



Ruimtelijke onderbouwing

Ontwikkeling van een shortgolfbaan, sport- en
spelveld en de uitbreiding van
horecavoorzieningen op het perceel Jac. de
Waalstraat 41 te Lamswaarde.

Gemeente Hulst, april 2008

BEHOORT BIJ BESLUIT VAN BURGE-
MEESTER EN WETHOUDERS VAN HULST

d.d.

26 FEB 2008

№.

De Secretaris

INHOUD

1. INLEIDING

- 1.1 Aanleiding
- 1.2 Plangebied
- 1.3 Huidige situatie

2. OMSCHRIJVING VAN HET PROJECT

- 2.1 Ruimtelijke en functionele invulling
- 2.2 Initiatiefnemer

3. PLANOLOGISCH BELEIDSKADER

- 3.1 Bestemmingsplan

4. VERWACHTE EFFECTEN

5. RANDVOORWAADEN

- 5.1 Wet milieubeheer
- 5.2 Bodemkwaliteit
- 5.3 Archeologie
- 5.4 Flora- en faunawet/ Vogel- en habitatrichtlijn
- 5.5 Waterparagraaf
- 5.6 Buisleidingen en overige technische infrastructuur
- 5.7 Grondverwerving
- 5.8 Economische uitvoerbaarheid
- 5.9 Verevening
- 5.10 Luchtkwaliteit
- 5.11 Parkeren
- 5.12 Veiligheid

6. PROCEDURE

- 6.1 Vrijstellingsprocedure ex artikel 19, lid 1 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening

7. MOTIVATIE VRIJSTELLING

- 7.1 Afweging
- 7.2 Vrijstelling

BIJLAGEN

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Door de heer Mahu van de Petrus en Paulus Hoeve is een verzoek ingediend voor de aanleg van een shortgolfbaan met afslag (driving range), een oefenveld, een overkapping ten behoeve van het oefenveld, een sport en spelveld en de uitbreiding van horecavoorzieningen op het adres Jac. de Waalstraat 41 te Lamswaarde.

1.2 Plangebied

De shortgolfbaan zal worden gerealiseerd op de percelen kadastraal bekend gemeente Hontenisse, sectie K, nummers 197 en 1601. De driving range wordt gerealiseerd op het perceel kadastraal bekend gemeente Hontenisse, sectie K, nummer 1298. De bouwwerken voor de horecavoorzieningen zullen binnen het bestaande bouwblok vallen van het perceel Jac. de Waalstraat 41.



1.3 Huidige situatie

Op het perceel, kadastraal bekend gemeente Hontenisse, sectie K, nummer 1298 zijn de 9 holes shortgolfbaan en de driving range illegaal aangelegd c.q. geplaatst. De overige onderdelen dienen nog gerealiseerd te worden op de percelen kadastraal bekend gemeente Hontenisse, sectie K, nummers 197 en 1601.

2. OMSCHRIJVING VAN HET PROJECT

2.1 Ruimtelijke en functionele invulling

Er is een integraal plan ingediend voor de toekomstige bedrijfsontwikkeling van de Petrus en Paulus Hoeve. Met het plan is de toekomstige situering van het terrein aangegeven. Verder zijn tekeningen overlegd die de gevelaanzichten van de nog te realiseren horecavoorzieningen tonen.

2.2 Initiatiefnemer

Initiatiefnemer is de heer P. Mahu, eigenaar van de Petrus en Paulus Hoeve, woonachtig Jac. de Waalstraat 41 te Lamswaarde.

3. PLANOLOGISCH BELEIDSKADER

3.1 Bestemmingsplan

De bedrijfsontwikkeling van de Petrus en Paulus Hoeve is gelegen binnen twee bestemmingsplannen, te weten 'Lamswaarde' en 'Buitengebied-Noord'. De bestemming van de gronden zoals gelegen in het geldende bestemmingsplan Lamswaarde betreft: 'Landbouw, met aan de grond gebonden agrarische bedrijven'. De gronden die in het bestemmingsplan Buitengebied-Noord liggen hebben de bestemming: 'Agrarische randzone'. In het verleden is vrijstelling verleend ex. artikel 19, lid 1 WRO van het bestemmingsplan Lamswaarde om horeca-activiteiten toe te staan op het perceel Jac. de Waalstraat 41.

Er is een nieuw bestemmingsplan in voorbereiding. Dit plan heeft ter inzage gelegen van 20 maart tot en met 30 april 2008. In het nieuwe bestemmingsplan Lamswaarde wordt deels rekening gehouden met de huidige (illegale) en in de toekomst gewenste recreatieactiviteiten op het perceel Jac. de Waalstraat 41. De gronden zullen de bestemming 'Dagrecreatieve doeleinden' met de subbestemmingen 'veldsporten' en 'horeca' krijgen.

4. VERWACHTE EFFECTEN

De gevolgen voor de landschappelijke aantasting zullen beperkt zijn in verband met het relatieve vlakke, groene en open karakter van het shortgolfterrein. Ten behoeve van enige reliëfvorming mag het golfterrein gedeeltelijk niet meer opgehoogd worden dan 1 meter boven het maaiveld. Er komen geen bouwwerken of hekwerken en ook geen hoog opgaande begroeiing.

Het gebouw voor de horecavoorziening wordt opgericht naast de bestaande bebouwing en binnen het oorspronkelijk bestaande agrarische bouwblok. De landschappelijke aantasting is hierdoor relatief beperkt.

Uit de tekening blijkt dat er voldoende landschappelijke inpassing van bouwwerken en gebouwen plaatsvindt. Alle bouwwerken en gebouwen concentreren zich bij de bestaande bebouwing. Binnen een denkbeeldig bouwblok. Het bestaande zicht op Lamswaarde vanaf de Boudeloodijk wordt gerespecteerd: er komt geen hoog opgaande begroeiing in het open terrein, enkel ter directe afscherming van bebouwing en bouwwerken op het bouwblok.

5. RANDVOORWAARDEN

5.1 Wet milieubeheer

Het betreft hier de ontwikkeling van een recreatie- en horecagelegenheid die valt onder het begrip 'inrichting' zoals gesteld in artikel 1 van de Wet milieubeheer. De ontwikkeling wordt op grond van het Inrichtingen- en vergunningenbesluit milieubeheer ingedeeld in de categorieën 18 en 19 (horeca, sport en recreatie). De inrichtingen die binnen deze categorieën vallen kennen in principe geen vergunningplicht, maar moeten voldoen aan de bepalingen van het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer (BARIM). De ontwikkeling aan het perceel Jac. de Waalstraat 41 voldoet daar aan.

5.2 Bodemkwaliteit

Er heeft een verkennend bodemonderzoek plaatsgevonden met als doel inzicht te krijgen in de huidige bodemkwaliteit van de locatie. Uit het onderzoek komt naar voren dat ter plaatse in de bovengrond van de zuidelijke terreinhelft lichte verontreinigingen zink, PAK(som10) en minerale olie zijn geconstateerd. In het grondwater is een lichte verontreiniging lood aangetroffen. De in het onderzoek opgenomen hypothese dat de situatie 'onverdacht' is, is daarmee strikt genomen onjuist. De aangetoonde verontreinigingen geven echter geen aanleiding voor nader bodemonderzoek. Evenmin zijn

er op basis van het verkennend bodemonderzoek verontreinigingen aanwezig die een risico kunnen vormen voor mens en milieu en daardoor geen beperkingen geven met betrekking tot de voorgenomen activiteiten.

5.3 Archeologie

Op grond van de Archeologische Monumenten Kaart (AMK) van de provincie Zeeland is geconcludeerd dat de locatie zich bevindt in een gebied dat gekenmerkt wordt door een 'zeer lage trefkans' van de aanwezigheid van archeologische waarden. Archeologisch onderzoek is dan ook niet nodig.

5.4 Flora- en faunawet / Vogel- en Habitatrichtlijn

In verband met het ontwikkelen van een horecagelegenheid en het uitbreiden van het recreatieterrein geldt een onderzoeksplicht in het kader van de Flora- en Faunawet. De Flora- en Faunawet beschermt aangewezen diersoorten en plantensoorten in hun natuurlijke leefgebied. Het onderzoek is gebaseerd op de huidige situatie en is uitgevoerd binnen het studiegebied en het werkgebied. Het studiegebied bestaat uit de bebouwing van het dorp Lamswaarde en het omliggende agrarische gebied. Het werkgebied is het open terrein waarop de 18 holes-short-golfbaan wordt aangelegd.

Op grond van het onderzoek zijn de volgende conclusies getrokken:

- in het studiegebied zijn geen waarnemingen bekend en ook niet te verwachten van: slakken, kevers, vissen, reptielen, kreeftachtigen, dagvlinders, libellen, ongewervelden en tweekleppigen die in het kader van de Flora- en Faunawet zijn beschermd;
- in het studiegebied komen watervogels voor die door de Flora- en Faunawet beschermd worden. Het werkgebied is echter aantrekkelijker gemaakt voor watervogels dan dat dit voorheen was. Eerst was het bouwland en nu kort gemaaid grasland. De voorgenomen activiteiten zullen vooral plaatsvinden in de zomer, dit is de periode dat er geen overwinterende of doortrekkende watervogels aanwezig zijn. Het gaat bovendien om lage aantallen en de watervogels maken gebruik van een groter gebied. Ten tijde van activiteiten zullen ze uitwijken naar foerageerplaatsen in de directe omgeving die voor de betreffende soorten in ruime mate voorhanden zijn. De kwaliteit van het leefgebied voor watervogels zal door de voorgenomen activiteiten niet verslechteren;
- In het studiegebied komen zoogdieren voor die door de Flora- en Faunawet beschermd worden. Het gaat hierbij om de gewone dwergvleermuis en de gewone grootoorvleermuis. De voorgenomen activiteiten zijn echter niet nadelig voor deze soorten indien er geen felle verlichting wordt aangebracht;
- In het werkgebied komen broedvogels voor. De kans dat broedvogels in het broedgebied verstoord worden is zeer gering. De voorgenomen activiteit is intensief gedurende het broedseizoen, hierdoor zullen verstoringgevoelige soorten zich niet vestigen in het werkgebied. Gezien de biotoop zijn geen verstoringgevoelige soorten te verwachten;
- In het studie- en werkgebied komen amfibieën voor die door de Flora- en Faunawet beschermd worden. De kans dat de voorgenomen activiteiten nadelig zijn voor deze soorten is nihil;
- In het studiegebied zijn waarnemingen bekend van beschermde vaatplanten. Deze ondervinden geen nadelige gevolgen van de voorgenomen activiteiten. In het werkgebied komen geen beschermde soorten voor.

5.5 Waterparagraaf

RELEVANT BELEID

Water als ordenend principe

Het kwantitatief en kwalitatief waterbeheer is in de laatste jaren op onderdelen sterk in beweging. Dit is mede het gevolg van het toenemend maatschappelijk besef van het veelzijdige belang van water (voor mens, milieu, natuur, landbouw, recreatie, e.d.) en de daarmee samenhangende bewustwording dat in de toekomst (meer dan voorheen) anders en vooral zorgvuldiger met water moet worden omgegaan. Naast onderwerpen als wateroverlast, verdroging, natuurontwikkeling staat ook "water in de stad" en het effect daarvan op de kwaliteit van de woon- en leefomgeving in de belangstelling.

Voor voorliggend bestemmingsplan zijn momenteel de Vierde Nota Waterhuishouding (vastgesteld in 1998), Waterbeheer 21^e eeuw, Nationaal Bestuursakkoord Water, implementatie Kaderrichtlijn Water en het Omgevingsplan Zeeland 2006-2012 (vastgesteld door de Provinciale Staten op 30 juni 2006) van belang. Het Omgevingsplan is op 1 oktober 2006 in werking getreden.

Rijk en Provincie pleiten voor meer integraal waterbeheer, meer samenhang tussen het beleid voor water, ruimtelijke ordening en milieu. De hydrologische ordeningsprincipes moeten een rol spelen in de besluitvorming over bestemming en inrichting van gebieden.

In de visie van het Rijk en Provincie zijn voor de ontwikkelingen van nieuw stedelijk gebied onder andere de volgende aandachtspunten van belang:

- Het ontwikkelen van een gemeenschappelijke visie van gemeenten en waterbeheerders op het waterbeleid en doorvertalen naar bestemmingsplannen en waterbeheersplannen;
- Een meer op ecologische, hydrologische aspecten en belevingswaarde gebaseerde planning van de verstedelijking;
- Vergroten van de ruimte voor water;
- Het herstel / versterking van natuurwaarden;
- Het afkoppelen van verhard oppervlak en infiltratie van water in de bodem (voor nieuwe plannen gaat NW4 uit van een afkoppeling van 60%, voor bestaande bebouwing moet over een periode van 20 jaar 20% van het schoon verhard oppervlak zijn afgekoppeld. In het IOP van provincie Zeeland wordt zelfs uitgegaan van 95% afkoppelen bij nieuwe plannen);
- Het voorkomen van verdroging en wateroverlast;
- Het beheersen van de grondwaterstand en oppervlaktewaterpeil met het oog op verschillende belangen;
- Het bevorderen van waterbesparing en hergebruik van water;
- Het duurzaam gebruik en rechtvaardige verdeling van het beschikbare zoete water;
- Het terugdringen van de verontreiniging van oppervlakte- en grondwater;
- Uitgaan van een optimaal rioolstelsel (gescheiden c.q. verbeterd gescheiden stelsel).

Omgaan met water in en om de woning maakt onderdeel uit van het Nationaal Pakket Woningbouw (Duurzaam Bouwen) en het Nationaal Pakket Duurzame Stedenbouw. Gemeenten en waterschappen dienen in samenwerking met de provincies en waterleidingmaatschappijen de mogelijkheden voor het omgaan met water in de stad optimaliseren. In het Nationaal Pakket Duurzame Stedenbouw ligt het accent op wijkniveau en is het streven de inpassing van de (nieuwe) stad in het natuurlijk (water)systeem te verbeteren.

Waterbeheer voor de 21^e eeuw

De ernstige wateroverlast van 1998 is de directe aanleiding geweest om de commissie Waterbeheer 21^e eeuw (WB21) in te stellen. Deze commissie heeft de taak gekregen om in opdracht van het Rijk uit te zoeken of Nederland nog wel berekend is op dergelijk zware regenval. Andere motieven die bij het instellen van de commissie een rol hebben gespeeld zijn dat in de loop der jaren steeds meer ruimte aan water is ontnomen, dat de huidige ruimtelijke inrichting leidt tot toenemende risico's en tot slot de komende klimaatsveranderingen. Dit laatste zal leiden tot een zeespiegelrijzing en een grotere

neerslagintensiteit voor de toekomst. De commissie WB 21 gaat uit van een aantal principes:

- Water mag niet worden afgewenteld op benedenstroomse gebieden;
- Er moet weer ruimte worden gegeven aan water;
- De ruimte die wordt gegeven aan water kan tegelijk wel voor andere doelen worden gebruikt, bijvoorbeeld voor natuurfuncties: meervoudig ruimtegebruik;
- Het volgen van de drietrapsstrategie vasthouden-bergen-afvoeren.

Het kabinet heeft in het rapport "Anders omgaan met water" in september 2000 in grote lijnen dit advies van de commissie WB21 overgenomen. Met ingang van 14 februari 2001 moet voor alle plannen en ruimtelijke besluiten zoals wijzigingen in bestemmingsplannen en streekplannen, nieuwe plannen voor infrastructuur, woningbouw en bedrijventerreinen en herstructureringsplannen in stedelijk en landelijk gebied een watertoets worden uitgevoerd. Op genoemde datum is namelijk de "Startovereenkomst Waterbeleid 21^e eeuw" getekend tussen het Rijk, de Provincies, de Unie van Waterschappen en de Vereniging van Nederlandse Gemeenten. In deze overeenkomst is onder andere vastgelegd dat de watertoets vanaf dat moment zal worden toegepast, de regionale stroomgebiedsprogramma's worden uitgewerkt en een systematiek voor het normeren van regionale wateroverlast wordt opgezet. De watertoets omvat het vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten, geconcretiseerd in termen van vasthouden, bergen en afvoeren van water.

In 2001 is door de kerngroep Normering Wateroverlast het rapport normering regionale wateroverlast gepresenteerd. In dit voorstel is voor extensieve bebouwing een minimale bescherming voor inundatie van eens in de honderd jaar voorgeschreven. In het regionale stroomgebiedsprogramma zal de ruimteclaim om aan deze eisen te voldoen, vorm worden gegeven.

In ieder plan moet de volgende onderwerpen worden aangegeven:

- Waar water via riooloverstorten op het open watersysteem komt;
- Wat voor rioleringsstelsel aanwezig is;
- Wat en waar afgekoppeld wordt;
- Waar de waterlopen zijn;
- Waar deze naar toe stromen;
- Beschrijving van het peilbeheer;
- Waar gebieden liggen die kwetsbaar zijn voor water van slechte kwaliteit;
- Waar gebieden liggen die kwetsbaar zijn voor wateroverlast.

Voornoemde punten moeten behandeld worden zowel in de bestaande als in de nieuwe situatie.

Het stedelijk gebied dient te worden beschermd tegen een theoretische hoeveelheid neerslag die eens per 100 jaar optreedt. Rekening houdend met toekomstige klimaatontwikkelingen valt in een dergelijke 10-daagse periode 147 mm per m² verhard oppervlak. Bij een open watersysteem mag 10 mm per dag worden afgevoerd op het afwateringsstelsel van het waterschap. Dit betekent dat in nieuw te ontwikkelen stedelijk gebied per m² verhard oppervlak en wateroppervlak 75 mm dient te worden geborgen. Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen of bij een uitbreiding van de hoeveelheid verharding dient een toetsende berekening te worden gemaakt om te controleren of het watersysteem ter plaatse voldoet. Afhankelijk van de maximaal toegestane peilstijging kan worden berekend hoeveel oppervlaktewater een gebied nodig heeft. Wanneer de eigenschappen van de bodem infiltratie toelaat valt de norm van 75 mm lager uit. Uitgangspunt bij de vaststelling van de benodigde berging is het afvoerend oppervlak in de nieuwe situatie.

Waterbeheersplan Waterschap Zeeuws Vlaanderen 2002 t/m 2007

Het waterbeheersplan van het Waterschap Zeeuws Vlaanderen is aan de gemeenten toegestuurd. Het plan sluit aan op rijks- provinciaal- en WB21 beleid. Ruimte voor water en een integrale benadering van de waterketen is uitgangspunt bij het opgestelde plan. Water in de stad wordt als integraal onderdeel beschouwd van de regionale wateren. Stedelijk water voldoet veelal niet aan het gewenste streefbeeld door vuiluitworp via overstorten, achterstand in het baggeren en door bij het ontwerpen onvoldoende aandacht te geven aan ecologische potenties van het stedelijk gebied. Het Waterschap meet de waterkwaliteit binnen haar beheersgebied. De resultaten van deze metingen kunnen in relatie tot het integraal waterbeheer aanleiding geven tot maatregelen.

Op basis van het Lozingenbesluit Wvo huishoudelijk afvalwater moeten alle niet gerioleerde huishoudelijke lozingen voor 2005 gesaneerd zijn. Dit saneren kan inhouden aansluiten op de riolering, aanleg van een IBA klasse I of III. In een maatwerkoverleg tussen provincie, waterschap en gemeente is bepaald welke maatregel voor welke huishoudelijke lozing van toepassing is.

De landelijke aanpak van riooloverstorten kent een tweesporenbeleid; het emissiespoor en het waterkwaliteitsspoor. Binnen het emissiespoor geldt als doelstelling dat voor 2005 de vuiluitworp uit rioolstelsels voldoet aan de basisinspanning. In het waterkwaliteitsspoor wordt de vuiluitworp getoetst aan de effecten op ontvangend oppervlaktewater. Dit kan betekenen dat aanvullend op de maatregelen van het emissiespoor extra inspanningen nodig zijn. Hierbij gaat de voorkeur uit naar bronmaatregelen, zoals afkoppelen van schoon verhard oppervlak. Bij de besluitvorming over het al dan niet toestaan van het afkoppelen is tot nu toe de beslisboom voor straten en verharde terreinen uit de Nota "Riolering" gehanteerd. Teneinde de in de NW4 omschreven doelstelling te bereiken (60% afkoppelen op nieuwbouwlocaties en 1% per jaar in bestaande bebouwing) heeft het waterschap de voorwaarden waaronder afkoppeling kan plaatsvinden nader concretiseren. Dit moet uiteindelijk leiden tot een verbetering van de oppervlaktewaterkwaliteit en een efficiëntere bedrijfsvoering van de zuiveringsinstallaties.

Gemeentelijk RioleringsPlan 2005-2009

Vornoemd beleid is voor zover van toepassing verwoord in het Gemeentelijk Rioleringsplan 2005-2009. In de planperiode is gekozen voor het behalen van de basisinspanning. De aanleg van de riolering in het buitengebied zal voor 2008 gerealiseerd worden. Landelijk is er een doelstelling geformuleerd over het afkoppelen van schone verharde oppervlakken. Over een periode van 20 jaar moet 20 % van het verhard oppervlak afgekoppeld zijn. De gemeentelijke invulling van deze doelstelling is als volgt: Bij alle plannen wordt de mogelijkheden onderzocht van afkoppelen. Indien het technisch en financieel haalbaar is, wordt afkoppeling toegepast.

Stedelijk waterplan Zeeuws Vlaanderen

Op 9 november 2006 is de visienota van het Stedelijk waterplan door de gemeenteraad van de gemeente Hulst vastgesteld. De visie ten aanzien van de thema's verantwoordelijkheden, waterkwantiteit, waterkwaliteit en ecologie, water en ruimtelijke ordening, afvalwater en afkoppelen regenwater, monitoring en evaluatie en organisatie en communicatie is waar mogelijk gebaseerd op bestaande wet- en regelgeving, zoals vastgelegd door de EU, Rijk, provincie Zeeland, Waterschap Zeeuws-Vlaanderen en/of de gemeente Hulst, Sluis en Terneuzen.

HERINRICHTING EN UITBREIDING JAC. DE WAALSTRAAT 41 TE LAMSWAARDE

Bestaande situatie

In de huidige situatie bestaat het terrein al hoofdzakelijk uit een onverharde speeltuin, golf-gerelateerd grasgebied en weiden voor vee.

Uit de Verkenningennota van het Stedelijk Waterplan Zeeuws-Vlaanderen komen voor Lamswaarde de volgende knelpunten naar voren:

- In de watergang welke dwars door het terrein loopt loost de riolering van Lamswaarde, in geval van hevige regenbuien, zijn overmatig rioolwater;
- Daarnaast is in het beoogde gebied een risico ten aanzien van inundatie bij hevige regenbuien.

In de Visienota van het Stedelijk Waterplan is verruiming van de watergang aan de noordwestzijde voorzien zodanig dat het inundatiegevaar verminderd wordt. Ook is afkoppelen van verhard oppervlak opgenomen als mogelijke maatregel. In het maatregelenplan van het Stedelijk Waterplan is de verruiming van de watergang opgenomen. De noodzaak van het afkoppelen zal in de periode 2008-2010 onderzocht worden.

Drooglegging en ontwatering

Dwars door het gebied loopt een watergang. Ook op het golfterrein zijn enkele kleine vijvers aangelegd. De ontwatering van het gebied vindt plaats via watergangen welke het water in westelijke richting afvoert richting de Vogel. Uiteindelijk komt het water uit bij gemaal Kampen waar het geloosd wordt op de Westerschelde. Het zomer- en winterpeil in het gebied bedraagt NAP -2,20 m.

Het gemeentelijk beleid voorziet in een drooglegging van gemiddeld 70 cm.

Riolering

De riolering in het gebied bestaat uit een gemengd rioolstelsel.

Waterkansenkaarten provincie Zeeland

- De ondergrond van de Petrus en Paulushoeve bestaat uit lichte schorgronden.
- In het gebied is er sprake van zeer geringe zoute kwel.
- Het plangebied is sterk zettingsgevoelig.
- In het plangebied zijn geen mogelijkheden tot infiltratie.
- In het gebied komt geen zoetwaterbelvorming voor.
- Het gebied is minder geschikt voor uitbreiding van de bebouwing.
- Het plangebied vraagt geen extra aandacht vanuit het oogpunt van water.
- Het gebied ligt relatief laag.
- De Baudeloodijk is een binnendijk.

Nieuwe situatie

Op het huidige speelterrein wordt een uitbreiding van het horecadeel gerealiseerd. Hierdoor ontstaat 324 m² aan extra verhard dakoppervlak. Afhankelijk van het type verharding rond het gebouw zal deze ook betrokken moeten worden bij de bepaling van de watercompensatie. Aan de westzijde van de toekomstige drive wordt een overkapping aangebracht. Hierdoor ontstaat 250 m² aan verhard oppervlak. Als het hemelwater via een HWA-afvoer rechtstreeks loost op de watergang zal hiervoor waterberging aangelegd moeten worden. Verder zullen er op het terrein extra parkeerplaatsen aangelegd worden. Afhankelijk van het type verharding zal hiervoor compensatie in water voorzien moeten worden. Als de verharding bestaat uit gebroken natuursteen zal het water via de bodem afvloeien.

Voor de ontwatering is tussen het bestaande golfterrein en de drive een sloot aanwezig die uitkomt op de watergang. Gezien het risico van inundatie is er in het plan ruimte voor water gereserveerd. Dit gaat om een strook van 5 meter breed aan weerszijden van het oostelijk deel van de watergang. De verdere invulling van het terrein heeft geen consequenties ten aanzien van water.

INDICATIEVE ONTWERPRICHTLIJNEN EN TOETSINGSCRITEIA VOLGENS TABEL 4.4

Veiligheid:	In de omgeving van het gebied zijn secundaire waterkeringen aanwezig.
Wateroverlast:	In de huidige situatie is er sprake van risico's van inundatie ten tijde van langdurige regenval. De afvoer vanuit het gebied mag niet meer bedragen dan de norm van het waterschap.
Riolering:	De DWA-afvoer van het nieuwe horecagebouw moet aangesloten worden op het rioolstelsel van Lamswaarde. Het HWA kan rechtstreek afgevoerd worden naar de watergang. Op het nieuwe golfterrein worden vijvers aangelegd. Als deze door middel van een buis in verbinding gebracht worden met de watergang, zouden deze kunnen dienen als compensatie voor de waterberging.
Watervoorziening:	Aanvulling van het grondwater met zoet water door middel van infiltratie in de bodem is gezien de aanwezige grondslag niet mogelijk.
Volksgezondheid:	Door de afvoer van het afvalwater naar de riolering van Lamswaarde ontstaan er geen risico's ten aanzien van de volksgezondheid.
Bodemdaling:	Het gebied bestaat grotendeels uit een sterk zettingsgevoelige ondergrond. Risico's ten aanzien van bodemdaling zullen er daarom telkens beoordeeld worden.
Grondwateroverlast:	In de huidige situatie is er geen grondwateroverlast.
Oppervlaktewater:	In het gebied is oppervlaktewater aanwezig in de vorm van vijvers, sloot en watergang. Door dit plan ontstaat extra verhard oppervlak. Nieuw verhard oppervlak moet gecompenseerd worden in ruimte voor water conform de normen van waterschap Zeeuws-Vlaanderen (75 mm per m ² aan extra verhard oppervlak en beperking afvoer tot 10 mm per etmaal). De hoeveelheid aan waterberging is mede afhankelijk van het verhardingstype van de nieuwe parkeerterreinen. Indien enkel de nieuwe dakoppervlakken rechtstreek afvoeren naar de watergang moet 43 m ³ aan waterberging in de vijvers aanwezig zijn.
Grondwater-kwaliteit:	De grondwaterkwaliteit levert op dit moment geen problemen op.
Verdroging:	Toevoeging van hemelwater aan de bodem vermindert de verdroging.
Natte natuur:	Het gebied is niet verbonden met een gebied met de functie natte natuur.
Overige:	Aan te leveren door Waterschap Zeeuws-Vlaanderen. PM

5.6 Buisleidingen en overige technische infrastructuur

Er zijn op de bouwlocatie geen kabels en leidingen aanwezig ten behoeve van de nutsvoorzieningen. Deze vormen geen belemmering bij de uitvoering van het bouwplan. Er liggen in het plangebied geen planologisch relevante leidingen (transportleidingen voor gevaarlijke stoffen, gas e.d.), die als zodanig opgenomen zouden moeten worden in een bestemmingsplan.

5.7 Grondverwerving

Alle gronden zijn in het bezit van de aanvrager.

5.8 Economische uitvoerbaarheid

Het betreft hier de uitbreiding van de bestaande bedrijfsvoering. Om inzicht te krijgen in de economische haalbaarheid is het noodzakelijk dat een exploitatieopzet wordt overlegd. Uit de exploitatieopzet moet blijken of de financiering van de uitbreiding economisch rendabel is. PM

5.9 Verevening

Het principe van verevening wil zeggen dat een 'rode' ontwikkeling gepaard dient te gaan met een gelijktijdige investering in de omgevingskwaliteiten, publieke voorzieningen of de ruimtelijke kwaliteit. Zoals verwoord in het Omgevingsplan Zeeland 2006-2012 is een gelijktijdige investering voor de provincie voorwaarde voor het bieden van de gewenste ontwikkelingsmogelijkheden.

Of er ook daadwerkelijk verevend moet gaan worden hangt af van de hoeveelheid bebouwing die gerealiseerd zal gaan worden. Daarbij is het belangrijk om te weten hoeveel bebouwing reeds mogelijk was op grond van het bestemmingsplan of een eventuele vrijstelling. Aan dit vertrekpunt mag 30 % extra bebouwing worden toegevoegd zonder dat er een vereveningsbijdrage wordt gevraagd.

In dit geval wordt er niet meer dan 30 % bebouwing toegevoegd waardoor het principe van verevening niet van toepassing is.

Dit is in overleg met de provincie Zeeland vastgesteld.

5.10 Luchtkwaliteit

De ontwikkeling betreft de uitbreiding van reeds bestaande seizoensgebonden activiteiten. Met de uitbreiding worden in hoofdzaak de bestaande activiteiten geïntensiveerd, waaronder in hoofdzaak de uitbreiding van de shortgolfbaan en de horecagelegenheid. Als gevolg hiervan zal het aantal bezoekers van de inrichting toenemen. Naar verwachting is op jaarbasis de invloed van het bezoekersaantal op de omgeving echter gering. Om de bezoekers op hoogtijdagen voldoende parkeergelegenheid te bieden wordt het aantal parkeerplaatsen uitgebreid van 27 naar 70. Ten aanzien van de invloed van de uitbreiding op de lokale luchtkwaliteit is de toename aan verkeersbewegingen van- en naar de inrichting relevant. De emissiebijdrage (via fijn stof en stikstofdioxide) van het lokale verkeer heeft de meeste invloed op de luchtkwaliteit.

Op grond van het "Besluit niet in betekenende mate bijdragen" is het zonder verdere berekening aannemelijk dat onderhavig ontwikkeling voldoet aan het criterium "niet in betekenende mate bijdragen" (NIBM). Onder het begrip NIBM wordt in ieder geval verstaan de realisatie van 500 nieuwe woningen met 1 ontsluitingsweg. Naar verhouding is onderhavig initiatief voor de lokale luchtkwaliteit niet zwaarder belastend dan een project van 500 woningen. Een verdere toetsing naar de effecten op de luchtkwaliteit is niet noodzakelijk. Ten aanzien van de toetsing aan de Wet luchtkwaliteit zijn geen belemmeringen voor realisatie.

5.11 Parkeren

Met toepassing van de geldende parkeernormen (CROW, ASVV) moet voldaan worden aan de volgende normen/aantallen parkeerplaatsen:

- | | | |
|--|-------------------------|----------------------|
| • wonen: minimaal 1,5 per woning | 1 x 1,5 | 1,5 parkeerplaatsen |
| • restaurant: minimaal 14 per 100 m ² bvo | 2,3 m ² x 14 | 32,2 parkeerplaatsen |
| • golfbaan: minimaal 6 per hole | 18 x 6 x 0,25 | 36,0 parkeerplaatsen |
| • (baanlengte is circa ¼ van echte golfbaan | | |
| • "hooiberg" wordt beschouwd als clubhuis | | |

70,0 parkeerplaatsen

Op het moment zijn er 27 parkeerplaatsen. Uit de tekeningen blijkt dat er nog minimaal 43 plaatsen op het eigen terrein worden opgenomen. Hiermee voldoet men aan de gestelde norm.

5.12 Veiligheid

Ter waarborging van de veiligheid van de belendende percelen mogen de golfballen niet over de weg heen vliegen. De inrichting van de golfbaan wordt hierop aangepast. Voor de holes die dicht bij de weg zijn gelegen moet er namelijk van de weg afgeslagen worden in plaats van er naar toe. Uit de tekening blijkt ook hoe de veiligheid op andere belendende percelen wordt gewaarborgd.

6. PROCEDURE

6.1 Vrijstellingsprocedure ex artikel 19, lid 1 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening

De gemeenteraad heeft op 21 april 2008 besloten om de vrijstellingsprocedure voor het plan op te starten. Hierna heeft het college van burgemeester en wethouders met betrekking tot dit schetsplan beslisbevoegdheid. Het schetsplan heeft in het kader van de voorgeschreven procedure van 1 mei 2008 tot 11 juni 2008 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn wel/geen zienswijzen ingediend.

7. MOTIVATIE VRIJSTELLING

7.1 Afweging

Planologisch gezien is het niet bezwaarlijk om medewerking te verlenen aan de bedrijfsuitbreiding van de Petrus en Paulus Hoeve. Dit kan worden onderbouwd met wat het Omgevingsplan Zeeland (OP Zeeland) voorschrijft. Het OP Zeeland spreekt van het bevorderen van ontwikkelingskansen en ontwikkelingsruimte voor bestaande en nieuwe dagattracties. Deze activiteiten dienen echter wel aan te sluiten bij het (groenblauwe) karakter van Zeeland en wat betreft aard en schaal te passen bij de locatie. Bij de ontwikkeling van nieuwe en uitbreiding van bestaande activiteiten dient ook rekening gehouden te worden met de kwaliteit van de omgeving en de verkeersafwikkeling. Uitgaande van het ingediende schetsplan kan worden geconstateerd dat wordt voldaan aan bovengenoemde voorwaarden.

7.2 Vrijstelling

Alle belangen integraal afwegend komt de gemeente tot de conclusie dat er geen sprake is van belemmeringen die de uitbreiding van de Petrus en Paulus Hoeve in de weg staan. De gemeente is derhalve bereid om aan het initiatief medewerking te verlenen met toepassing van de vrijstellingsprocedure ex. artikel 19, lid 1 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.