



bosch stabbers

# VLIETENBURG

*Ruimtelijke onderbouwing januari 2017*

## **COLOFON**

### **OPDRACHTGEVER**

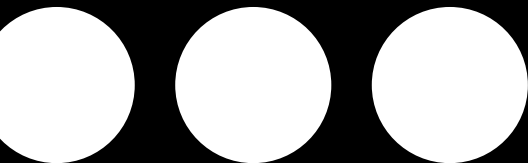
de heer J.J. Van den Berg;

### **OPGESTELD DOOR**

Bosch Slabbers Landschapsarchitecten;

### **DATUM**

2 september 2016



# VLIETENBURG

*Ruimtelijke onderbouwing januari 2017*





# INHOUDSOPGAVE

|                                               |           |                                                               |           |
|-----------------------------------------------|-----------|---------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1 Inleiding</b>                            | <b>7</b>  |                                                               | <b>41</b> |
| 1.1 Aanleiding en doel                        | 7         |                                                               |           |
| 1.2 Ligging van projectgebied                 | 7         |                                                               |           |
| 1.3 Vigerend bestemmingsplan                  | 9         |                                                               |           |
| 1.4 Planvorm afwijkingsbesluit                | 9         |                                                               |           |
| 1.5 Leeswijzer                                | 9         |                                                               |           |
| <b>2 Huidige en beoogde ontwikkeling</b>      | <b>13</b> | <b>5 Economische uitvoerbaarheid</b>                          | <b>51</b> |
| 2.1 Landschappelijke analyse huidige situatie | 13        | 5.1 Economische analyse als basis voor het recreatief concept | 51        |
| 2.2 Beoogde ontwikkeling                      | 15        | 5.2 Bedrijfsconcept                                           | 51        |
| 2.2.1 Inleiding                               | 15        | 5.3 Haalbaarheid                                              | 51        |
| 2.2.2 Landschappelijk concept                 | 15        |                                                               |           |
| 2.2.3 Gewenste Beeldkwaliteit                 | 16        | <b>6 Procedure</b>                                            | <b>53</b> |
| 2.2.3.1 Groene component                      | 16        |                                                               |           |
| 2.2.3.2 Rode component                        | 17        | <b>7 Conclusies</b>                                           | <b>55</b> |
| 2.2.3.3 Duurzaamheid                          | 18        |                                                               |           |
| <b>3 Beleidskader</b>                         | <b>25</b> | <b>8 Maatschappelijke toetsing en overleg</b>                 | <b>57</b> |
| 3.1 Rijksbeleid                               | 25        | 8.1 Overleg in voorfase                                       | 57        |
| 3.2 Provinciaal beleid                        | 25        | 8.2 Vooroverleg                                               | 57        |
| 3.3. Gemeentelijk beleid                      | 27        | 8.3 Maatschappelijke toetsing                                 | 57        |
| 3.4 Toetsing beleidskaders                    | 29        | 8.4 Overlegreacties                                           | 57        |
| <b>4 Kwaliteit van de leefomgeving</b>        |           | <b>Bijlagen</b>                                               |           |
| 4.1 Archeologie                               | 31        | Bijlage A - Archeologisch onderzoek                           |           |
| 4.2 Bodem                                     | 31        | Bijlage B - Bodemonderzoek                                    |           |
| 4.3 Flora en fauna                            | 37        | Bijlage C - Advies document Veiligheidsregio                  |           |
|                                               | 39        |                                                               |           |





## 1.1 AANLEIDING EN DOEL

De gemeente Noord-Beveland heeft de heer Van den Berg, eigenaar van de gronden behorende bij de boerderij Vlietenburgweg 1 te Wissenkerke verzocht met ideeën te komen voor een toekomstige (recreatieve) invulling van de betreffende gronden welke direct tegen het natuurgebied Bokkegat zijn gelegen. Het betreft een terrein van ca. 8,07 ha. inclusief het bestaande erf van de boerderij Vlietenburg. Hiervan is ca. 2,35 ha natuur en ca. 4,06 ha recreatie. Op de tekening op pagina 8 is de verdeling weergegeven.

In een eerder stadium was de heer Van den Berg één van de participanten in het project 'Natuur resort Bokkegat'. De projectontwikkelaar heeft zich echter uit dit project teruggetrokken.

De heer Van den Berg heeft Bosch Slabbers, landschapsarchitecten verzocht te onderzoeken welk recreatief project, zowel uit landschappelijk als uit economisch oogpunt haalbaar is. Bosch Slabbers is deze uitdaging aangegaan, uiteraard met de intentie dat het te realiseren project ook tot een duidelijke landschappelijke meerwaarde moet leiden, waarbij tevens een toevoeging tot stand komt aan het toeristisch recreatieve product van Noord-Beveland. In overleg met de gemeente is er voor gekozen om het land direct achter de boerderij (aansluitend op het erf) voor de nieuwe ontwikkeling aan te wenden. Dit gebied wordt in de planopzet omgevormd tot een hoogwaardig recreatief terrein dat het karakter krijgt van een natuurgebied. In dit natuurgebied worden buitenverblijven gebouwd, waardoor natuurbeleving voor de recreant, in combinatie met de rust die van de locatie uitgaat, het belangrijkste selling point is. De nieuwe opzet komt in de plaats van de minicamping die thans naast het erf aanwezig is. Het project treedt hierbij ook in de plaats van het zojuist genoemde project 'Natuur Resort Bokkegat', dat zowel op de gronden van de heer Van den Berg, als bij het naastgelegen verblijfsrecreatiegebied Wilgenoord gestalte zou krijgen. Ook bij dit laatste gebied is inmiddels voorzien in een alternatieve invulling.

## 1.2 LIGGING VAN PROJECTGEBIED,

Het plangebied ligt in het midden van Noord-Beveland, het grenst aan de noordzijde aan Dorpsdijk, die in westelijke richting doorloopt tot in het dorp Wissenkerke. Aan de westkant vormt de Vlietenburgweg de grens van het plangebied. Aan de oostkant grenst het gebied aan het natuurgebied van het Bokkegat. Aan de zuidkant van het gebied bevindt zich landbouwgrond, welke ook in eigendom is van de initiatiefnemer.



**Erf (16.655 m2)**  
eigenaar van den Berg

**Park (64.080 m2)**  
mandelig eigendom m.u.v. woningen

**Verdeeld in:**

**recreatief (40.594 m2)**  
**natuur (23.487 m2)**



### **1.3 VIGEREND BESTEMMINGSPLAN**

Het gebied valt onder het thans vigerende Bestemmingsplan landelijk gebied 2013. De gronden van het projectgebied hebben de Bestemming Agrarisch (A) met Dubbelbestemming Waarde-Archeologie-4 (zie pagina 10).

### **1.4 PLANVORM AFWIJKINGSBESLUIT**

Omdat de gewenste ontwikkeling niet past in het bestemmingsplan, is een procedure nodig. Het college heeft besloten om medewerking te verlenen door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan. Via deze procedure (ex artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 Wabo) is het mogelijk om af te wijken van het planologisch regime. Voorwaarde voor verlening van de vergunning is dat de activiteit voldoet aan een goede ruimtelijke ordening. Door middel van deze ruimtelijke onderbouwing zal dit worden aangetoond.

### **1.5 LEESWIJZER**

De ruimtelijke onderbouwing is als volgt opgebouwd: na de inleiding in hoofdstuk 1 waarin de aanleiding, het doel, de ligging van het plangebied en de vigerende planologische regeling en de planvorm zijn beschreven, komt in hoofdstuk 2 de nadere ruimtelijke onderbouwing van het project aan de orde. In dit hoofdstuk worden achtereenvolgens de huidige ruimtelijke en functionele structuur beschreven. Daarnaast wordt in dit hoofdstuk het planinitiatief getoetst aan het Rijks-, provinciaal- en gemeentelijk beleid en vindt toetsing plaats aan de diverse sectorale aspecten. Eveneens wordt ingegaan op de economische uitvoerbaarheid, het gevoerd overleg en de procedure.



B O S C H   S L A B B E R S





natuurgebied Bokkegat

projectgebied (circa 6,4 ha.)

erf Vlietenburg

camping Wilgenoord

## Wissenkerke

Bokkegat

# HUIDIGE EN BEOOGDE ONTWIKKELING

## 2.1 LANDSCHAPPELIJKE ANALYSE HUIDIGE SITUATIE

De boerderij Vlietenburg ligt aan de westzijde van het natuurgebied het Bokkegat.

Vanwege de aanwezige beplantingen rond het Bokkegat is het midden van het eiland ruimtelijk meer verdicht dan andere delen van Noord-Beveland, die zich voornamelijk kenmerken door een open karakter, dat in stand gehouden wordt door het agrarisch (akkerbouw) gebruik. Rondom het Bokkegat is akkerbouw ook de dominante functie.

Het Bokkegat is een kreekrest dat in de Wissenkerkepolder is opgenomen. Op de bedijkingenkaart uit 1652 zijn alle toen nog aanwezige kreekresten te zien. De voornaamste van deze kreken was het “Boogaertsschaer”, ofwel het latere Bokkegat. Het Bokkegat is een overblijfsel van een nog veel bredere geul, het Wijtvliet.

Bij de ruilverkaveling Noord-Beveland welke tussen 1964 en 1975 is uitgevoerd kreeg het Bokkegat zijn huidige vorm en bescherming als natuurgebied. Langs de randen van het gebied is toen het bos aangelegd. Het lagere en natte middendeel is grotendeels open gehouden. Sindsdien is het Bokkegat een herkenbaar landschapselement en heeft zich als waardevol (door Staatsbosbeheer beheerd) natuurgebied kunnen ontwikkelen.

Het Bokkegat is vooral een rustig gebied, het kent vanwege zijn centrale ligging op het eiland geen intensief recreatief gebruik. In de winter, bij strenge vorst, verandert dit echter. Dan doet het Bokkegat dienst als ijsbaan en trekt belangstelling uit de wijde omgeving.

Op bijgaand schema is de huidige landschapsstructuur weergegeven. De randen van het Bokkegat zijn aangezet met beplantingen. Ook de bestaande landschapscamping aan de Vlietenburgweg 6 is, vanwege de aanwezige beplantingen, grotendeels te beschouwen als een massaelement in het landschap. In het midden van het Bokkegat is nog een klein bouselement aanwezig.

In de huidige situatie bevindt zich een minicamping direct ten noorden van het erf. Tezamen met de boerderijkavel vormt de minicamping een ruimtelijk geheel.





**Buiten Vlietenburg**  
voorlopig ontwerp

26 april 2016



bosch stappers

## **2.2 BEOOGDE ONTWIKKELING**

### ***2.2.1 Inleiding***

Het recreatieve concept voor het gebied achter de boerderij Vlietenburg voorziet in de realisatie van 21 nieuwe vakantiewoningen in een nieuw aan te leggen natuurterrein. Hiermee ondergaat het gebied een functieverandering van een agrarisch terrein naar een recreatief terrein met het karakter van een natuurgebied.

### ***2.2.2 Landschappelijk concept***

Het Bokkegat ligt centraal op het eiland, relatief ver van de drukke rand van het eiland. In relatie tot een recreatieve ontwikkeling vraagt het Bokkegat vanuit zijn huidige waarde en de positie op het eiland Noord-Beveland om een specifieke benadering. Het recreatieve concept moet ruimtelijk zijn afgestemd op het huidige landschap en daar als het ware naadloos op aansluiten en zodanig zijn opgezet dat er geen verstoring van het natuurgebied plaatsvindt.

Daarom is bij het recreatief concept gekozen voor een inrichting van het terrein als natuurgebied, waarin de recreatieverblijven zijn opgenomen. Dit krijgt als volgt zijn landschappelijke vertaling:

- Het gedeelte van het terrein dat direct grenst aan het Bokkegat krijgt een analoge inrichting als het Bokkegat zelf. Het natuurgebied wordt hierdoor effectief uitgebreid met een zelfde natuurtype. Dit gaat om een waterrijk gebied, waarin langwerpige grondstructuren zijn uitgespaard, analoog aan het Bokkegat zelf of aan karrevelden die in de nabijheid van de Oosterschelde worden aangetroffen. De natuur krijgt hierdoor een herkenbaar streekeigen karakter.
- Het deel waarin de woningen worden gebouwd, wordt beplant met struweel en bomen. Dit gedeelte sluit direct aan op het bestaande erf van Vlietenburg. Dit gebiedsdeel krijgt een lichtglooiend reliëf dat gerealiseerd wordt met de grond die uit aangrenzende waterrijke gebiedsdeel afkomstig is.

Ruimtelijk gezien wordt er aan het Hof Vlietenburg een massaelement toegevoegd. Gelijktijdig wordt de watercomponent van het Bokkegat vergroot, aansluitend op het aan de noordzijde aanwezige water. Het massa element (het struweel) herbergt in een zeer lage dichtheid de nieuwe buitenverblijven, maar gelijktijdig ook veel natuur.

De boerderijkavel, inclusief de voormalige minicamping, wordt een ruimtelijk geheel met de nieuwe ontwikkeling .

Op Vlietenburg staan alle 21 recreatiewoningen direct in de natuur. Er is geen individuele tuinaanleg toegestaan. Het beheer van het natuurgebied wordt centraal geregeld, waardoor het gewenste beeld duurzaam in stand blijft.

### **2.2.3 Gewenste Beeldkwaliteit**

De toekomstige beeldkwaliteit van Vlietenburg wordt zowel bepaald door de 'groene' component van de natuur als de 'rode' component van de bebouwing. Voor beide aspecten wordt de gewenste beeldkwaliteit beschreven.

#### **2.2.3.1 Groene component**

##### *Waterrijke deel*

Het waterrijke deel heeft een oppervlakte van ca. 2,35 ha. Het krijgt volledig een inrichting als natuurgebied, met een vergelijkbaar uiterlijk als het naastgelegen Bokkegat.

Het natuurgebied bestaat voor het grootste gedeelte uit water met een waterdiepte variërend van een 0,50 meter tot 2,00 meter.

Daarnaast wordt rekening gehouden met kinderveilige oevers aan de zijde van de woonpercelen. In het water worden langgerekte grondlichamen uitgespaard, welke met gras begroeid zijn en eenzelfde verschijning hebben als in vergelijkbare inlaaggebieden of karrevelden. Evenwijdig op de grondlichamen worden knotwilgen geplant.

Ook wordt in dit gedeelte een eilandje opgenomen dat speciaal ten behoeve van sterns en andere grondbroeders zoals visdieven, kokmeeuwen en kluten, wordt ingericht. Het eilandje wordt afgewerkt met losse schelpen. Het eilandje krijgt flauwe oevers en wordt afgedekt met een flinke laag schelpen. Van belang is dat er voldoende water van voldoende diepte rondom aanwezig is om predatoren als rat en vos zoveel mogelijk te ontmoedigen.

Het referentiebeeld op pagina 21 schetst een beeld van de gewenste beeldkwaliteit van het waterrijke deel.

#### *Beplante deel*

In het beplante deel worden de 21 recreatiewoningen opgenomen. Dit deel heeft een oppervlakte van 4,05 ha. Ook dit deelgebied krijgt het karakter van een natuurgebied. Er mogen geen tuinen rond de woningen worden aangelegd. Dit wordt zowel vastgelegd in de koopovereenkomst als in de anterieure overeenkomst welke met de gemeente wordt afgesloten.

De terreinaanleg kent een zwak golvend reliëf waarop een beplantingsaanleg plaatsvindt. De beplanting bestaat voor 70% uit inheemse struiken en voor 30% uit inheems bomen. Hierdoor kenmerkt het gebied zich als een struweelaanleg met plaatselijk een bosachtiger karakter.

Ook het terrein ten noorden van de boerderij waar zich de entree van het recreatieterrein bevindt, krijgt een gelijksoortige beplanting rondom een centrale open ruimte waarop sport en spel mogelijk is.

#### **2.2.3.2 Rode component**

De 21 woningen worden direct in het natuurgebied geplaatst. Om het natuurlijke karakter van de omgeving zo veel mogelijk te garanderen is tuinaanleg rond de woningen niet toegestaan (zie tevens 2.2.3.1). Alle woningen hebben een inpandige berging. Bijgebouwen zijn dan ook niet toegestaan.

Teneinde een zo groot mogelijke harmonie tussen woning en natuur te bereiken worden de woningen uitgevoerd in natuurlijke materialen. Hout is hierbij dominant in het beeld aanwezig.

De hoogte van de woningen blijft beperkt tot de begane grond, waarbij er wel sprake kan zijn van een oplopende kap. De woningen zijn te omschrijven als bungalows met ofwel een plat dak ofwel een oplopende kap. Bijgaande referentiebeelden op pagina 20 geven een goede indruk van de gewenste beeldkwaliteit



### **2.2.3.3 Duurzaamheid**

#### *Natuur en landschap*

Het aspect duurzaamheid komt in alle facetten van de ontwikkeling naar voren.

De wijze waarop het project zijn landschappelijke verankering vindt is een eerste belangrijk duurzaamheidsaspect. Het natuurgebied Bokkegat wordt als het ware uitgebreid met het waterrijke deel van Vlietenburg. Dit deel ligt als buffergebied tussen het gedeelte met de woningen. De opzet met slechts 3 woningen per ha zorgt er verder voor dat er per woning sprake is van de meeste natuur per woning van alle Zeeuwse vakantieparken. De oorspronkelijke opzet van het plan 'Natuurresort Bokkegat' ging uit van 5 woningen per ha. De huidige opzet van het plan Vlietenburg is hiermee 40 % groener.

De natuur zelf is zodanig van opzet dat zich hier duurzame natuurwaarden op het gebied van flora en (avi)fauna kunnen ontwikkelen. Naast tal van struweelvogels wordt een speciale biotoop voor bodembroeders ingericht.

De soortensamenstelling van de struweelbeplanting is een tweede duurzaamheidsaspect. Enerzijds is de soortensamenstelling afgestemd op het gegeven van de vakantiewoningen. Dit houdt in dat ook op termijn de beplantingen niet te kolossaal mogen worden. Voor de ontwikkeling van natuurwaarden is de ontwikkeling van een struiklaag die met een geringe beheerinspanning zelfstandig in stand kan blijven belangrijk. Vandaar dat er voor gekozen is de beplantingen voor 70 % uit inheemse struiken en voor 30 % uit inheemse bomen te laten bestaan. Bij de bomen is gekozen voor duurzame soorten als eik, haagbeuk, beuk en linde.

De struiken bestaan uit hazelaar, veldesdoorn, liguster, sleedoorn, wilde appel, Gelderse roos, vogelkers, maar in de omgeving van de woningen ook uit sering, krent en jasmijn.

Bij de woningen worden geen zichtbare parkeerplaatsen aangebracht. Toch wordt er per perceel voorzien in twee parkeerplaatsen. Deze worden voorzien van een puinverharding die wordt ingezaaid met gras waardoor eenzelfde uiterlijk ontstaat als de rest van het perceel. De parkeerplaatsen kunnen zodoende gewoon meegemaaid worden met het reguliere maaiwerk van het terrein. Indien was gekozen voor (half)verharde parkeerplaatsen was onkruidbestrijding noodzakelijk geweest. Dat is in de ontworpen opzet dus niet noodzakelijk.

#### *Woningen en energie*

De woningen kenmerken zich door een tijdloze architectuur en worden gebouwd met duurzame materialen. Hout is een dominant bouw materiaal. Er wordt verduurzaamd Europees hardhout met FSC-keurmerk toegepast. Niet alleen vanuit de productie is hierdoor

duurzaamheid gegarandeerd, maar tevens verouderen de materialen mooi en gaan lang mee. Ook inpandig worden alleen hoogwaardige materialen toegepast, die niet alleen lang meegaan maar ook onderhoudsarm zijn. Zodoende wordt ook op langere termijn geld, arbeid en (schoonmaak)materiaal bespaard.

Niet alleen de materiaalkeuze is bepalend voor de mate van duurzaamheid. Ook zijn structuur en constructiekeuze van groot belang. Voor de woningen geldt dat is gekozen voor een compact en eenduidig volume met zo min mogelijk verkeersruimte. Hiermee is de verhouding inhoud staat tot geveloppervlak optimaal en worden energetische transmissieverliezen geminimaliseerd. Ook materiaalgebruik en gevelonderhoud zijn hierdoor relatief gering.

Qua constructie wordt gekozen voor een zo generiek en eenvoudig mogelijke houtskeletbouwstructuur met zo min mogelijk constructieve scheidingswanden. Zo ontstaat een zeer flexibel en eenvoudig her in te richten casco. Toekomstige veranderingen in het inbouwpakket zijn eenvoudig en goedkoop door te voeren en maken de gebouwen toekomstbestendig en dus duurzaam.

Wat betreft duurzaamheid op energetisch vlak wordt allereerst getracht de energievraag zo veel mogelijk te beperken. Een gebouwschil met een hoge warmteweerstand en het eerdergenoemde compacte bouwvolume dragen sterk bij aan een verminderde vraag. Ook het toepassen van LED-verlichting en waterbesparende sanitaire toestellen zorgen voor een verminderd verbruik. In tweede instantie zal duurzame opwekking van energie toegepast worden, bijvoorbeeld in de vorm van PV-panelen op de daken. Verder zal, mede aan de hand van het te kiezen klimaatconcept en de beoogde koelvraag onderzocht worden of een WKO-systeem haalbaar is.

#### *Verlichting van het park*

Voor het park worden mastarmaturen voorgesteld die de donkerte van het gebied respecteren en waarbij daarnaast de functionaliteit en veiligheid in het park gegarandeerd blijft. Dit wordt bereikt door duurzame LED-lichtmasten toe te passen waarbij de spiegel van het armatuur voor een goed richtbare lichtbundel zorgt. Hierbij wordt alleen het pad aangelicht en wordt er geen licht uitgestraald aan de boven- en achterzijde van het armatuur. Daarnaast zijn er mogelijkheden voor dynamische verlichting waarbij de lichtintensiteit met behulp van sensoren wordt aangepast aan de behoefte van het moment.







*landschappelijk beeld na realisatie project*





referentiebeelden architectuur/beeldkwaliteit











**3.1 RIJKSBELEID**

Structuurvisie Infrastructuur & ruimte (SVIR)

De Structuurvisie Infrastructuur & Ruimte (SVIR) bevat het ruimtelijke beleid van het rijk als opvolger van de Nota Ruimte (2004). De SVIR is in maart 2012 in werking getreden.

In de SVIR is geen specifiek ruimtelijk beleid voor de gemeente Noord-Beveland geformuleerd.

**3.2 PROVINCIAAL BELEID**

*Omgevingsplan Zeeland 2012-2018 Land in Zee*

Voor een krachtig Zeeland zijn economische groei, ontwikkeling en innovatie nodig. De provincie Zeeland draagt daar als regionaal bestuur met eigen taken en verantwoordelijkheden actief aan bij. De provincie zet in op een sterke economie, een goed woon- en werkklimaat en kwaliteit van water en landelijk gebied. In het Omgevingsplan 2012-2018 beschrijft de provincie wat zij de komende jaren zal doen om Zeeland op deze punten vooruit te helpen. De provincie wil de kernkwaliteiten van Zeeland verder benutten, (h)erkennen en versterken. Het karakter van verschillende delen van Zeeland, met sterke, beeldbepalende economische sectoren en eigenheid van de omgeving, is daarvoor de basis. De provincie onderscheidt drie deelgebieden:

- Produceren op Land aan Zee;
- Beleven van Land en Zee;
- Bloeien op Land en in Zee.

*Relevantie voor het plangebied*

Twee van deze deelgebieden hebben betrekking op Noord-Beveland. De kust valt onder 'Beleven van Land en Zee', het middengebied waar Vlietenburg deel van uitmaakt bevindt zich op het raakvlak van 'Beleven van Land en Zee' en 'Bloeien op Land en in Zee'. Zie de visiekaart Land in Zee pagina 22-23.

'Bloeien op Land en in Zee' met kenmerkende landschappen, landbouw, aquacultuur, visserij en diverse kleine woonkernen is veelal beeldbepalend voor Zeeland. Op het eerste oog een gebied met een landelijk karakter en vooral rust en ruimte, maar een tweede blik laat de bedrijvigheid en het ondernemerschap zien.

Voor bestaande recreatiebedrijven in het achterland ligt de nadruk op kwaliteitsverbetering en productinnovatie. Ook hier worden (beperkte) uitbreidingsmogelijkheden geboden om deze verbeteringsslag te financieren. Aanvullend wordt de mogelijkheid geboden voor nieuwvestiging van verblijfsrecreatieve initiatieven die in samenhang met een versterking van het landschap worden gerealiseerd. Aan de realisatie van nieuwe recreatiewoningen met een verblijfsrecreatieve bestemming zijn specifieke voorwaarden gekoppeld. Het gaat achtereenvolgens om:

- Een centrale exploitatie voor bedrijfsmatige verhuur én bedrijfsmatig beheer van het park, die bestemmingsplanmatig en contractueel dient te worden vastgelegd;
- Tenminste de ondergrond waarop de gemeenschappelijke voorzieningen worden gerealiseerd (o.a. infrastructuur, centrumvoorzieningen etc.) zijn in eigendom van één partij. Daarbij kan worden overwogen de ondergrond van het gehele park in eigendom van één partij te houden (bijv. via publiekrechtelijke erfpacht);
- De financiële haalbaarheid wordt aangetoond van een (langdurige) bouw, beheer en verhuurexploitatie;
- De bedrijfsmatig beheerder door middel van privaatrechtelijke overeenkomsten zorg draagt voor de kwalitatieve instandhouding van het gehele park;
- Permanente bewoning binnen een recreatieve bestemming is niet toegestaan.

#### *Bufferzones*

Binnen het agrarisch gebied dient rekening gehouden te worden met de aan te houden afstanden tot woon- en verblijfsrecreatiegebieden. De afstemming met deze milieu hygiënische normen en kwaliteitsdoelstellingen dient op adequate wijze te worden geregeld en vormgegeven in het gemeentelijk ruimtelijk beleid. In principe dient tussen agrarische bedrijven en woon- en verblijfsrecreatiegebieden een afstand van minimaal 100 meter aangehouden te worden (volgens tekening pag. 42). Een kleinere afstand (50 meter) kan gehanteerd worden, indien daarvoor geen noemenswaardige hinder bij de gevoelige bestemming(en) optreedt en dit niet leidt tot onevenredige beperkingen voor de betrokken landbouwbedrijven.







### 3.3. GEMEENTELIJK BELEID

#### *Structuurvisie Noord-Beveland*

Middels de Structuurvisie Noord-Beveland, welke is vastgesteld door de gemeenteraad op 30 oktober 2008, is de visie op het samenhangend gemeentelijk ruimtelijk beleid voor de lange termijn vorm gegeven. De visie heeft tot doel richting en sturing te geven aan toekomstige ontwikkelingen en initiatieven. Voor het te voeren ruimtelijk beleid voor Noord-Beveland worden twee centrale beleidsdoelen gehanteerd. Ten eerste dient Noord-Beveland zich zodanig te ontwikkelen dat er sprake is van een versterking van de identiteit. Ten tweede dienen kwalitatieve ontwikkelingen gestimuleerd en kwantitatieve ontwikkelingen beheerst te worden om zodoende de basiskwaliteiten te behouden.

Het landschapsbeleid dat in de Structuurvisie is geformuleerd is geënt op het behoud en zo mogelijk versterken van de bestaande karakteristiek.

Deze bestaande karakteristiek wordt als een basiskwaliteit beschouwd. Het behoud van deze basiskwaliteit dient dan ook te worden gehanteerd als bepalend criterium bij de beoordeling van ruimtelijke ontwikkelingen. Belangrijke uitgangspunten hierbij zijn:

- behoud van openheid, rust en ruimte; dit betekent eveneens het behoud van de agrarische identiteit;
- behoud van markante zichtlijnen;
- afstemming van (nieuwe) ontwikkelingen op maat, schaal en kenmerken van het landschap;
- behoud van de verscheidenheid in maatvoering;
- versterken van het historisch perspectief;
- het versterken van de verschillen in ruimtelijke oriëntatie.

Om bovenstaande beleidsdoelen te bereiken worden in de Structuurvisie een drietal strategieën geformuleerd die op verschillende gebiedsdelen van de gemeente van toepassing zijn. Dit zijn:

Strategie Landschap – en Landschapsontwikkeling

Strategie openheid en optimale ontwikkelingsmogelijkheden voor de landbouw

Strategie verbrede plattelandsonwikkeling (het middengebied van het eiland)

Vlietenburg valt binnen de categorie, die zich richt op een verbrede plattelandsonwikkeling.

Doel is de verbetering van de vitaliteit van het gebied. Gelet op het gebiedsgerichte karakter en de doelstellingen ten aanzien van de landschapsontwikkeling en ruimtelijke mogelijkheden is deze ontwikkeling als een afzonderlijke strategie aan te merken. Op hoofdlijnen is de strategie gericht op verbrede plattelandontwikkeling in de vorm van landbouw in combinatie met vormen van dagrecreatie en verblijfsrecreatie. Nieuwe ontwikkelingen zijn inpasbaar als zij passen bij het landelijk en agrarisch karakter en de bijbehorende landschappelijke kenmerken. Daarbij gaat het om aard en omvang (schaal, verkavelingsstructuur, bebouwing).

Naast de inpasbaarheid van ontwikkelingen gaat het ook om actieve versterking van de landschappelijke kenmerken: versterking structuur van de dijken en versterking van het krekennetwerk.

Verblijfsrecreatieve ontwikkelingen zijn mogelijk indien die een voor Zeeland uniek recreatief product betreffen. Te denken valt aan een product waarmee bijvoorbeeld doelgroepen worden aangetrokken die nu in Zeeland nog niet vertegenwoordigd zijn.

Voor het gebied rondom Wissenkerke zal een nader uitgewerkte visie worden gemaakt, met als doel de versterking van de vitaliteit van Wissenkerke.

#### *Structuurvisie-uitwerking "Rondom Wissenkerke"*

In deze uitwerking van de Structuurvisie wordt gesteld dat een ontwikkeling van intensievere recreatie nabij het Bokkegat mogelijk is, mits deze wordt gekoppeld aan versterking van het Bokkegat, bijvoorbeeld door realisatie van recreatienatuur. Doel op hoofdlijnen is de economische ontwikkeling te koppelen aan maatschappelijke ontwikkeling. Hierdoor ontstaan win-win situaties en ontstaat een robuust landschap. In het overige deel van het polderlandschap van het gebied wordt een meer extensieve vorm van plattelandverbreding voorgestaan.

In algemene termen wordt de landschapsontwikkeling als volgt omschreven:

Halfopen landschap, rationeel, intensiever ruimtegebruik mogelijk, zichtassen behouden, inpassing en beeldkwaliteit belangrijk:

- passend op locatie
- passende architectuur

### 3.4 TOETSING BELEIDSKADERS

Het Omgevingsplan biedt aanknopingspunten voor het realiseren van recreatieve ontwikkelingen ter plaatse van het beoogde plangebied. De provincie is hierbij met name geïnteresseerd in initiatieven die in samenhang met een versterking van het landschap worden gerealiseerd. Voorwaarde is dat het bebouwingspercentage per hectare de 3 % per ha niet overschrijdt en dat er per 5 ha niet meer dan 4500 m<sup>3</sup> bebouwing gerelaseerd wordt. Ook dient het terrein openbaar toegankelijk te zijn.

Regionaal worden initiatieven ter versterking van het toeristisch recreatief product ondersteund onder de voorwaarde dat deze initiatieven de regionale samenhang vergroten en leiden tot een duurzame inrichting van de regio. De beoogde ontwikkeling van Vlietenburg voldoet aan alle bovengenoemde voorwaarden.

De ontwikkeling van verblijfsrecreatie voldoet eveneens aan de doelstellingen van de Structuurvisie-uitwerking "Rondom Wissenkerke". Deze structuurvisie maakt nieuwe vormen van intensievere recreatie nabij het Bokkegat mogelijk, mits er sprake is van een koppeling aan de versterking van het Bokkegat. De wijze waarop dit in het plan gebeurd is zo uitzonderlijk (veel natuur en weinig rood) dat een voor Zeeland uniek recreatief product (dat thans nog geheel ontbreekt) ontstaat. De rust en de ruimte die geboden wordt sluit optimaal aan op de kernkwaliteiten van Zeeland waardoor het product een doelgroep aantrekt die nu in Zeeland nog niet vertegenwoordigd is. Ten opzichte van het eerdere plan 'Natuurresort Bokkegat' wordt in het plan Vlietenburg ca. 40 % dunner gebouwd. Gemiddeld in het voorliggende plan 3 woningen / ha, tegen 5 woningen ha in het plan 'Natuurresort Bokkegat'. Dat plan ging bovendien uit van de bouw van buurtschapjes die zich kenmerkten door een veel hogere dichtheid dan het gemiddelde van 5 ha, vanwege de geconcentreerde bouw van in totaal 150 woningen. Het plan Vlietenburg voorziet in een zeer dunne bebouwing binnen een nieuw aan te leggen natuurgebied, waarvan ruim 1/3 volledig onbebouwd natuurgebied blijft. Naast dit natuurgebied van 2,35 ha wordt er op het terrein van 4,3 ha nog eens 2 ha struweelbeplanting aangelegd. Daarmee wordt ruim aan de rood voor groen verplichtingen voldaan.

Geconcludeerd wordt dan ook dat de ontwikkeling past binnen de bestaande beleidskaders van rijk, provincie en de gemeente. Om te kijken of de ontwikkeling op deze locatie uitvoerbaar is, is deze getoetst aan de sectorale wetgeving op het gebied van water, milieu, ecologie en archeologie (zie bijlage 2). Los van de sectorale wetgeving is het criterium van een 'goede ruimtelijke ordening' van belang. De toetsing hieraan en aan de omgevingsaspecten volgen in de volgende paragrafen.





# KWALITEIT VAN DE LEEFOMGEVING

## 4.1 ARCHEOLOGIE

Op 26 januari 2012 is het archeologiebeleid door de gemeenteraad van Noord-Beveland vastgesteld. Het rapport bestaat uit een beleidsnota met een beleidskaart en toelichting. In Noord-Beveland zijn terreinen aanwezig met bekende waarden (rijksmonumenten, terreinen, stads- en dorpskernen), hoge verwachte waarden, gematigd verwachte waarden, lage verwachte waarden, maritieme verwachte waarden en terreinen zonder verwachte waarde. Binnen laag 1, 2 en 3 is het grootste deel van Noord-Beveland aangemerkt als categorie 4 'verwachte waarden hoog'. Noord-Beveland hanteert als uitgangspunt dat het gemeentelijk bodemarchief zoveel mogelijk ongestoord moet blijven (behoud in situ). Eventueel kunnen archeologische resten en sporen door opgraving veiliggesteld worden als technische aanpassingen aan het plan niet mogelijk zijn.

### *Huidige situatie*

Het perceel bij Vlietenburg ligt volgens de 'Maatregelenkaart' binnen categorie 4 (hoge verwachting). Op deze locatie is daarom in principe een verkennend archeologisch onderzoek noodzakelijk gezien de graafwerkzaamheden van de vijver die meer dan 250 m<sup>2</sup> beslaan en die dieper gaan dan 40 cm.

In december 2015 heeft Artefact! Advies en Onderzoek in Erfgoed een Archeologisch Bureauonderzoek en een Inventariserend Veldonderzoek door middel van verkennende boringen (IVOo) uitgevoerd binnen plangebied ten zuiden van de Dorpsdijk en ten oosten van de Vlietenburgweg te Wissenkerke in de gemeente Noord-Beveland uitgevoerd. (zie afbeelding pag. 26).

De aanleiding tot het onderzoek is het voornemen om het terrein om te vormen van landbouwgebied naar een terrein voor verblijfsrecreatie. Hiervoor dienen diverse grondwerkzaamheden te worden uitgevoerd.

Op basis van de beschikbare aardwetenschappelijke, archeologische en historische gegevens werd in het bureauonderzoek een gespecificeerd archeologisch verwachtingsmodel opgesteld. Dit heeft geleid tot een lage, een middelhoge en hoge verwachting met betrekking tot archeologische vondsten afhankelijk van de positionering binnen het gebied.

In deze regio zijn diverse verdronken dorpen bekend. Het is mogelijk dat binnen het plangebied resten van het bij deze dorpen behorende cultuurlandschap gelegen zijn, evenals rurale nederzettingsterreinen. Voor de Nieuwe Tijd (de periode na de aanleg van de Wissenkerkepolder in 1652) geldt voor het noordwestelijk deel van het plangebied een hoge verwachting. Volgens het beschikbare



*De zones binnen het plangebied waar vervolgonderzoek noodzakelijk en niet noodzakelijk wordt geacht. Bron ondergrond: Kadaster/ Esri 2015.*

oude kaartmateriaal heeft hier in de 17e-18e eeuw mogelijk bebouwing gelegen. Voor het overige deel van het plangebied zijn er geen aanwijzingen voor de aanwezigheid van vindplaatsen op basis van het bureauonderzoek. Hier geldt dan ook een lage verwachting.

Tijdens het inventariserend veldonderzoek is het opgestelde verwachtingsmodel middels 62 boringen tot maximaal 5 m –mv getoetst. De boringen werden zoveel mogelijk verspreid binnen het plangebied geplaatst. Het veldonderzoek was gericht op het toetsen van de archeologische verwachting en niet op het opsporen van eventuele vindplaatsen. Op basis van de resultaten van het booronderzoek is het verwachtingsmodel aangevuld en bijgesteld.

De verwachting voor het niveau van het pleistocene dekzand (Laagpakket van Wierden), voor de vroege prehistorie tot en met het Mesolithicum, kon vanwege de grote diepteligging niet met het booronderzoek worden getoetst. De verwachting zoals vastgesteld op basis van het bureauonderzoek blijft dan ook ongewijzigd.

Uit het booronderzoek blijkt dat de bodemopbouw binnen het plangebied grotendeels overeenkomt met de voorspelde situatie op basis van de vooraf beschikbare gegevens betreffende de geologie. Zo is tot op de maximale boordiepte het Laagpakket van Wormer aangetroffen. De top van deze afzettingen, die hier bestaan uit slappe, ziltige blauwgrijze zeeklei met rietsporen, is aangetroffen tussen 2,04 en 3,64 m –NAP (2,10 – 3,90 m –mv). Gelet op de samenstelling van dit laagpakket en het ontbreken van duidelijk te volgen verhogingen (zoals ruggen), wordt het toenmalige landschap als ongunstig voor bewoning beschouwd. Het betrof een uitgestrekt getijdegebied dat onder sterke invloed van de zee stond. Zodoende wordt de verwachting voor dit niveau, voor het Neolithicum, bijgesteld naar laag. Boven dit niveau is veen van het Hollandveen Laagpakket aangeboord, waarvan de top gelegen is tussen 1,74 en 3,54 m –NAP (1,80 – 3,80 m –mv). Het veen is voornamelijk als gevolg van ontginning in de Middeleeuwen (moertering) in het gehele plangebied niet meer intact aanwezig. Van het oorspronkelijke pakket resteert nog slechts een laagje met een gemiddelde dikte van 15 cm. In enkele boringen is een dikker pakket waargenomen (tot 1,00 m); dit betreft veendammetjes die tussen de moerteringsputten zijn gelegen. Ook hiervan is de top echter afgegraven. In boring 6, 55, 60, 61 is het veen niet afgegraven maar wel grotendeels weg-geërodeerd door jongere getijdengeulen.

Gelet op de toestand van het veen blijft de lage verwachting voor de Bronstijd (onderzijde veenpakket) ongewijzigd, aangezien dit niveau plaatselijk nog intact kan zijn. Voor de IJzertijd en de Romeinse Tijd geldt dat, gelet op de grootschalige Middeleeuwse moerteringsactiviteiten in dit gebied en de erosie door getijdewerking, de hoge verwachting op het aantreffen van vindplaatsen



komt te vervallen. Een intacte veentop is immers in geen van de boringen waargenomen. Het op het veen gelegen Laagpakket van Walcheren bestaat hier uit geulafzettingen (Duinkerke IIIb) die vanuit grote, nabijgelegen geulen en kleinere in het plangebied gelegen geulen zijn afgezet. Deze afzettingen zullen voornamelijk dateren uit de periode na het verdrinken van het landschap in 1530-1532 en vóór de herbedijkingen in het midden van de 17de eeuw. Ook bij de dijkdoorbraak van 1682 direct ten oosten van het plangebied kunnen nog sedimenten in het plangebied zijn afgezet. De oudere afzettingen van het Laagpakket van Walcheren (Duinkerke II en IIIa afzettingen), waarop eventuele vindplaatsen uit de Vroege en Late Middeleeuwen gelegen kunnen zijn, zijn bij het afgraven van het veen eveneens afgegraven, zo blijkt uit het booronderzoek. Tevens zullen laatmiddeleeuwse vindplaatsen die van na de moereningen dateren, door sterke mariene erosie verloren zijn gegaan. De middelhoge verwachting die gold voor de Vroege en Late Middeleeuwen komt daarmee te vervallen. Voor de Nieuwe Tijd geldt dat de lage verwachting voor het oostelijk deel van het plangebied, dat thans in gebruik is als bouwland, gehandhaafd kan blijven. Hier zijn geen grote bodemverstoringen maar ook geen aanwijzingen voor vindplaatsen waargenomen. Voor het noordwestelijk deel van het plangebied, ter hoogte van boringen 37, 38, 39, 40, 41, 57, 58 en 59, geldt dat de hoge verwachting gehandhaafd kan blijven. In dit deel van het plangebied is een oude verharding en onderliggende puinlaag tot een diepte van 0,90 m –mv waargenomen, die gerelateerd kunnen worden aan ter plaatse gelegen bebouwing. Of deze bebouwing ook binnen het plangebied gelegen kan hebben, of ten zuiden ervan op het huidige erf van boerderij Vlietenburg, is op basis van voorliggend onderzoek niet te bepalen. Op het kaartmateriaal uit de 17de en 18de eeuw is ter plaatse bebouwing weergegeven. Eventuele nog aanwezige gebouwsporen of andere nederzettingssporen kunnen hier beneden de huidige bouwvoor (vanaf 0,40 m –mv) gelegen zijn. Uit het bureau- en booronderzoek blijkt dat binnen het grootste deel van het plangebied, dat deel dat thans in gebruik is als bouwland, alleen nog lage verwachtingen bestaan op het aantreffen van vindplaatsen, uitgezonderd het niveau van het Laagpakket van Wierden (pleistocene dekzand) dat vanwege de grote diepteligging (beneden 5,00 m –mv) niet getoetst kon worden. Voor het noordwestelijk deel van het plangebied, ten noorden van boerderij Vlietenburg (boringen 37, 38, 39, 40, 41, 57, 58 en 59, zie bijlage 2), geldt een hoge verwachting voor het aantreffen van vindplaatsen uit de Nieuwe Tijd. Hier aangetroffen puinlagen en verharding kunnen duiden op aanwezigheid van nederzettingen uit deze periode, beneden de bestaande bouwvoor (0,40 m –mv). Daarmee bestaat er hier een kans dat bij bodemingrepen beneden 0,40 –mv vindplaatsen verstoord kunnen raken. Op basis hiervan wordt vervolgonderzoek binnen het noordwestelijk deel van het plangebied noodzakelijk geacht indien hier bodemingrepen voorzien zijn die dieper dan 0,40 m –mv reiken. Indien door planaanpassing, bijvoorbeeld ophoging, geen ingrepen dieper dan genoemde diepte plaats zullen vinden, is vervolgonderzoek hier niet noodzakelijk.

Voor het overige deel van het plangebied wordt vervolgonderzoek niet noodzakelijk geacht.

Bovenstaande aanbevelingen per zone van het plangebied, zijn gevisualiseerd zie afbeelding op pagina 30.

Het is echter niet uit te sluiten dat ondanks dat geen vervolgonderzoek wordt aanbevolen, er desondanks toch relevante archeologische vindplaatsen in de bodem verborgen zijn en dat deze in de uitvoeringsfase van de toekomstige graafwerkzaamheden aan het licht komen. Voor dergelijke vondsten bestaat een wettelijke meldingsplicht op grond van artikel 53 van de (herziene) Monumentenwet.

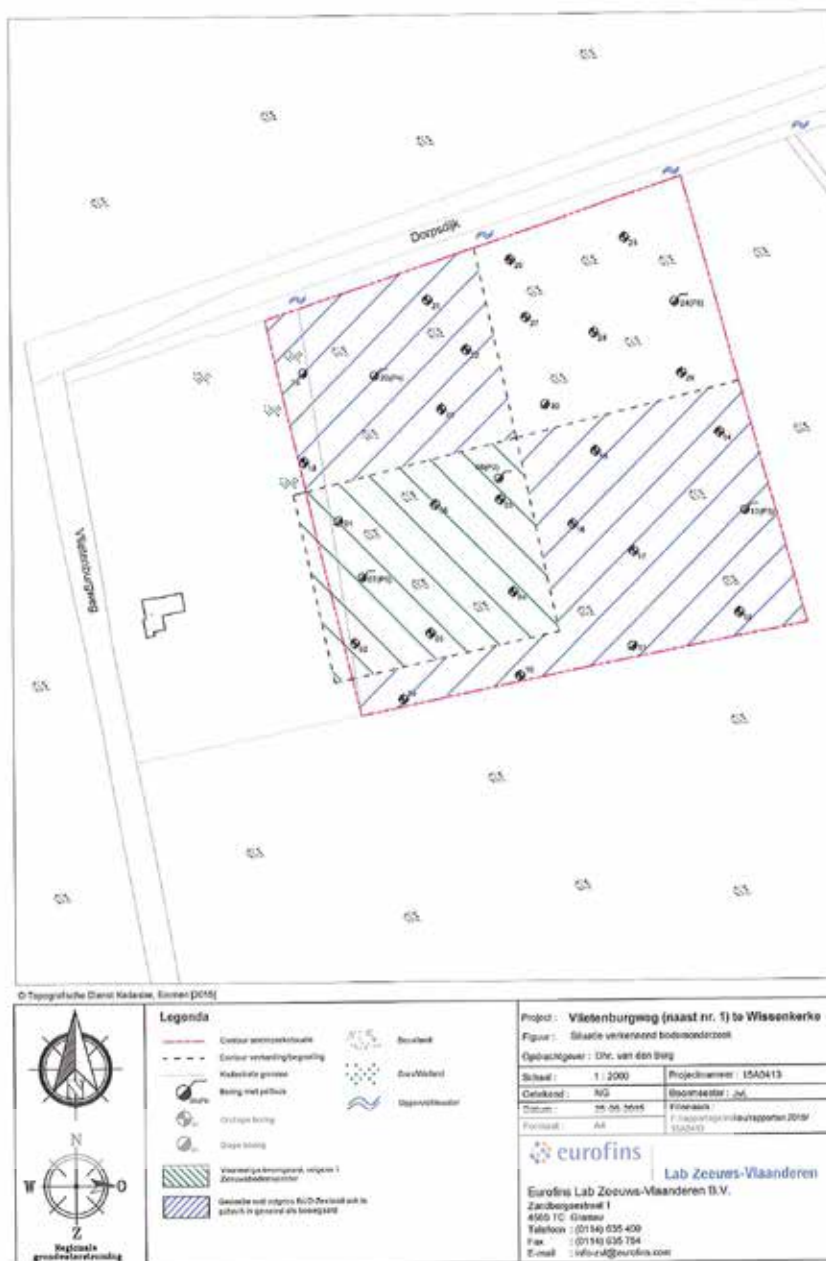
#### *Conclusie*

Met betrekking tot de uitvoering van het plan bestaan er in relatie tot archeologie geen belemmeringen. Ook niet met betrekking tot het noordwestelijk plangebied (met een hoge verwachtingswaarde voor vindplaatsen uit de Nieuwe Tijd), omdat hier geen bodemingrepen dieper dan 0,40 m-mv voorzien zijn. Het cunet voor de aan te leggen ontsluitingsweg die door dit gebied voert zal in 'opbouw' worden aangelegd. De aanvullende beplantingen die in dit deel worden aangeplant worden eveneens op een ophogingen aangebracht en zullen ter verder bescherming van eventueel aanwezige archeologie zijn samengesteld uit niet diep wortelende soorten.

In relatie tot de wettelijke meldingsplicht wordt in de tekst van het uitvoeringsbestek de volgende voor de aannemer bindende tekst opgenomen:

#### *Archeologie*

Ondanks dat er bij het vooronderzoek geen behoudens waardige archeologische waarden werden aangetroffen, is niettemin de kans aanwezig dat archeologische sporen en vondsten in de bodem aanwezig zijn en dat deze in de uitvoeringsfase van de graaf- en inrichtingswerkzaamheden aan het licht komen. Voor dergelijke vondsten bestaat een wettelijke meldingsplicht ex. artikel 53 van de herziene Monumentenwet uit 1988. Bij graafwerkzaamheden dient men dan ook attent te zijn op eventuele vondsten. Opdrachtgever verplicht de aannemers om attent te zijn op eventuele vondsten en/of sporen tijdens de werkzaamheden en verplicht hen archeologische vondsten onverwijld te melden bij de gemeente.



## 4.2 BODEM

Door het Lab Zeeuws Vlaanderen is op de bouwkvavels van de recreatiewoningen een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (26 juni 2015)

### *Conclusies van het bodemonderzoek*

Op een gedeelte van het perceel aan de Vlietenburgweg (naast nr. 1) te Wissenkerke (kadastraal bekend: Wissenkerke T 58 ged.) is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd in verband met een voorgenomen bestemmingswijziging. Het onderzoek is gebaseerd op de richtlijnen van de NEN 5740 waarna het volgende wordt geconcludeerd:

In zowel bovengrondmengmonster MM01 (boringen 02 t/m 06 en 08; traject 0.0 - 0.5 m-mv), samengesteld van de bovengrond ter plaatse van de voormalige boomgaard volgens 't Zeeuwsbodenvenster, als in bovengrondmengmonster MM02 (boringen 09, 11 t/m 14, 16, 18, 19, 21 en 23; traject 0.0 - 0.5 m-mv), samengesteld van de bovengrond ter plaatse van het gedeelte van de onderzoekslocatie wat volgens de RUD-Zeeland in het verleden ook in gebruik was als boomgaard, worden licht verhoogde concentraties DOE (som) en DDD (som) boven de achtergrondwaarden (index < 0.5) aangetroffen. Tevens bevatten deze bovengrondmengmonsters een verhoogde concentratie som 21 OCB. Opgemerkt wordt dat van de parameter som 21 OCB geen interventiewaarde is opgesteld. In de zintuiglijk schone bovengrond (MM03; boringen 24 t/m 30; traject 0.0 - 0.5 m-mv), ter plaatse van de onderzoekslocatie (niet in gebruik is geweest als boomgaard) en in de zintuiglijk schone ondergrond (MM04, boringen 01, 07 en 08, traject 0.5 - 2.5 m-mv; MM05, boringen 11, 13, 19 en 20, traject 0.5 - 2.0 m-mv; MM06, boringen 24 en 30, traject 0.5 - 2.0 m mv) worden geen verhoogde concentraties boven de achtergrondwaarden geconstateerd.

Het grondwatermonster WM01 uit peilbuis P1 (boring 07) bevat licht verhoogde concentraties cadmium en xylenen (som) boven de streefwaarden (index < 0.5). In grondwatermonster WM02 uit peilbuis P2 (boring 08) worden licht verhoogde concentraties cadmium en kwik boven de streefwaarden (index < 0.5) aangetroffen.

Grondwatermonster WM03 uit peilbuis P3 (boring 13) bevat licht verhoogde concentraties cadmium en molybdeen boven de streefwaarden (index < 0.5) en in de grondwatermonsters WM04 uit peilbuis P4 (boring 20) en WM05 uit peilbuis P4 (boring 24) worden licht verhoogde concentraties cadmium boven de streefwaarden (index < 0.5) aangetroffen.



# Titel

Geografisch Ioket Provincie Zeeland

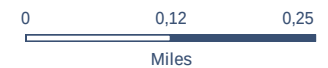
## Legenda:

### Natuurnetwerk

- bestaande natuur
- bestaande natuur Sloegroen
- agrarisch beheergebied van ecologische betekenis
- nieuwe natuur
- natuurcompensatieproject
- Gebiedsgericht project



Schaal: 1:10.000



Topografische ondergrond Copyright: Topografische Dienst Kadaster, Emmen. De Provincie Zeeland is niet aansprakelijk voor enige directe of indirecte schade die zou kunnen ontstaan door het gebruik van de informatie die aangeboden wordt op deze site. Er kunnen op geen enkele wijze rechten worden ontleend aan de inhoud van deze website.

### *Conclusie*

Op basis van de voorliggende resultaten worden vervolgonderzoek en/of nader te nemen maatregelen niet noodzakelijk geacht, er zijn in de huidige situatie en met betrekking tot de toekomstige activiteiten geen risico's voor de volksgezondheid en het milieu aanwezig.

Indien grondafvoer plaatsvindt is het Besluit bodemkwaliteit van toepassing, onderhavig onderzoeksrapport kan in dat geval door het bevoegd gezag (Gemeente/Waterschap) als niet afdoende worden beschouwd.

Opgemerkt wordt dat er geen afvoer van grond van het terrein zal plaatsvinden. Alle grond wordt ter plekke verwerkt in een aan te brengen terrein reliëf dat grotendeels een zwak golvend karakter krijgt.

## **4.3 FLORA EN FAUNA**

### Natura 2000

De Vogelrichtlijn heeft het doel om alle in het wild levende vogels en hun habitats op het grondgebied van de Europese Unie te beschermen en te beheren. Hiervoor zijn onder meer speciale beschermingszones aangewezen. Ook is het verplicht om passende maatregelen te nemen om de kwaliteit van de leefgebieden niet te laten verslechteren. Verder mogen er geen storende factoren in gebieden optreden die negatieve gevolgen hebben op het voortbestaan van de vogelsoorten die door de Vogelrichtlijn beschermd worden. Het plangebied is niet gelegen in een Vogelrichtlijngebied, de nabij gelegen Oosterschelde en het Veerse Meer zijn echter wel aangewezen als Vogelrichtlijngebied.

De Habitatrichtlijn behelst de instandhouding van natuurlijke habitats en wilde flora en fauna. De richtlijn is mede bedoeld voor het realiseren van een Europees ecologisch netwerk dat gericht is op de instandhouding van een groot aantal bedreigde habitats en soorten op Europees niveau. Het is van belang bij de ruimtelijke planvorming vooraf te onderzoeken of en welke diersoorten er voorkomen, wat hun beschermingsstatus is en wat de effecten zijn van de ingreep op het voortbestaan van de gevonden soorten. Het plangebied is niet gelegen in een Habitatrichtlijngebied, de nabij gelegen Oosterschelde is echter wel aangewezen als Habitatrichtlijngebied.

Gelet op de afstand van het plangebied tot de Natura 2000 (Oosterschelde 850 meter, Veerse meer 2000 meter) gebieden zijn geen significante negatieve Effecten van het plan op de waarden van de Natura 2000 gebieden te verwachten. Dit geldt evenzeer voor de externe werking van de Natura 2000 gebieden.

Omdat er in het kader van het project een eilandje voor bodembroeders wordt gerealiseerd is wel sprake van een positief effect op de natuurwaarden van met name de Oosterschelde.

Op grond van art. 19j Natuurbeschermingswet 1998 ("Nbw") moeten bestemmingsplannen die een mogelijk significant negatief effect voor Natura 2000-gebieden kunnen opleveren, voorzien worden van een passende beoordeling. Een bestemmingsplan dat activiteiten toestaat waarmee een toename van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden zal kunnen plaatsvinden, is een plan met een mogelijk significant effect. Zo'n plan kan alleen worden vastgesteld als op basis van een passende beoordeling de conclusie is getrokken dat de natuurlijke kenmerken van de betrokken Natura 2000-gebieden niet in het geding zijn. In het onderhavige plan is dit het geval, omdat dit recreatieproject geen negatieve invloed heeft op stikstofdepositie, er is geen sprake van een significante verkeerstoename, aangezien er momenteel al een minicamping is gevestigd. Omdat landbouwgrond in een natuurlijk recreatieterrein wordt omgezet is eerder het omgekeerde het geval. Het terrein wordt in de toekomst immers niet meer bemest.

#### *Natuurnetwerk Nederland / Ecologische Hoofd Structuur (EHS)*

Het aangrenzende natuurterrein van het Bokkegat behoort tot de EHS en is als zodanig een onderdeel van het Natuurnetwerk Zeeland. Met de realisatie van de recreatieontwikkeling, waarvan een nieuw natuurgebied van ruim 2 ha deel uitmaakt, wordt het natuurgebied van het Bokkegat effectief vergroot en voorzien van een buffer naar het recreatiegedeelte van de nieuwe ontwikkeling. Deze buffer heeft over de gehele breedte van het plangebied een diepte van meer dan honderd meter. De feitelijke recreatieve ontwikkeling blijft derhalve overal meer dan 100 meter verwijderd van het natuurgebied en bevindt zich derhalve buiten de afwegingszone van de bestaande natuur van het Natuurnetwerk Zeeland. De waterhuishouding van de beide gebieden blijft volledig gescheiden, het waterpeil in Vlietenburg wordt omhoog gebracht ten opzichte van de huidige situatie. Dit vermindert de kansen op verdroging in het natuurterrein van het Bokkegat. Mede hierdoor zijn de effecten van de aanleg van het plan Vlietenburg op het bestaande natuurgebied per saldo positief.

#### *Bestaande en toekomstige natuurwaarden van het terrein*

Het huidige terrein is volledig in gebruik als akkerbouwgebied. De actuele natuurwaarden van dit gebied zijn vanwege dit intensieve gebruik vrijwel nihil. De natuurwaarden van het terrein zullen na de realisatie van het terrein zowel op het natuurgedeelte als op het recreatief gedeelte aanzienlijk toenemen. Dit geldt in het bijzonder vogels en kleine zoogdieren, maar ook voor amfibieën en vissen. Door het opzetten van het waterpeil vermindert de verdrogingsgevoeligheid, hetgeen gunstig is voor de ontwikkeling van de natuurwaarden.

Noch in de gebouwen noch in aanwezige bomen komen vleermuizen voor. De hoeveelheid vleermuizen (kleine dwergvleermuis) die 's-nachts gezien worden is de laatste jaren afgenomen. Dit hangt waarschijnlijk samen met de hoeveelheid predatoren (uilen) die in het Bokkegatgebied aanwezig zijn.

## **4.4 MILIEUHINDER**

### ***4.4.1 Afstand tot agrarische bedrijven***

Het plan grenst aan een agrarisch gebied en een natuurgebied. Tussen agrarische veeteeltbedrijven en woon- en verblijfsrecreatiegebieden dient een afstand van minimaal 100 of 50 meter aangehouden te worden, dit indien geen noemenswaardige hinder bij de gevoelige bestemming(en) optreedt en dit niet leidt tot onevenredige beperkingen voor de betrokken landbouwbedrijven.

De afstand tussen het dichtst bij zijnde agrarische veeteelt bedrijf en de eerste recreatiewoning bedraagt 120 meter. Deze afstand voldoet aan de gestelde normering. De afstand tussen het agrarisch akkerbouwbedrijf van de initiatiefnemer de heer Van den Berg en de dichtsbijzijnde recreatiewoning bedraagt meer dan 50 meter. Dit voldoet aan de gestelde normen, omdat vanuit het akkerbouwbedrijf geen noemenswaardige hinder optreedt voor de gevoelige bestemmingen, terwijl ook de bedrijfsvoering niet beperkt wordt. Daarnaast wordt er tussen dit agrarisch bedrijf en de recreatiewoningen in de vorm van een beplante wal een bufferzone opgenomen.

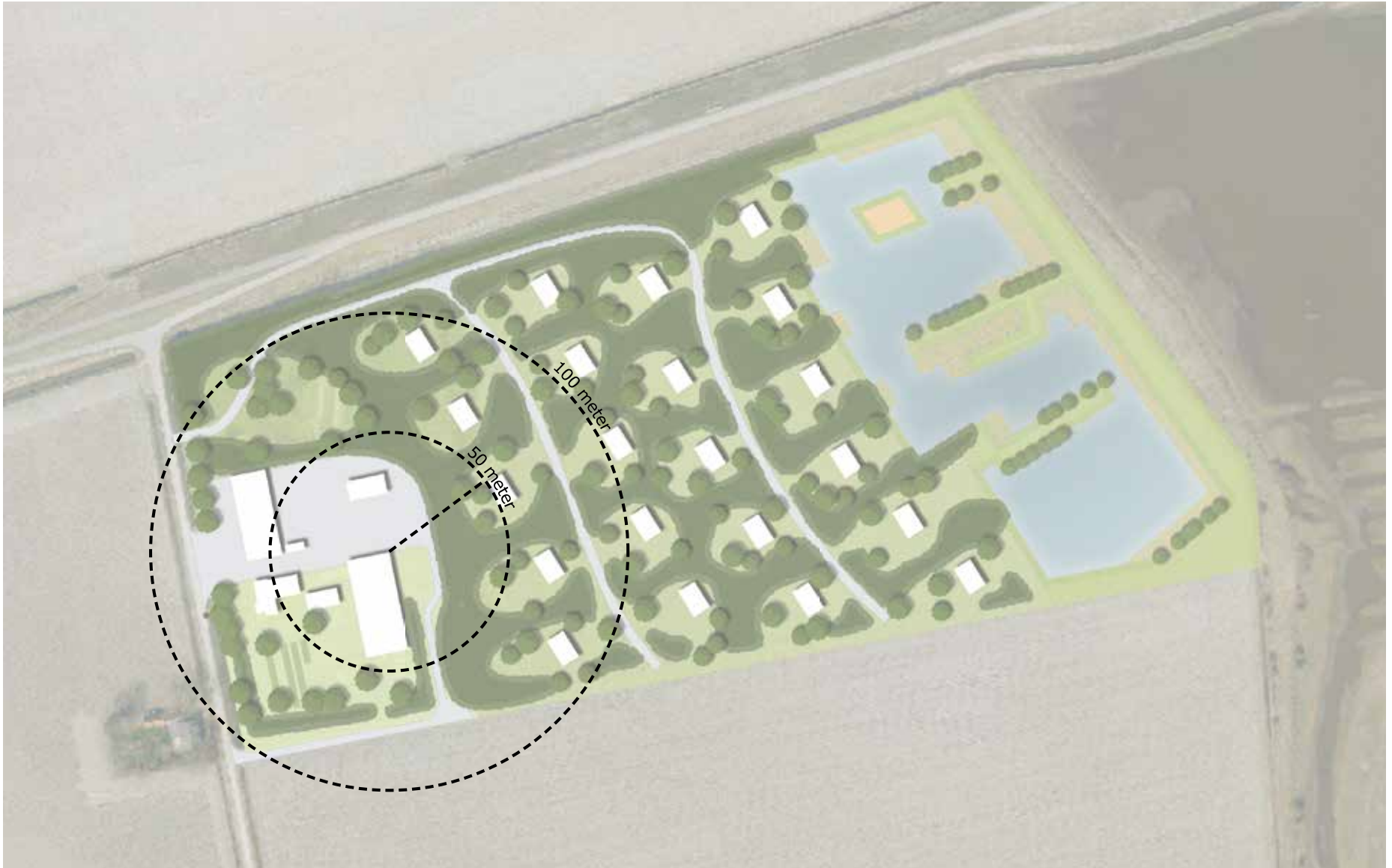
### ***4.4.2 Geluid***

Recreatiewoningen en –appartementen zijn geen geluidsgevoelige bestemmingen volgens

de Wgh. In het Omgevingsplan Zeeland worden recreatiewoningen wel als geluidgevoelig

object aangemerkt. In de directe omgeving van het plangebied zijn echter geen doorgaande wegen aanwezig. Van geluidoverlast is dan ook geen sprake.





#### **4.4.3 Luchtkwaliteit**

Met de totstandkoming van 21 recreatiewoningen wordt de luchtkwaliteit ter plaatse niet of nauwelijks beïnvloed. Als minicamping (het huidige gebruik) zijn er in principe 25 eenheden mogelijk. Bij deze ontwikkeling gaat het om 4 woningen minder.

#### **4.5 EXTERNE EN INTERNE VEILIGHEID**

Op grond van de provinciale beleidsvisie Externe Veiligheid (mei 2005) is bij ruimtelijke plannen geen uitgebreide verantwoording van het groepsrisico noodzakelijk wanneer:

- a. de geplande (kwetsbare) objecten buiten het invloedsgebied liggen (dan is er geen groepsrisico), of;
- b. het een enkel (kwetsbaar) object in een nagenoeg maagdelijke omgeving betreft (dan is het groepsrisico zeer laag);
- c. het een enkel (kwetsbaar) object in een al zeer volle omgeving betreft, waardoor het effect op het groepsrisico marginaal is.

In het geval van Vlietenburg is sprake van een nagenoeg maagdelijke omgeving .

#### *Vervoer gevaarlijke stoffen*

Over Noord-Beveland lopen verschillende wegen waarover vervoer van gevaarlijke stoffen is toegestaan. Het betreft de N57, de N256 (1e Deltaweg) en de N255 (Oost Westweg). Door het adviesbureau AVIV is in 2006 in opdracht van de provincie Zeeland een risico-inventarisatie van het transport van gevaarlijke stoffen in Zeeland opgesteld.

Uit het door AVIV opgestelde rapport blijkt dat zich hierbij geen plaatsgebonden en groepsrisicoknelpunten voordoen.

#### *Overige belemmeringen*

Er lopen geen kabels- en leidingen door het projectgebied.

Er zijn verder geen overige belemmeringen bekend.

## **VEILIGHEIDSREGIO**

Door de veiligheidsregio is op 24 september 2015 een advies afgegeven.

### *Externe Veiligheid*

in de buurt van het plangebied zijn volgens de gegevens van de VRZ geen risicobronnen aanwezig die invloed kunnen hebben bij de ontwikkeling.

### *Woningen Bouwbesluit*

Gezien het Bouwbesluit dienen alle verblijfsruimten in de woningen, omdat deze voor recreatiedoeleinden worden gebruikt, te worden voorzien van al dan niet gekoppelde rookmelders zoals aangegeven in de NEN 2555 (artikel 6.21 bouwbesluit 2012)

Aanvullend advies een blusdeken en een klein blustoestel in de woning aanbrengen.

### *Operationele Voorbereiding*

In de bijlage is een advies document bijgevoegd ten aanzien van bereikbaarheid en bluswatervoorzieningen

### *Vervolgtraject*

Op 6 januari 2017 heeft overleg plaatsgevonden met de veiligheidsregio. Tijdens dit overleg zijn verschillende mogelijkheden besproken zodat voldaan kan worden aan de gestelde eisen uit het eerder gegeven advies. O.a. het aanleggen van een bluswaterriool is besproken, evenals het plaatsen van een brandhydrant nabij de entree.

In de fase van de technische uitwerking en de aanvraag omgevingsvergunning zal de meest passende wijze bepaald worden, ten einde aan alle gestelde voorwaarden te voldoen.

#### **4.6 WATER**

Water en ruimtelijke ordening hebben met elkaar te maken. Enerzijds is water één van de sturende principes in de ruimtelijke ordening en kan daarmee kansen creëren, maar ook beperkingen tot gevolg hebben in relatie tot het ruimtegebruik. Anderzijds kunnen ontwikkelingen in het ruimtegebruik ongewenste effecten hebben op de waterhuishouding. Een goede afstemming tussen beide is derhalve noodzakelijk om problemen, zoals bijvoorbeeld wateroverlast, slechte waterkwaliteit, verdroging te voorkomen. Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) stelt een watertoets in ruimtelijke plannen verplicht. In deze paragraaf wordt beschreven op welke wijze in het plangebied met water en watergerelateerde aspecten wordt omgegaan.

Ook het wegbeheer dat eveneens onder de verantwoordelijkheid valt van het waterschap wordt in deze paragraaf meegenomen.

##### *Waterkansenkaart*

Deze provinciale kaart is geconsulteerd en leert dat er in het gebied geen zoetwaterlens aanwezig is. Daarnaast geeft de kaart aan dat het gebied niet of nauwelijks verziltingsgevoelig is.

Gelet op de hoogteligging van het gebied gemiddeld 0,30 meter boven NAP en het door het waterschap gehanteerde waterpeil in de sloten winterpeil – 1.00 NAP en zomerpeil – 0.70 NAP valt overlast van grondwater niet te verwachten.

Aan de noordzijde van het perceel onderlangs de Dorpsdijk bevindt zich een brede sloot. Dit is een zogenaamde doorvoersloot. Deze sloot voert polderwater af naar gemaal Willem nabij Geersdijk of naar gemaal De Valle bij Colijnsplaat. De sloot staat dus op peil van Gemaal Willem en de Valle en wordt niet belemmerd door drempels of stuwen. Zodra een gemaal gaat pompen komt er stroming in het water. Het terrein bevindt zich derhalve niet aan het eindpunt van een afwateringssysteem.

##### *Watertoets*

Er is een toetsformulier voor de watertoets ingediend welke op 24 september 2015 is besproken met het waterschap Scheldestromen (zie schema pagina 46-47) . De belangrijkste bevindingen van deze watertoets zijn:

##### *Waterveiligheid*

Het terrein valt voor een klein gedeelte binnen de beschermingszone van een regionale waterkering (noordzijde terrein). Binnen zone A is beplanting voorzien. Hiervoor dient een vergunning te worden aangevraagd.

| Thema en water(beheer)doelstelling                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Uitwerking                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Waterveiligheid</b><br>Waarborgen van het veiligheidsniveau en rekening houden met de daarvoor benodigde ruimte.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | <i>Het terrein valt voor een klein deel binnen beschermingszone van een regionale waterkering, zowel binnen A als B. De voorwaarden hiervoor zijn beschreven in de Keur watersysteem 2012. Binnen de A zonering is beplanting voorzien, hiervoor zal vergunning aangevraagd moeten worden. Binnen de B zonering worden geen werken uitgevoerd die verboden zijn in de Keur.</i>                                                                                                                                                                                                        |
| <b>Wateroverlast</b> (vanuit oppervlaktewater)<br>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. | Toename verhard oppervlak 2545 m2<br>Bouwpeil (indicatie): 1,00 + NAP (huidig maaiveld 0,25 + NAP)<br><br>Wateroppervlak waterpartij: 11.972 m2 (excl. plasbermen)<br><br>Peilstijging in het gebied is 90 cm (-0,70 NAP - +0,20 NAP)<br><br>Berekening benodigde waterberging:<br>$2545\text{m}^2 \times 0.075 = 191 \text{ m}^3$ waterberging.<br><br>Door het plaatsen van een instelbare stuw kan de waterpartij overstorten in het poldersysteem. Door de drempel op ca. 40 cm boven het peil te fixeren kan er nog 50 cm water geborgen worden in de waterpartij van Vlietenburg |
| <b>Grondwaterkwantiteit en verdroging</b><br>Tegengaan / verhelpen van grondwateroverlast en -tekort. Rekening houden met de gevolgen van klimaatverandering. Beschermen van infiltratiegebieden en benutten van infiltratiemogelijkheden.                                                                                                                                                                                                       | <i>Geen negatief effect</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Thema en water(beheer)doelstelling                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Uitwerking                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>Hemel- en afvalwater</b><br>(inclusief water op straat / overlast)<br>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>T.a.v. het afvalwater is een reactie gevraagd van de gemeente Noord-Beveland: Uiteraard moet het DWA en HWA gescheiden worden aangelegd. Voor de DWA afvoer is er een apart (nieuw gemaal) nodig en een nieuwe persleiding. De huidige installatie en persleiding is niet toereikend.</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                           |



|                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Volksgezondheid</b><br>(water gerelateerd)<br>Minimaliseren risico watergerelateerde ziekten en plagen. Voorkomen van verdrinkingsgevaar/-risico's via o.a. de daarvoor benodigde ruimte.               | <i>Waterdiepte gevarieerd met dieptes tot 1,50 meter</i><br><br><i>Flauwe oevers beperken risico's op verdrinking. Toezicht op kinderen vanuit de beheerder</i>                                                                                                                                                                               |
| <b>Bodemdaling</b><br>Voorkomen van maatregelen die (extra) maaiveld dalingen in zettinggevoelige gebieden kunnen veroorzaken.                                                                             | <i>Geen negatief effect</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>Oppervlaktewaterkwaliteit</b><br>Behoud / realisatie van goede oppervlaktewaterkwaliteit. Vergroten van de veerkracht van het watersysteem. Toepassing van de trits schoonhouden, scheiden en zuiveren. | <i>Aanleg groot oppervlakte water</i><br><i>Opzetten van het peil en natuurvriendelijke oevers vergroten de kwaliteit van het water</i><br><i>Door de plaatsing van een stuw komt er geen verrijkt water uit de polder in de waterpartij waarbij de waterkwaliteit gebaad is.</i>                                                             |
| <b>Grondwaterkwaliteit</b><br>Behoud / realisatie van een goede grondwaterkwaliteit. Denk aan grondwaterbeschermingsgebieden.                                                                              | <i>Geen negatief effect</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>Natte natuur</b><br>Ontwikkeling/bescherming van een rijke gevarieerde en natuurlijk karakteristieke aquatische natuur.                                                                                 | <i>Plan voorziet in natte natuur met gevarieerde diepte opbouw en rietoevers</i><br><i>Door de locatie van de waterpartij wordt een buffer gecreëerd tussen het Bokkegat en het recreatiepark.</i>                                                                                                                                            |
| <b>Onderhoud oppervlaktewater</b><br>Oppervlaktewater moet adequaat onderhouden worden. Rekening houden met obstakelvrije onderhoudsstroken vrij van bebouwing en opgaande (hout)beplanting.               | <i>Plan zal voorzien in schouwstroken volgens eisen waterschap. Onderhoud kan plaats vinden vanaf de Dorpsdijk, ontvangst slib ook aan de zijde van Vlietenburg</i><br><i>Aan de zijde van het Bokkegat ligt nog een watergang die bereikbaar moet blijven. Het plan zal hierin voorzien</i>                                                  |
| <b>Andere belangen waterbeheerder(s)</b>                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>Relatie met eigendom waterbeheerder</b><br>Ruimtelijke ontwikkelingen mogen de werking van objecten (terreinen, milieuzonering) van de waterbeheerder niet belemmeren.                                  | <i>N.v.t.</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>Scheepvaart en/of wegbeheer</b><br>Goede bereikbaarheid en in stand houden van veilige vaarwegen en wegen in beheer en onderhoud bij Rijkswaterstaat, de provincie en/of het waterschap.                | <i>Het waterschap heeft de Vlietenburgweg en het omliggende verkeerssysteem beoordeeld op zijn verkeerscapaciteit. Conclusie is dat de Vlietenburgweg en de daarop aansluitende wegen de toename aan verkeer als gevolg van de ontwikkeling van het plan kunnen verwerken. De beoordeling is als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd.</i> |

#### *Wateroverlast*

Het verharde oppervlak zal als gevolg van de uitvoering van het plan met 2545 m<sup>2</sup> toenemen.

De oppervlakte van de aan te leggen waterpartij bedraagt ca 12.000 m<sup>2</sup>. Dit is ruim voldoende om de toename van het verharde oppervlak te compenseren.

#### *Hemel en afvalwater*

Droog Weer Afvoer (DWA) en Hemel Water Afvoer (HWA) worden gescheiden aangelegd. Hierbij wordt het water van de daken van de woningen naar de waterpartij geleid. Voor de DWA afvoer moet een apart nieuw gemaal en een nieuwe persleiding worden aangelegd. De huidige installatie en persleiding is niet toereikend.

#### *Waterkwaliteit*

Door de realisatie van de waterpartij met een oppervlakte van ca. 12.000 m<sup>2</sup> wordt een bijdrage geleverd aan de vergroting van de waterkwaliteit met bijbehorende natuurwaarden.

Het plan voorziet in natte natuur met gevarieerde diepte opbouw en rietoevers. Door de locatie van de waterpartij wordt een buffer gecreëerd tussen het Bokkegat en het gedeelte met de recreatiewoningen. Positief is dat de waterpartij niet direct verbonden is met het poldersysteem, maar hier slechts via een stuw in overstort. Er kan geen verrijkt polderwater in de waterpartij komen en er kan tevens een groter watervolume gerealiseerd worden.

#### *Wegbeheer*

Het waterschap heeft de Vlietenburgweg en het omliggende verkeerssysteem beoordeeld op zijn verkeerscapaciteit. Conclusie is dat de Vlietenburgweg en de daarop aansluitende wegen de geringe toename van verkeer, welke het gevolg is van de ontwikkeling goed kunnen verwerken. De beoordeling is als bijlage bij de ruimtelijke onderbouwing gevoegd.





# ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

## 5.1 ECONOMISCHE ANALYSE ALS BASIS VOOR HET RECREATIEF CONCEPT

De bezoeker/recreatieve gebruiker van het Bokkegat kiest juist voor het Bokkegat vanwege de rust en de ruimte en de afwezigheid van massatoerisme in het midden van eiland. Aan de andere kant is de kust, het dorp, de Oosterschelde en het Veerse Meer in de nabijheid. Dit maakt het gebied aantrekkelijk voor een specifieke doelgroep, de rustzoeker, de natuurliefhebber.

Als recreatief product is het Bokkegat te beschouwen als een achterland locatie, je verblijft in het Bokkegat als het ware op de tweede rang maar zeker niet 'tweede rangs'. De plek vraagt om een op natuurbeleving afgestemd recreatief concept met een bescheiden ingetogen karakter, zowel wat betreft zijn prijs als de ruimtelijke opzet. Omdat de locatie niet direct aan de kust gelegen is, is er geen sprake van top off the bill. De locatie heeft echter met zijn landschappelijke kenmerken wel zijn eigen specifiek kwaliteiten. Deze kwaliteiten hebben vooral een relatie met de aanwezige natuur van het Bokkegat en de rust en de ruimte die de plek zo kenmerkt. Op deze kwaliteiten moet het plan dan ook inspelen, 'zonder het kind met het badwater weg te gooien'. De economische drager van het plan is de landschappelijke kwaliteit, de natuur, de rust en de ruimte. In het recreatief concept moet de beleving van deze aspecten dan ook centraal staan. Het ruimtelijk concept voor verblijfsrecreatie op deze specifiek plek versterkt deze aspecten en maakt het tot een sterk merk.

## 5.2 BEDRIJFSCONCEPT

De eigenaar van het hof Vlietenburg zal het nieuwe recreatieterrein zelfstandig ontwikkelen, zonder externe ontwikkelaar. De grond is derhalve in eigendom van de ontwikkelende partij. De woningen worden net als op andere recreatieve ontwikkelingen individueel verkocht. De grond komt in een mandelig eigendom, waarbij het beheer van het terrein centraal door het hof Vlietenburg geregeld wordt. De verhuur van de woningen voor de eigenaren wordt geregeld via een bestaande lokale verhuurorganisatie. Alle revenuen van het project blijven zodoende in de streek.

Op de kaart op blz. 8 van deze onderbouwing is de toekomstige eigendomsverhouding weergegeven. Het erf blijft in eigendom bij de heer Van den Berg, terwijl park en natuur in mandelig eigendom komen bij de Vereniging van Eigenaren.

## 5.3 HAALBAARHEID

Op basis van een door Ruiterslaats BV uitgevoerde marktanalyse is bevestigd dat bovenstaande analyse en bedrijfsconcept met 21 woningen leidt tot een haalbaar en realiseerbaar plan.

De resultaten van dit onderzoek laten tevens zien dat er naar verwachting voldoende belangstelling is vanuit de markt.





# 6

## PROCEDURE

Voor het aanvragen van de omgevingsvergunning waarbij wordt afgeweken van het bestemmingsplan wordt de uitgebreide procedure uit de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) gevolgd. De procedure hiervoor is opgenomen in artikel 3.12 van de Wabo. Binnen zes maanden na ontvangst van de aanvraag moet het college van burgemeester en wethouders beslissen over het verlenen van de vergunning. Tijdens deze periode moet de aanvraag zes weken ter visie worden gelegd voor zienswijzen van eenieder en moet de gemeenteraad een verklaring van geen bedenkingen hebben afgegeven. Na de bekendmaking van het besluit kan door belanghebbenden die een zienswijze hebben ingediend beroep worden ingesteld bij de rechter.

De maatschappelijke uitvoerbaarheid van het project wordt door de resultaten uit de wettelijke procedure voldoende gewaarborgd.



# 7

## CONCLUSIES

De realisatie van de verblijfsrecreatieve ontwikkeling Vlietenburg past binnen het rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid. Daarnaast past het voornemen ook binnen de sectorale wet- en regelgeving.

Het plan versterkt de landschapsstructuur en vergroot de natuurwaarden en biedt gelijktijdig een vernieuwend recreatief concept. Het wordt hiermee de groenste recreatieve ontwikkeling van de provincie Zeeland.

Ten slotte is het plan economisch uitvoerbaar. Het gemeentebestuur heeft de ruimtelijke relevante belangen in de omgeving betrokken in haar afweging. Uit de ruimtelijke onderbouwing volgt dat het projectvoornemen voldoet aan de eis van een goede ruimtelijke ordening.





# 8

## MAATSCHAPPELIJKE TOETSING EN OVERLEG

### 8.1 OVERLEG IN VOORFASE

In de voorfase van de planontwikkeling heeft overleg met de directe burens van de ontwikkeling plaatsgevonden. Dit betreft Staatsbosbeheer (eigenaar/beheerder) van het Bokkegat.

Dit overleg vond plaats op 11 mei 2015 en heeft geleid tot suggesties voor de inrichting van een eiland voor grondbroeders in het natuurgedeelte van de het plan. Deze suggestie is overgenomen en in het plan verwerkt.

Op 1 juni 2015 is met de overburen, die een direct uitzicht hebben op het erf, gesproken. Uit dit gesprek is gebleken dat de aard en de opzet van het plan op instemming kan rekenen.

### 8.2 VOOROVERLEG

Naast het contact met de omgeving heeft tijdens de voorfase van de planontwikkeling overleg plaatsgevonden met Provincie en Waterschap. De resultaten van hiervan zijn verwerkt in de ruimtelijke onderbouwing.

### 8.3 MAATSCHAPPELIJKE TOETSING









# **BIJLAGEN**

**MILIEUTECHNISCH ONDERZOEK**

**ARCHEOLOGISCH ONDERZOEK**

**ADVIES DOCUMENT VEILIGHEIDSREGIO**

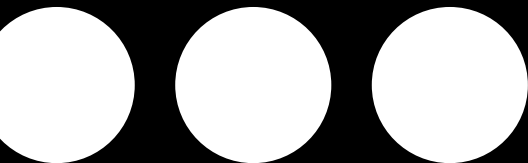
**ADVIES VERKEER**

© Dit werk is auteursrechtelijk beschermd.

Alle rechten voorbehouden. Niets uit deze uitgave mag worden veeelvoudigd en/of openbaar gemaakt zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de opdrachtgever en Bosch Slabbers Tuin- en Landschapsarchitecten B.V. (hierna: "Bosch Slabbers").

Bosch Slabbers heeft bij haar werkzaamheden de zorgvuldigheid in acht genomen die van haar kan worden verwacht. Aan de getoonde informatie in deze publicatie kunnen geen rechten worden ontleend. Op onze werkzaamheden zijn de voorwaarden van toepassing zoals vastgelegd in De Nieuwe Regeling 2005 (DNR 2005).

Bosch Slabbers heeft met zorgvuldigheid de beelden in deze publicatie geselecteerd. Het kan voorkomen dat niet alle rechthebbenden van de gebruikte beelden zijn achterhaald. Belanghebbenden worden verzocht contact op te nemen met Bosch Slabbers.





**bosch slabbers**

*Oude Vlissingeweg 1*

*Postbus 147*

*4330 AC Middelburg*

*T 0118 592288*

*F 0118 591233*

*zeeland@bosch-slabbers.nl*

*www.bosch-slabbers.nl*

