



Rothuizen van Doorn 't Hooft Architecten Stedenbouwkundigen Goes Middelburg Breda Terneuzen



GEMEENTE NOORD-BEVELAND



Bestemmingsplan 'Landgoed Rijckholt'

Vastgesteld door de raad van de gemeente Noord-Beveland
bij besluit van ...

, voorzitter

, griffier



Rothuizen van Doorn 't Hoofd



Architecten
Stedenbouwkundigen



Frans den Hollanderlaan 12
Postbus 233 4460 AE Goes
telefoon (0113) 276868
fax (0113) 214420

www.rdh.nl

Goes Middelburg Breda Terneuzen

gemeente
titel

Noord-Beveland
Bestemmingsplan 'Landgoed Rijckholt'

projectnummer
datum

NB4043
24 september 2009

Voorontwerp
Ontwerp
Vastgesteld

3 april 2009
13 juli 2009
24 september 2009



TOELICHTING

TOELICHTING

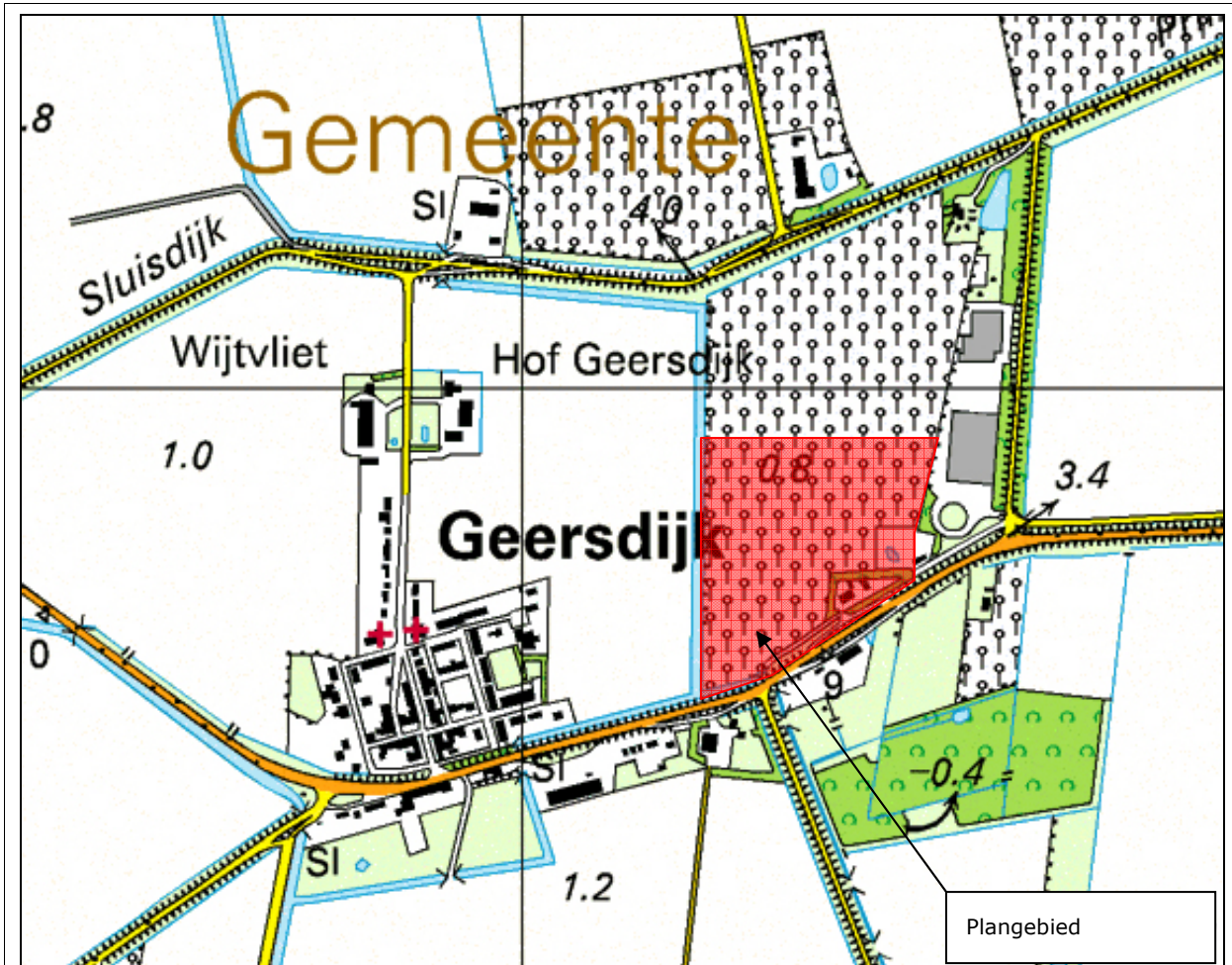
behorende bij het bestemmingsplan 'Landgoed Rijckholt' in de gemeente Noord-Beveland

INHOUD

1	INLEIDING	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Vigerend bestemmingsplan	3
1.3	Opzet toelichting	3
2	BESCHRIJVING VAN HET PLANGEBIED	5
3	BELEIDSKADERS	9
3.1	Rijksbeleid	9
3.2	Provinciaal beleid	9
3.3	Gemeentelijk beleid	10
3.4	Toetsing beleidskaders	12
4	KWALITEIT VAN DE LEEFOMGEVING	13
4.1	Geluidhinder	13
4.2	Bodemverontreiniging	13
4.3	Flora en fauna	13
4.4	Archeologie	13
4.5	Water	14
4.6	Milieuhinder	16
4.7	Externe veiligheid	17
4.8	Luchtkwaliteit	17
5	JURIDISCHE VORMGEVING	19
5.1	Planvorm	19
5.2	Toelichting op de bestemmingen	19
1.	Inleidende regels	19
2.	Bestemmingsregels	20
3.	Algemene regels	20
4.	Overgangs- en slotregels	21
6	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	23
7	OVERLEG	25

BIJLAGE:

1. Vooroverlegreacties ex. artikel 3.1.1 Bro.



Figuur 1: Ligging plangebied



Figuur 2: Straatnamenkaart

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Aan de Provincialeweg 2 te Geersdijk is 'Landgoed Rijckholt' gelegen. Het landgoed heeft een totale oppervlakte van 6,7 hectare en betreft een landgoed in het kader van de Natuurschoon wet 192.

Op 'Landgoed Rijckholt' zijn thans diverse functies ondergebracht, te weten een landhuis met zorgappartementen, een bed & breakfast, een restaurant en een internetbedrijf. In hoofdstuk 2 wordt de huidige situatie nader toegelicht. Een aantal van deze ontwikkelingen is via het stelsel van Nieuwe Economische Dragers (NED) in de afgelopen jaren tot stand gekomen. In figuur 1 en 2 zijn respectievelijk de ligging van het plangebied en een straatnamenkaart weergegeven.

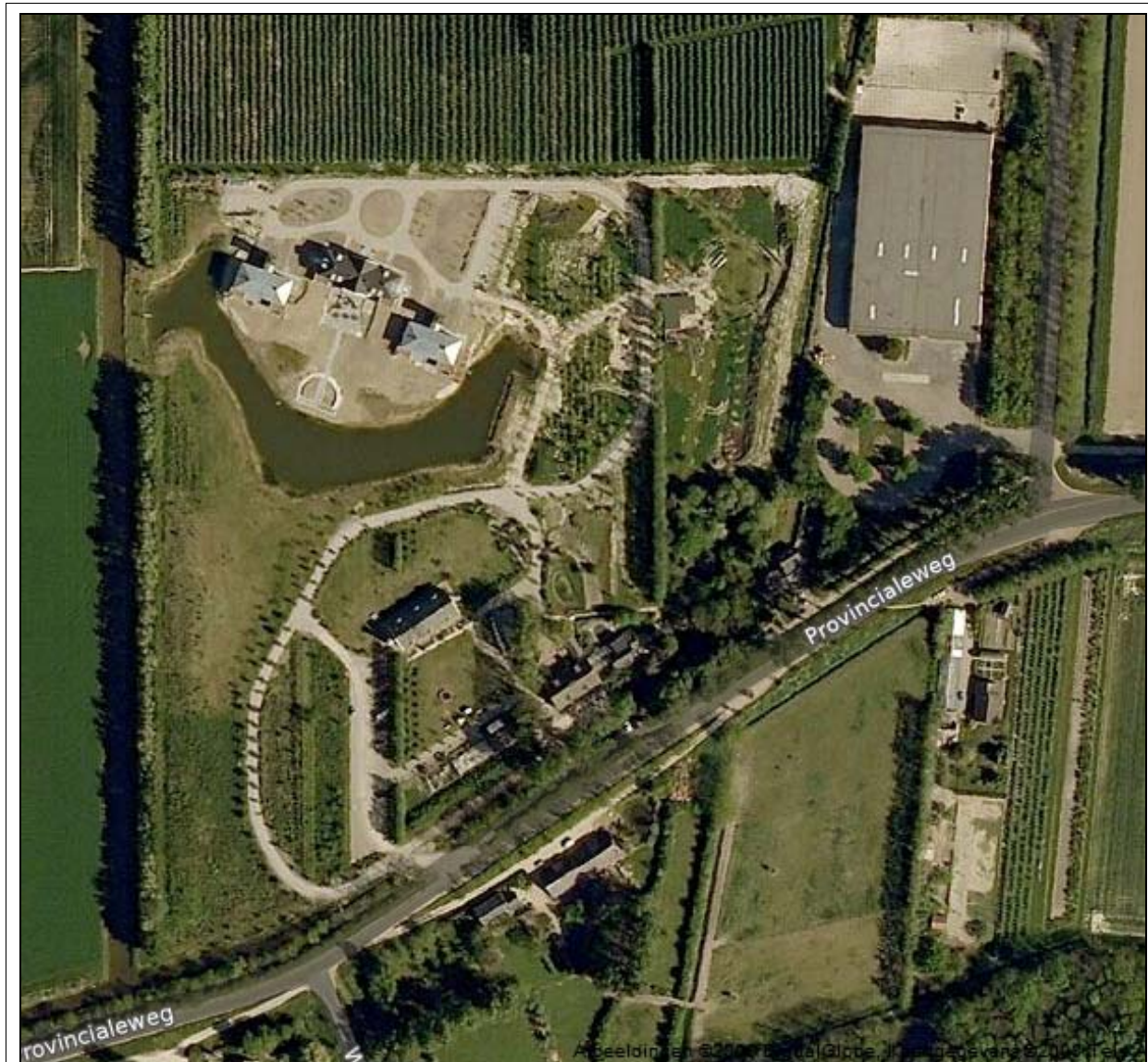
Om de diverse verleende vrijstellingen planologisch te verankeren bestaat de behoefte aan een nieuw c.q. geactualiseerd bestemmingsplan voor het landgoed. Het voorliggende bestemmingsplan voorziet hierin.

1.2 Vigerend bestemmingsplan

Het landgoed maakt thans deel uit van het bestemmingsplan 'Landelijk gebied' (1^e herziening). In dit plan zijn aan de gronden de volgende bestemmingen toegekend: Landgoed, Recreatieve doeleinden met de subbestemming 'kampeerboerderij' en 'Maatschappelijke doeleinden' met de subbestemming 'biologisch veldonderzoekcentrum' (zie figuur 7).

1.3 Opzet toelichting

De toelichting van het voorliggende bestemmingsplan heeft de volgende opbouw. In hoofdstuk 2 wordt een toelichting op het plangebied gegeven. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op het ruimtelijk beleid dat op het plangebied van toepassing is. De milieu- en duurzaamheidsaspecten worden behandeld in hoofdstuk 4. In hoofdstuk 5 wordt de juridische vorm van het bestemmingsplan beschreven. De economische uitvoerbaarheid komt in hoofdstuk 6 aan de orde en tot slot wordt in hoofdstuk 7 het vooroverleg behandeld, zoals bedoeld in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).



Figuur 3: Luchtfoto 'Landgoed Rijckholt'

2 BESCHRIJVING VAN HET PLANGEBIED

'Landgoed Rijckholt' is een luxe buitenplaats gevestigd op de landerijen van een oude boerderij in Geersdijk. 'Landgoed Rijckholt' omvat een gebied van 6,7 ha. Het is een landgoed in het kader van de NatuurschoonWet 1928. Er is een parkachtige omgeving geschapen, waar bewoners, bezoekers en passanten vrijelijk kunnen verblijven. Op het landgoed, waar vroeger een fruitbedrijf was, is nu een bed & breakfast, een restaurant, een internetbedrijfje, een zorghotel en een résidence met zorg gevestigd. Er is dus een combinatie van logiesfuncties en zorgfuncties. Hierdoor is het makkelijk om enerzijds goede zorg te leveren en anderzijds een comfortabel verblijf voor andere familieleden te realiseren. Op het terrein is voorts een gemeenschappelijk atelier genaamd 'de Kunstkas', waar kunstenaars uit de omgeving exposeren en hun kunstwerken te koop aanbieden. De functies zijn verdeeld over de 'oude boerderij' en het 'nieuwe landgoed'. Het 'nieuwe landgoed' bestaat uit een ensemble van 3 gebouwen waarin de zorgappartementen en het zorghotel zijn ondergebracht. Ter plaatse van de 'oude boerderij' zijn de overige functies gehuisvest, waaronder een restaurant, bed & breakfast, dienstwoning en een klein internetbedrijf. De huidige bebouwing betreft een oppervlakte van circa 2.400 m². In figuur 3 is een luchtfoto opgenomen.

In de afgelopen jaren hebben op het landgoed de volgende ontwikkelingen plaatsgevonden:

1. Realisatie van het zorghotel en de woon/zorg appartementen.
2. Verbouw en functieverandering van een aantal gebouwen, te weten de dienstwoning, het restaurant, het hotel/bed & breakfast en het kantoor met daarin gevestigd een internetuitgeverij.
3. Realisatie van de infrastructuur met daarbij een natuurlijke kreek waardoor 8000 kubieke meter extra waterberging is gerealiseerd. Op deze wijze is er in de natuurontwikkeling rekening gehouden met de wateropvang;
4. Het terugplanten van een hoogstamboomgaard om de historische boerderijfunctie zichtbaar te houden;
5. Realisatie van een kunsthall en buitentheater. In de toekomst zou dit ook gebruikt kunnen worden voor een activiteit voor verstandelijk gehandicapten;
6. Realisatie van een terreintje voor natuureducatie/'basic camping'.

In figuur 4 is een impressie van de huidige situatie weergegeven en in figuur 5 is de plattegrond van het landgoed weergegeven.



Figuur 4 : Impressie huidige situatie



Figuur 5: Plattegrond Landgoed

3 BELEIDSKADERS

Het onderhavige bestemmingsplan betreft een beheersplan. Het gewenste ruimtelijke en functionele toekomstbeeld dat voor 'Landgoed Rijckholt' wordt opgesteld, en in het voorliggende bestemmingsplan vastgesteld, dient aan te sluiten op het bestaande beeld. In het hiernavolgende wordt kort ingegaan op de voor het plangebied relevante beleidsplannen.

3.1 Rijksbeleid

Omdat onderhavig plan een beheersplan betreft is het Rijksbeleid slechts voor een klein onderdeel relevant. Dit betreft de Natuurschoonwet.

Natuurschoonwet 1928

De Natuurschoonwet (NSW) is in 1928 tot stand gekomen en was bedoeld voor eigenaren van een landgoed. De wet moest voorkomen dat het landgoed na de dood van één of meer eigenaren zou worden versnipperd. Erfgenamen moesten soms het landgoed verkopen om hun successierecht te kunnen betalen. Deze wet geeft fiscale tegemoetkomingen (faciliteiten) aan eigenaren van onroerende zaken, mits deze eigenaren onroerende zaken als landgoed in stand houden en daarmee het natuurschoon bevorderen. Niet iedere onroerende zaak komt daarvoor in aanmerking. Het moet aan bepaalde kenmerken voldoen. In de Natuurschoonwet 1928 is het begrip 'landgoed' als volgt omschreven: 'Een landgoed is een, in Nederland gelegen, geheel of gedeeltelijk met bossen of andere houtopstanden bezette onroerende zaak - daaronder begrepen dat waarop een buitenplaats of andere, bij het karakter van het landgoed passende, opstallen voorkomen - voorzover het blijven voortbestaan van die onroerende zaak in zijn karakteristieke verschijningsvorm voor het behoud van het natuurschoon wenselijk is'. 'Landgoed Rijckholt' betreft een landgoed in het kader van deze wet met meer dan 30% bosopstand.

3.2 Provinciaal beleid

Omgevingsplan Zeeland

Het Omgevingsplan Zeeland 2006-2012 is het beleidsplan van de provincie dat op hoofdlijnen aangeeft hoe onze provincie er over vijftien tot twintig jaar uit moet zien. Het Omgevingsplan is richtinggevend voor de ruimtelijke ontwikkeling van Zeeland. Plannen van de gemeente worden getoetst aan het beleid zoals dat in het Omgevingsplan is vastgelegd.

Buitengebied

De positie van het platteland in de samenleving verandert. Het landelijk gebied verbreedt zich meer en meer van productieruimte naar gebruiksruimte. Het landelijk gebied heeft ook een functie als recreatiegebied en voor wonen, water en natuur.

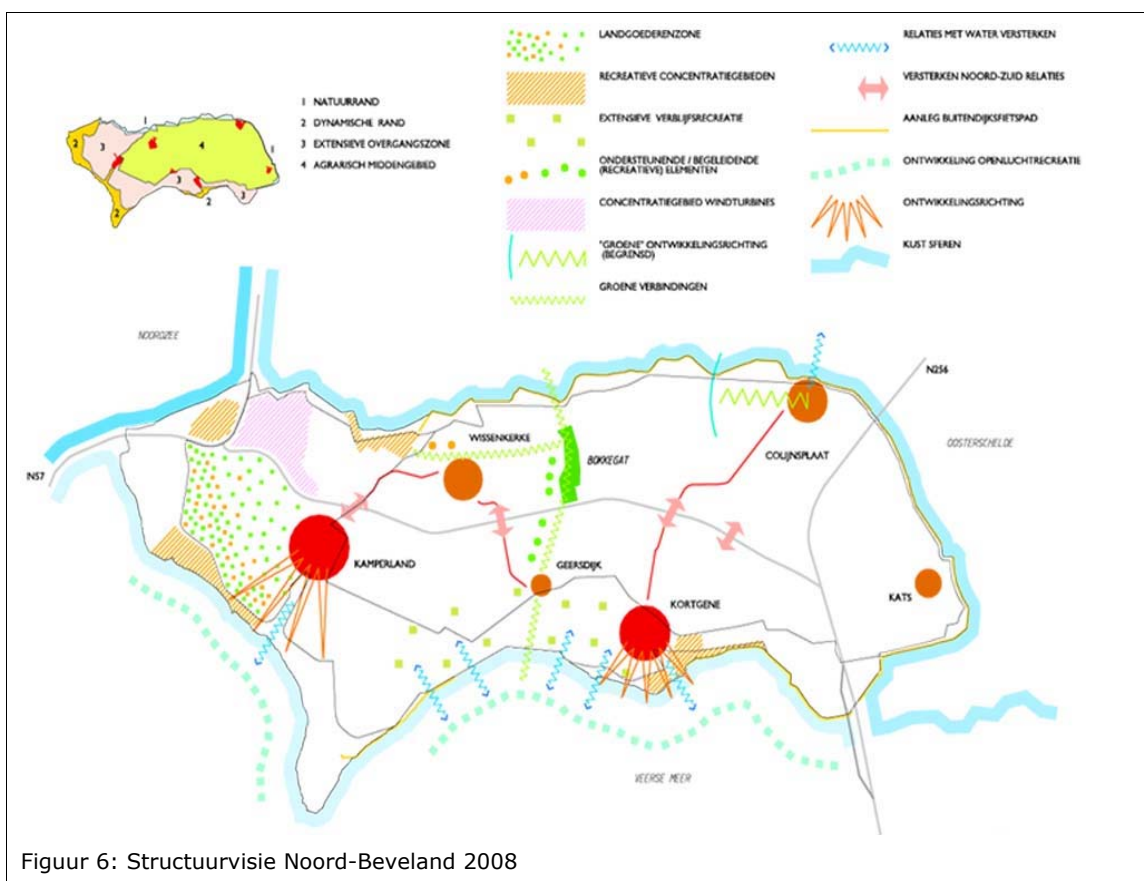
Vanwege de onzekere economische perspectieven voor het landelijk gebied, mede als gevolg van de ontwikkelingen in de landbouw, wil de provincie Zeeland in beleidsmatige

zin ruimte bieden om tegemoet te komen aan deze veranderende behoeften om zo het multifunctionele karakter van het landelijk gebied te versterken.

Instellingen voor zorg en verpleging

In het landelijk gebied bevinden zich instellingen voor zorg en verpleging. Zichtbaar zijn twee bewegingen. Enerzijds een deconcentratie en het terug brengen van instellingen in de gebouwde omgeving, anderzijds het realiseren van kleinschalige voorzieningen in het landelijk gebied voor bijzondere groepen. Het realiseren van kleinschalige (intramurale) woonzorginstellingen in het landelijk gebied kan door gebruik te maken van beeldbepalende, karakteristieke en monumentale boerderijen en bedrijfsgebouwen. Het dient hierbij te gaan om bewoners met een zorgindicatie. Indien voor de woonzorgfunctie meer ruimte nodig is dan de bestaande bebouwing biedt, wordt ruimte voor uitbreiding geboden onder voorwaarde dat een zorgvuldige afweging plaatsvindt en dat de te realiseren uitbreiding past in het beeldbepalende karakter van de bestaande gebouwen. Daarnaast is er ook in toenemende mate aandacht voor zorgtoerisme.

3.3 Gemeentelijk beleid



Figuur 6: Structuurvisie Noord-Beveland 2008

Structuurvisie Noord-Beveland 2008

Strategie verbrede plattelandsontwikkeling

In het middengebied, waar het landgoed is gelegen, is de strategie gericht op verbrede plattelandsontwikkeling in de vorm van landbouw in combinatie met vormen van dagre-

creatie 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, verkavelingstructuur, bebouwing).

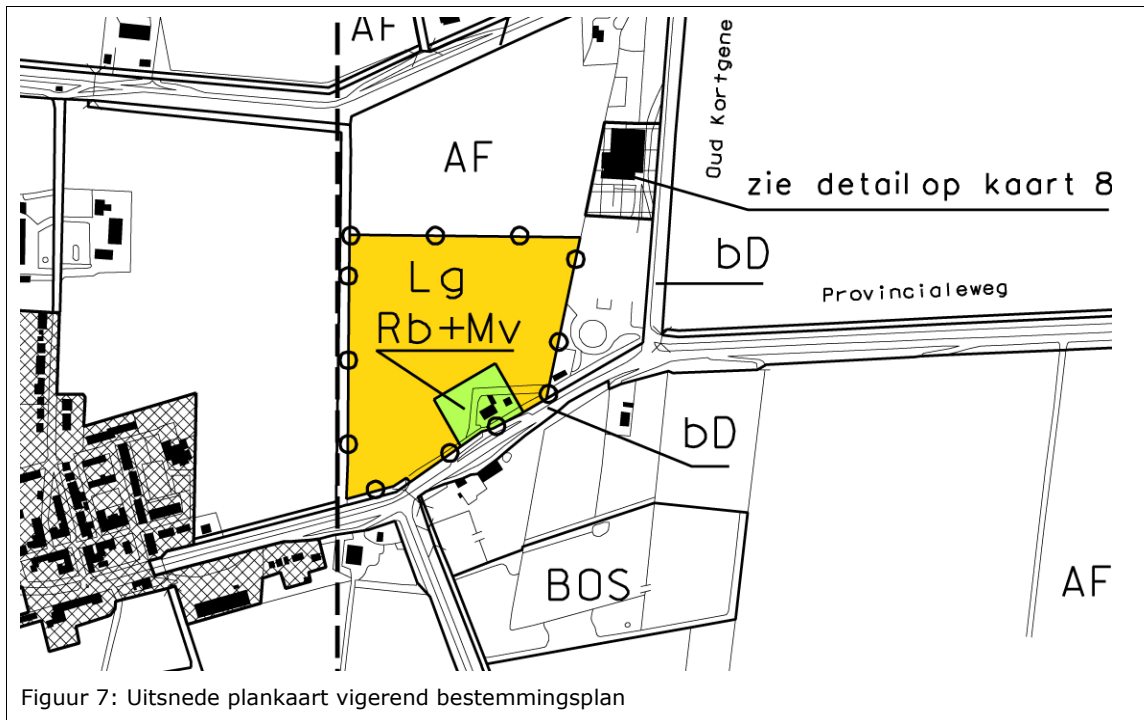
1^e herziening bestemmingsplan 'Landelijk Gebied'

In het geldende bestemmingsplan valt 'Landgoed Rijckholt' onder meerdere bestemmingen, namelijk: 'Landgoed' en 'Maatschappelijke doeleinden'/'Recreatieve doeleinden'.

Binnen de bestemming 'Landgoed' mogen de gronden worden gebruikt voor natuurontwikkeling en bos, woondoeleinden, groenvoorzieningen, verkeers- en verblijfsvoorzieningen, extensieve recreatieve voorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen. Er mogen op deze gronden landhuizen, aan- en uitbouwen en bijgebouwen en andere bouwwerken worden gebouwd. Voor het onderhavige landgoed betekent dit dat er nu 1 landhuis aanwezig mag zijn, mits er bos is aangelegd in de zin van de Boswet en het bos is aangelegd voordat het landhuis werd gebouwd. Daarnaast gelden maximale maten waaronder oppervlakte en hoogtematen. Het landgoed dient openbaar toegankelijk te zijn door middel van wandel- en/of fietspaden met een lengte van minimaal 85 meter per hectare bos.

In het bestemmingsplan is de mogelijkheid opgenomen voor het realiseren van Nieuwe Economische Draggers op het landgoed. In het kader van de NED-regeling geldt specifiek voor het landgoed de mogelijkheid om een kuuroord/privékliniek te realiseren. De nabijheid van de kern Geersdijk, de kleinschaligheid qua aantal gasten, en de medische betekenis van rust en ruimte (d.w.z. de noodzaak van een locatie op het platteland voor een dergelijke kliniek) zijn argumenten geweest om deze ontwikkeling onder de noemer van NED op 'Landgoed Rijckholt' mogelijk te maken. In de onderstaande figuur (7) is een uitsnede van de bestemmingsplankaart weergegeven. Een zorginstelling is niet specifiek opgenomen in de regeling NED. Bij de andere activiteiten die wel binnen de regeling NED zijn opgenomen is echter aangegeven dat vergelijkbare activiteiten ook zijn toegestaan.

Naast de landgoedbestemming geldt ook de bestemming 'Recreatieve doeleinden' met de subbestemming 'kampeerboerderij'. Binnen deze bestemming mogen niet voor bewoning bestemde gebouwen, één bedrijfswoning en andere bouwwerken worden gebouwd. De oppervlakte, de hoogte en afstand tot de perceelsgrens is binnen deze bestemming bepaald. Ook geldt de bestemming 'Maatschappelijke doeleinden' met de subbestemming 'veldbiologisch onderzoekcentrum'. Binnen deze bestemming mogen enkel niet voor bewoning bestemde gebouwen en andere bouwwerken worden gebouwd met dien verstande dat het bebouwd oppervlak ten dienste van het veldbiologisch onderzoekcentrum maximaal 275 m² al bedragen. De maximale bouwhoogte en afstand tot de perceelsgrens zijn ook vastgelegd.



3.4 Toetsing beleidskaders

Het 'Landgoed Rijckholt' is onder het regime van het Streekplan 1997 gerealiseerd. Het bestemmingsplan '1^e herziening bestemmingsplan Landelijk Gebied' is hierop afgestemd en biedt het planologische kader voor het landgoed. In dit bestemmingsplan is tevens het stelsel van de NED's opgenomen, zoals dat destijds gold. Op basis hiervan zijn enkele vrijstellingen verleend, dat geleid heeft tot het landgoed in zijn huidige functie en verschijningsvorm. In het Omgevingsplan is het NED-stelsel enigszins verruimd, in die zin dat er geen maximale oppervlakten aan functies binnen de bestaande bebouwing worden voorgeschreven, doch waarbij het nog wel dient te gaan om kleinschalige activiteiten.

Het voorliggende plan betreft een actualisering van het bestemmingsplan, waarbij tevens enige verruiming van de geldende bestemmingsvoorschriften wordt voorgestaan om de (economische) continuïteit van het landgoed te waarborgen en te kunnen inspelen op nieuwe behoeften, met name gericht op de zorgcomponent. Op het landgoed wordt geen nieuwe bebouwing beoogd. Een verruiming van de functies, welke aanvullend of gelieerd zijn aan de huidige functies, past binnen zowel het rijks-, provinciaal als gemeentelijk beleid.

4 KWALITEIT VAN DE LEEFOMGEVING

4.1 Geluidhinder

Wegverkeerslawaaï

Ingevolge artikel 74 van de Wet geluidhinder (Wgh) zijn in principe alle wegen gezoneerd. Uitzondering op deze regel zijn wegen waarvoor een maximum snelheid van 30 km per uur geldt en wegen waarvan vaststaat dat de 50 dB(A)-contour op maximaal 10 meter uit de wegas ligt. Als een geluidszone geheel of gedeeltelijk binnen het plangebied valt, moet bij de voorbereiding van een bestemmingsplan akoestisch onderzoek worden verricht naar de geluidsbelasting op nieuwe woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen binnen die geluidszone (artikel 77 Wgh). Dit heeft echter slechts betrekking op nieuwe ontwikkelingen die binnen 10 jaar worden voorzien.

Aangezien het voorliggende plan de huidige situatie vastlegt en geen nieuwe bouwontwikkelingen mogelijk maakt, is het uitvoeren van een akoestisch onderzoek niet nodig.

4.2 Bodemverontreiniging

Wettelijk is bepaald dat niet mag worden gebouwd op een zodanig verontreinigd terrein, dat schade of gevaar is te verwachten voor de gezondheid van de gebruikers of het milieu. Ten behoeve van de realisering van de thans aanwezige bebouwing is destijds bodemonderzoek verricht. Bij een beheersplan c.q. conserverend bestemmingsplan, waartoe het onderhavige plan behoort, is het uitvoeren bodemonderzoek niet noodzakelijk.

4.3 Flora en fauna

Op basis van de Vogel- en Habitatrichtlijn, de Flora- en Faunawet en de Natuurbeschermingswet is het van belang bij de ruimtelijke planvorming vooraf te onderzoeken of en welke dier- en plantensoorten er voorkomen, wat hun beschermingsstatus is en wat de effecten zijn van de ingreep op het voortbestaan van de gevonden soorten. Aangezien voorliggend plan de bestaande situatie conserveert zal in het kader van dit plan geen nader onderzoek worden uitgevoerd.

4.4 Archeologie

Met behulp van de Archeologische Monumentenkaart (AMK) en de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW) kan worden nagegaan of de gronden binnen het plangebied archeologisch van betekenis zijn. Op de AMK zijn alle bekende archeologische terreinen (monumenten) aangegeven. Het plangebied is op de AMK niet aangeduid als archeologisch waardevol. De IKAW geeft voor het gebied een lage verwachtingswaarde weer. Gelet op het bovenstaande en vanwege het feit dat de onderhavige actualisatie van het bestemmingsplan enkel de huidige situatie vastlegt en geen nieuwe ontwikkelingsmogelijkheden biedt, is het aspect archeologie niet aan de orde.

4.5 Water

Waterbeleid en toegekende waterhuishoudkundige functies

Waterbeleid 21e eeuw (Rijksbeleid)

In het afgelopen decennium heeft Nederland meerdere keren te kampen gehad met wateroverlast. Dit heeft geresulteerd in een omslag in het waterbeleid en het denken over water. Het rijk, de provincies, de waterschappen en de gemeenten zijn onder meer overeengekomen dat het water zoveel mogelijk moet worden vastgehouden, daarna moet worden geborgen en dan pas afgevoerd mag worden. Tevens dient voor ruimtelijke plannen een zogenaamde watertoets uitgevoerd te worden, hierin moeten de keuzes ten aanzien van waterhuishoudkundige aspecten gemotiveerd beschreven worden.

Deelstroomgebiedsvisie

De 'Deelstroomgebiedsvisie', welke is vastgesteld d.d. 7 januari 2004, is een gezamenlijk product van de waterschappen, gemeenten en de provincie als trekker. Hierin spelen ruimte voor water en water als ordenend principe een belangrijke rol. De visie richt zich primair op het voorkomen van wateroverlast door overstroming door veel neerslag in een korte tijd. Hieruit volgen richtlijnen voor de ruimtelijke inrichting van het gebied om wateroverlast tegen te gaan en een aantal mogelijke technische maatregelen welke kunnen worden ingezet. De maatregelen kunnen worden ingedeeld in de voorkeursvolg-orde van vasthouden, bergen en afvoeren. De doelstelling van deze maatregelen is een afvoer te krijgen die niet groter is dan de landbouwkundige afvoer.

Omgevingsplan Zeeland

In het kader van de kwaliteit van de woonomgeving wordt onder meer gestreefd naar het voorkomen van wateroverlast. Eén van de middelen hiervoor is de waterkanskaart. De kaart geeft aan waar functies vanuit het watersysteem en waterbeheer ten opzichte van kleine risico's voor wateroverlast en vochttekort optimaal bediend kunnen worden alsmede waar het waterbeheer in beginsel tegen de laagste kosten kan worden uitgevoerd. De locatie ligt in een gebied dat minder tot minst geschikt is voor stedelijke uitbreiding. In het plangebied zijn geen mogelijkheden voor infiltratie en er is sprake van sterke zettingsgevoeligheid. Het plangebied vormt geen aandachtsgebied voor de waterhuishouding.

Met betrekking tot de grondwaterbeheersing zijn zogenaamde kwetsbare gebieden aangegeven. Het plangebied is gelegen in een dergelijk kwetsbaar gebied. Het betreffende gebied is aangeduid als bufferzone. In kwetsbare gebieden gelden wegens de gevoeligheid van hydrologische ingrepen strengere regels als voor gebieden die niet zijn aangemerkt als kwetsbaar.

Met het water mee; waterbeheerplan 2002 – 2007

Het waterschap richt zich op het in stand houden en versterken van gezonde en veerkrachtige watersystemen. Het oppervlaktewater wordt niet los gezien van het grondwater. Ruimtelijke plannen moeten daartoe getoetst worden op de gevolgen voor de waterhuishouding.

Aan de hand van het overzicht van indicatieve ontwerprichtlijnen en toetsingscriteria uit de 'Handreiking Watertoets' is de onderstaande tabel ingevuld.

Thema	Waterdoelstelling	Toetsing
Veiligheid/ Waterkering	Waarborgen veiligheidsniveau en daarvoor benodigde ruimte.	Het plangebied ligt niet binnen de keurzone van dijken en niet in of nabij transportroutes gevaarlijke stoffen over water. Het aspect veiligheid/waterkering is derhalve niet aan de orde.
Wateroverlast (vanuit oppervlaktewater)	Voldoende ruimte voor vasthouden/bergen/afvoeren van water. Vergroten van de veerkracht van het watersysteem.	Ter plaatse is van het plangebied is geen wateroverlast bekend. Gezien het conserverende karakter van het bestemmingsplan worden geen nadelige effecten voorzien.
Watervoorziening/ -aanvoer	Het voorzien van de bestaande functie van (grond- en/of oppervlakte-)water van de juiste kwaliteit water en de juiste hoeveelheid op het juiste moment. Het tegengaan van nadelige effecten van veranderingen in ruimtegebruik op de behoefte aan water.	Plangebied maakt geen deel uit van een waterwinninggebied. Het plangebied is gelegen in een bufferzone. De watervoorziening is niet in het geding.
Volksgezondheid (watergerelateerd)	Minimaliseren risico watergerelateerde ziekten en plagen. Voorkomen van verdrinkingsgevaar/-risico's via o.a. de daarvoor benodigde ruimte.	Er is sprake van open water. Dit wordt zodanig onderhouden dat er geen risico's voor de volksgezondheid ontstaan.
Riolering/RWZI (incl. water op straat/overlast)	Afkoppelen van (schone) verharde oppervlakken i.v.m. reductie hydraulische belasting RWZI en transportsysteem met beperken overstorten. Rekening houden met (eventuele benodigde filter)ruimte daarvoor.	Vlak bij het landgoed is een klein gemaal aanwezig. Het landgoed is aangesloten op een drukriolering waarop de vuilwaterafvoer is aangesloten.
Bodemdaling	Voorkómen van maatregelen die (extra) maaiveld dalingen met name in zettinggevoelige gebieden kunnen veroorzaken.	Er is geen sprake van een peilverlaging en/of bodemdaling. Derhalve is deze problematiek niet aan de orde.
Grondwater Overlast	Tegengaan/Verhelpen van grondwateroverlast	Er zijn in de omgeving geen klachten bekend van grondwateroverlast. Het gemeentelijk en waterschapsbeleid voorziet in een ontwateringsdiepte voor bebouwing van 70 cm, beneden het maaiveld aangehouden te worden.
Oppervlakte waterkwaliteit	Behoud en/of realisatie van een goede waterkwaliteit voor mens en natuur	Het hemelwater wordt afgekoppeld op de vijver en de naastgelegen sloot.
Grondwater Kwaliteit	Behoud/Realisatie van goede waterkwaliteit voor mens en natuur	Het plangebied ligt niet in een infiltratiegebied, natuurgebied of gebied voor drinkwatervoorziening
Verdroging	Bescherming karakteristieke grondwaterafhankelijke ecologische waarden; m.n. van belang in/rond natuurgebieden (voor hydrologische beïnvloedingszone zie provinciaal Omgevingsplan)	Er is geen sprake van onttrekking van grondwater. Verdroging is dan ook niet aan de orde. Het gebruik van uitlogende materialen dient vermeden/ beperkt te worden.
Natte Natuur	Ontwikkeling/Bescherming van een rijke gevarieerde en natuurlijk karakteristieke aquatische natuur.	Het plangebied grenst niet aan natte natuurgebieden. Derhalve zijn er geen bijzondere maatregelen te treffen of beperkingen te verwachten.

Onderhoud(mogelijkheid) waterlopen	Oppervlaktewater dient adequaat onderhouden te worden.	Binnen het plangebied is rekening gehouden met de onderhoudsstroken van de Keur Waterschap Zeeuwse Eilanden.
Waterschapswegen	Binnen het plangebied komen geen waterschapswegen voor	Aangezien er binnen het plangebied geen waterschapswegen liggen is dit aspect niet aan de orde.

4.6 Milieuhinder

Door het aanbrengen van een zone tussen bedrijvigheid en gevoelige bestemmingen (zoals woningen) kan de overlast ten gevolge van bedrijfsactiviteiten zo laag mogelijk gehouden worden. Zonering is met name van toepassing bij nieuwbouw van woningen en andere gevoelige functies in de directe omgeving van een bedrijf en bij vestiging van een nieuw bedrijf in de directe omgeving van gevoelige bestemmingen. In de bestaande kern ligt de situatie en daarmee de afstand tussen de bedrijvigheid en de gevoelige bestemmingen vast.



Figuur 8: Indicatie milieuzonering

Het naastgelegen pand, eigendom van de CZAV, aan de Oud-Kortgenedijk 1 heeft een bestemming tot maximaal categorie 3 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten. Een passende zonering (Groothandel in akkerbouwproducten en veevoeders) op basis van de VNG-brochure Bedrijven en Milieuzonering 2007 betreft categorie 3.1, 50 meter. Op basis van het Besluit externe veiligheid inrichtingen heeft dit bedrijf een risicocontour van 65 meter. Het museum (Stichting Houtzaagwerf Kortgene)/café (Wesdorp), gelegen aan de Oud-Kortgenedijk 2, heeft de bestemming bedrijfsdoeleinden tot categorie 3 en heeft een zonering van 100 meter. Deze zonering is gelegen binnen de grenzen van het plangebied. In figuur 8 is de zonering van de CZAV en het museum weergegeven. In het bestemmingsplan zal de zonering worden geregeld. Dit betekent dat de plankaart en

de regels zo worden ingericht dat er geen nieuwe gevoelige functies binnen de milieuzones kunnen worden gerealiseerd.

4.7 Externe veiligheid

Op 27 oktober 2004 is het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (BEVI) in werking getreden. Doel van dit besluit is risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege de aanwezigheid van risicovolle inrichtingen tot een aanvaardbaar minimum te beperken. Het besluit legt eisen op aan bedrijven waarvan het plaatsgebonden risico hoger is of kan zijn dan 10^{-6} per jaar, waaronder inrichtingen die vallen onder het Besluit Risico's Zware Ongevallen (BRZO '99) en de CPR-richtlijn (Commissie voor de Preventie van Rampen).

Transport

(Spoor-), (water)wegen, waarover respectievelijk waarin vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt, zijn in of in de directe omgeving van het plangebied niet aanwezig.

Buisleidingen

In en nabij het plangebied lopen geen planologisch relevante leidingen.

Stationaire bronnen

Hierbij kan bijvoorbeeld gedacht worden aan LPG-stations, bedrijven die gevaarlijke stoffen opslaan voor vervoer of die een koel- of vriesinstallatie met een inhoud van meer dan 400 kg ammoniak hebben. Het besluit verplicht gemeenten en provincies wettelijk bij het verlenen van milieuvergunningen en het maken van bestemmingsplannen met externe veiligheid rekening te houden. Nabij het plangebied is er een bedrijf gevestigd dat valt onder het BEVI. Op het naastgelegen perceel, aan de Oud Kortgenedijk 1, is de CZAV gevestigd. De CZAV heeft het gebouw als opslagruimte in gebruik. Aan deze opslagruimte is een 10^{-6} risicocontour verbonden, wat in onderhavig geval een afstand van 65 meter betreft.

4.8 Luchtkwaliteit

Betreffende het onderhavige plangebied hoeft, daar het een beheersplan betreft, in het kader van een goede ruimtelijke ordening niet te worden nagegaan wat de luchtkwaliteit ter plaatse van het plangebied is.

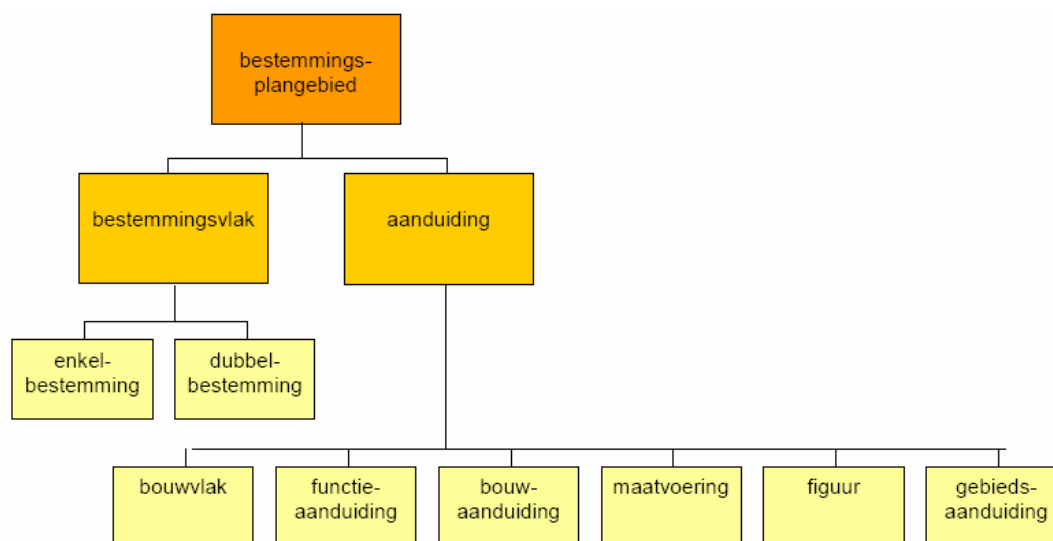
5 JURIDISCHE VORMGEVING

5.1 Planvorm

Het bestemmingsplan heeft tot doel het actueel juridisch-planologisch kader te geven voor de locatie 'Landgoed Rijckholt'. Als planvorm is gekozen voor een globaal plan. Het juridische gedeelte van het bestemmingsplan bestaat uit een geometrische plaatsbepaling van het plangebied en van de daarin aangewezen bestemmingen (kaart) met regels. Bij ieder plan hoort een toelichting, maar dit onderdeel heeft als zodanig geen rechtskracht.

Kaart en regels

De regels zijn opgebouwd uit vier hoofdstukken te weten inleidende regels, bestemmingsregels, algemene regels en overgangs- en slotregels. Bij het opstellen van de regels en de kaart is uitgegaan van de richtlijnen Standaard voor Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP 2008). De SVBP 2008 omvat verplichtingen en aanbevelingen ten aanzien van de vormgeving en indeling van de regels en de kaart. De opbouw van de SVBP 2008 met betrekking tot de kaart is in de onderstaande figuur gevisualiseerd.



5.2 Toelichting op de bestemmingen

1. INLEIDENDE REGELS

Begrippen (artikel 1)

In dit artikel worden begrippen gedefinieerd, die in de regels worden gehanteerd. Bij de toetsing aan het bestemmingsplan moet worden uitgegaan van de in dit artikel aan de betreffende woorden toegekende betekenis.

Wijze van meten (artikel 2)

In dit artikel wordt aangegeven hoe de hoogte en andere maten, die bij het bouwen in acht genomen dienen te worden, gemeten moeten worden.

2. BESTEMMINGSREGELS

Gemengd - 1 (artikel 3)

Binnen de bestemming 'Gemengd -1' zijn de gronden bestemd voor dienstverlening, maatschappelijke voorzieningen, waaronder een zorghotel, woon-zorgcomplex, horeca tot en met maximaal categorie 1b van de Staat van Horeca-activiteiten, uitgezonderd een restaurant en extensieve recreatieve voorzieningen. Daarbij is maximaal 1 bedrijfs-woning toegestaan. De gronden zijn mede bestemd voor tuinen, erven, paden, parkeer-voorzieningen en andere voorzieningen ten dienste van de bestemming. Ten aanzien van de situering en maatvoering van de hoofdgebouwen, aan- en uitbouwen, bijgebouwen, bouwwerken geen gebouw zijnde zijn er diverse regels opgenomen.

Het plan biedt via een ontheffing enige flexibiliteit. Deze flexibiliteit is opgenomen met betrekking tot de hoogte van bouwwerken geen gebouw zijnde. Bij toepassing van deze ontheffingsbevoegdheid zijn de algemene procedureregels van toepassing zoals genoemd in artikel 11.

Gemengd - 2 (artikel 4)

Binnen de bestemming 'Gemengd - 2' zijn de gronden bestemd zoals onder de bestemming 'Gemengd - 1', met dien verstande dat binnen deze bestemming wel een restaurant is toegestaan en de maatvoering iets afwijkend is.

Groen (artikel 5)

Binnen de bestemming 'Groen' mogen gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde worden opgericht. De bouwregels zijn met name gericht op de maximaal toegestane hoogtematen. De oppervlakte van gebouwen mag maximaal 15 m² bedragen. Hierdoor wordt het mogelijk om bijvoorbeeld een gebouw van maximaal 15 m² toe te staan ten behoeve van speelvoorzieningen.

3. ALGEMENE REGELS

Anti-dubbeltelregel (artikel 6)

Om misbruik van de bouwregels te voorkomen, is in dit artikel bepaald dat gronden, die al eens als berekeningsgrondslag voor een bouwvergunning hebben gediend, niet nogmaals als zodanig kunnen dienen.

Algemene gebruiksregels (artikel 7)

In dit artikel is een algemeen gebruiksverbod gegeven voor gebruik in strijd met de bestemming. Het gebruik van gronden, gebouwen en andere bouwwerken ten behoeve van de exploitatie van een seksinrichting, een escortbedrijf en (straat)prostitutie is expliciet uitgesloten.

Algemene bouwregels (artikel 8)

In artikel 8 is geregeld dat het college van burgemeester en wethouders nadere eisen kan stellen aan plaatsing van gebouwen, de dakhelling van hellende dakvlakken en de plaatsing en vormgeving van bouwwerken geen gebouw zijnde.

Algemene ontheffingsregels (artikel 9)

In artikel 9 is een aantal algemene ontheffingsregels opgenomen. Deze ontheffingen betreffen, het overschrijden van bebouwingsgrenzen, beperkte verschuivingen van de bestemmingsgrenzen én het oprichten van masten en antennes tot een bepaalde bouwhoogte.

Algemene wijzigingsregels (artikel 10)

In artikel 10 zijn algemene wijzigingsbevoegdheden opgenomen voor het college van burgemeester en wethouders om het overschrijden van bebouwingsgrenzen, beperkte verschuivingen van de bestemmingsgrenzen én het oprichten van masten en antennes tot een bepaalde bouwhoogte mogelijk te maken.

Algemene procedureregels (artikel 11)

In artikel 11 zijn algemene procedureregels opgenomen die van toepassing zijn bij het toepassen van een wijzigingsbevoegdheid en bij het verlenen van ontheffing van gebruik. In de artikelen waarin deze flexibiliteitsregels zijn opgenomen, wordt verwezen naar artikel 11.

4. OVERGANGS- EN SLOTREGELS

Overgangsrecht (artikel 12)

Artikel 12 betreft het overgangsrecht met betrekking tot gebruik van onbebouwde gronden en bouwwerken dat afwijkt van het bestemmingsplan op het moment dat dit rechtskracht verkrijgt. Dit gebruik mag worden voortgezet. Wijziging van het afwijkend gebruik is slechts toegestaan indien de afwijking hierdoor wordt verkleind. Daarnaast zijn overgangsregels opgenomen ten aanzien van het bouwen. Een bouwwerk dat afwijkt van de bouwregels van het bestemmingsplan op het moment dat dit rechtskracht verkrijgt, mag gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd, of na een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd. De afwijking mag daarbij naar aard en omvang niet worden vergroot. Daarvan mag eenmalig ontheffing worden verleend tot maximaal 10% van de inhoud van het bouwwerk. Het overgangsrecht is niet van toepassing op bouwwerken die reeds in strijd waren met het voorgaande geldende bestemmingsplan. In lid 3 is een hardheidsclausule opgenomen die ontheffing van het overgangsrecht mogelijk maakt indien het hanteren van de overgangsregels leidt tot onbillijkheid jegens personen. Ten aanzien van bestaande maten en andere maten zijn in lid 4 regels opgenomen.

Slotregel (artikel 13)

De regels kunnen worden aangehaald onder de naam: regels van het bestemmingsplan 'Landgoed Rijckholt'.

6 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Aangezien het om een beheersplan gaat is het opstellen van een exploitatiebegroting achterwege gelaten.

7 OVERLEG

Ter voldoening aan het bepaalde in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening dient bij de voorbereiding van een bestemmingsplan, waar nodig, overleg gepleegd te worden met besturen van gemeenten, met Rijks- en Provinciale diensten etc. Voor dit plan wordt overleg gepleegd met:

- VROM
- Provincie Zeeland;
- Waterschap Zeeuwse Eilanden;

Deze reacties zijn hiernavolgend samengevat weergegeven en beantwoord. Hierbij wordt -indien van toepassing- aangegeven op welke wijze het plan is bijgesteld c.q. gewijzigd. Afschriften van de vooroverlegreacties zijn opgenomen in bijlage 1.

O-1 VROM-Inspectie

Brief van 26 mei 2009

De VROM-Inspectie meldt dat geen van de rijksdiensten aanleiding ziet om opmerkingen over het voorontwerp te maken.

O-2 Provincie Zeeland

Brief van 16 april 2009

Reactie

- a. In de bestemmingsomschrijving van de artikelen 3 en 4 van het bestemmingsplan 'Rijckholt' zijn de functies opgenomen die zijn toegestaan. Hier wordt onder andere dienstverlening toegestaan. Bij de begripsbepaling wordt onder dienstverlening verstaan het bedrijfsmatig verlenen van diensten. Op grond van deze bepalingen kunnen zich in de gebouwen zelfstandige kantoren vestigen zonder dat de omvang van deze kantoren nader is bepaald. Dit is in strijd met het provinciale beleid met betrekking tot de vestiging van zelfstandige kantoren. Verzocht wordt de vestiging van kantoren uit te sluiten dan wel te beperken tot maximaal 200 m².
- b. In het omgevingsplan wordt geen maximale maat toegekend aan functies binnen de bestaande bebouwing. Er wordt op gewezen dat het uitgangspunt voor het bepalen van de maximale maat van de nieuwe economische drager de omvang van de (bestaande) bebouwing is, waarbij als uitgangspunt geldt dat het om een kleinschalige activiteit gaat. Binnen de bestemmingen Gemengd – 1 en Gemengd – 2 zijn de functies ongelimiteerd qua omvang, wat zou kunnen betekenen dat de totale bebouwing in gebruik genomen kan worden ten behoeve van horeca, een hotel, etc. Verzocht wordt het bestemmingsplan zodanig aan te passen dat de kleinschaligheid van deze functies wordt geborgd en tot uiting komt dat het nevenactiviteiten betreft bij de hoofdfunctie landgoed, met name gericht op de zorgcomponent.

Beantwoording

a. kantoorfunctie beperken

In de regels zal de omvang voor de vestiging van een kantoor beperkt worden tot 200 m².

b. limiteren functies

In de regels zal de kleinschaligheid van de functies worden gewaarborgd door onderscheid te maken in de hoofdfunctie van het landgoed, met name de zorg-component en de nevenactiviteiten.

Conclusie

Reactie a en b leiden tot aanpassing van het bestemmingsplan.

O-3 Waterschap Zeeuwse Eilanden

Brief van 22 oktober 2008

Reactie

a. Tabel thema wateroverlast

In het kader van de gebiedsgerichte aanpak, bedoeld om het regionale watersysteem op orde te brengen, is het waterschap voornemens een aantal primaire waterlopen te verruimen. Daardoor ontstaat een betere toevoer naar het ge- maal, extra waterberging en een betere waterkwaliteit. Het betreft onder meer de primaire sloot aan de westzijde van het landgoed. Er wordt verzocht voor zo- ver nodig, de bestemmingsomschrijving van de bestemming Groen zodanig aan te passen dat verruiming mogelijk is, zonder planologische procedure. Het wa- terschap zal pas overgaan tot verruiming als benodigde gronden in eigendom zijn verworven.

b. Tabel thema watervoorziening/-aanvoer

In de waterparagraaf is aangegeven dat het landgoed binnen een kwetsbaar ge- bied ligt namelijk de in het provinciale Grondwaterbeheerplan aangewezen buf- ferzone rond het dorpsbos Geersdijk. Met deze bufferzones hoeft, anders dan de in het Omgevingsplan Zeeland aangewezen hydrologische bufferzones, planolo- gisch geen rekening gehouden te worden.

c. Tabel thema riolering

Er wordt betwijfeld of er sprake is van een gemengd rioleringsstelsel. Langs de Provinciale weg ligt een drukriolering waarop de vuilwaterafvoer van het land- goed waarschijnlijk is aangesloten.

d. Tabel thema oppervlaktewaterkwaliteit

Hierbij dient aangegeven te worden wat er met het afgekoppelde hemelwater gebeurt: lozen op oppervlaktewater, infiltratie in de bodem of opvangen en ge- bruiken als vb. toiletspoelwater.

e. Tabel thema natte natuur

Het waterschap is voornemens om het waterlichaam aan de westzijde van het landgoed te voorzien van natuurvriendelijke oevers.

De verkeersontsluiting van het landgoed vanaf de Provinciale weg vindt plaats via een dam in de dijksloot waarvoor door het waterschap een tijdelijke onthef- fing is verleend. De dam moet uiterlijk 20-12-2012 worden verwijderd. Onduide- lijk is of en zo ja welke ruimtelijk relevante consequenties dat zal hebben.

Geattendeerd wordt dat het voor de verkeersveiligheid van belang is dat de beplanting bij de oprit van de Provinciale weg kort gehouden wordt. Volgens de Wegenverordening Zeeland mag de beplanting maximaal 0,75 m hoog zijn.

Beantwoording

a. Tabel thema wateroverlast

De bestemmingsomschrijving van de bestemming Groen zal aangepast worden zodat verruiming van de sloot, zonder planologische procedure, mogelijk is.

b. Tabel thema watervoorziening/-aanvoer

De opmerking wordt ter kennisname aangenomen.

c. Tabel thema riolering

Het juiste rioleringsstelsel zal in de waterparagraaf worden weergegeven.

d. Tabel thema oppervlaktewaterkwaliteit

In de waterparagraaf wordt aangegeven wat er met het afgekoppelde hemelwater gebeurt.

e. Tabel thema natte natuur

De opmerkingen worden ter kennisname aangenomen.

Conclusie

De reactie onder a, c en d leidt tot aanpassing van de toelichting.



BIJLAGE



BIJLAGE 1

Vooroverlegreacties ex. artikel 3.1.1 Bro

