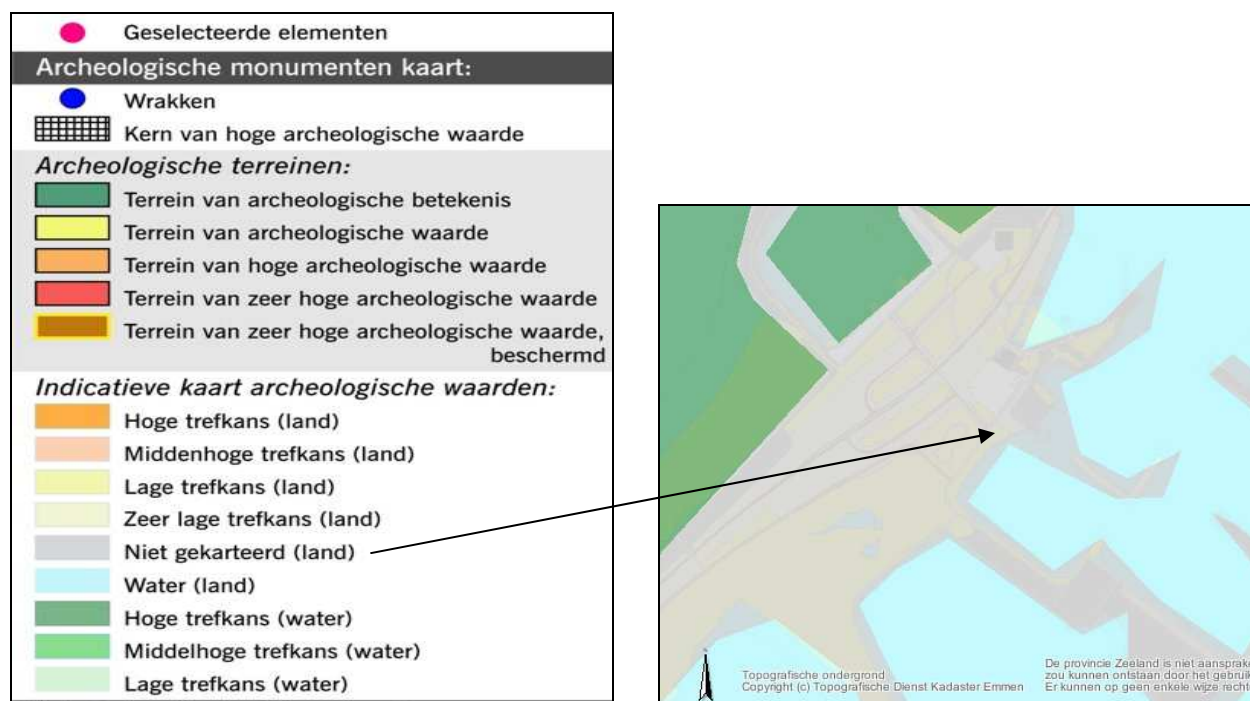
In 1992 is het Verdrag van Valetta (Malta) door de landen van de EU, waaronder Nederland, ondertekend. Dit verdrag verplicht de Europese overheden tot het beschermen van archeologisch erfgoed. In 2007 is de nieuwe Wet op de Archeologische Monumentenzorg van kracht geworden. Deze wet legt de verantwoordelijkheid voor het beheer van het archeologisch erfgoed bij de gemeente.

Hierbij wordt als uitgangspunt gehanteerd dat archeologische waarden in principe in situ (in de bodem) bewaard zullen moeten blijven. Dat wil zeggen dat er naar gestreefd moet worden om de waarde te laten zitten waar het zit. Indien dit niet mogelijk blijkt, bijvoorbeeld bij bouwplannen, dan moeten de waarden worden opgegraven en ex situ (elders) worden bewaard.

Naast het raadplegen van schriftelijke en "mondelinge" bronnen worden archeologische informatiebronnen geraadpleegd, zoals het archeologisch informatiesysteem (ARCHIS), de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW) en de Archeologische Monumentenkaart (AMK) van de Rijksdienst voor het Oudheidkundig Bodemonderzoek (ROB) en het Zeeuws Archeologisch Archief (ZAA) van de Stichting Cultureel Erfgoed Zeeland (SCEZ) te Middelburg.

De beoogde locatie komt op de Archeologische monumentenkaart niet voor als een gebied van archeologische waarde en/of betekenis. Op de IKAW is de locatie aangegeven als een niet gekarteerd gebied. Het opgespoten eiland is als onderdeel van de gehele infrastructuur grijs ingekleurd zoals op onderstaand te zien is.

Gelet hierop is nader archeologisch onderzoek niet noodzakelijk.



5 Milieuaspecten

5.1 geluid

Geluid kan zo hard zijn, dat het hinderlijk wordt. Bovendien kan het schadelijk zijn voor de gezondheid. Zo kunnen hoge geluidsniveaus het gehoor beschadigen. Maar ook verstoring van de slaap kan op de lange duur slecht zijn voor de gezondheid. In Nederland zijn afspraken gemaakt over wat acceptabele geluidsniveaus zijn en wat niet (de geluidsnormen). Wanneer een wettelijke geluidsnorm wordt overschreden, is er sprake van een te hoge geluidsproductie.

Voor burgers en ondernemers zijn de regels voor ruimte, milieu en voor wonen van het ministerie van VROM niet altijd eenvoudig en helder. Dit geldt ook voor de huidige Wet geluidhinder. Daarom wil het kabinet minder, eenvoudiger, maar vooral effectievere regels. Met de inwerkingtreding van de gewijzigde Wet geluidhinder op 1 januari 2007 geeft VROM voor geluid handen en voeten aan deze wens.

Wet geluidhinder

De Wet geluidhinder geeft regels voor het bouwen op geluidbelaste locaties. Een bouwlocatie moet als een geluidbelaste locatie worden behandeld als:

- ✓ de locatie valt binnen een geluidzone zoals aangegeven in de Wet geluidhinder
- ✓ en de te bouwen objecten geluidgevoelige gebouwen zijn in de zin van de Wet geluidhinder en het Bouwbesluit. Dit zijn gebouwen waarin woonfuncties, waaronder ook woonwagendplaatsen, onderwijsfuncties, gezondheidszorgfuncties en kantoorfuncties zijn gevestigd.

In de Wet geluidhinder worden zones (zie tabel A) aangegeven waarbinnen het te verwachten geluidniveau hoger is dan 50 dB(A) voor een weg en 57 dB(A) voor spoorwegen; dit zijn de zogenoemde voorkeursgrenswaarden. Wanneer de geluidbelasting hoger is dan de voorkeursgrenswaarde kan de gemeente onder bepaalde voorwaarden ontheffing verlenen voor een hogere geluidbelasting op de gevel.

Weg- en industrielawaai

Weg

Geluidsgevoelige objecten dienen getoetst te worden aan de normen uit de Wet geluidhinder. Op grond van artikel 74 van de Wet Geluidhinder dient zich, zoals hiervoor reeds beschreven, langs een weg een zone te bevinden die aan weerszijden van de weg een bepaalde breedte heeft. Hiervan uitgezonderd zijn wegen waar een maximum snelheid van 30 km per uur geldt. Voor de N57 is een zonebreedte van 250 m. aan weerszijden van toepassing. Op basis van artikel 77 Wgh moet bij de opstelling van een bestemmingsplan akoestisch onderzoek worden verricht naar de geluidsbelasting op geluidsgevoelige objecten (zoals woningen en verblijfsrecreatie) veroorzaakt door wegverkeer. Dit onderzoek geldt voor alle wegen waarvan de geluidzone geheel of gedeeltelijk binnen het plangebied valt. Zonder akoestisch onderzoek zijn hier dus geen geluidsgevoelige bestemmingen toelaatbaar. De beoogde locatie is echter ruim 300 meter gelegen uit de N57. Derhalve is op grond van artikel 74 een nader akoestisch onderzoek niet noodzakelijk.

Industrie

In de nabije omgeving zijn geen bedrijven gevestigd waarmee rekening gehouden zou moeten worden voor wat betreft eventuele geluidcontouren. Ook is de milieuhinder van dit soort bedrijven relatief gering. Tevens dient hierbij opgemerkt te worden dat het een bestaand bedrijf is wat verplaatst wordt en waarbij veel activiteiten die nu ook buiten plaats vinden straks vooral binnen zullen gebeuren.

Geluidnota Veere:

De gemeenteraad heeft in 2007 de nota geluidbeleid voor bedrijfslawaai vastgesteld. Hierin is gekozen voor een gebiedsgerichte benadering. Het beoogde bedrijfspand komt in het gebied te liggen waar een niveau van 45 dB(A) etmaalwaarde geldt op 50 meter afstand van de grens van de inrichting. Ook grenst de beoogde locatie aan een natuurgebied. Daar geldt een norm van 40 dB(A) etmaalwaarde. De afstand tot dit gebied is echter circa 200 m. Gelet op de situering en gebruik van het bedrijfspand en het ontbreken van (bedrijfs)woningen of andere geluidgevoelige ruimten/gebouwen zal het aspect geluid geen nadelige invloeden hebben op de omgeving.

RENV001		
		Bebouwdekomgrens
	45 dB(A)	Woongebied
	45 dB(A)	Recreatiegebied
	50 dB(A)	Bedrijventerrein
	40 dB(A)	Natuurgebied
	40 dB(A)	Beheersgebied
	45 dB(A)	Agrarisch- en overiggebied
	50 dB(A)	Concentratiegebied



kaartfragmenten Geluidnota Veere

5.2 geur

Voor geurhinder geldt een zone van 100 m. buiten het bedrijfsterrein. Hierbij zal de invloed op de natuurlijke waarde en de recreatieve waarde van het eiland minimaal zijn. De afstand tot het nabijgelegen milieubeschermingsgebied (Oosterschelde) is zodanig groot dat de bedrijvigheid daar geen invloed op kan hebben.

5.3 verkeer

Parkeren:

Bij het realiseren van het beoogde bedrijfspand dient er voldoende parkeergelegenheid gerealiseerd te worden en/of aanwezig te zijn. Zoals reeds eerder vermeld zijn er voor de bezoekers 12 parkeerplaatsen waarvan 1 mindervalide parkeerplaat gepland en voor de werknemers 11 parkeerplaatsen.

Dit houdt in dat er in de planopzet met voldoende parkeergelegenheid gerekend is.

5.3 bodem

Bodemkwaliteit

Het beleid van de provincie Zeeland gaat uit van het principe dat de bodem geschikt dient te zijn voor de beoogde functie. De gewenste functie bepaalt als het ware de gewenste bodemkwaliteit. Voor alle bestemmingen waar een functiewijziging of herinrichting wordt voorzien, dient tenminste het eerste deel van het verkennend bodemonderzoek (historisch onderzoek) te worden verricht. Indien op grond van historische informatie blijkt dat in het verleden activiteiten hebben plaatsgevonden met een verhoogd risico op bodemverontreiniging, dan dient een volledig verkennend bodemonderzoek te worden uitgevoerd. Op basis van geconstateerde belemmeringen uit dit onderzoek, kan vervolgens worden nagegaan welke maatregelen moeten worden genomen om die belemmeringen weg te nemen (functiegericht saneren).

Voor het gehele eiland is er een vastgestelde bodemkwaliteitskaart, alle grond en zand is multifunctioneel geschikt. Derhalve zijn er geen risico's voor de volksgezondheid en het milieu te verwachten met betrekking tot de voorgenomen activiteiten op de locatie.

waterhuishouding

Waterhuishouding

Met ingang van 14 februari 2001 moet voor alle nieuwe plannen en ruimtelijke besluiten een watertoets worden uitgevoerd. Op genoemde datum is namelijk de "Startovereenkomst Waterbeleid 21^e eeuw" getekend tussen rijk, de provincies, de unie van waterschappen en de Vereniging van Nederlandse Gemeenten.

De watertoets omvat het vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten, geconcretiseerd in termen van vasthouden, bergen en afvoeren van water. Belangrijk is de vraag of het project consequenties heeft voor de waterhuishouding in het (plan)gebied.

Grootte van het plan:

Het plan betreft het verplaatsen van een bedrijf van een ponton naar de vaste wal. De oppervlakte van het totale terrein bedraagt circa 4200 m². Waarvan 1400 m² onverhard (hierin is de afdekking op het gebouw ook meegenomen) en 2800 m² verhard. Tevens is het voor de aanvoer van de mosselen noodzakelijk dat er een ponton (412,5 m²) en een steiger (126 m²) aangebracht worden .



Links en boven de beoogde locatie.
Hieronder de bestaande locatie.



Waterkeringen:

Er is sprake van een waterkeringbelang.

Wegen:

De locatie is gelegen buiten de bebouwde kom aan een weg die in beheer is bij Rijkswaterstaat.

Waterbeheer (incl. grondwater):

Omgevingsplan 2006-2012

In het omgevingsplan 2006-2012 zijn verschillende doelstellingen opgenomen ter verbetering van de waterkwaliteit een en ander in samenwerking met de waterschappen en gemeenten. Gestreefd wordt naar duurzame 'watersystemen' in Zeeland. Eén van de middelen hiervoor zijn de waterkansenkaarten. De kaarten geven aan waar functies vanuit het watersysteem/beheer optimaal bediend kunnen worden (kleine risico's voor wateroverlast en vochttekort) en het waterbeheer in beginsel tegen de laagste kosten kan worden uitgevoerd.

Oppervlaktewater

De hemelwaterriolering van de daken, voorzover noodzakelijk mbt het gedeelte wat voor toeristen toegankelijk wordt gemaakt als uitkijkplek en wandelpad, zal gescheiden aangelegd worden om vervolgens aangesloten te worden op de op het perceel aanwezige schoonwaterriool welke loost op de Oosterschelde.

Grondwater

Er zijn geen klachten bekend uit de omgeving dat er overlast van grondwater zou zijn.

Riolering

De vuilwaterriolering zal ten opzichte van de schoonwaterriolering gescheiden aangelegd worden. Deze zal vervolgens aangesloten worden op de in de buurt aanwezige drukriolering die in beheer en eigendom is bij/van Rijkswaterstaat.

Waterkwaliteit

Realisering van betreffend plan geeft, mede gelet op de geringe ingreep in het plangebied, geen consequenties voor de grond- en oppervlaktewaterkwaliteit.

Duurzaamheid

De mogelijkheid om het schone hemelwater te hergebruiken als spoelwater is nog in onderzoek. Bij het kiezen van de materialen wordt in overweging genomen om materialen toe te passen die geen nadelige gevolgen hebben voor het milieu (niet "uitlogende" materialen).

5.5 Ecologie

Door het adviesbureau NLadviseurs uit Arnhem is een ecologisch onderzoek uitgevoerd. Dit rapport is als bijlage bijgevoegd.

De conclusie uit dit rapport is hieronder opgenomen:

1.2 Samenvatting

Het ecologisch onderzoek wijst uit welke effecten te verwachten zijn van de bouw van een nieuw bedrijfspand voor Viskwekerij Neeltje Jans. Dit onderzoek is noodzakelijk om te komen tot een goed onderbouwde aanvraag voor de wijziging van het bestemmingsplan op deze locatie. De Flora en Faunawet speelt in deze een belangrijke rol, daar het niet wenselijk is bijzondere en beschermde soorten te schaden. Op locatie zijn geen zeldzame soorten aanwezig. Het blijft echter zaak ook tijdens de bouw rekening te houden met natuur en milieu en verstoring zo gering mogelijk te houden.

Werkeiland Neeltje Jans is omzoomd door habitat- en vogelrichtlijn gebied. Het gebied maakt er echter als zodanig niet direct deel van uit.

De ontwerpschetsen tonen de betrokkenheid met de natuur en de omgeving. Er is gekozen voor een inpassing van het gebouw in het landschap door het gebouw in een kunstmatige duin te verwerken. Dit heeft als gevolg dat alleen ingang in de voorgevel zichtbaar zal zijn. Hierdoor zal ook het effect op de omgeving en de ecologie worden beperkt en de oppervlakte zal hierdoor worden gecompenseerd.

Uit ecologisch onderzoek is gebleken dat de aanleg geen nadelig effect zal hebben op de ecologie. Er zijn in de directe omgeving van het projectgebied veel beschermde vogelsoorten waargenomen, deze zullen echter geen schade ondervinden van de activiteiten in het projectgebied. Verder is er binnen het projectgebied geen sprake van de aanwezigheid van rode lijstsoorten of beschermde soorten anderszins tijdens het moment van veldonderzoek.

De conclusie is dan ook dat de aanleg, mits buiten het broedseizoen, niet conflicteert met de Flora- en Faunawet.

Wat betreft de externe werking op het nabij gelegen Natura 2000-gebied wordt het volgende opgemerkt: Gezien de situering van de nieuwe locatie, op enige afstand van het Natura 2000-gebied, en het tijdstip van uitvoering worden geen conflicten voorzien met de aanwijzing van de Oosterschelde als Natura 2000-gebied.

5.6 lucht

De Eerste Kamer heeft op 9 oktober 2007 het wetsvoorstel voor de wijziging van de 'Wet milieubeheer' goedgekeurd (Stb. 2007, 414). Met name hoofdstuk 5 titel 2 uit genoemde wet is veranderd. Omdat titel 2 handelt over luchtkwaliteit staat de nieuwe titel 2 bekend als de 'Wet luchtkwaliteit'. Deze wet is op 15 november 2007 (Stb. 2007, 434) in werking getreden en vervangt het Besluit luchtkwaliteit 2005. De aanleiding daartoe is de maatschappelijke discussie die ontstond als gevolg van de directe koppeling tussen ruimtelijke ordeningsprojecten en luchtkwaliteit. De directe koppeling had tot gevolg dat veel geplande (en als noodzakelijk of gewenst ervaren) projecten geen doorgang konden vinden in overschrijdingsgebieden.

Bovendien moest voor ieder klein project met betrekking tot luchtkwaliteit een uitgebreide toets gedaan worden. Met de nieuwe 'Wet luchtkwaliteit' en bijbehorende bepalingen en hulpmiddelen, wil de overheid zowel de verbetering van de luchtkwaliteit bewerkstelligen als ook de gewenste ontwikkelingen in ruimtelijke ordening doorgang laten vinden.

De uitvoeringsregels behorend bij de wet zijn vastgelegd in algemene maatregelen van bestuur (amvb 'besluit niet in betekenende mate bijdragen') en ministeriële regelingen (mr 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen') die gelijktijdig met de 'Wet luchtkwaliteit' in werking treden.

Deze AMVB en mr regelen dat bij maximaal 1% verslechtering van de luchtkwaliteit een project zondermeer doorgang kan vinden. Dit is doorgaans het geval bij woningbouwprojecten tot aan ongeveer 500 woningen. Dit is uitgewerkt in de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' artikel 4 die verwijst naar bijlage 3b welke luidt:

Voorschrift 3B.2 (Woningbouwlocaties)

Aangewezen ingevolge artikel 4, tweede lid, worden woningbouwlocaties, indien een dergelijke locatie, in geval van één ontsluitingsweg, netto niet meer dan 500 nieuwe woningen omvat, dan wel, in geval van twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling, netto niet meer dan 1000 woningen omvat.

Het overgangsrecht van de wijzigingswet Wet Milieubeheer bepaalt dat de wet niet van toepassing is op besluiten die op het tijdstip van inwerkingtreding van deze wet met toepassing van artikel 7 van het Besluit luchtkwaliteit 2005 zijn vastgesteld of ontwerpbesluit, noch op ter uitvoering daarvan strekkende besluiten, overige rechtshandelingen en feitelijke handelingen. Dat is in deze niet het geval.

Onderzoek en resultaten

De beoogde locatie is gelegen aan de oostrand van het voormalig werkeiland Neeltje Jans. Het plan betreft nieuwbouw van een bedrijfsgebouw, welke dient ter vervanging van een bestaand gebouw op een ponton in de directe nabijheid van de beoogde locatie. De oppervlakte van het nieuwe bedrijfspand bedraagt 900 m². Dit is groter dan het huidige pand, echter wordt er op de huidige locatie ook veel buitenruimte benut voor de bedrijfsactiviteiten die straks binnen plaats zullen vinden. Ook dient opgemerkt te worden dat het nieuwe pand dicht bij de hoofdweg komt te staan waardoor het vrachtverkeer minder ver moet rijden. Ook zal er meer opslagruimte gerealiseerd worden zodat de aanvoer van benodigde (inpak)materialen minder frequent plaats hoeft te vinden om reden dat er grotere voorraden tegelijk aangevoerd kunnen worden. De Wet luchtkwaliteit staat de uitvoering van het bouwplan niet in de weg. Het plan voldoet uit het oogpunt van luchtkwaliteit aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening.

Ook is bekend dat er op het eiland Neeltje Jans geen overschrijdingen van enige grenswaarde en/of plandrempel zich voordoet. Een uitgebreide berekening kan om die reden achterwege blijven.

Conclusie

Het Besluit luchtkwaliteit staat de uitvoering van het bouwplan niet in de weg. Het plan voldoet uit het oogpunt van luchtkwaliteit aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening.

5.7 externe veiligheid

Op 27 oktober 2004 trad het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (BEVI) in werking. Het BEVI legt veiligheidsnormen op aan bedrijven die een risico vormen voor mensen buiten de inrichting. Het BEVI is opgesteld om de risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle bedrijven te beperken. Voorbeelden van deze risicovolle bedrijven zijn LPG-tankstations, ammoniakkoelinstallaties en chemische fabrieken. Dit besluit wordt uitgevoerd middels wettelijke normen en een verantwoordingsplicht van het groepsrisico.

Naast het BEVI is de Regeling Externe Veiligheid Inrichtingen (REVI) op 8 september 2004 ingevoerd. In de REVI zijn de regels voor afstanden en de berekeningen van het plaatsgebonden- en groepsrisico opgesteld.

Voor het beoogde bouwplan is de BEVI en REVI niet van toepassing. In de nabije omgeving van het beoogde bouwplan zijn ook geen bedrijven gelegen die vallen onder het BEVI.

6 Belemmeringen

Privaatrechtelijke belemmeringen

Op betreffende locatie, zijn geen planologisch relevante leidingen aanwezig.

7 Economische haalbaarheid

Het perceel is eigendom van Rijkswaterstaat. De gronden zullen in erfpacht uitgegeven worden. Voor de financiering van het nieuwe bedrijfspand zijn er voldoende financiële middelen aanwezig bij de initiatiefnemer. De bouw wordt door een aannemer uitgevoerd, de hoofdaannemer is Aan. bedrijf Fraanje uit Lewedorp. Bij de aanvrager is er een financieel overzicht aanwezig m.b.t. de gehele planvorming en exploitatie.

8 Motivering vrijstelling

Uitkomsten toetsing:

Ten aanzien van de verschillende aspecten wordt het volgende geconcludeerd:

Ruimtelijke aspecten: Geconcludeerd kan worden dat een dergelijke bedrijvigheid op die locatie door de toevoeging van de toeristische attractie en wijze van landschappelijk inpassen goed past binnen het gemeentelijk en provinciaal beleid. En ook gezien kan worden als een voorbeeld hoe er om gegaan moet worden met het item "ruimtelijke kwaliteitswinst". Een en ander draagt er toe bij dat, ruimtelijk gezien, de beoogde locatie geschikt is voor de voorgestelde bebouwing.

Wegverkeerslawaaï: Om reden dat beoogd gebruik niet onder de noemer geluidgevoelig object valt is er op grond van de Wet geluidhinder geen akoestisch onderzoek noodzakelijk.

Industrielawaai: Het beoogd plan is niet gelegen binnen enig geluidscontour. Ook wordt voldaan aan de in de Geluidnota Veere gestelde geluidnormen.

Luchtkwaliteit: Van een dermate geringe wijziging in de bestaande situatie in de omgeving wat de verkeersbewegingen betreft is bekend dat deze geen bijdrage levert aan de verslechtering van de luchtkwaliteit in de omgeving. Ook is bekend dat er op het voormalig werkeiland Neeltje Jans geen overschrijdingen van enige grenswaarde en/of plandrempel zich voordoet. Een uitgebreide berekening kan om die reden achterwege blijven.

Archeologie: De beoogde locatie komt op de Archeologische monumentenkaart niet voor. Op de IKAW is de locatie aangegeven als een niet gekarteerd gebied.⁴ De conclusie is dat er geen verder archeologisch onderzoek noodzakelijk is.

Ecologie: Ontheffing in het kader van de Flora en faunawet is niet nodig, onder voorwaarde dat bij het uitvoeren van de werkzaamheden zal worden voldaan aan de doelstelling ten aanzien van het zorgvuldig handelen, zoals vastgelegd in de Flora- en faunawet.

Bodemkwaliteit: Voor het gehele eiland is er een vastgestelde bodemkwaliteitskaart, alle grond en zand is multifunctioneel geschikt. Derhalve zijn er geen risico's voor de volksgezondheid en het milieu te verwachten met betrekking tot de voorgenomen activiteiten op de locatie.

Watertoets: Realisering van betreffend plan geeft geen consequenties voor de grond- en oppervlaktewaterkwaliteit.

Leidingen: Er zijn geen planologisch relevante leidingen aanwezig ter plaatse van de beoogde bouwlocatie. Bij de werkzaamheden zal rekening gehouden worden met eventuele aanwezige kabels en leidingen van de nutsbedrijven.

Financiële haalbaarheid: De financiële haalbaarheid / economische uitvoerbaarheid is onderzocht. Hieruit blijkt dat het plan financieel haalbaar is.

Conclusie

De afweging die voor de diverse aspecten is uitgevoerd, heeft geresulteerd in de conclusie dat het initiatief wordt gesitueerd op een daarvoor geschikte locatie en voldoet aan het relevante beleid en aan de ruimtelijke voorwaarden en dat de milieueffecten geen knelpunt vormen.

Alle belangen afwegende wenst het gemeentebestuur derhalve aan het initiatief mee te werken.

9 Bijlage

- ❖ **tekeningen**
- ❖ **ecologisch onderzoek**
- ❖ **vereveningsvoorstel**

Neeltje Jans

DE BESTE MOSSELEN VAN DE ZEEUWSE KUST

