

sma

MILIEU EN RUIMTE

Ruimtelijke onderbouwing

Hofstede Welland
Wellandweg 12
4326 SL Noordwelle
23159005-01

MILIEU EN RUIMTE

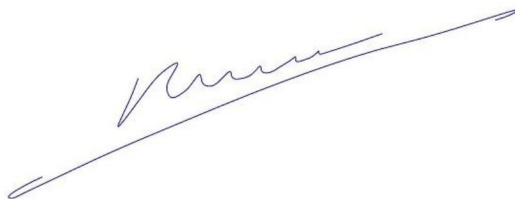
Ruimtelijke onderbouwing

Hofstede Welland
Wellandweg 12
4326 SL Noordwelle

Opdrachtgever:

Hofstede Welland
Dhr. P.M. Hoogenboom
Wellandweg 12
4326 SL Noordwelle

Opgesteld door: Sagro Milieu Advies Zeeland B.V.
Rapportnr.: 23159005-01
Datum: 18-02-2016
Auteur: ir. D.J. Nijsten
Telefoon: 0113 - 352 222
Autorisatie: ir. R. van de Woestijne
Manager SMA Zeeland B.V.



INHOUD

1.	Inleiding	5
1.1.	Aanleiding en doel.....	5
1.2.	Ligging en plangrenzen.....	5
1.3.	Vigerend bestemmingsplan.....	8
1.4.	Onderzoeken	9
1.5.	Leeswijzer	9
2.	Projectbeschrijving	10
2.1.	Huidige situatie	10
2.2.	Voorgenomen ontwikkeling	11
2.3.	Afwijkingen ten opzichte van het vigerend bestemmingsplan	13
3.	Beleidskader.....	14
3.1.	Inleiding.....	14
3.2.	Rijksbeleid.....	14
3.2.1.	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte.....	14
3.2.2.	Nieuwe wet voor het cultureel erfgoed.....	14
3.2.3.	Waterwet	15
3.2.4.	Toerismebeleid: versterking toeristische sector	15
3.3.	Provinciaal beleid	15
3.3.1.	Omgevingsplan Zeeland 2012-2018.....	15
3.3.2.	Provinciaal Verkeers- en Vervoersplan Zeeland.....	16
3.4.	Gemeentelijk beleid.....	17
3.4.1.	Strategische Visie 2011	17
3.4.2.	Buitengebied in beweging 2007	17
3.4.3.	Recreatieve visie en Nota Kamperen	18
3.4.4.	Milieubeleidsplan	18
4.	Planologisch kader	20
4.1.	Inleiding.....	20
4.2.	Ruimtelijk/stedenbouwkundige, functionele en historische analyse	20
4.3.	Historische analyse.....	21
4.3.1.	Cultuurhistorische waardevolle boerderij	21
4.3.2.	Rijksmonument (Visie Welstands-/Monumentencommissie en Rijksdienst)	22
4.3.3.	Verkeer en Parkeren.....	22
4.3.4.	Conclusie.....	23
4.4.	Verwerking eisen en aanbevelingen RCE/monumentencommissie in plan.....	23
4.4.1.	Inleiding	23
4.4.2.	Behoud cultuurhistorische waarden monumentale bebouwing	23
4.4.3.	Behoud cultuurhistorische waarden erfinrichting	25
4.4.4.	Bouwhistorisch onderzoek	27
4.5.	Erfinrichtingsplan.....	29
5.	Sectorale toetsen	30

5.1.	Verkeer en parkeren	30
5.1.1.	Inleiding	30
5.1.2.	Berekening op basis van kencijfers CROW	31
5.1.3.	Berekening i.h.k.v. akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï	32
5.1.4.	Verkeersgeneratie	33
5.1.5.	Parkeerbalans.....	33
5.2.	Geluid en stilte	36
5.2.1.	Inleiding	36
5.2.2.	Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï	36
5.3.	Bodem.....	37
5.3.1.	Inleiding	37
5.3.2.	Verkennd bodemonderzoek.....	38
5.4.	Bedrijven en milieuzonering	39
5.5.	Luchtkwaliteit	40
5.6.	Water	43
5.7.	Flora en fauna.....	49
5.7.1.	Soortenbescherming.....	49
5.7.2.	Gebiedsbescherming.....	51
5.8.	Externe veiligheid.....	53
5.9.	Licht en duisternis	53
5.10.	Vormvrije m.e.r.-beoordeling.....	54
6.	Uitvoerbaarheid	55
6.1.	Economische uitvoerbaarheid.....	55
6.2.	Maatschappelijke toetsing en overleg	55

BIJLAGEN

1. Planboekje
2. Bouwtekeningen
3. Erfinrichtingsplan en beplantingsplan
4. Bouwhistorische verkenning en waardestelling
5. Verslag, brief en antwoordnotitie vooroverleg monumentencommissie en RCE
6. Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï
7. Verkennd bodemonderzoek
8. Rioleringsplan
9. Flora en fauna quickscan
10. Berekening stikstofdepositie

1. Inleiding

1.1. Aanleiding en doel

Ten behoeve van de herontwikkeling van de locatie Wellandweg 12 te Noordwelle heeft initiatiefnemer een principeverzoek ingediend bij de gemeente Schouwen-Duiveland. Op 28 april 2015 hebben burgemeester en wethouders besloten een positieve grondhouding aan te nemen ten aanzien van het verzoek voor de vestiging van vier boerderijlodges, ijsmakerij, cursusruimte in bestaande bedrijfsgebouwen en een terras aan de buitenzijde. Door de gemeente is geadviseerd om ten behoeve van de ontwikkeling een aanvraag omgevingsvergunning in te dienen voor de activiteiten 'Bouwen', 'Handelen in strijd met de regels van ruimtelijke ordening' en 'Rijksmonument'.

Om medewerking aan het verzoek te verlenen dient een uitgebreide voorbereidingsprocedure (onder toepassing van artikel 2.12, eerste lic, onder a, onder 3, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht) te worden doorlopen. Ten behoeve van deze procedure dient een aanvraag omgevingsvergunning te worden ingediend, welke is voorzien van een ruimtelijke onderbouwing. In een ruimtelijke onderbouwing wordt gemotiveerd waarom medewerking kan worden verleend aan het initiatief en waar mogelijk aandachtspunten liggen.

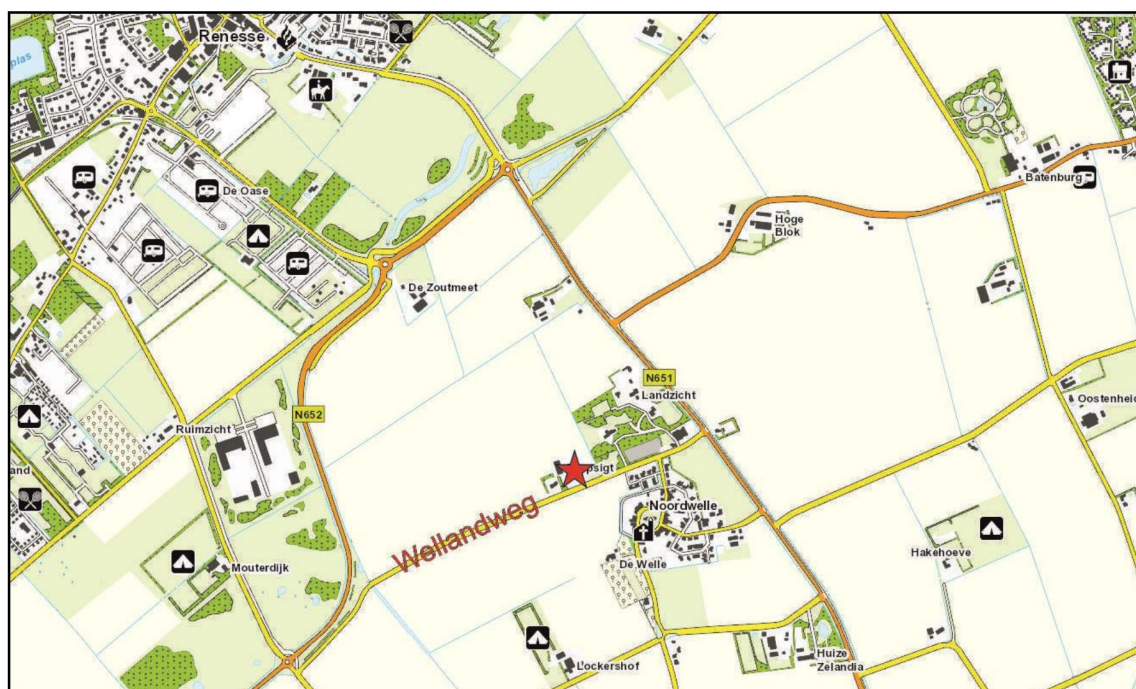
Onderhavige ruimtelijke onderbouwing voorziet in de motivatie van de voorgenomen ontwikkeling.

1.2. Ligging en plangrenzen

Het plangebied ligt net buiten de bebouwde kom ten noordwesten van Noordwelle. Het plangebied ligt ten noorden van de Wellandweg en bevindt zich net in het agrarisch gebied. De begrenzing van het plangebied wordt gevormd door aan de noord, west en zuidzijde open agrarisch gebied. Direct ten westen van het plangebied bevindt zich feitelijk een burgerwoning, in het bestemmingsplan is deze bestemd als een agrarisch bedrijf. Deze heeft geen relatie met het plangebied en staat ook los van deze ontwikkeling. Ten oosten ligt de kom Noordwelle, waar direct aangrenzend aan het plangebied een paar landhuizen staan. De Recreatieverdeelweg 1e fase ligt op een dichtstbijzijnde afstand van ongeveer 700 meter. In figuur 2 is het plangebied aangegeven in de omgeving. In figuur 3 is ingezoomd op de locatie. Het plangebied Wellandweg 12 Noordwelle is ongeveer 1,3 ha groot. Het plangebied is gelegen op de kadastrale percelen WTS - G 309 (gedeeltelijk) en WTS - G 439. In figuur 3 is het plangebied aangegeven middels de rode lijn.



Figuur 1: Ligging plangebied binnen regio, plangebied aangeduid met rode ster



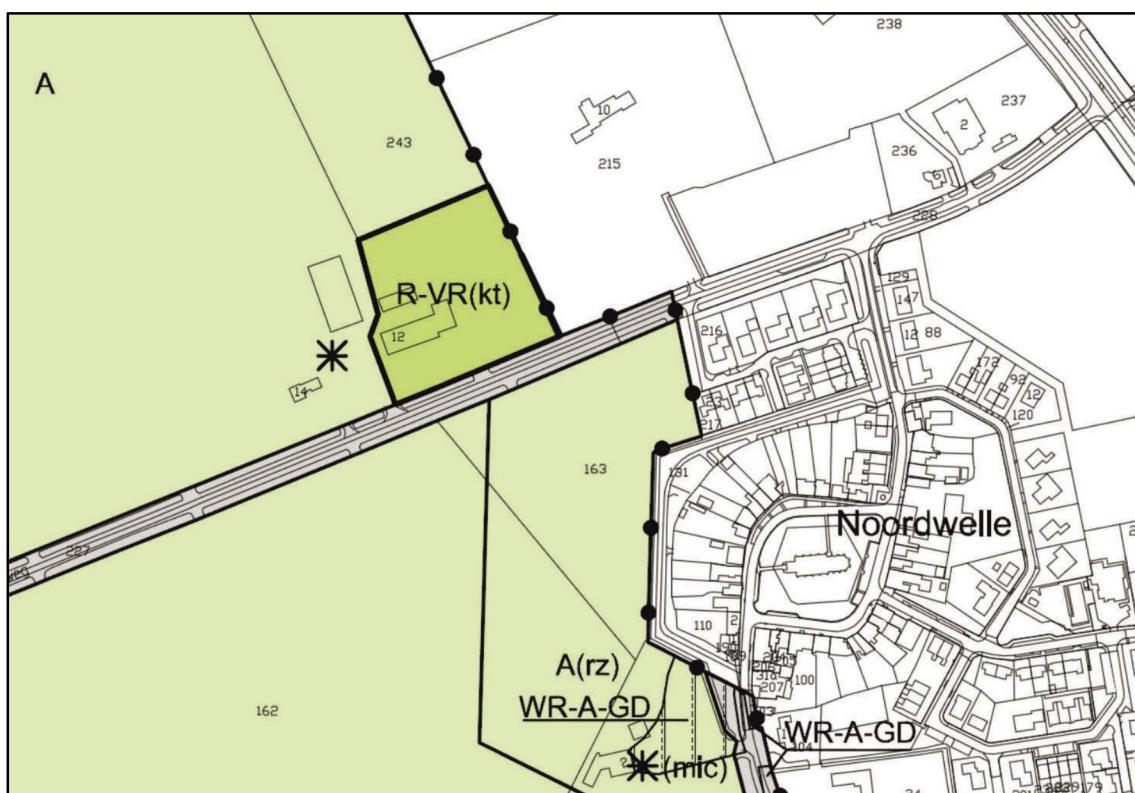
Figuur 2: Ligging plangebied in directe omgeving, plangebied aangeduid met rode ster



Figuur 3: begrenzing plangebied, rood omkaderd

1.3. Vigerend bestemmingsplan

Het plangebied is gelegen in het bestemmingsplan 'Buitengebied Schouwen-Duiveland' (2009). Hierin hebben de gronden de bestemming 'Recreatie-Verblijfsrecreatie' (R-VR) met aanduiding 'kampeerterrein (kt)'. Op dit perceel is recreatief nachtverblijf toegestaan met maximaal 5 permanente standplaatsen. Een bedrijfswoning is hierin ook toegestaan.



Figuur 4: Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Buitengebied Schouwen-Duiveland' (2009)

Bron: <http://www.schouwen-duiveland.nl/dsresource?objectid=5686&type=org>

1.4. Onderzoeken

Ten behoeve van de ruimtelijke onderbouwing zijn de volgende onderzoeken uitgevoerd:

Geluid:	Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï
Luchtkwaliteit:	Berekening verkeersbijdrage niet in betekenende mate (NIBM)
Bodem:	Verkennd bodemonderzoek, Nader asbestonderzoek (PM)
Water:	Watertoets
Flora en fauna:	Quickscan flora en fauna Aanvullend onderzoek huismus (PM) Aanvullend onderzoek gierwaluw (PM) Aanvullend onderzoek vleermuizen (PM)
Stikstof:	Berekening stikstofdepositie met AERIUS Calculator
Licht:	Lichtplan (PM)
Verkeer:	Berekening verkeersgeneratie Parkeerbalans
Monumenten:	Bouwhistorisch onderzoek
Inrichting:	Erfinrichtingsplan Beplantingsplan Rioleringsplan

De conclusies en aanbevelingen uit deze onderzoeken zijn overgenomen in deze ruimtelijke onderbouwing. De diverse onderzoeksrapporten, tekeningen en berekeningen zijn opgenomen als bijlagen bij deze ruimtelijke onderbouwing.

1.5. Leeswijzer

- Hoofdstuk 1 van deze ruimtelijke onderbouwing betreft een algemene inleiding op de voorgenomen ontwikkeling.
- Hoofdstuk 2 geeft een beschrijving van de huidige situatie, de voorgenomen herontwikkeling en de wijze waarop de voorgenomen ontwikkeling afwijkt van het vigerend bestemmingsplan.
- Hoofdstuk 3 beschrijft hoe het ontwikkelingsplan zich verhoudt tot het geldende beleidskader.
- Hoofdstuk 4 geeft een beschrijving van het planologisch kader.
- In hoofdstuk 5 zijn de diverse sectorale toetsen opgenomen.
- Hoofdstuk 6 gaat in op de uitvoerbaarheid van de voorgenomen ontwikkeling.

2. Projectbeschrijving

2.1. Huidige situatie

Het perceel aan de Wellandweg 12 te Noordwelle is een agrarisch erf. Het erf typeert zich met grote schuren met één kleinere bedrijfswoning, een groot voorerf en rondom landschappelijk groen (zie ook figuur 5). Het huidige gebruik van de opstallen (schuren) is opslag. De aan de grote schuur aangebouwde woning is in gebruik als burgerwoning. Zowel de grote schuur als de woning zijn aangewezen als Rijksmonument. Achter op het perceel, parallel aan de grote schuur, staat het wagenhuis. Hoewel het wagenhuis een vergelijkbare bouwstijl heeft als de grote schuur en woning is het wagenhuis niet aangemerkt als Rijksmonument. In de noordwesthoek van het perceel is een grote loods aanwezig van recenter oorsprong welke qua bouwstijl afwijkt van de overige bebouwing op het perceel. Aan de oostzijde van het perceel staan 5 stacaravans, welke op basis van het vigerende bestemmingsplan zijn vergund.



Figuur 5: Luchtfoto huidige situatie

Bron: <http://zldqwb.zeeland.nl/qwbh5/?Viewer=Luchtfotos> – luchtfoto mei/juni 2014

Rondom de bebouwing is terreinverharding aanwezig in de vorm van een gestorte betonvloer, betonplaten, terrastegels, gebakken klinkers en grind.

2.2. Voorgenomen ontwikkeling

De geschiedenis van Hofstede Welland gaat terug tot de 13e eeuw toen er een slot op deze plaats stond. Het slot, gebouwd op een wat hoger gelegen gebied, kwam in de 15e eeuw in handen van Hugo van Tuyll de eerste Heer van Welland. De huidige boerderij stamt uit eind 16e eeuw en is vermoedelijk gebouwd op de fundamenten van dit kasteel. De Heren van Welland waren tot in de 19e eeuw eigenaar. In 1819 betreft de familie Hoogenboom de boerderij en sindsdien is het al vier generaties familiebezit. Tot 1998 heeft de boerderij een agrarische functie gehad. De mini-camping, die toen al gerealiseerd was, is voortgezet en de schuren doen tegenwoordig dienst als stalling. De tijd heeft echter zijn sporen nagelaten. De staat van met name de schuren is "zeer zorgelijk" te noemen en onderhouds- en renovatiekosten zijn dermate hoog dat dit in de huidige situatie moeilijk op te brengen is. Er zal op korte termijn actie ondernomen moeten worden om deze monumentale boerderij met zijn rijke geschiedenis te behouden. De urgentie voor een nieuwe economische drager is dan ook erg groot!

Dit herontwikkelingsplan is allereerst ontstaan uit de behoefte aan een nieuwe economische drager voor de monumentale boerderij. Deze nieuwe economische drager bestaat uit het realiseren van boerderijlodges in het wagenhuis in combinatie met een ambachtelijke ijsmakerij en cursusruimte in de schuur. Deze nieuwe dragers van het plan zullen elkaar versterken en ondersteunen en bieden een unieke plattelandsbeleving

De boerderijlodges worden gerealiseerd in het voormalige wagenhuis met graanzolder. Er worden vier lodges gebouwd met een luxe en robuuste uitstraling passend bij de omgeving en de boerderij. Er wordt gebruik gemaakt van natuurlijke duurzame materialen zoals hout en steen.

De ambachtelijke ijsmakerij wordt gerealiseerd in de voormalige stallen van de oude boerenschuur. Hier toe wordt voorzien in een kleinschalige moderne keuken met verkoopbalie en aangrenzend een terras. Het ijs wordt op ambachtelijke wijze met zoveel mogelijk natuurlijke producten uit de omgeving bereid.

De cursusruimte grenst aan de ijsmakerij met een gemeenschappelijke ingang. In deze ruimte worden workshops en cursussen gegeven over onder andere groene, gezonde en verantwoorde producten die bijdragen aan een stukje beleving en bewustwording.

De uitvoering van het herontwikkelingsplan vindt plaats in twee fasen. Eerst worden de boerderijlodges in het wagenhuis gerealiseerd. Vervolgens worden de ijsmakerij en cursusruimte in de boerenschuur gerealiseerd.

In het wagenhuis met graanzolder komen vier lodges. Dit zijn luxe verblijven geschikt voor 2 tot 4 personen. De authentieke uitstraling van de boerderij staat centraal in het ontwerp. De buitenkant van het wagenhuis behoudt zijn oorspronkelijke uiterlijk waarbij het ontwerp van de lodges hierin overgaat. Alle lodges worden voorzien van een eigen badkamer, toilet en open keuken/zitkamer. Op de oude graanzolder is een vide gesitueerd waar zich een 2-persoons- slaapplegelegenheid bevindt. Op de begane grond bevindt

zicht een losse slaapkamer. Aan de achterzijde is een veranda met uitzicht op het uitgestrekte polderlandschap waardoor een optimale beleving en bewustwording van het Zeeuwse platteland ontstaat.

In de oude boerenschuur wordt de ijsmakerij gerealiseerd. Op de plaats waar vroeger de koeien stonden komt een kleine moderne keuken die aan alle hygiënische eisen voldoet. Daaraan vast komt een verkoopvitrine met aangrenzend buitenteras. Het terras komt op de voormalige mestput.

De binnenruimte (cursusruimte) krijgt ook een educatieve functie met afbeeldingen op de muur en boeken om in te zien. Dit om kinderen en volwassenen bewust te maken waar ijs van wordt bereid en hoe en waar deze producten gemaakt worden. Hier kunnen ook kinderfeestjes en workshops gegeven worden. De buitenkant en constructie van de schuur behoudt zoveel mogelijk zijn oude uiterlijk met veel hout en oorspronkelijke details. Het ijs wordt zoveel mogelijk met (biologische) ingrediënten uit de nabije omgeving bereid. Melk en eieren van de boer, fruit van de fruitteler. Samenwerking met kleine lokale bedrijven is erg belangrijk. In de naastgelegen ruimte, die met een schuifwand aan de winkel vastzit, kunnen yogalessen, seminars en creatieve workshops gegeven worden.

Het ontwikkelingsconcept is gebaseerd op de volgende pijlers:

- Unieke plattelandsbeleving
- Authenticiteit
- Kleinschalig, duurzaam en persoonlijk
- Kwaliteit i.p.v. kwantiteit
- Streven naar sterke lokale economie die landschap en cultuur van het eiland versterkt
- Rust, ruimte en ontspanning
- Brede doelgroep (jong volwassenen, gezinnen, ouderen, en mindervaliden)

Het planboekje in bijlage 1 van deze ruimtelijke onderbouwing geeft een nadere toelichting op het plan en de daarbij gehanteerde uitgangspunten. In bijlage 2 zijn de bouwtekeningen van zowel de bestaande als de toekomstige situatie opgenomen.

Het ontwikkelingsplan voorziet eveneens in de herinrichting van het erf. Hiertoe is door Buro Ruimte & Groen een erfinrichtingsplan opgesteld. De nieuwe inrichting van het erf respecteert de historische erfindeling waarbij de bestaande groenstructuren worden versterkt ten behoeve van de landschappelijke inpassing. De nieuwe benodigde functies op het erf, zoals parkeerruimte en het terras, worden zo veel mogelijk groen ingepast. De diverse functies worden van elkaar gescheiden met behulp van haagstructuren. De toe te passen beplanting is door Buro Ruimte&Groen uitgewerkt in een beplantingsplan.

Het erfinrichtingsplan en beplantingsplan van Buro Ruimte & Groen is opgenomen als bijlage 3 bij deze ruimtelijke onderbouwing.

2.3. Afwijkingen ten opzichte van het vigerend bestemmingsplan

Het vigerend bestemmingsplan 'Buitengebied Schouwen-Duiveland (2009)' voorziet ter plaatse van het plangebied in de bestemming 'Recreatie - Verblijfsrecreatie' met de nadere aanduiding 'kampeerterrein'.

Op basis van de aanduiding kampeerterrein zijn conform bijlage 4 van de regels bij het bestemmingsplan 5 vaste standplaatsen toegestaan. Deze standplaatsen zijn in de huidige situatie reeds ingevuld en blijven ook in de toekomstige situatie gehandhaafd. Ten behoeve van het bestaande kampeerterrein vinden dan ook geen wijzigingen plaats die een herziening van het planologisch regime behoeven.

Op basis van bijlage 6 bij de regels van het bestemmingsplan is de bebouwing op de locatie tevens aangemerkt als cultuurhistorisch waardevolle boerderij. Binnen deze cultuurhistorische waardevolle bebouwing zullen nieuwe functies worden gerealiseerd. Deze nieuwe functies betreffen Nieuwe Economische Draggers (NED's) welke een vervolgfunctie vormen van het voormalig agrarisch bedrijf. Hoewel het bestemmingsplan ruimte biedt aan NED's ter plaatse van agrarische bedrijven is dit op basis van de bestemming 'Recreatie – Verblijfsrecreatie' op onderhavige locatie niet toegestaan.

Ten behoeve van de voorgenomen herontwikkeling van de locatie is door de initiatiefnemer een principeverzoek ingediend bij de gemeente. Dit principeverzoek is door de afdeling Ruimte en Milieu integraal beoordeeld middels een quickscan. Geconcludeerd wordt dat ruimtelijk gezien nog steeds sprake is van een echt agrarisch perceel, en omdat tevens sprake is van een cultuurhistorisch waardevolle boerderij (en Rijksmonument) is behoud hiervan cruciaal en niet meer dan gewenst. In haar besluit van 28 april 2015 hebben burgemeester en wethouders dan ook een positieve grondhouding aangenomen ten aanzien van het principeverzoek voor vestiging van vier boerderijlodges, ijsmakerij en cursusruimte in de bestaande bedrijfsgebouwen en een terras aan de buitenzijde.

Om de beoogde herontwikkeling planologisch mogelijk te maken wordt in dit geval een uitgebreide voorbereidingsprocedure (Wabo art. 2.12 lid 1 sub a sub 3) doorlopen. Ten behoeve van deze procedure is onderhavige ruimtelijke onderbouwing opgesteld waarin wordt toegelicht op welke wijze het plan zich verhoudt tot de diverse aspecten van een goede ruimtelijke ordening.

3. Beleidskader

3.1. Inleiding

Ten aanzien van ruimtelijke ontwikkelingen gelden beleidskaders van diverse overheden. Nieuwe ontwikkelingen dienen zich te bewegen binnen de marges van deze beleidskaders. In dit hoofdstuk worden de voor dit plan relevante beleidskaders beschreven en wordt het plan daaraan getoetst.

3.2. Rijksbeleid

3.2.1. Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) van 2012 schetst hoe Nederland er in 2040 voor moet staan: concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. De SVIR noemt acht ambities voor het jaar 2040. Deze ambities zijn uitgewerkt in drie rijksdoelen die voor 2028 moeten worden gerealiseerd door het rijksbeleid te richten op het behartigen van dertien nationale belangen.

Vanwege de aanmerking van de boerenschuur en -woning als Rijksmonument is met betrekking tot onderhavige ontwikkeling het meest relevant het 'nationaal belang nr. 10: ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten'.

Landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten geven identiteit aan een gebied. Bovendien zijn culturele voorzieningen en cultureel erfgoed van belang voor een aantrekkelijk vestigingsklimaat en daarmee voor de concurrentiekracht van Nederland. Het Rijk is verantwoordelijk voor het cultureel en natuurlijk UNESCO-werelderfgoed (inclusief de voorlopige lijst), kenmerkende stads- en dorpsgezichten, rijksmonumenten en cultuurhistorische waarden in of op de zeebodem.

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) heeft het Rijk in 2011 vastgelegd hoe de nationale belangen moeten 'doorwerken' in de ruimtelijke plannen van de decentrale overheden, zoals bestemmingsplannen.

3.2.2. Nieuwe wet voor het cultureel erfgoed

Voor het eerst komt er één integrale wet die betrekking heeft op museale objecten, musea, monumenten en archeologie op het land en onder water. Samen met de nieuwe Omgevingswet maakt de Erfgoedwet een integrale bescherming van ons cultureel erfgoed mogelijk. De nieuwe Erfgoedwet bundelt bestaande wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed in Nederland. Bovendien worden aan de Erfgoedwet een aantal nieuwe bepalingen toegevoegd. Het uitgangspunt is dat de beschermingsniveaus zoals die in de huidige wetten en regelingen gelden tenminste worden gehandhaafd. De wet gaat naar verwachting op 1 juli 2016 in.

De wijze waarop binnen onderhavige ontwikkeling rekening is gehouden met de cultuurhistorische waarde van het Rijksmonument wordt nader toegelicht in paragraaf 4.4. van deze ruimtelijke onderbouwing en de rapportage 'Bouwhistorische verkenning en Waardestelling – schuur van Hofstede Welland' (*Monumenten Advies Bureau, Nijmegen, ing. G. Korenberg, 25 september 2015*) welke is opgenomen als bijlage 4 bij deze ruimtelijke onderbouwing.

3.2.3. Waterwet

In 2009 is de Waterwet in werking getreden. Deze wet is ontstaan uit het samenvoegen van acht oude waterwetten. De Waterwet kent één watervergunning. De Waterwet regelt het beheer van oppervlaktewater en grondwater, en verbetert ook de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening. In de Keur heeft het waterschap regels opgenomen gericht op het veilig stellen van de water aan- en afvoer en de bescherming tegen wateroverlast.

Onderhavig plan is afgestemd met het waterschap Scheldestromen middels het doorlopen van het watertoetsproces. De resultaten van dit watertoetsproces zijn opgenomen in paragraaf 4.7 van deze ruimtelijke onderbouwing.

3.2.4. Toerismebeleid: versterking toeristische sector

Het toerismebeleid van de Rijksoverheid heeft 3 hoofdpunten: meer toeristen naar Nederland trekken, ondernemerschap en duurzaamheid. De toeristensector heeft voor 2025 de volgende ambitie: uitgroeien tot een bestemming waarin per vierkante kilometer de grootste verscheidenheid aan belevenissen ter wereld is te vinden. Om dit te bereiken heeft de sector samen met overheid en onderwijs een actieagenda voor het toerisme opgesteld.

3.3. Provinciaal beleid

3.3.1. Omgevingsplan Zeeland 2012-2018

In het Omgevingsplan 2012-2018 beschrijft de Provincie wat zij de komende jaren zal doen om Zeeland op verschillende punten vooruit te helpen. Het Omgevingsplan is het provinciaal beleidsplan voor ruimte, milieu, water en natuur.

Nieuwe Economische Dragers

De Provincie biedt in het landelijk gebied ruimte voor de ontwikkeling van nieuwe economische dragers. Het gaat per definitie om kleinschalige activiteiten die qua aard, schaal en omvang passen in het landelijk gebied. Wat in het landelijk gebied wordt gerealiseerd wordt echter niet in de kern of op een bedrijventerrein gerealiseerd. Een nieuwe economische drager kan alleen worden gerealiseerd bij bebouwing op bestaande bouwvlakken en bij bestaande woonfuncties in het landelijk gebied. Verder is het volume van de

bestaande bebouwing maatgevend voor de maximale omvang van de activiteit. Uitgangspunt is dat de NED binnen de bestaande bebouwing wordt opgericht. Nieuw gebruik van onbebouwde gronden is daarbij niet wenselijk (geen buitenopslag, stalling etc.) De capaciteit van het bestaande wegennet is bovendien bepalend om een verkeersaantrekkende werking tegen te gaan.

Verblijfsrecreatie

Zeeland biedt een hoogwaardig recreatieproduct dat aansluit op de huidige en toekomstige marktontwikkelingen. De Provincie wil de toeristisch-recreatieve potenties van Zeeland optimaal benutten. Daarom is gekeken naar het marktperspectief voor de meest ruimtevragende verblijfsrecreatieve sectoren (kamperen, recreatiewoningen, hotellerie en watersport). Dit onderzoek heeft geleid tot een recreatiekansenkaart die de onderlegger vormt voor het recreatiebeleid. Voor de geboden verblijfsrecreatieve ontwikkelingsmogelijkheden wordt onderscheid gemaakt in hotspots, kustzone, regionale ontwikkelingslocaties en overig Zeeland. Op basis van de recreatiekansenkaart ligt onderhavig plangebied binnen de kustzone. Revitalisering vormt de belangrijkste opgave voor het bestaande verblijfsrecreatieve aanbod in de kustzone. Om dit te kunnen realiseren wordt bestaande bedrijven de mogelijkheid geboden tot kwaliteitsverbetering en productinnovatie (of transformatie) al dan niet in combinatie met een (beperkte) uitbreiding.

Vanuit het Provinciaal beleid voor Nieuwe Economische Draggers is het vestigen van de boerderijlodges, een ijsmakerij en een cursuscentrum in bestaande bedrijfsgebouwen in het buitengebied ruimtelijk en functioneel mogelijk en hier ook gewenst. Er is ook sprake van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing (en Rijksmonument) waarvan behoud zeer gewenst is. Het realiseren van de boerderijlodges mag worden beschouwd worden als een productinnovatie en kwalitatieve verbetering van het verblijfsrecreatieve aanbod en sluit daarmee goed aan op de provinciale doelstellingen ten aanzien van verblijfsrecreatie in de kustzone.

3.3.2. Provinciaal Verkeers- en Vervoersplan Zeeland

Het Provinciaal Verkeers- en Vervoersplan Zeeland (PVVP - geactualiseerde versie d.d. 24 oktober 2008) is een koepelplan. Het geeft de integrale visie op verkeer en vervoer. De uitwerking daarvan is in de meeste gevallen neergelegd in deelplannen voor verkeer en vervoer, waar vervolgens weer uitvoeringsprogramma's aan zijn gekoppeld. Dit betekent dat in dit PVVP wel de samenhang en hoofdlijnen van beleid, maar niet uitputtend alle facetten van de onderliggende beleidsthema's zijn beschreven. Dit gebeurt immers in de betreffende plannen.

Zeeland is divers. Er is niet één factor die Zeeland uniek maakt, maar een combinatie van factoren. Brede en schone stranden, open en diep vaarwater voor de zeevaart, de derde haven van Nederland, goed ontwikkelde industrie, het landschap en de natuurlijke omgeving met ruime polders, duingebieden, meren, dijken en zee, historische steden en dorpen, een strategische ligging ten opzichte van de Randstad en Antwerpen; al deze factoren bepalen de unieke kwaliteit van Zeeland. Dit heeft consequenties voor het Zeeuwse mobiliteitsbeleid: een optimaal verkeer- en vervoersysteem zal recht moeten doen aan deze diversiteit. Hierin wordt voorzien door gebiedsprofielen. Voor onderhavig plangebied geldt het gebiedspro-

fiel 'verblijfsrecreatie'. Verblijfsrecreatieve gebieden zijn de zones achter de kuststroken, waar recreanten op (mini)campings en vakantieparken verblijven. Voor de verblijfsrecreatieve zones is de externe bereikbaarheid minder van belang. Dat moet concreet betekenen dat de externe bereikbaarheid op orde is en dat automobilisten vlot kunnen doorrijden tot ze de hoofdweg verlaten. Het laatste stuk van de rit naar hun bestemming voert door verblijfsgebied wat betekent dat de snelheid laag is. Het accent in dit type gebied ligt op het verleiden van de recreant tot andere verplaatsingswijzen dan de auto. Bij voorkeur verplaatsen recreanten zich wandelend, fietsend en per OV.

Onderhavig plangebied is gelegen op minder dan 1km rijafstand van de Recreatieverdeelweg (N652) en is daarmee extern goed bereikbaar. Ongeveer 450 meter ten oosten van het plangebied sluit de Wellandweg aan op de Stoofweg welke deel uitmaakt van fietsknooppuntenroute (tussen knooppunt 77 en 78). Het realiseren van (kleinschalige) verblijfsrecreatie op onderhavige locatie sluit derhalve goed aan op de uitgangspunten van het PVVP.

3.4. Gemeentelijk beleid

3.4.1. *Strategische Visie 2011*

De gemeenteraad heeft op 3 oktober 2011 de Strategische Visie 'Tij van de Toekomst' vastgesteld. In de visie is opgenomen hoe de gemeente Schouwen-Duiveland er in 2040 uit zou moeten zien. In de strategische visie staat de volgende ambitie centraal: 'In 2040 kent vakantie-eiland Schouwen-Duiveland een toonaangevende watereconomie die de duurzame verbinding vormt tussen wonen, werken, zorgen en genieten'. In de visie zijn de drie strategische doelen 'werken', 'wonen' en 'verblijven' uitgewerkt. Het vestigen van boerderijlodges, ijsmakerij en een cursuscentrum vallen onder de functie 'werken' en 'verblijven'.

Nieuwe Economische Draggers

De gemeente zet in op een diversiteit aan Nieuwe Economische Draggers in combinatie met agrarische bedrijvigheid (buitengebied in beweging). Boerderijlodges, ijsmakerij en een cursuscentrum vallen onder de Nieuwe Economische Draggers. Echter bij dit perceel is geen sprake meer van agrarische bedrijvigheid. Van oudsher is wel sprake van een agrarisch bedrijf. In 1998 zijn de agrarische activiteiten gestopt. Ruimtelijk gezien is nog steeds sprake van een echt agrarisch perceel. Tevens is sprake van een cultuurhistorisch waardevolle boerderij en tevens rijksmonument. Behoud hiervan is cruciaal en niet meer dan gewenst.

3.4.2. *Buitengebied in beweging 2007*

In 2007 is het beleid 'Buitengebied in beweging' vastgesteld. Dit betreft een ruimtelijke en strategische visie voor het buitengebied in Schouwen-Duiveland.

Bedrijfsfuncties in het buitengebied

Nieuwe Economische Dragers zoals boerderijlodes, ijsmakerij en een cursuscentrum vallen onder de zelfstandige niet aan het buitengebied gebonden bedrijfsfuncties. De voorwaarden om dit soort activiteiten mogelijk te maken zijn dat het moet gaan om een in het buitengebied en op de locatie passende functie, en de vestiging in het buitengebied heeft voor de betreffende functie en voor de omgeving een ruimtelijke en functionele meerwaarde. De vestiging van voornoemde activiteiten is met name functioneel gewenst. Vanuit ruimtelijk oogpunt is het gewenst vanwege het behoud van de opstallen, temeer omdat ook sprake is van een Rijksmonument. Ruimtelijk is het mogelijk om de activiteiten onder te brengen in de bestaande bedrijfsgebouwen.

3.4.3. Recreatieve visie en Nota Kamperen

Vanuit recreatief beleid is sprake van een gewenste ontwikkeling in de vorm van nieuwe economische dragers.

Boerderijlodes

Wat betreft het verblijfsrecreatief aspect voegen de boerderijlodes wat toe aan de bestaande vormen van verblijfsrecreatie. Op het eiland is 1 vergelijkbaar geval bekend, waardoor een ander zeker wenselijk is. Vanuit de Nota kamperen zijn er ook geen belemmeringen, de bestemming van het perceel staat al 5 permanente plaatsen toe, in de praktijk zijn deze ook al landschappelijk ingepast. Er moet voor de boerderijlodes een exploitatievergunning worden aangevraagd en een BIBOB-toets plaatsvinden.

Ijssalon

Bij de ijssalon wordt gebruik gemaakt van streekproducten van het eiland, hetgeen gewenst is omdat dit past binnen de uitgangspunten van het actieprogramma en ook van eilandmarketing op Schouwen Duiveland om kansen op culinair gebied te stimuleren.

Terras

Een terras is ook mogelijk, mits er in de ijssalon een sta- of zitgelegenheid wordt aangeboden. Een terrasvergunning moet worden aangevraagd. Bij de formele aanvraag moet rekening worden gehouden met de beleidsregels terrassen.

3.4.4. Milieubeleidsplan

Het milieubeleid van de gemeente Schouwen-Duiveland is vastgelegd in het milieubeleidsplan. Het beleid wordt besproken en vastgelegd middels een aantal modules die elk een apart milieuthema behandelen. Hierna worden de belangrijkste aandachtspunten uit de belangrijkste modules voor dit initiatief genoemd.

Module Geluid en Stilte (2008)

rust en stilte: streven naar zo min mogelijk gebiedsvreemde geluiden;
woonklimaat: streven naar behoud van een prettig woonklimaat, zowel binnen als buiten;
bij nieuwe ontwikkelingen is het uitgangspunt om nieuwe probleemsituaties te voorkomen.
Er wordt bijvoorbeeld gekeken naar de effecten van wegen op woningen.

Module Licht en Duisternis (2009)

Anders dan in andere delen van Nederland kun je op Schouwen-Duiveland nog echte duisternis ervaren. Niet verlichten, slim, gericht en bewust verlichten zorgen er niet alleen voor dat onze duisternis behouden blijft, ze besparen vaak ook energie. Er mag slechts verlicht worden indien dit echt nodig is. Het duisternisbeleid richt zich o.a. op de volgende sector:
veldverlichting: duurzaam en goed gericht zodat er zo weinig mogelijk licht verstrooid.

Module Energie en Klimaat (2009)

De gemeente Schouwen-Duiveland streeft naar een ruimtelijke inrichting waarmee rekening wordt gehouden met de klimaatverandering. Dit kan in de praktijk worden gebracht door verduurzaming en zuinig omgaan met energie. Het energiebeleid richt zich o.a. op de volgende sector:
Gebouwen: hanteren van een 10% strengere EPC norm en het energiezuinig ontwerpen van gebouwen.

Module Luchtkwaliteit (2008)

De luchtkwaliteit op Schouwen-Duiveland is, zeker vergeleken met andere gebieden in Nederland, goed. Die bijzondere positie moet behouden blijven. Waar mogelijk moet er naar gestreefd worden om de luchtkwaliteit zelfs nog te verbeteren. Het verminderen van autoverkeer kan daarbij helpen; autoverkeer is een belangrijke vervuilingsbron. Met deze module zal bij de invulling van het plangebied rekening worden gehouden.

Module Bodem (2010)

Iedere bodem heeft zijn kwaliteiten. Hier liggen kansen en knelpunten. Door in een vroeg stadium bij ruimtelijke ontwikkelingen deze in beeld te brengen, zijn knelpunten vroegtijdig in beeld en kunnen kansen optimaal benut worden, waardoor er optimaal recht wordt gedaan aan de aanwezige bodemkwaliteiten. Hierdoor worden ook toekomstige beheerskosten beter in beeld gebracht en kunnen ze deel uitmaken van de afwegingen die leiden tot het definitieve plan.

Conclusie

Met de bovengenoemde modules wordt bij de invulling van het plangebied rekening gehouden. Geconcludeerd kan worden dat het onderhavig plan aansluit bij het beleid zoals hierboven beschreven.

4. Planologisch kader

4.1. Inleiding

Ten behoeve van de voorgenomen herontwikkeling van de locatie is door de initiatiefnemer een principe-verzoek ingediend bij de gemeente. Dit principeverzoek is door de afdeling Ruimte en Milieu integraal beoordeeld middels een quickscan. Onderdeel van deze quickscan is een verkenning van het planologisch kader. Daarbij is aandacht besteed aan de ontstaansgeschiedenis, de ruimtelijke opbouw en de functionele opbouw van het plangebied en zijn omgeving. Dit hoofdstuk geeft eerst een beschrijving van het planologisch kader en de voorwaarden welke gelden voor de planologische inpassing van onderhavig plan. Vervolgens is aangegeven op welke wijze binnen het plan wordt voldaan aan deze voorwaarden.

4.2. Ruimtelijk/stedenbouwkundige, functionele en historische analyse

Ruimtelijk en functioneel worden de volgende activiteiten toegevoegd: 4 lodges, een ijswinkel, een ruimte waar workshops kunnen worden gehouden, een terras en een parkeerplaats.

Op het terras en de parkeerplaats na worden deze activiteiten gerealiseerd in de bestaande bebouwing/schuren. Stedenbouwkundig gezien verandert er daarom niet veel. Met deze plannen blijft het bestaande boerenensemble in tact, alleen het gebruik wordt anders. Wat er wel veranderd is de hoeveelheid verkeersbewegingen en het zicht vanaf de straatzijde (100m² terras en een parkeerplaats). Aan deze activiteiten moet daarom extra aandacht worden geschonken. De volgende voorwaarden worden vanuit stedenbouw opgelegd:

- a) Het ensemble moet in originele staat worden gehouden. Gezien de monumentale status (Rijksmonument) kan er weinig worden veranderd. Als er iets veranderd moet er goedkeuring van de Rijksdienst zijn;
 - b) Bij de definitieve indiening van de aanvraag is een plattegrond met een detailuitwerking van de buitenruimte vereist;
 - c) Er moet inzicht worden gegeven in de te verwachte parkeerstromen waarbij ook het parkeren goed moet worden uitgewerkt. Het parkeren mag zo min mogelijk waarneembaar zijn vanaf de straatzijde; De uitstraling van het parkeerterrein moet aansluiten bij een boeren erf;
 - d) Er mag geen gevelreclame aanwezig zijn en de reclame uitingen die worden gedaan moeten qua uitstraling passen bij het boeren erf;
 - e) Het gewenste terras is zichtbaar vanaf de weg. Het is van belang dat deze ingetogen blijft. Ruimtelijk is een terras van maximaal 100 m² ter plaatse aanvaardbaar. Het gebruikte materiaal moet passend zijn bij een boeren erf. Terrasschermen zijn niet toegestaan.
- a. Het plan is op 11 november 2015 in vooroverleg behandeld bij de SCEZ en op 23 november 2015 in de Welstands-/monumentencommissie. In paragraaf 4.4. en 4.5. van deze ruimtelijke onderbouwing wordt nader ingegaan op de uitkomsten van dit overleg.

- b. Door Buro Ruimte&Groen is een erfinrichtingsplan vervaardigd. Een nadere toelichting op het erfinrichtingsplan is opgenomen in paragraaf 4.5. van deze ruimtelijke onderbouwing.
- c. In paragraaf 5.1 is het aspect verkeer en parkeren nader uitgewerkt. De benodigde parkeerplaatsen zijn ingepast in het erfinrichtingsplan van Buro Ruimte&Groen welke is opgenomen als bijlage 3 bij deze ruimtelijke onderbouwing.
- d. Gevelreclame wordt niet toegepast. Overige reclame-uitingen (**PM**)
- e. Het erfinrichtingsplan voorziet in een terras van ca. 100 m² groot bestaande uit her te gebruiken baksteen. Het terras wordt rondom voorzien van een taxushaag van ca. 1.00 m. hoog en een border. Terrasschermen worden niet toegepast.

4.3. Historische analyse

4.3.1. Cultuurhistorische waardevolle boerderij

Het bebouwingsensemble op het perceel Wellandweg 12 Noordwelle staat als cultuurhistorisch waardevolle boerderij beschreven in het Monumenten Inventarisatie Project (MIP) van de Provincie Zeeland. Hierbij is de volgende beschrijving gegeven:

Vrij in het landschap gelegen boerenerf aan rand van de bebouwde kom. Agrarische functie nog aanwezig. Het erf wordt d.m.v. een 'gemeentesloot' en een toegangshek van de openbare weg gescheiden. De bebouwing bestaat uit een woonhuis met zomerhuis en aangebouwde schuur, een wagenschuur en een moderne loods. Het woonhuis met zadeldak met wolfeind oogt zeer authentiek en heeft een voornaam voorkomen. De kozijnen en het deurwerk zijn in stijl uitgevoerd. Boven de venster zijn van rood baksteen hartjes als versiering aangebracht, een klein speels element op een vrij eenvoudige gevel. Het zomerhuis is van de wegzijde nauwelijks waarneembaar. De kozijnen zijn iets kleiner van formaat en de nokrichting ligt haaks op het voorhuis. De aangebouwde schuur heeft zowel aan de lange zijde aan de straatkant als aan de kopkant een blinde gevel. De baksteen gevel ziet er vrij jong uit, waarschijnlijk zijn de houten, gepotdekselde delen in de loop van de tijd vervangen door bakstenen (wellicht na de watersnoodramp in 1953). De wagenschuur staat achter het achterhuis en is vanaf de openbare weg niet waarneembaar. Het erf is rond het bedrijfsgedeelte verhard, aan de voorzijde tussen bebouwing en openbare weg is een eigentijdse tuin gerealiseerd met wat formele elementen (buxushagen).

Door de complex-onderdelen en de solitaire ligging is dit een compleet complex van landschapelijk belang. Het gehele ensemble, alsmede alle zelfstandige onderdelen daarvan, zijn in het MIP gewaardeerd met het indicatieve eindoordeel B. Dat wil zeggen dat de cultuurhistorische informatiewaarde minder groot is vanwege aantastingen, maar dat de aantastingen grotendeels nog wel herstelbaar zijn. De bebouwing komt op grond van het Omgevingsplan Zeeland 2012-2018 ook niet in aanmerking voor de ruimte-voor-ruimte regeling. Omdat er in de bestaande be-

drijfsgebouwen verbouwingen plaatsvinden dient dit met voldoende zorg en respect voor de cultuurhistorische waarde te worden uitgevoerd.

4.3.2. Rijksmonument (Visie Welstands-/Monumentencommissie en Rijksdienst)

Het principeverzoek is voorgelegd aan zowel de Welstands-/monumentencommissie als de Rijksdienst Cultureel Erfgoed (RCE). Zowel de monumentencommissie als de RCE staan op zich positief tegenover de functiewijziging, maar voor de verdere uitwerking van het plan zijn de volgende voorwaarden gesteld/aanbevelingen gedaan :

- a. Resumerend wordt gesteld dat het historisch casco van het monument bewaard moet worden. Voor het gebruik in de panden mogen geen historische waarden worden aangetast (oude bouwkundige tekening/eventueel historisch onderzoek)
 - b. Er moet een bouwhistorisch onderzoek plaatsvinden;
 - c. Er moet een totaal erfinrichtingsplan komen, waarbij met name het voorerf van belang is;
 - d. De keuze van de architect en aannemer is van groot belang; geadviseerd wordt om een deskundig ontwerper in te schakelen.
-
- a. In de stukken (tekeningen) is aangegeven wat er blijft behouden en wat er wordt vervangen of in zijn geheel komt te vervallen.
 - b. Een bouwhistorisch onderzoek is uitgevoerd door Monumenten Advies Bureau (*Bouwhistorische verkenning & waardestelling – Schuur van Hofstede Welland, Monumenten Advies Bureau, ing. G. Korenberg, Nijmegen, 25 september 2015*) en is opgenomen als bijlage 4 bij deze ruimtelijke onderbouwing.
 - c. Door Buro Ruimte&Groen is een erfinrichtingsplan vervaardigd welke is opgenomen als bijlage 3 bij deze ruimtelijke onderbouwing.
 - d. Architect: Architectenbureau Willem Kort BNA; Landschapsarchitect: Buro Ruimte&Groen; Aannemer: n.t.b.

4.3.3. Verkeer en Parkeren

Qua parkeren biedt het perceel aan de zij-/voorzijde ruimte aan ongeveer 30 parkeerplaatsen. Voor wat betreft het aspect verkeer moet inzichtelijk worden gemaakt hoe groot de toename van het verkeer zal zijn.

- a) Alle bezoekers moeten in ieder geval kunnen parkeren op het perceel zelf. Parkeren op de openbare weg is niet toegestaan.
 - b) Aangetoond moet worden welke toename er zal optreden, wat dat betekent voor de Wellandweg en waar het parkeren zal plaatsvinden en of dat voldoende is.
-
- a. Op basis van de parkeerbalans (zie paragraaf 5.2 'Verkeer en parkeren') bedraagt de parkeerbehoefte ten behoeve van het geheel aan functies in totaal 29 parkeerplaatsen. Deze

parkeerplaatsen worden alle op het eigen perceel gerealiseerd. De situering van de parkeerplaatsen is opgenomen in het erfinrichtingsplan (bijlage 3)

- b. In paragraaf 5.1 'Verkeer en parkeren' zijn de verkeersaspecten m.b.t. onderhavig plan nader uitgewerkt.

4.3.4. Conclusie

De activiteiten zijn ruimtelijk gewenst, mits het verbouwen van de diverse gebouwen met voldoende zorg en respect voor de cultuurhistorische waarde ervan wordt uitgevoerd. De status van cultuurhistorisch waardevolle boerderij en Rijksmonument is hierbij van cruciaal belang en dient bij de verbouwingen als uitgangspunt te worden gehanteerd. De gestelde voorwaarden in voorgaande paragrafen gelden als uitgangspunten. Ook de afschermende randbeplanting rondom het perceel moet in stand worden gehouden.

4.4. Verwerking eisen en aanbevelingen RCE/monumentencommissie in plan

4.4.1. Inleiding

Het bebouwingsensemble op het perceel Wellandweg 12 Noordwelle staat als cultuurhistorisch waardevolle boerderij beschreven in het Monumenten Inventarisatie Project (MIP) van de Provincie Zeeland. Zowel de monumentencommissie als de RCE staan op zich positief tegenover de functiewijziging, maar voor de verdere uitwerking van het plan voorwaarden gesteld en aanbevelingen gedaan (zie paragraaf 4.3.2). In navolgende paragrafen is aangegeven op welke deze voorwaarden en aanbevelingen binnen het plan zijn verwerkt.

4.4.2. Behoud cultuurhistorische waarden monumentale bebouwing

Het plan is op 11 november 2015 in vooroverleg behandeld bij de SCEZ en op 23 november 2015 in de Welstands-/monumentencommissie. De uitkomsten van dit overleg zijn middels een brief van de afdeling Ruimte en Milieu d.d. 03 december (kenmerk RenM/20151984) teruggekoppeld aan de initiatiefnemer. In de brief worden diverse aanvullende eisen gesteld, aanbevelingen gedaan en nadere toelichting gevraagd op enkele planonderdelen. Middels een antwoordnotitie d.d. 04 februari heeft Architectenbureau Willem Kort BNA - namens initiatiefnemer – een reactie gegeven op de in de brief geformuleerde eisen, aanbevelingen en vragen. Het verslag van het planoverleg, de brief van RenM en de antwoordnotitie zijn opgenomen als bijlage 5 bij deze ruimtelijke onderbouwing. Navolgend worden de meest relevante aspecten welke voortkomen uit het vooroverleg beknopt toegelicht.

Eén plan waarbij alle (gefaseerde) ingrepen worden vermeldt

Het plan (tekeningen) bevat één plan met daarop de fasen vermeldt. Vooralsnog wordt uitgegaan van twee fasen. Het aantal fasen is echter afhankelijk van het totale kostenplaatje.

De tekeningen moeten eenduidig zijn, waarbij geen discussie mag ontstaan over wat wordt vervangen en wordt vernieuwd.

In de stukken (tekeningen) is aangegeven wat er blijft behouden en wat er wordt vervangen of in zijn geheel komt te vervallen. Het laatste is van toepassing in het wagenhuis. Dit is in de stukken van het wagenhuis duidelijk aangegeven. Van de boerenschuur worden delen vervangen, komen delen te vervallen (gemetselde gevels vanaf de plint, deze blijft behouden) en worden delen hersteld. Het uitgangspunt voor de schuur is dat alle spanten gehandhaafd blijven en waar nodig de rotte en/of de ontbrekende delen worden vervangen door nieuwe houten delen, in vorm en afmeting conform bestaand. Dit geldt ook voor de houtsoort op zich. Omdat een opname (gedetailleerd) nu om veiligheidsredenen (instortingsgevaar) niet mogelijk is, zal zodra er toestemming is tot ontmanteling, samen met de gemeente/initiatiefnemer ter plaatse een opname moeten plaatsvinden van de genoemde spanten, gordingen e.d.

Rekening houden met eventuele lichtdoorlating in de linkerzijgevel van de monumentale schuur, hierbij valt concreet te denken aan een passende raampartij.

Er is aan dit voorstel gehoor gegeven in de vorm van een opening in de topgevel, refererende aan de hooiluiken in de zijgevel en een raampartij op de begane grond, zodat de topgevel een meer open en prettigere uitstraling krijgt.

Er moeten eenduidige glas- en gevelopeningen komen voor wat betreft de kleuren en de maatvoering in de monumentale schuur.

Dit is aangepast in zowel de kleurstelling (donkere, wegvallende kleuren) alsmede in de vormen. Bij de toiletraampjes is het raamhout vervangen door deze uit te voeren in bewegende glazen delen, ook hier is de kleurstelling aangepast. Zie voor de kleuren de geveltekeningen.

Bij de grote deuren aan de voorzijde (lees achtergevel) van de monumentale schuur moet een referentie zijn aan de historie.

Er is voor gekozen de om de huidige grote mandeuren te handhaven, ook in de tweede fase blijven deze (bewegend) gehandhaafd. Wel zal er dan in de gevelopening een pui worden opgenomen, zie de geveltekeningen voor verdere informatie.

Er wordt in de bouwtekeningen een goed beeld gemist van de te behouden historische waardevolle elementen.

In de boerenschuur wordt de oude (nog deels aanwezige) dakbeschot (riet) verwijderd, evenals het gevelmetselwerk niet zijnde de plintsteen (zie details). Verder blijft de schuur intact qua draagstructuur en worden alleen rotte delen vervangen. Wel worden de deels reeds weggezaagde houten spanten hersteld, het hiervoor aangebrachte staalwerk wordt verwijderd. In het wagenhuis zal de volledige kap gehandhaafd blijven, wel ravelingen aanbrengen voor de dakvensters. De achtergevel wordt uitgevoerd in hout i.p.v. metselwerk (gezien de nieuwe openingen en de huidige staat van het metselwerk zou hier weinig meer van over zijn gebleven). Overige delen ge-

vels, kozijnen, deuren en houten portalen) blijven gehandhaafd en worden waar nodig hersteld of deels vervangen.

Frans luifeltje, niet passend bij de agrarische uitstraling, kan deze vervallen?

Het luifeltje is komen te vervallen aangezien de opdrachtgever en Architect dezelfde mening zijn toegedaan.

Waarom zijn de deuren links en rechts bij het wagenhuis dichtgemetseld?

Deze zijn om de volgende redenen dichtgemetseld: deze deuren hebben in de nieuwe toestand geen functie meer en zouden bij instandhouding verwarring kunnen geven over de plaats van entree van de logiesverblijven, verder heeft het metselwerk weinig verband en wordt op deze manier meer stabiliteit aan het gebouw (hoeken) gegeven. Ook zou het bouwfysisch gezien problemen geven gezien de geringe ventilatie achter de deuren daar deze niet meer gebruikt zouden worden. Tevens is het metselwerk wat dieper aangebracht om de oude opening te respecteren, evenals het houden van de springen van het hang- en sluitwerk.

Gevraagd wordt om kritisch te kijken naar de detaillering en de verdeling van de gevelkozijnen en hun afmetingen, refererende aan de oude foto's.

De nieuwe kozijnen worden inderdaad naar binnen geplaatst zoals gewenst in dergelijke situaties, alsmede voorzien van een algehele donkere kleur zodat deze als het ware als (oude) openingen worden ervaren. Verder zoals eerder omschreven worden ook de wc-raampjes als zodanig aangepast.

4.4.3. Behoud cultuurhistorische waarden erfinrichting

Met betrekking tot het erfinrichtingsplan zijn in het kader van het vooroverleg eveneens enkele opmerkingen en vragen geplaatst. Naar aanleiding van deze vragen heeft dhr. J.H. Simonse van Buro Ruimte&Groen middels een notitie d.d. 27-11-2015 de navolgende toelichting gegeven op deze planaspecten.

De beplanting (leilinden) wordt als mogelijk aandachtspunt genoemd, deze zouden als tegenstrijdig kunnen worden gezien met de oude functie. De leilinden op het parkeerterrein zijn niet handig en hebben geen meerwaarde.

De wagenschuur krijgt in de nieuwe situatie een andere (woon)functie. Ten behoeve van privacy en natuurlijke zonwering worden leibomen (linde) in een groen plint (lage haag) aangebracht. Linden werden van oudsher op boerenerven aangebracht als zonwering. Hoewel deze met name bij het woonhuis werden aangebracht, rechtvaardigt in deze situatie de functieverandering van het wagenhuis de locatie van de leibomen. Plantenbakken zijn in deze situatie niet gewenst. Ze geven niet de vereiste zonwering en afscheiding. Bovendien is het op het boeren erf een wezensvreemd element, zeker gezien de plaats.

Blijft de bloemkoolachtige structuur met daartussen de stacaravans op het voorerf behouden?

Ja, deze blijft behouden, met als aanpassing de extra beplantingen en parkeerplaatsen zoals in erfinrichtingsplan is opgenomen.

Waarom wordt de klinkerbestrating verwijderd op de 'binnenplaats' en komt hier grind voor terug? De klinkerbestrating wordt namelijk als van historische waarde in het bouwhistorisch rapport aangeduid.

De oorspronkelijke erfverharding bestond uit grind met op de plaatsen waar veel gelopen werd een baksteenverharding (stroken langs gevel, bij deuren). In de loop der tijd is de ruimte tussen wagenhuis en boerenschuur stukje bij beetje aangevuld met baksteen, betonsteen en beton. De huidige verharding is dan ook een allegaartje van materialen. Voorgesteld wordt om weer terug te gaan naar de oorspronkelijke situatie waarbij het erf bestaat uit een grindverharding met baksteenaccenten op specifieke plaatsen die intensief gebruikt worden. Deze opbouw/indeling is op meerdere plaatsen in het Zeeuwse te zien. Een voorbeeld is de Borselse raadzaal waar de erfverharding ook bestaat uit grind met een plint van baksteen langs de gevel. Zie onderstaande afbeelding.



Referentiebeeld Borselse raadzaal met erfverharding van grind met een plint van baksteen langs de gevel.

4.4.4. Bouwhistorisch onderzoek

Door Monumenten Advies Bureau is een bouwhistorische verkenning uitgevoerd met waardenbepaling van de aangebouwde schuur van de Hofstede Welland te Noordwelle. Navolgend zijn de conclusies en aanbevelingen van het bouwhistorisch onderzoek weergegeven.

Deze, uit de 18de eeuw daterende boerderij, bestaand uit een voorhuis met aangebouwde schuur vormt tezamen het achterliggende, vroeg 20ste-eeuwse wagenhuis en het omliggende erf en hierop aanwezige elementen een belangrijk historisch ensemble. Daarnaast zijn ook in de individuele objecten cultuurhistorische waarden gelegen.

Voor de aangebouwde schuur betreft dit vooral de constructie en hoofdvorm en in wat mindere mate de materialisering van de gevels. Met name de naar de weg gerichte zuidgevel en de westgevel zijn ingrijpend gewijzigd, waarbij deze vanaf het midden van de 20ste eeuw volledig zijn vernieuwd. Bij de zuidgevel is daarbij nog enige historische gelaagdheid aanwezig, doordat in een eerste herstelfase alleen de onderzijde van de tot dan toe nog geheel in hout uitgevoerde gevel werd vervangen in steen. Bij de westgevel vond vernieuwing in één fase rond 2000 plaats.

De naar het binnenerf gerichte noordgevel heeft nog het meest een historisch karakter, al is ook hier een groot deel van de oorspronkelijke materialisering en gevelindeling gewijzigd. Daardoor is thans nog slechts één grote deuropening aanwezig naast twee kleine hooggeplaatste luikjes. Oorspronkelijk heeft hier in ieder geval in de tweede travee, gerekend vanaf het voorhuis, een inrijdeur t.b.v. achterliggende dwarsdeel gezeten.

In het interieur zijn behoudens de historische constructie met ankerbalkgebinten en hierop geplaatste A-spanten geen elementen bewaard gebleven. Aanpassingen in de tweede helft van de 20ste eeuw t.b.v. de schaalvergroting in de bedrijfsvoering hebben er toe geleid dat alle vloeren en eventueel tot dat moment nog aanwezige sporen van het vroegere gebruik zijn verwijderd. Slechts een enkel gebruiksspoor op de constructie herinnert nog aan het oorspronkelijke gebruik. Bij de oostelijke traveeën werd niet alleen een geheel nieuwe inbouw gerealiseerd, maar ook de vrijstaande gebintstijlen werden afgezaagd en de gebinten opgevangen op stalen spanten.

Als conclusie kan worden gesteld, dat weliswaar in de hoofdvorm en constructie belangrijke historische waarden bewaard zijn gebleven, maar dat zeker een versterking van het historische beeld mogelijk is, zonder dat dit ten koste gaat van historisch materiaal.

Met name de wijzigingen die in de tweede helft van de 20ste eeuw plaats hebben gevonden, hebben het oorspronkelijke beeld sterk aangetast. Dit geldt vooral voor de naar de weg gerichte zuidgevel en de westgevel. Deze gevels zijn thans volledig in baksteen uitgevoerd, waarmee een duidelijke breuk met het verleden is ontstaan. Voor de zuidgevel geldt dat in de eerste versterkingsfase nog enige cultuurhistorische waarde is gelegen, aangezien het herstelwerkzaamheden

betreft ten gevolge van de watersnoodramp. De latere verstening van de bovenste helft van deze gevel is uitsluitend een praktische overweging geweest, evenals de verstening van de westgevel. Hier zal in ieder geval het bovenste deel (gelegen boven een eerder aanwezige aanbouw) in hout uitgevoerd zijn geweest. Voor deze gevels kan het terugbrengen van een potdekseling het historische karakter versterken. Een behoorlijk resultaat kan al worden bereikt door reconstructie van de situatie die ontstond bij de verbouwing van 1954. Bij de westgevel zijn geen historisch waardevolle delen aanwezig, zodat vooral het wat meer gesloten karakter behouden dient te blijven.

Het beeld van de naar het binnenerf gericht noordgevel past in grote lijnen wel bij het oorspronkelijke karakter. Ook hier geldt echter dat eerdere gevelopeningen zijn verdwenen. In ieder geval zal de oostelijke dwarsdeel (gelegen in de tweede travee) inrijdeuren (draaideuren) in deze gevel gehad hebben. De aanwezigheid van venstertjes is minder aannemelijk gezien de achterliggende tasruimtes.

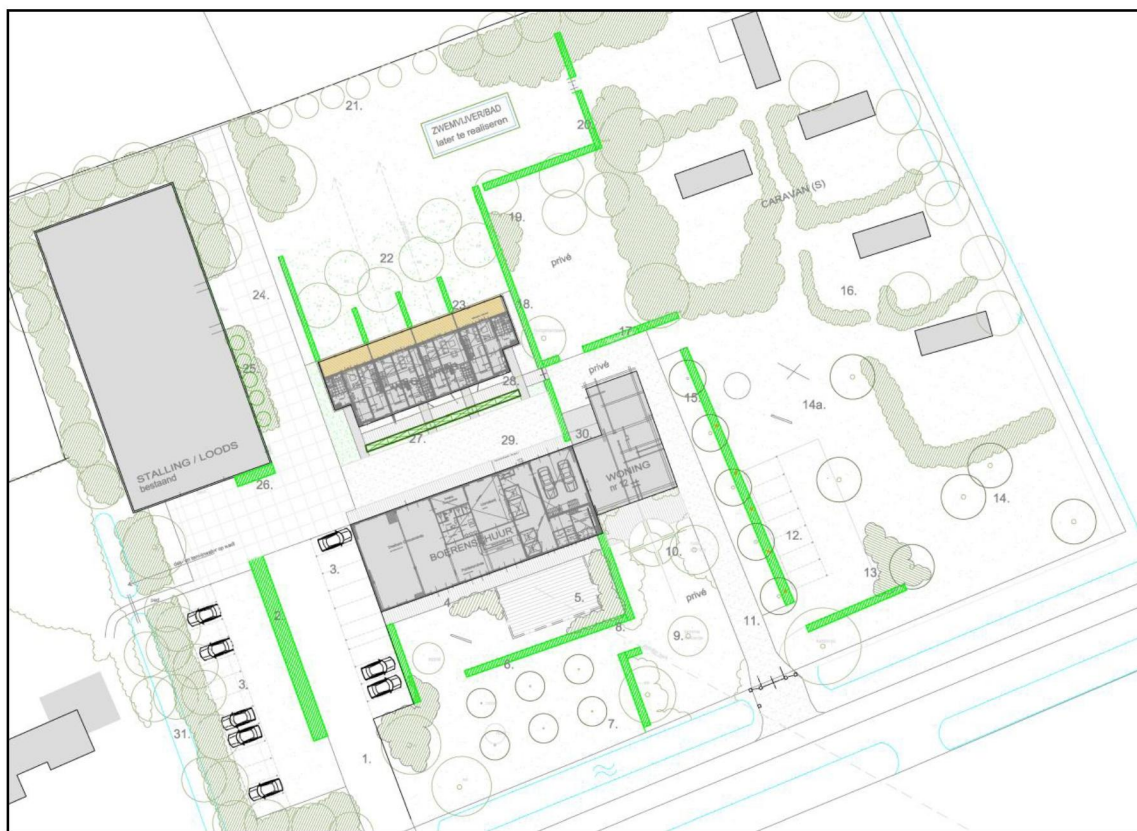
In het kader van de voorgenomen herontwikkeling zou bij voorkeur een op oudere afbeeldingen herkenbare afwisseling van dubbele deeldeuren en kleinere staldeuren een passend beeld kunnen opleveren. Indien een nieuwe functie meer lichttoetreding vraagt, zouden achter deze openingen terugliggende (bij voorkeur ongedeelde) puien geplaatst kunnen worden. Nieuwe invullingen dienen echter terughoudend in hun vormgeving te zijn en het gebruik van quasi-historische details zoals roedenverdelingen, welke niet passen bij het eenvoudige agrarische karakter van het gebouw, dienen te worden vermeden.

Voor het interieur verdient een blijvend open karakter, met zicht op de historische constructie aanbeveling. Indien een interne verdeling gewenst is, zou de indeling met dwarsdelen, zoals op de bouwtekening uit 1954 nog zichtbaar is, als inspiratiebron kunnen dienen.

De volledige rapportage van het bouwhistorisch onderzoek is opgenomen als bijlage 4 bij deze ruimtelijke onderbouwing (Monumenten Advies Bureau, Bouwhistorisch verkenning & waardestelling Aangebouwde landbouwschuur van Hofstede Welland, Rijksmonument nr. 38822, ing. G. Korenberg, Nijmegen, september 2015)

4.5. Erfinrichtingsplan

Door Buro Ruimte&Groen is een erfinrichtingsplan voor de buitenruimte van Hofstede Welland vervaardigd. De nieuwe inrichting van het erf respecteert de historische erfindeling waarbij de bestaande groenstructuren worden versterkt ten behoeve van de landschappelijke inpassing. De nieuwe benodigde functies op het erf, zoals parkeerruimte en het terras, worden zo veel mogelijk groen ingepast. De diverse functies worden van elkaar gescheiden met behulp van haagstructuren.



Concept erfinrichtingsplan Hofstede Welland – Buro Ruimte&Groen, oktober 2015

Het erfinrichtingsplan en bijbehorende beplantingsplan is opgenomen als bijlage 3 bij deze ruimtelijke onderbouwing.

5. Sectorale toetsen

5.1. Verkeer en parkeren

5.1.1. Inleiding

In deze paragraaf wordt inzicht gegeven in de verkeerssituatie rondom het plangebied en welke invloed onderhavige ontwikkeling heeft op deze verkeerssituatie. Hiertoe wordt inzicht gegeven in de bestaande verkeersinfrastructuur rondom het plangebied en de verkeersaantrekkende werking en parkeerbehoefte vanuit de nieuwe functies.

Op basis van de recreatiekansenkaart (Verordening Ruimte) ligt onderhavig plangebied binnen de kustzone. Revitalisering vormt de belangrijkste opgave voor het bestaande verblijfsrecreatieve aanbod in de kustzone. Op basis van het PVVP geldt hier het mobiliteitsbeleid voor het gebiedsprofiel 'verblijfsreactie': verblijfsrecreatieve gebieden zijn de zones achter de kuststroken, waar recreanten op (mini)campings en vakantieparken verblijven. Voor de verblijfsrecreatieve zones is de externe bereikbaarheid minder van belang. Dat moet concreet betekenen dat de externe bereikbaarheid op orde is en dat automobilisten vlot kunnen doorrijden tot ze de hoofdweg verlaten. Het laatste stuk van de rit naar hun bestemming voert door verblijfsgebied wat betekent dat de snelheid laag is. Het accent in dit type gebied ligt op het verleiden van de recreant tot andere verplaatsingswijzen dan de auto. Bij voorkeur verplaatsen recreanten zich wandelend, fietsend en per OV.

Onderhavig plangebied is extern goed bereikbaar via de Recreatieverdeelweg (N652) en de Stoofweg (N651). Op ongeveer 450 meter ten oosten van het plangebied sluit de Wellandweg aan op de Stoofweg welke tevens deel uitmaakt van fietsknooppuntenroute (tussen knooppunt 77 en 78). Met deze ligging ten opzichte van de bestaande verkeersinfrastructuur is zowel de externe ontsluiting als de recreatieve ontsluiting (langzaam verkeer) vanuit het plangebied als zeer goed te beschouwen.

Het plangebied zelf is gelegen aan de Wellandweg. De Wellandweg wordt beheerd door het Waterschap Scheldestromen. Het waterschap heeft van deze weg geen telgegevens beschikbaar. Wat wel bekend is, is de ontwerpcapaciteit van de weg. Deze capaciteit is gebaseerd op de breedte van de weg en bedraagt circa 325 motorvoertuigen per etmaal. Het waterschap verwacht echter dat het daadwerkelijke aantal motorvoertuigbewegingen een stuk lager ligt.

Om een inschatting te kunnen maken van de mogelijke gevolgen voor de omgeving als gevolg van het extra verkeer vanuit de nieuwe functies is een inschatting gemaakt van de verkeersaantrekkende werking.

De extra verkeersgeneratie is in eerste instantie bepaald op basis van de CROW-kengetallen voor verkeer. Deze inschatting is gebaseerd op harde kencijfers met betrekking tot aantallen en oppervlakten aan bepaalde functies. Ten behoeve van het akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaai is eveneens een

inschatting gemaakt van de extra verkeersgeneratie. Deze inschatting van de verkeersgeneratie in het kader van de akoestische berekening houdt meer rekening met de voorgenomen bedrijfsvoering en karakteristieken van Hofstede Welland. Naar verwachting zal de verkeersgeneratie zoals bepaald ten behoeve van het akoestisch onderzoek de werkelijkheid dichter benaderen dan de berekende verkeersgeneratie uitsluitend op kengetallen. Navolgend zijn beide berekeningen weergegeven.

5.1.2. Berekening op basis van kencijfers CROW

Berekening verkeersgeneratie op basis van kencijfers CROW-publicatie ASVV 2012 hoofdstuk 6.3 en publicatie 256 'Verkeersgeneratie woon- en werkgebieden'.

Extra verkeersgeneratie in motorvoertuigbewegingen (mvt) per etmaal als gevolg van nieuwe functies:

Functie	Gehanteerde kengetallen	Kengetal*	Per eenheid	Aantal	Werkdag	Zaterdag
Boerderijlodges	Bungalowpark	2,2	Per bungalow	4 st.	8,8	8,8
Verkoopbalie ijsmakerij	Café/bar/cafetaria	40 (werkdag) 135 (zaterdag)	Per 100 m ² vvo	50 m ²	20 -	- 68
Cursusruimte	Avondonderwijs	16,4	per 10 studenten	10 st.	16,4	16,4
Totaal					45,2	93,2

* Maximale kengetallen op basis van omgevingstype weinig stedelijk in buitengebied

** In de ASVV212 worden geen kencijfers vermeld voor verkeersgeneratie vanuit de functie café/bar/cafetaria; het gehanteerde kencijfer is gebaseerd op CROW-publicatie 256 'Verkeersgeneratie woon- en werkgebieden', tabel 21 'Gemiddeld aantal motorvoertuigbewegingen per 100 m² vvo (verkoopvloeroppervlak) per werkdag en zaterdagmaal, onderscheiden naar type detailhandel. Voor de verkoopbalie bij de ijsmakerij is gekozen voor de branche 'horeca'. Voor de branche 'horeca' bedraagt de etmaalwaarde 81 en de zaterdagmaalwaarde 269 mvt. Deze kencijfers zijn echter gebaseerd op de gehele branche horeca, zonder dat daarbij onderscheid wordt gemaakt naar verschillende vormen van horeca. Aangenomen wordt dat de gehanteerde kencijfers voor de branche horeca zijn gebaseerd op de functie restaurant. Voor zowel de functies restaurant als café/bar/cafetaria zijn in de ASVV2012 wel parkeerkencijfers opgenomen. Het parkeerkencijfer voor restaurant bedraagt 16 per 100 m² bvo en voor café/bar/cafetaria 8 per 100 m² bvo. Omdat voor de functie restaurant twee keer zoveel parkeerplaatsen nodig zijn als voor de functie café/bar/cafetaria gaan wij er binnen deze berekening van uit dat ook de verkeersgeneratie als gevolg van de functie restaurant twee keer zo groot is als de verkeersgeneratie voor de functie café/bar/cafetaria. De voor horeca gehanteerde kengetallen van 81 en 269 motorvoertuigbewegingen voor respectievelijk een werkdag- en zaterdagmaal zijn daarom voor de functie café/bar/cafetaria gehalveerd. De voor café/bar/cafetaria gehanteerde kengetallen bedragen derhalve 40 (werkdag) en 135 (zaterdag). Bij deze kengetallen is er van uitgegaan dat 90% van de klanten autobestuurder is. Dit aandeel is echter sterk afhankelijk van de locatie. Vanwege de ligging van de ijsmakerij met verkoopbalie in het buitengebied in een toeristische regio mag worden aangenomen dat een groot deel van

klanten bestaat uit recreatieve fietsers. Naar verwachting ligt de daadwerkelijke verkeersgeneratie dan ook lager dan de berekende verkeersgeneratie.

De berekende extra verkeersgeneratie vanuit de nieuwe functies bedraagt 45,2 motorvoertuigbewegingen (mvt) per werkdagemaal en 93,2 mvt per zaterdagemaal. Deze extra verkeersgeneratie is voor een groot deel toe te schrijven aan de functie ijsmakerij met verkoopbalie. Omdat kencijfers voor een dergelijke functie ontbreken in de publicaties van CROW is de verkeersgeneratie voor deze functie gebaseerd op een interpretatie van globale parkeerkecijfers voor de functie café/bar/cafetaria. Bij het toepassen van deze cijfers moet een forse marge in acht worden genomen.

5.1.3. Berekening i.h.k.v. akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï

De toename in het verkeer na de verbouwing van Hofstede Welland komt voort uit drie verschillende activiteiten. Namelijk de verhuur van vier boerderijlodes, de verkoop van ijs en het geven van cursussen. Op basis van kentallen en informatie van de opdrachtgever is de verkeersgeneratie van de drie bovengenoemde activiteiten bepaald.

Voor de vier boerderijlodes is de verkeersgeneratie berekend op basis van kentallen uit de CROW-publicatie 317. Hierbij zijn de lodges gelijkgesteld aan een bungalow en is gerekend met een volledige bezetting van de lodges. Aangezien aangenomen mag worden dat de bezetting eerder 75% zal zijn, wordt de situatie hiermee bewust overschat. De verkeersgeneratie van de lodges is bepaald op 11,2 voertuigbewegingen per etmaal.

De ijsverkoop vindt alleen plaats van april tot november. In de berekening is uitgegaan van een gemiddelde openingsdag en is aangenomen dat circa 30 personen per dag de ijsmakerij bezoeken. Hiervan zal het grootste aantal bestaan uit fietsers en wandelaars. In het akoestisch onderzoek is uitgegaan van slechts 60% fietsers/wandelaars en dus 40% bezoekers per personenauto (12 personen). Daarbij wordt er maar één persoon per auto gerekend, wat ook weer een overschatting van het aantal auto's zal voortbrengen en dus een worst-case benadering van de situatie is. De openingstijden zijn van 11.00 uur tot 19.00 uur, zodat er uitgegaan is van 22 aankomende en vertrekkende auto's in de dagperiode en 2 vertrekkende auto's in de avondperiode (in het hypothetische geval dat deze personen tot sluitingstijd aanwezig blijven).

Naast de verkoop van ijs ter plaatse zal circa 2x per week distributie van producten plaatsvinden middels een kleine bestelwagen, die in eigen beheer is, en zal de ijsmakerij 1x per week worden bevoorrad met een lichte vrachtauto. Totaal genereert de ijsverkoop 30 voertuigbewegingen per etmaal (waarvan 28 door personenauto's en een bestelwagen en 2 door een lichte vrachtwagen).

Per week zullen er circa drie cursussen overdag en circa twee cursussen in de avonduren worden gegeven. Voor de cursussen is uitgegaan van maximaal 8 cursisten per cursus, waarbij 50% van de cursisten met de auto komt en de andere helft vanuit de lodges komen met een arrangement inclusief cursus. In de berekening is als uitgangspunt gehanteerd dat er twee cursussen op een etmaal kunnen plaatsvinden,

waarvan totaal 8 cursisten met de auto komen. In totaal genereert het geven van cursussen dus 16 voertuigbewegingen van personenauto's per etmaal.

Op basis van voorgaande berekening zal het verkeer als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling met maximaal 57,2 motorvoertuigbewegingen per etmaal toenemen.

5.1.4. Verkeersgeneratie

Op basis van de kengetallen en uitgangspunten zoals beschreven in paragraaf 5.1.2 bedraagt de verkeersgeneratie als gevolg van de nieuwe functies 45,2 motorvoertuigbewegingen (mvt) per etmaal op werkdagen en 93,2 mvt per etmaal op zaterdagen.

Op basis van de uitgangspunten zoals beschreven in paragraaf 5.1.3. bedraagt de verkeersgeneratie 57,2 motorvoertuigbewegingen per etmaal.

Omdat de Wellandweg een waterschapsweg is zijn beide berekeningen van de verkeersgeneratie ter beoordeling voorgelegd aan het waterschap. Hierbij is gevraagd welke berekeningssystematiek naar mening van het waterschap het meeste recht doet aan de werkelijke situatie. Het waterschap heeft daar op aangegeven dat de berekende verkeersgeneratie op basis van de kengetallen (conform paragraaf 5.1.2) waarschijnlijk een sterke overschatting is van het daadwerkelijk optredende extra aantal motorvoertuigbewegingen als gevolg van de nieuwe functies. Hoewel de nieuwe functies, en dan met name de ijsmakerij, wel zullen leiden tot een relatief hoge extra verkeersgeneratie (zoals berekend in paragraaf 5.1.2. voor de zaterdagen) mag worden aangenomen dat een groot deel van deze extra verkeersbewegingen toe te schrijven is aan fietsers.

Voor het extra aantal motorvoertuigbewegingen als gevolg van de nieuwe functies ter plaatse van Hofstede Welland mag volgens het waterschap daarom worden uitgegaan van de berekende verkeersgeneratie zoals in paragraaf 5.1.3: 57,2 motorvoertuigbewegingen per etmaal. Deze extra verkeersgeneratie wordt tevens representatief geacht voor de berekening van het wegverkeerslawaai.

Vanwege het relatief grote aandeel fietsers, mede vanwege de ligging nabij de fietsknooppuntenroute, adviseert het waterschap om binnen het erfinrichtingsplan voldoende ruimte te reserveren voor het parkeren van fietsen en het eventueel treffen van overige voorzieningen om het fietsgebruik zo veel mogelijk te stimuleren.

5.1.5. Parkeerbalans

Alle bezoekers van de aanwezige voorzieningen moeten in ieder geval kunnen parkeren op het perceel zelf. Parkeren op de openbare weg is niet toegestaan. In onderstaande tabel is weergegeven hoeveel parkeerplaatsen per functie benodigd zijn. Dit aantal is per functie bepaald op basis van de CROW-parkeerkencijfers (ASVV 2012 – hoofdstuk 6.3). In de tabel zijn de gemiddelde kencijfers gehanteerd voor

een niet stedelijke omgeving in het buitengebied. De gemiddelde kencijfers zijn gebaseerd op minimale en maximale kencijfers per functie. De minimale en maximale kencijfers zijn tussen haakjes weergegeven.

Functie	Gehanteerde kencijfers	Kencijfer: gemiddeld (min-max)	Per eenheid	Hoeveelheid	Benodigd aantal parkeerplaatsen
Stacaravans (bestaand)	camping	1,2 (1,1-1,3)	standplaats	5	6,0 (5,5-6,5)
Boerderijlodges	bungalowpark	2,1 (2,0 -2,2)	bungalow	4	8,4 (8,0-8,8)
Verkoopbalie ijsmakerij	café/bar/cafetaria	7,0 (6,0 -8,0)	100 m ² bvo	50 m ²	3,5 (3,0-4,0)
Cursusruimte	Avondonderwijs	10,5 (9,5 -11,5)	10 studenten	10 st.	10,5 (9,5-11,5)
Totaal					28,4 (26,0-30,8)

De berekende totale parkeerbehoefte bedraagt 28,4 parkeerplaatsen op basis van de gemiddelde kencijfers. Op het terrein wordt voorzien in 30 parkeerplaatsen: 23 parkeerplaatsen ten behoeve van de functies boerderijlodges, ijsmakerij en cursusruimte, en 7 parkeerplaatsen ten behoeve van de stacaravans. Het terreingedeelte rondom de loods kan worden gebruikt als overloopparking in drukke situaties en biedt ruimte aan nog eens circa 8 parkeermogelijkheden. Aangenomen mag worden dat ook gecombineerd bezoek van de diverse functies voorkomt. Indien bijvoorbeeld bezoekers van de boerderijlodges een cursus bijwonen hoeft hiervoor geen extra parkeerplaats gerekend te worden. Gesteld kan worden dat met de realisatie van 30 permanente en 8 overloop parkeerplaatsen op eigen terrein ruim voldoende wordt voorzien in de parkeerbehoefte vanuit de diverse functies.

Om het fietsgebruik zo veel mogelijk te stimuleren dient op het perceel voorzien te worden in fietsparkeermogelijkheden. Met name de functie verkoopbalie ijsmakerij leent zich goed voor een bezoek per fiets. Ten behoeve van het bepalen van het benodigde aantal fietsparkeermogelijkheden is derhalve gebruik gemaakt van de fietsparkeerkencijfers voor horeca en verblijfsrecreatie (ASVV2012-tabel 6.3/14). Hiertoe is uitgegaan van de kencijfers voor 'fastfoodrestaurant' in de omgeving 'buitengebied' en 'restaurant (eenvoudig)' in de omgeving 'buiten de bebouwde kom'. Voor deze functies gelden de volgende fietsparkeerkencijfers:

Functie	Locatie	Kencijfer:	Per eenheid	Opmerkingen	Aantal
Fastfoodrestaurant	Buitengebied	5	locatie	Terras meetellen	5
Restaurant (eenvoudig)	Buiten de bebouwde kom	15	100 m ² bvo	bijv. pannenkoekenhuis, terras meetellen	15

Aangenomen wordt dat het aantal benodigde fietsparkeerplaatsen ongeveer een gemiddelde is van genoemde functies. Dit impliceert een fietsparkeerbehoefte van circa 10 fietsparkeerplaatsen. Voor het realiseren van deze fietsparkeerplaatsen is aan de voorzijde van de boerenschuur, nabij het terras bij de ijsmakerij voldoende ruimte beschikbaar. Overwogen kan worden om ter plaatse van de fietsparkeerplaatsen tevens te voorzien in een oplaadmogelijkheid voor elektrische fietsen.

5.2. Geluid en stilte

5.2.1. Inleiding

Een belangrijke basis voor de ruimtelijke afweging in het kader van het aspect geluid is de Wet geluidhinder (Wgh). Deze wet biedt geluidgevoelige functies (zoals woningen) bescherming tegen geluidhinder van o.a. wegverkeerslawaai en industrielawaai door middel van zonering.

Wegverkeerslawaai

Ingevolge artikel 74 Wet geluidhinder (Wgh) zijn in principe alle wegen gezoneerd. Uitzondering op deze regel zijn wegen waarvoor een maximum snelheid van 30 km per uur geldt en woonerven. Tevens zijn in de Wgh onderzoekszones opgenomen waarbinnen onderzoek moet worden uitgevoerd naar de gevolgen van wegverkeerslawaai op een geluidsgevoelige bestemming. Deze onderzoekszones bedragen voor het stedelijk gebied voor wegen met 1 of 2 rijstroken 200 meter en voor het buitenstedelijk gebied 250 meter voor wegen met 1 of 2 rijstroken. Voor gezoneerde wegen geldt een voorkeursgrenswaarde van 48 dB.

Industrielawaai

De geluidsruijme is voor een deel van de bedrijven vastgelegd in de omgevingsvergunning voor de activiteit milieu. Een groot deel van de bedrijven valt onder een algemene maatregel van bestuur. Hierin zijn o.a. voor geluid voorschriften opgenomen. Deze voorschriften kunnen bepalend zijn voor de benodigde afstand tussen het bedrijf en gevoelige functies in de omgeving. Er wordt voldaan aan deze richtafstand uit de handreiking Bedrijven en milieuzonering. Het aspect geluid zorgt niet voor een aantasting van het woon- en leefklimaat.

De ontwikkeling zal wel zorgen voor een toename van het verkeer over de Wellandweg. Voor het aspect wegverkeerslawaai moet worden gemotiveerd dat aan de voorkeursgrenswaarde wordt voldaan. Voor het aspect industrielawaai hoeft geen onderzoek te worden gedaan. Dit geldt, gezien de afstand tot geluidsgevoelige objecten, ook voor het aspect stemgeluid.

5.2.2. Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai

Door Kraaij Akoestisch Adviesbureau is een akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaai uitgevoerd. Het akoestisch onderzoek heeft tot doel de geluidbelasting vanwege wegverkeerslawaai te bepalen en deze te toetsen aan de normen uit de Wet geluidhinder. Navolgend is de conclusie uit de rapportage van het akoestisch onderzoek weergegeven:

Uit de rekenresultaten blijkt dat de geluidbelasting op het gebouw met de vier boerderijlodges ten hoogste 32 dB bedraagt. Deze geluidbelasting wordt berekend op toetspunt 01, gelegen aan de westelijke zijgevel van het gebouw. De geluidbelasting is berekend in L_{den} en inclusief aftrek van 5 dB ingevolge artikel 110g van de Wet geluidhinder. Hieruit kan worden geconcludeerd dat ruim-

schuots voldaan wordt aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Onderzoek naar verdere maatregelen om de geluidbelasting te reduceren is daarmee niet noodzakelijk. Een compleet overzicht van de berekende geluidbelastingen als gevolg van de Wellandweg is opgenomen in bijlage II en inzichtelijk gemaakt in figuur 3. Los van de toets Wet geluidhinder is de geluidbelasting op de boerenschuur berekend en deze bedraagt ten hoogste 40 dB.

Op basis van het onderzoek mag worden geconcludeerd dat de geluidsbelasting op gevoelige bestemmingen als gevolg van wegverkeerslawaaï ruimschoots voldoet aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. De volledige rapportage van het akoestisch onderzoek is opgenomen als bijlage 6 bij deze ruimtelijke onderbouwing (*Kraaij Akoestisch Adviesbureau, Akoestisch onderzoek Uitbreiding 'Hofstede Welland' - Wellandweg 12 Noordwelle, projectnummer VL.1542.R01, P. Kraaij, 14 oktober 2015*).

5.3. Bodem

5.3.1. *Inleiding*

Milieuhygiënische bodemkwaliteit

Het landelijk beleid gaat uit van het principe dat de bodem geschikt dient te zijn voor de beoogde functie, de bodemkwaliteit mag geen onaanvaardbaar risico opleveren voor de gebruikers van de bodem. Voor alle locaties waar een functiewijziging of herinrichting wordt voorzien, dient de bodemkwaliteit door middel van een bodemonderzoek in beeld te worden gebracht. Het Besluit bodemkwaliteit omvat de regels rond grondverzet, bouwstoffen en een stuk kwaliteitsboring. Op de locatie hebben mogelijk verdachte activiteiten plaatsgevonden (voormalige boomgaard). Hiertoe is een verkennend bodemonderzoek conform NEN5740 uitgevoerd.

Duurzaam bodemgebruik

Realiseren duurzaam bodemgebruik door rekening te houden met de lokale bodemkwaliteiten. De bodem biedt zowel kansen als belemmeringen. Door deze eigenschappen af te stemmen met de (ruimtelijke) ontwikkeling kan duurzaam bodemgebruik worden gerealiseerd. Thema's m.b.t. duurzaam bodemgebruik zijn o.a. zettingsgevoeligheid, bodemsoort, kabels en leidingen, grondwater en het gebruik van bodemenergie. Gegevens over de bodem zijn opgenomen in de watertoetstabel. De bodem ter plaatse wordt gekenmerkt als 'schor licht', is sterk zettingsgevoelig en biedt geen mogelijkheden voor infiltratie van hemelwater. Omdat onderhavige ontwikkeling enkel een functieverandering binnen bestaande (monumentale) bebouwing betreft is het aspect 'duurzaam bodemgebruik' in dit geval minder relevant. (Grond)wateraspecten worden nader toegelicht in de waterparagraaf. Toepassen van bodemenergie is in principe mogelijk maar is vanwege de relatief kleine omvang van het plan economisch gezien minder interessant.

Niet gesprongen explosieven

De potentiële aanwezigheid van niet gesprongen explosieve (conventionele explosieven) kan een bedreiging in houden bij grondroerende werkzaamheden en kan tot vertraging in de planvorming en -uitvoering

leiden. De gemeente beschikt over een inventarisatie van niet gesprongen explosieven op een signaleringskaart, opgesteld door historisch onderzoek, ooggetuigenverklaringen en eerdere vondsten. Wanneer er ontwikkelingen plaatsvinden in een aandachtsgebied kan een toetsing op niet gesprongen explosieven worden uitgevoerd. De ontwikkeling vindt niet plaats in een CE (conventionele explosieven) risico gebied.

Aardkundige waarden

Ten aanzien van de aardkundige waarden richt het gemeentelijk beleid zich op het versterken van de plaatselijke landschapskwaliteiten. Dit kan door aardkundige patronen een zichtbare rol te laten spelen bij ruimtelijke ontwikkelingen. Doorsnijding en versnippering van het landschap moet zo veel mogelijk worden voorkomen. Middels het erfinrichtingsplan en de afstemming hieromtrent met het SCEZ zijn de landschappelijke en aardkundige waarden zo goed mogelijk binnen het plan geïntegreerd.

5.3.2. Verkennend bodemonderzoek

Door Inventerra Comon Services bv (Inventerra) is in oktober 2015 een verkennend bodemonderzoek conform de NEN 5740 verricht op de locatie aan de Wellandweg 12 te Noordwelle. Het doel was het vaststellen van de huidige bodemkwaliteit en of deze bodemkwaliteit geen belemmering vormt voor het huidige en toekomstige gebruik. Navolgend zijn de conclusies en aanbevelingen van het verkennend bodemonderzoek weergegeven:

Op basis van de resultaten van het voorafgaande uitgevoerde vooronderzoek is een hypothese opgesteld met betrekking tot een mogelijke verontreinigingssituatie in de bodem, namelijk verdacht voor een verontreiniging met bestrijdingsmiddelen in de bovengrond, als gevolg van een voormalige boomgaard. Tevens is (een deel van) de locatie verdacht voor een verontreiniging met asbest in de grond, vanwege de aanwezigheid van (gebroken) asbestverdacht plaatmateriaal (golfplaat) op het maaiveld achter de vrijstaande loods. Uit de resultaten van het verkennend bodemonderzoek wordt het volgende geconcludeerd:

De (zeer) zwak puinhoudende, zandige bovengrond (0 – 0,5 m-mv) op de locatie (MM1) is licht verontreinigd met kwik, lood, zink en PAK. De zintuiglijk onverdachte, zandige bovengrond (0 – 0,5 m-mv) op de locatie (MM2) is licht verontreinigd met lood en PCB. De zintuiglijk onverdachte, zandige ondergrond (0,5 – 1,0 m-mv) is licht verontreinigd met kwik en lood. Het grondwater op de onderzoekslocatie (peilbuis 107) is licht verontreinigd met barium, kwik en zink. In het grondmengmonster van de inspectiegaten ABK01 en ABK02 is asbest aangetoond; de indicatief berekende gemiddeld gewogen asbestconcentratie (510 mg/kg ds) overschrijdt de interventiewaarde (100 mg/kg ds).

Op basis van het uitgevoerde bodemonderzoek is de hypothese ‘verdachte locatie’ bevestigd, vanwege de plaatselijk aangetoonde verontreiniging met asbest en de lichte verontreinigingen met zware metalen, PAK en PCB in de grond. De aangetoonde gehalten zware metalen, PAK en PCB in de grond en de licht verhoogde concentraties barium, kwik en zink in het grondwater zijn

zodanig licht verhoogd dat aanvullend onderzoek naar die parameters (eventueel op basis van een aangepaste onderzoeksstrategie) ons inziens niet noodzakelijk worden geacht.

Om inzicht te krijgen of op het terreindeel achter de loods sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging in de zin van de Wet bodembescherming en daarmee of sprake is van een saneringsnoodzaak, is de uitvoering van een nader asbestonderzoek conform de NEN 5707 noodzakelijk. Het nader asbestonderzoek heeft tot doel om meer inzicht te krijgen in de gemiddelde asbestconcentratie (per ruimtelijke eenheid, RE) en de omvang (verticale en horizontale verspreiding) en daarmee in de (financiële) gevolgen bij de geplande bestemmingswijziging. Als op de locatie graafwerkzaamheden gaan plaatsvinden kunnen, afhankelijk van de aangetoonde gehalten in de grond en/of de samenstelling, beperkingen worden gesteld aan het hergebruik van de vrijkomende grond. Bij toepassingsmogelijkheden elders of bij afvoer naar een erkend verwerker dient de vrijkomende grond mogelijk nog conform het Besluit Bodemkwaliteit te worden gekeurd. Bij werkzaamheden in de grond dient rekening gehouden te worden met eventueel te treffen veiligheidsmaatregelen conform de CROW-publicatie 132.

De volledige rapportage van het verkennend bodemonderzoek is opgenomen als bijlage 7 bij deze ruimtelijke onderbouwing (*Inventerra Comon Services bv, Verkennend bodemonderzoek NEN 5740 Wellandweg 12 te Noordwelle, Rapportnummer 15-2202-R01JV, Dhr. J. Voorhorst, 10 december 2015*).

Naar aanleiding van de resultaten van het verkennend bodemonderzoek is een nader asbestonderzoek conform de NEN 5707 uitgevoerd.

PM: Resultaten nader onderzoek asbest

5.4. Bedrijven en milieuzonering

Door het aanbrengen van een zone tussen bedrijvigheid en milieugevoelige bestemmingen (zoals woningbouw) kan de overlast ten gevolge van bedrijfsactiviteiten zo laag mogelijk gehouden worden.

Toetsing

De ontwikkeling betreft de volgende functies met bijbehorende richtafstand. Hierbij is de omgeving beoordeeld als behorende bij het omgevingstype rustige woonwijk. De locatie is namelijk gelegen in landelijk gebied nabij de kern Noordwelle.

Activiteit	Milieucategorie en SBI-code (2008)	Richtafstand (m)	Werkelijke afstand (m)
boerderijlodges	3.1 (553/552)	50	54,5
ijsmakerij	1 (561)	10	43
terras	1 (561)	10	43
winkel	1 (47)	10	43

In de tabel is tevens de werkelijke afstand opgenomen tot het dichtstbijzijnde milieugevoelig object. Dit betreft de Wellandweg 14. Hierbij is gemeten vanaf de gevel van het wagenhuis tot de gevel van de woning en vanaf de gevel van de oude boerenschuur tot aan de gevel van de woning. In de definitieve uitvoering kan deze afstand groter zijn.

Conclusie

Er wordt aan de richtafstanden voldaan. Het aspect milieuzonering is geen belemmering voor het plan.

5.5. Luchtkwaliteit

Door de uitstoot van uitlaatgassen door onder andere de industrie en het verkeer komen schadelijke stoffen in de lucht. Vooral langs drukke wegen kunnen de concentraties van verschillende stoffen zo hoog zijn dat deze de gezondheid kunnen aantasten. Om te voorkomen dat de gezondheid wordt aangetast door luchtverontreiniging dient bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen rekening gehouden te worden met de luchtkwaliteit ter plaatse.

De achtergrondwaarde voor fijnstof (PM10) en stikstofdioxide (NO₂) zijn resp. ongeveer 18,5 en 15,4 microgram/m³ (bron: Grootschalige Concentratie- en Depositiekaarten Nederland (GCN en GDN); gegevens 2015). De achtergrondwaarde overschrijdt de wettelijke grenswaarde van 40 microgram/m³ niet.

De gewenste ontwikkeling ligt niet binnen 50 meter van een provinciale weg. Op grond van het Besluit gevoelige bestemmingen geldt geen onderzoeksplicht. Wel moet worden aangetoond dat door het verkeer van en naar de locatie aan de wettelijke grenswaarden wordt voldaan.

De Wet Luchtkwaliteit is op 15 november 2007 in werking getreden en hierin staan de hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen zoals beschreven in de Wet milieubeheer. De Wet Luchtkwaliteit voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het 'Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL)'. Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging.

In de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. In deze regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woning-

bouwlocaties) opgenomen die niet in betekende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden.

Het besluit NIBM legt vast, wanneer een project niet in betekende mate bijdraagt aan de concentratie van een bepaalde stof. Een project is NIBM, als aannemelijk is dat het project een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%. De 3% grens wordt gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie fijnstof (PM10) of stikstofdioxide (NO₂). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor zowel fijnstof en NO₂.

De totale verkeersaantrekkende werking als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling is berekend op 57,2 motorvoertuigbewegingen per etmaal (zie paragraaf 5.1.3 'Berekening i.h.k.v. akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï').

Met behulp van de NIBM-tool van Infomil is berekend of de extra verkeersgeneratie mag worden beschouwd als 'niet-in-betekende-mate'. Ten behoeve van deze berekening is uitgegaan van de volgende parameters.

- Extra verkeer: 57,2 mvt/etmaal
- Percentage vrachtverkeer: 3%

Op basis van deze parameters volgt uit de berekening dat de extra verkeersgeneratie niet-in-betekende-mate bijdraagt aan een verslechtering van de luchtkwaliteit en dat derhalve nader onderzoek naar de gevolgen voor de luchtkwaliteit niet nodig is. Navolgend zijn de berekeningsresultaten weergegeven.

Navolgend zijn de berekeningsresultaten op basis van de NIBM-tool weergegeven.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit

Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		57,2
Aandeel vrachtverkeer		3,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,08
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,01
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig		

Implementatie van Standaard RekenMethode 1 op basis van de worst-case benadering

Type gegevens		NO ₂	PM ₁₀
Weggegevens	Breedte van de ontsluitingsweg	3,5	3,5
	Afstand van het rekenpunt tot de wegrand	5	5
	Afstand van het rekenpunt tot de wegas	6,75	6,75
	rekenparameter a	0,000488	0,000488
	rekenparameter b	-0,0308	-0,0308
	rekenparameter c	0,59	0,59
	verduunningsfactor	0,4043345	0,4043345
Autonoom verkeer	Aantal voertuigbewegingen	7101	nvt
	Percentage vrachtverkeer	0%	nvt
Extra verkeer	Aantal voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	57,2	57,2
	Percentage vrachtverkeer	3%	3%
Autonoom + extra verkeer	Aantal voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	7158	nvt
	Percentage vrachtverkeer	0,0%	nvt
Emissiefactoren NO _x en PM ₁₀ (gram/km)	Licht verkeer	0,57	0,04
	Vrachtverkeer	14,74	0,25
Emissies NO _x en PM ₁₀ (microgram/m/s)	Autonoom	46,92	nvt
	Extra verkeer	0,66	0,03
	Autonoom + Extra verkeer	47,58	nvt
Fractie direct uitgestoten NO ₂	Licht verkeer	0,24	nvt
	Vrachtverkeer	0,05	nvt
Gemiddelde fractie direct uitgestoten NO ₂	Autonoom	0,243	nvt
	Extra verkeer	0,158	nvt
	Autonoom + Extra verkeer	0,242	nvt
Overige invoergegevens	Bomenfactor	1,5	1,5
	Regiofactor meteorologie	1,05	1,05
Parameters	B	0,6	0,6
	K	100	100
Jaargemiddelde bijdrage NO _x	Autonoom	18,5	nvt
	Autonoom + Extra verkeer	18,8	nvt
Locatiespecifieke achtergrondconcentraties	Jaargemiddelde in µg NO ₂ /m ³	33,5	nvt
	Jaargemiddelde in µg O ₃ /m ³	38,1	nvt
Jaargemiddelde NO ₂ concentraties	Totaal autonoom jaargemiddelde in µg/m ³	40,9	nvt
	Bijdrage autonome verkeer in µg/m ³	7,32	nvt
	Bijdrage autonome+extra verkeer in µg/m ³	7,40	nvt
	Maximale bijdrage extra verkeer in µg/m ³	0,08	0,01

Berekening bijdrage van het extra verkeer als gevolg van plan Hofstede Welland op de luchtkwaliteit (nibm-tool, infomil, versie 30-03-2015)

5.6. Water

Een ruimtelijk plan dient een waterparagraaf te bevatten waarin is beschreven hoe de watertoets procedureel en inhoudelijk is vormgegeven. Ten behoeve van deze watertoets is door het waterschap Scheldestromen een aanmeldformulier watertoetsproces opgesteld. Binnen dit formulier is een tabel opgenomen waarin alle water-gerelateerde aspecten van het plan dienen te worden toegelicht. Navolgend is de definitieve tabel uit het aanmeldformulier watertoetsproces weergegeven.

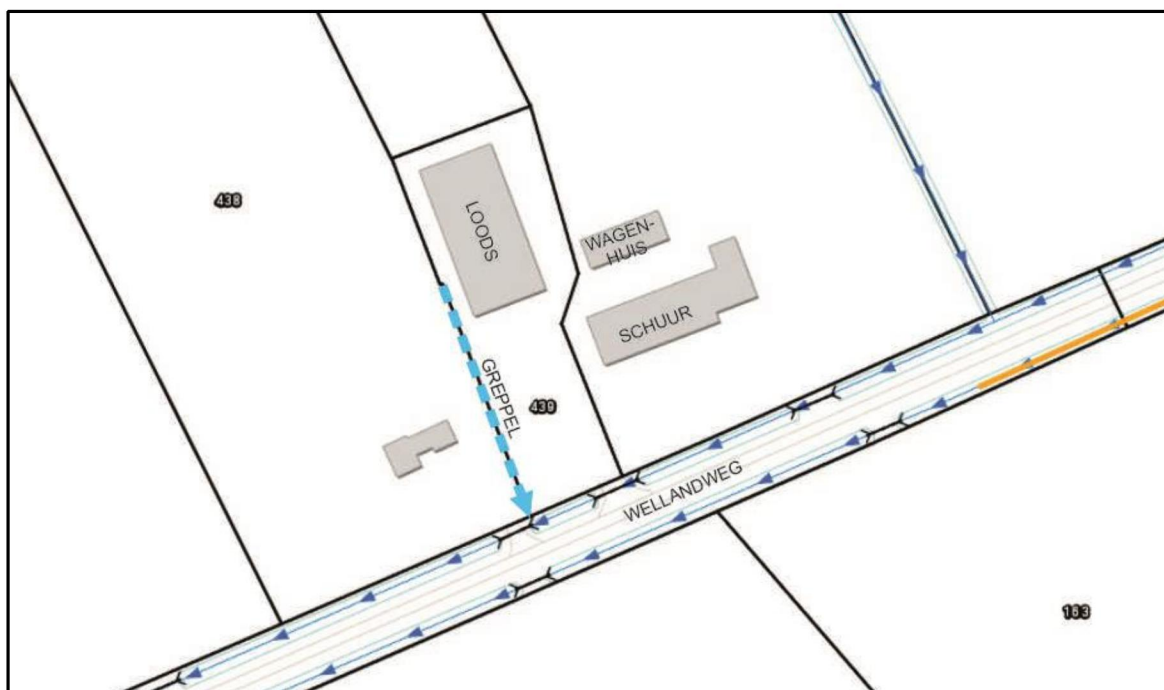
Watertoetstabel

Thema en water(beheer)doelstelling	Uitwerking
Geo-informatie waterschap Scheldestromen	Peilgebied GPG525 Zomerpeil: -2,10 m NAP Winterpeil: -2,35 m NAP Aangrenzende sloot: OAF35917 Secundaire waterloop Afvoerrichting: west Duiker: KDU43570 Beton Ø400mm Lengte 13,18 m BOB -2,01 m NAP
Waterkansenkaart Geoloket provincie Zeeland	Bodemtype: schor licht Geen tot zeer geringe zoute kwel Geen belvorming zoetwater Sterk zettingsgevoelig Geen infiltratiemogelijkheden Geen aandachtsgebied waterhuishouding Relatieve hoogte: 10-25% hoogst
Waterveiligheid Waarborgen van het veiligheidsniveau en rekening houden met de daarvoor benodigde ruimte.	Het plangebied ligt direct ten noorden van de kern Noordwelle en is niet gelegen in de nabijheid van een waterkering.

Thema en water(beheer)doelstelling	Uitwerking
<i>Wateroverlast (vanuit oppervlaktewater)</i> <i>Het plan biedt voldoende ruimte voor het vasthouden, bergen en afvoeren van water. Waarborgen van voldoende hoog bouwpeil om inundatie vanuit oppervlaktewater in maatgevende situaties te voorkomen. Waterberging voldoet aan de capaciteit om 75 liter per m² verhard oppervlak te kunnen bergen. Rekeninghouden met de gevolgen van klimaatverandering en de kans op extreme weersituaties.</i>	<i>Geef de toename verhard oppervlak aan (m²):</i> De voorzieningen worden gerealiseerd binnen de bestaande bebouwing (Rijksmonument). Aan de noordzijde van het wagenhuis wordt een dakoversteek gerealiseerd met een oppervlakte van 80 m². Het inrichtingsplan van het terrein voorziet in het verwijderen van delen van de bestaande terreinverharding t.b.v. een groene invulling met een oppervlak van ca. 320 m². Het nieuwe terras t.b.v. de ijsmakerij wordt gerealiseerd ter plaatse van bestaande terreinverharding. Netto neemt de hoeveelheid verharding af. <i>Geef het bouwpeil aan:</i> de werkzaamheden betreffen aanpassing van de bestaande bebouwing. Als onderdeel van de werkzaamheden worden nieuwe vloeren aangebracht. Het peil van deze nieuwe vloeren komt 20 cm hoger te liggen dan de bestaande vloeren. <i>Geef het aantal m³/m² berging aan dat wordt gerealiseerd en op welke wijze dit plaatsvindt of op welke andere wijze water-compenserende maatregelen worden genomen:</i> In de huidige situatie is terreinriolering aanwezig. Hemelwaterafvoer vanaf de daken van de schuur en wagenhuis verlopen nu via uitstroom op verharding en oppervlakkige afstroming naar de terreinriolering en naastgelegen onverhard terrein (de dakafvoeren van de woning zijn wel aangesloten op bestaande riolering). In de nieuwe situatie worden de dakafvoeren van de boerenschuur en het wagenhuis aangesloten op een hemelwaterriool welke uitloopt in een greppel/zaksloot ter plaatse van de westelijke perceelsgrens. Vanuit deze greppel vindt met behulp van een drain in de bodem vertraagde afvoer plaats naar de langs de weg gelegen sloot. Het dakoppervlak dat wordt aangesloten op deze greppel bedraagt 405 m² (boerenschuur) + 250 m² (wagenhuis) = 655 m². Uitgangspunt binnen het ontwerp is dat in de nieuwe situatie geen nieuwe straakolken worden geplaatst en dat afvoer vanaf de terreinverharding plaats vindt via de bestaande kolken of middels oppervlakkige afstroming naar naastgelegen onverhard en/of halfverhard terrein (hiermee wordt terreinverharding verwijderd en met groen ingevuld). Omdat de verharding als gevolg van de ontwikkeling netto afneemt is het realiseren van waterberging niet nodig.
<i>Grondwaterkwantiteit en verdroging</i> <i>Tegengaan / verhelpen van grondwateroverlast en -tekort. Rekening houden met de gevolgen van klimaatverandering. Beschermen van infiltratiegebieden en benutten van infiltratie-mogelijkheden.</i>	Hemelwater vanaf terreinverharding en daken wordt afgevoerd naar de greppel op de westelijke perceelsgrens. Op basis van de waterkansenkaart zijn geen infiltratiemogelijkheden aanwezig. Vertraagde afvoer vindt plaats middels een drain in de bodem van de greppel welke afwaterd op de sloot langs de Wellandweg (zie rioleringsplan)

Thema en water(beheer)doelstelling	Uitwerking
<i>Hemel- en afvalwater (inclusief water op straat / overlast). Waarborgen optimale werking van de zuiveringen/ RWZI's en van de (gemeentelijke) rioleringen. Afkoppelen van (schone) verharde oppervlakken in verband met de reductie van hydraulische belasting van de RWZI, het transportsysteem en het beperken van overstorten.</i>	<i>Hemelwater</i> De dakafvoer van de bestaande woning is aangesloten op het gemeentelijk riool. Deze aansluiting blijft ongewijzigd. De dakafvoer van de bestaande loods loopt uit op de westelijk gelegen. Deze situatie blijft ongewijzigd. Ten behoeve van het ontvangen van hemelwater afkomstig van de nieuwe daken (boerenschuur en wagenhuis) wordt deze greppel verruimd en voorzien van een drain in de bodem. De greppel staat niet in direct contact met de sloot langs de Wellandweg. Hemelwater ter plaatse van de terreinverharding via bestaande kolken naar westelijke greppel en via oppervlakkige afstroming naar onverhard/halfverhard terrein (zie rioleringsplan). <i>Afvalwater</i> Afvalwater vanuit de boerenschuur en wagenhuis wordt aangesloten op het gemeentelijk riool ter plaatse van de Wellandweg (zie rioleringsplan).
<i>Volksgezondheid (water gerelateerd)</i> <i>Minimaliseren risico water gerelateerde ziekten en plagen. Voorkomen van verdrinkingsgevaar/-risico's via o.a. de daarvoor benodigde ruimte.</i>	Binnen het plan wordt geen oppervlaktewater gerealiseerd (m.u.v. greppel/zaksloot).
<i>Bodemdaling</i> <i>Voorkomen van maatregelen die (extra) maaiveld dalingen in zettingsgevoelige gebieden kunnen veroorzaken.</i>	De grondwaterstand wordt niet aangepast. Inzijging van hemelwater ter plaatse van onverhard terrein. Geen ophoging terrein.
<i>Oppervlaktewaterkwaliteit</i> <i>Behoud / realisatie van goede oppervlaktewaterkwaliteit. Vergroten van de veerkracht van het watersysteem. Toepassing van de trits schoonhouden, scheiden en zuiveren.</i>	Hemelwater wordt naar de westelijk greppel geleid. Uitstroom vanuit de greppel naar de sloot aan de Wellandweg verloopt via een drain in de bodem van de greppel. De greppel fungeert hierdoor als zand- en slibafvang (bodempassage). Vanwege het ontbreken van infiltratiemogelijkheden zal slechts een zeer beperkt gedeelte in de ondergrond inzijgen.
<i>Grondwaterkwaliteit</i> <i>Behoud / realisatie van een goede grondwaterkwaliteit. Denk aan grondwaterbeschermingsgebieden.</i>	Geen of zeer beperkt gebruik maken van uitlogende materialen.
<i>Natte natuur</i> <i>Ontwikkeling/bescherming van een rijke gevarieerde en natuurlijk karakteristieke aquatische natuur.</i>	Toepassen natuurvriendelijke oever en extensief maaibeheer ter plaatse van greppel.

Thema en water(beheer)doelstelling	Uitwerking
Onderhoud oppervlaktewater Oppervlaktewater moet adequaat onderhouden worden. Rekening houden met obstakelvrije onderhoudsstroken vrij van bebouwing en opgaande (hout)beplanting.	Geen aanpassingen ter plaatse van bestaande sloot en schouwstrook
Andere belangen waterbeheerder(s)	
Relatie met eigendom waterbeheerder Ruimtelijke ontwikkelingen mogen de werking van objecten (terreinen, milieuzonering) van de waterbeheerder niet belemmeren.	Het terrein ontsluit op de Wellandweg. Dit is een Waterschapsweg. De ontsluiting verloopt via een dam met duiker in de sloot parallel aan de weg. Deze dam en duiker blijven ongewijzigd. Eventueel wordt de bestrating van de uitrit vernieuwd.
Scheepvaart en/of wegbeheer Goede bereikbaarheid en in stand houden van veilige vaarwegen en wegen in beheer en onderhoud bij Rijkswaterstaat, de provincie en/of het waterschap.	Hofstede Welland is gelegen aan de Wellandweg, welke in beheer en eigendom is bij het waterschap. Alle verkeer van en naar Hofstede Welland dient afgewikkeld te worden via de Wellandweg. De extra verkeersgeneratie als gevolg van de nieuw functies is berekend op 57,2 motorvoertuigbewegingen per etmaal. Aangenomen wordt dat de Wellandweg deze extra verkeersbewegingen kan verwerken en dat dit niet leidt tot een belemmering in de doorstroming.



Uitsnede waterbeheerkaart Waterschap Scheldestromen. Bron: <http://geoinfo.scheldestromen.nl/>

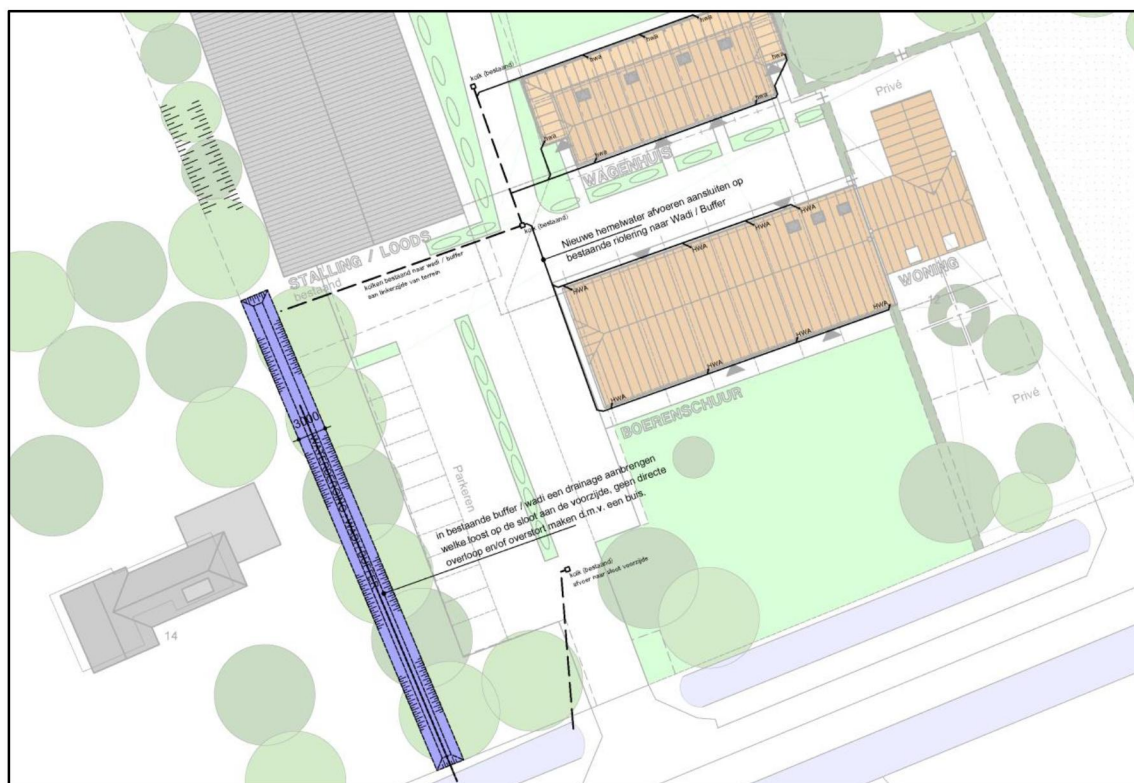
Het oorspronkelijke aanmeldformulier watertoetsproces is op 15-10-2015 voor een eerste beoordeling toegezonden aan het Waterschap Scheldestromen. In dit stadium van de planfase werd nog uitgegaan van de aanleg van een buffervoorziening in de vorm van een poel op het voorste terreindeel van het kampeerterrein. Op dat moment was ook nog niet bekend dat er ten behoeve van de hemelwaterafvoer wel terreinriolering aanwezig was. Per email d.d. 17-12-2015 is door dhr. R. van der Goes van het Waterschap Scheldestromen de volgende terugkoppeling gegeven op het oorspronkelijke aanmeldformulier watertoetsproces:

Door omstandigheden mi te laat gereageerd; hiervoor mijn excuses.

Er wordt gesteld dat er een rioleringsplan komt van de aannemer, incl. KLIC melding. Mijn Collega Angelo Depondt (zie CC) wil dat plan graag ontvangen zodat hij inzicht krijgt hoe het in de Wellandweg zit met aanwezige riolering. Merkwaardig is wel dat enerzijds gesteld is dat er geen terreinriolering is/komt terwijl dat dakafvoeren wel daarop aangesloten worden.

Verder geen opmerkingen en deze mail is tevens het concept/technisch wateradvies.

Vanwege praktische bezwaren is het idee voor aanleg van een poel op het voorste gedeelte van het kampeerterrein komen te vervallen. Hemelwater afkomstig van daken en terreinverharding wordt in de herziene planopzet afgevoerd naar de westelijke greppel. Ter verduidelijking van de wijze waarop het hemelwater en vuilwater wordt afgevoerd is door Architectenbureau Willem Kort BNA een rioleringsplan opgesteld.



Tekening hemelwaterafvoer naar westelijke greppel (Architectenbureau Willem Kort BNA)

Het volledige rioleringsplan met daarop de hemelwaterafvoer en de vuilwaterafvoer is opgenomen als bijlage 8 van deze ruimtelijke onderbouwing.

**PM: AANGEPASTE WATERPARAGRAAF + RIOLERINGSPLAN TER BEOORDELING VOORLEGGEN
AAN WATERSCHAP**

PM: OPNEMEN REACTIE WATERSCHAP

5.7. Flora en fauna

Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient inzichtelijk gemaakt te worden of de realisatie van het plan mogelijk negatieve effecten heeft op lokale natuurwaarden. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen soortenbescherming en gebiedsbescherming.

5.7.1. Soortenbescherming

Voor alle bestemmingsplannen geldt dat onderzoek moet worden uitgevoerd naar mogelijke beschermde soorten die in het plangebied voorkomen. Bij ruimtelijke ingrepen dient in kaart te worden gebracht of de actuele beschermde natuurwaarden van de locatie worden bedreigd. De bescherming van soorten is verankerd in de Flora- en faunawet, die op 1 april 2002 van kracht is geworden. In de Flora- en faunawet zijn verbodsbepalingen opgenomen die bijvoorbeeld het doden of verwonden van dieren en het aantasten van vaste rust- of verblijfplaatsen strafbaar stellen. Artikel 75 van de wet biedt echter de mogelijkheid om een ontheffing aan te vragen voor bepaalde activiteiten die leiden tot een overtreding van de verbodsbepalingen.

Door Elzerman Ecologisch Advies is een Flora en Fauna quickscan uitgevoerd om vast te stellen of binnen of in de directe omgeving van het plangebied beschermde soorten voorkomen. Navolgend zijn de conclusie en aanbevelingen uit de rapportage van deze quickscan weergegeven:

Conclusie en aanbevelingen

Voor de vestiging van diverse activiteiten op een erf aan de Wellandweg 12 in Noordwelle is een ecologisch onderzoek geadviseerd door de gemeente Schouwen-Duiveland (2015). Om het terrein geschikt te maken voor de nieuwe activiteiten dient het terrein anders ingericht te worden. De agrarische schuren moeten worden aangepast aan de nieuwe functie. Het is nog niet duidelijk in hoeverre de huidige gebouwen gerestaureerd worden of vervangen door nieuwbouw. Bij de flora en fauna quickscan is rekening gehouden met beide scenario's. Het verkennende onderzoek heeft de mogelijkheden voor beschermde soorten in kaart gebracht. Een combinatie van recente verspreidingsgegevens en een veldbezoek aan het plangebied hebben geleid tot de volgende conclusie en aanbevelingen:

Vogels – jaarrond beschermd:

Het veldbezoek is uitgevoerd in het najaar, dus een directe indicatie van de lokale broedvogels kon alleen verkregen worden op basis van aanwezigheid en/of gebruikssporen. Bij de schuren werden nestmateriaal en nestplaatsen aangetroffen die mogelijk toe te schrijven zijn aan Huismus of Spreeuw. Bovendien boden de openingen tussen het overstek en de dakpannen mogelijkheden voor Gierzwaluw. Op basis van de quickscan kon niet worden uitgesloten dat de jaarrond beschermde Huismus en Gierzwaluw gebruikmaken van het plangebied. De gebouwen bieden mogelijkheden voor nestplaatsen van beide soorten. Bovendien komen beide soorten in directe om-

geving van het plangebied voor als broedvogel. Daarom wordt aangeraden om vervolgonderzoek uit te voeren tijdens de broedtijd. Het onderzoek naar Huismus kan uitgevoerd worden middels twee bezoeken tussen 1 april en 15 mei. Voor de Gierzwaluw strekt de onderzoeksperiode zich uit van 15 mei tot en met 15 juli. Binnen deze periode moeten minimaal drie bezoeken worden gebracht, waarvan twee tussen 1 juni en 15 juli. Tussen de afzonderlijke inventarisatiemomenten dienen tenminste tien dagen te liggen (Rijksdienst voor Ondernemend Nederland, 2014a en 2014b).

Vogels – algemeen:

Bij het veldbezoek zijn enkele algemeen voorkomende zangvogels waargenomen. Deze soorten kunnen tot broeden komen in de haag rondom het grasveld. Alle broedvogels zijn beschermd tijdens de broedtijd. Wanneer besloten wordt om de haag te snoeien of te verwijderen dan dient rekening gehouden te worden met nesten en broedende vogels.

Zoogdieren:

Op de zolder van het wagenhuis zijn sporen gevonden die mogelijk wijzen op de aanwezigheid van Gewone Grootoorvleermuis. Gezien de mogelijkheid voor vleermuizen om door de openingen in de schuren naar binnen te kruipen kan niet op voorhand worden uitgesloten dat één van de gebouwen dienst doet als verblijfplaats. Vleermuizen maken gedurende het jaar gebruik van verschillende typen verblijfplaatsen. Een gebouw kan meerdere functies hebben, maar de verblijven kunnen ook over een groter gebied verspreid liggen. Conform het Vleermuisprotocol (NGB, VZZ & GaN 2013) dient het plangebied op de verschillende typen verblijfplaatsen onderzocht te worden. In het voor- en najaar zijn twee bezoeken nodig per periode. Deze inventarisaties zijn met name gericht op de aanwezigheid van zomer- en paarverblijven. Daarnaast wordt aangeraden om tussen november en maart de gebouwen te laten onderzoeken op overwinterende vleermuizen. Dit kan middels één bezoek waarbij met een zaklamp en eventueel verrekijker in de schuren gezocht wordt naar vleermuizen. In totaal zijn dus tenminste vijf bezoeken in de periode november-oktober nodig voor een betrouwbaar beeld van het gebiedsgebruik.

Planten:

Er zijn geen beschermde planten aangetroffen. Op basis van het biotoop en gebiedsgebruik vallen deze ook niet te verwachten.

Overige soortgroepen:

Op basis van het ontbreken van geschikt biotoop en/of de landelijke verspreiding vallen beschermde soorten van overige soortgroepen ook uit te sluiten.

Algemeen

De soorten, die vermeld staan in Tabel 1 van de Flora- en faunawet, vallen onder een algemene vrijstelling. Alle broedende vogels en hun nesten zijn beschermd ex. art. 10 en 11 van de Flora- en faunawet. De werkzaamheden dienen dan ook buiten het broedseizoen plaats te vinden. Bij de

uitvoering van de werkzaamheden dient men te allen tijde rekening te houden met de in de Flora- en faunawet opgenomen Algemene Zorgplicht (Art. 2). De Zorgplicht houdt in dat schadelijke effecten aan planten en dieren door menselijk handelen tot een minimum beperkt worden. Deze wettelijke verplichting geldt voor alle flora en fauna in Nederland ongeacht de beschermde status.

Indien een beschermde situatie wordt vastgesteld dan kan een ontheffing op basis van art. 75 uit de Flora- en faunawet noodzakelijk zijn. Mogelijk dient gewerkt te worden conform een gedragscode of ecologisch werkprotocol. Wanneer geen beschermde soort gebruikmaakt van het plangebied dan kunnen de werkzaamheden uitgevoerd worden met in achtneming van de Algemene Zorgplicht uit de Flora- en faunawet.

Op basis van de Flora en Fauna quickscan blijkt aanvullend onderzoek nodig te zijn naar Huismus, Gierzwaluw en Vleermuizen. Voor de aanvullende onderzoeken gelden op basis van de soortenprotocollen vastgestelde onderzoeksronde in bepaalde onderzoeksperioden. In navolgende tabel is per nader te onderzoeken soort aangegeven wanneer en welke veldonderzoeken moeten worden uitgevoerd.

Soort	Onderzoeksperiode	Aantal ronden	Opmerkingen
Huismus	1 april – 15 mei	2 keer	-
Gierzwaluw	15 mei – 15 juli	3 keer	waarvan 2x tussen 1 juni en 15 juli, tenminste 10 dagen tussen ronden
Vleermuizen	winter	1 keer	overwinterende vleermuizen
	voorjaar	2 keer	verblijfplaatsen, foerageren, zwermen, vliegroute
	zomer	2 keer	verblijfplaatsen, foerageren, zwermen, vliegroute

De volledige rapportage van de Flora en fauna quickscan is opgenomen als bijlage 9 bij deze ruimtelijke onderbouwing.

PM: ONDERZOEKSRESULTATEN AANVULLEND ONDERZOEK

PM: WERKPROTOCOL, MITIGERENDE MAATREGELEN, ONTHEFFING

5.7.2. Gebiedsbescherming

Voor alle bestemmingsplannen geldt dat onderzoek moet worden uitgevoerd naar mogelijke gebiedsbescherming in of nabij het plangebied. Bij ruimtelijke ingrepen dient in kaart te worden gebracht of er effecten zijn op beschermde gebieden. De gebiedsbescherming is verankerd in de Natuurbeschermingswet en de regelgeving rondom de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Onderzocht moet worden of de Natuurbeschermingswet danwel de EHS de uitvoering van het plan niet in de weg staat.

Toetsing

De ontwikkeling vindt plaats meer dan 1,5 km vanaf het natura-2000-gebied Kop van Schouwen, op ca. 2 km afstand van het Natura-2000-gebied Oosterschelde en op meer dan 3 km afstand van Natura-2000-gebied Grevelingen. Initiatieven als het realiseren van een viertal lodges en een ijssalon zullen geen effecten hebben op de instandhoudingsdoelen van de verschillende genoemde natura 2000-gebieden.

De afstand tot het dichtstbijzijnde EHS gebied (Duinzoomgebied) is ca. 650 m. De ontwikkeling vindt dus niet plaats in de directe nabijheid van de EHS. Vandaar dat het geen gevolgen heeft voor de EHS.

De voorgestane ontwikkelingen zullen geen effect hebben op de instandhoudingsdoelstellingen. Wel moet in beeld worden gebracht wat de ontwikkeling in het kader van de PAS betekent aan de hand van een berekening. Om de stikstofdepositie op Natura2000 gebieden terug te dringen heeft het ministerie van I&M samen met o.a. het ministerie van EL&I het PAS ontwikkeld. PAS staat voor Programmatische Aanpak Stikstof. In het PAS worden maatregelen opgenomen om de stikstofdepositie terug te brengen en hiermee de biodiversiteit in de Natura2000 gebieden te beschermen. Als een bestemmingsplan een mogelijke toename van de stikstofemissie toestaat, moet in het plan gemotiveerd worden hoe de depositie eruit ziet en hoe zich dat verhoudt tot de kritische depositiewaarde en de achtergrondwaarde.

Berekening stikstofdepositie

Met behulp van het rekenprogramma Aerius Calculator is de stikstofdepositie vanuit de nieuwe functies van Hofstede Welland op de omliggende natuurgebieden bepaald. Er zijn geen natuurgebieden met rekenresultaten die hoger dan de drempelwaarde zijn. Gesteld mag worden dat de bijdrage aan stikstofdepositie op nabijgelegen natuurgebieden vanuit onderhavige ontwikkeling van Hofstede Welland verwaarloosbaar klein is. Een beknopte rapportage van de in Aerius Calculator ingevoerde gegevens en de berekende resultaten zijn opgenomen als bijlage 10 bij deze ruimtelijke onderbouwing.

5.8. Externe veiligheid

Bij ruimtelijke plannen wordt ten aanzien van externe veiligheid naar verschillende aspecten gekeken, namelijk:

- bedrijven waar opslag, gebruik en/of productie van gevaarlijke stoffen plaatsvindt;
- vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen, spoor, water of leidingen.

In het externe veiligheidsbeleid wordt doorgaans onderscheid gemaakt tussen het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR is de kans per jaar dat een persoon op een bepaalde plaats overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen, indien hij onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting of langs een vervoersas. Het GR drukt de kans per jaar uit dat een groep mensen van minimaal een bepaalde omvang overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen.

Toetsing Risicovolle inrichtingen

Volgens de Risicokaart (Bron: risicokaart.nl, april 2015) bevinden zich in de nabije omgeving van het plangebied geen Bevi-inrichtingen die van invloed zijn op de planontwikkeling. De invloedsgebieden van de dichtstbijzijnde Bevi-inrichtingen reiken niet over het plangebied. Andersom zorgt de ontwikkeling van het plangebied niet tot een beperking van deze Bevi-inrichtingen.

Toetsing Vervoer van gevaarlijke stoffen

De rijkswegen N57, N59 en N256 zijn aangewezen als transportroute voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. De N57, N59 en N256 liggen op een zodanige afstand dat de invloedsgebieden niet over het plangebied reiken. De ontwikkeling zorgt dus niet voor een (significante) toename van het groepsrisico. De thema's water en buisleidingen zijn niet van toepassing op dit plangebied.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmeringen voor de ontwikkeling. Andersom zorgt de ontwikkeling niet voor een beperking van Bevi-inrichtingen en transportroutes vervoer gevaarlijke stoffen.

5.9. Licht en duisternis

Kunstmatige verlichting komt voor bij (autosnel)wegen, (fiets)paden, woonkernen, industrie- en bedrijventerreinen, recreatieterreinen, glastuinbouwbedrijven, sportterreinen (maneges, golfbanen, tennisbanen, voetbalvelden, e.d.). Mogelijk negatieve effecten van lichthinder worden bepaald door enerzijds de aard, intensiteit en duur en plaats van de verlichting en anderzijds door de kans op blootstelling, die gerelateerd is aan de omgeving en de leefwijze van mens en dier.

Het gebied waar de ontwikkeling plaatsvindt, is gelegen in een relatief donker gebied, dat we dan ook graag donker willen houden.

Ten behoeve van onderhavige ontwikkeling is een lichtplan opgesteld. Dit lichtplan is opgenomen in het planboekje (pagina 17) welke is opgenomen als bijlage 1 bij deze ruimtelijke onderbouwing. Omdat alleen oriëntatieverlichting wordt toegepast is uitvoering van een lichtberekening niet nodig. Binnen het lichtplan is de lichtuitstraling naar de omgeving zoveel mogelijk beperkt

5.10. Vormvrije m.e.r.-beoordeling

De bedoeling van de Mer-regelgeving is om (in een aantal gelimiteerde gevallen) milieu een volwaardige plaats in de besluitvormingsprocessen van een groot aantal wetten, waaronder de Wro, te geven. De basis voor de regelgeving met betrekking tot de MER wordt gevormd door de Europese richtlijn voor milieueffectrapportage (85/337/EEG) en de Europese richtlijn betreffende de beoordeling van de gevolgen voor het milieu van bepaalde plannen en programma's (2001/42/EG). Beide richtlijnen zijn in de Wet milieubeheer (Hoofdstuk 7) en het Besluit milieueffectrapportage in de Nederlandse wetgeving geïmplementeerd.

Toetsing

De ontwikkeling wordt niet genoemd in bijlage I onder C en/of D van het Besluit m.e.r.

Conclusie

Er hoeft geen (vormvrije) m.e.r. beoordeling te worden gedaan, danwel een MER te worden opgesteld.

6. Uitvoerbaarheid

6.1. Economische uitvoerbaarheid

Tussen gemeente en initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst opgesteld waarin alle financiële aspecten zijn geregeld. Planschade wordt op de initiatiefnemer verhaald. Voor de gemeente zijn geen financiële risico's verbonden aan de uitvoering van het plan.

6.2. Maatschappelijke toetsing en overleg

Onderhavige ruimtelijke onderbouwing inclusief bijlagen is besproken met de wettelijke vooroverlegpartners.

PM: resultaat vooroverleg – aan te leveren door gemeente

PM: resultaten voorbereidingsprocedure (zienswijzen / bezwaar) – aan te leveren door gemeente

BIJLAGEN

1. Planboekje

2. Bouwtekeningen

3. Erfinrichtingsplan en beplantingsplan

4. Bouwhistorische verkenning en waardestelling

5. Verslag, brief en antwoordnotitie vooroverleg monumentencommissie en RCE

6. Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï

7. Verkennend bodemonderzoek

8. Rioleringsplan

9. Flora en fauna quickscan

10. Berekening stikstofdepositie