

## **BESTEMMINGSPLAN "CAMPING ORISANT" TE COLIJNSPLAAT**

GEMEENTE NOORD-BEVELAND

TOELICHTING

- voorontwerp
- ontwerp
- Vastgesteld door de raad van de gemeente  
Noord-Beveland bij besluit van 29 januari 2009

, voorzitter

, griffier

februari 2008

110501/ZC9/025/701761

110501.701761

# Inhoud

<b>1</b>	<b>Inleiding</b>	<b>4</b>
1.1	Planmotivering	4
1.2	Planopzet	4
1.3	Plangebied integrale ontwikkeling	5
1.3.1	Huidige situatie	6
<b>2</b>	<b>Beleidsanalyse</b>	<b>9</b>
2.1	Rijksbeleid	9
2.1.1	Nota Ruimte	9
2.1.2	Vierde Nota Waterhuishouding (1999)	10
2.1.3	Nationaal Milieubeleidsplan 4 (NMP4)	11
2.1.4	Natura 2000	11
2.1.5	Richtlijn Strategische milieubeoordeling en M.E.R.	11
2.2	Provinciaal beleid	12
2.2.1	Omgevingsplan 2006 - 2012	12
2.2.2	Provinciale visie externe veiligheid	17
2.2.3	Natuurgebiedsplan Zeeland 2005	18
2.2.4	Beeldkwaliteit	18
2.3	Regionaal beleid	20
2.3.1	Beleidsplan Oosterschelde 1995-2005	20
2.3.2	Deelstroomgebiedsvisie Zeeland	20
2.3.3	Thematische regiovisie 'de Bevelanden'	21
2.4	Gemeentelijk beleid	22
2.4.1	Structuurvisie Noord – Beveland (2000)	22
2.4.2	Landschapsbeleidsplan Noord-Beveland (1998)	22
2.4.3	Visie toerisme Noord-Beveland "Groene oase in de Delta"	23
2.4.4	Trendmonitor toerisme Noord-Beveland 2004	24
2.4.5	Gemeentelijk waterplan en de watertoets	25
2.4.6	Vigerende bestemmingsplannen	25
2.5	Conclusie	26
<b>3</b>	<b>Initiatief en analyse plangebied</b>	<b>27</b>
3.1	Inleiding	27
3.2	Planbeschrijving	27
3.3	Toekomstige ontwikkeling orisant	28
3.3.1	Algemeen	28
3.3.2	Doelgroepen	28
3.3.3	Vernieuwende activiteiten	29
3.3.4	Voorzieningen	29
3.3.5	Sanering bestaande standplaatsen	30
3.3.6	Uitbreidingsplan	31
3.3.7	Tweede bedrijfswoning	32

3.3.8	Inventarisatie en beschrijving plangebied en de relatie met de omgeving (denkstep 1)	33
3.3.9	Inventarisatie ruimtelijke randvoorwaarden en beschrijving ruimtelijk programma in relatie tot beeldkwaliteit (denkstep 2)	34
3.3.10	Waardering gevonden elementen uit stap 1 in relatie tot het ruimtelijk programma uit stap 2 (denkstep 3)	34
3.3.11	Hoe zijn elementen uit stap 3 betrokken bij de nieuwe inrichting van het plangebied of het behoud van de bestaande situatie? (denkstep 4)	34
3.3.12	Landschapsinbedding en natuur	35
3.3.13	Integrale landschapsvisie Paardekuup	36
<b>3.4</b>	<b>Toetsing</b>	<b>39</b>
3.4.1	Water	39
3.4.2	Externe veiligheid	43
3.4.3	Luchtkwaliteit	44
3.4.4	Geur	46
3.4.5	Bodem	46
3.4.6	Archeologie	47
3.4.7	Natuur	48
3.4.8	Geluid	51
3.4.9	Kabels en leidingen	52
3.4.10	Verevening	52
<b>4</b>	<b>Juridische regeling</b>	<b>53</b>
<b>5</b>	<b>Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid</b>	<b>55</b>
5.1	Economische uitvoerbaarheid	55
5.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid en overleg	55
Bijlage 1	Antwoordnotitie vooroverleg en inspraak (met bijlagen)	56

Separate bijlagen:

- Onderzoek lucht en geluid: d.d. 8 mei 2007
- Verkennend bodemonderzoek: d.d. 9 mei 2007

# HOOFDSTUK 1 Inleiding

## 1.1 PLANMOTIVERING

Aanleiding voor dit bestemmingsplan is de kwaliteitsverbetering en uitbreiding van camping Orisant. De camping is gelegen aan de West-Zeedijk in inlaag De Paardekuup ten westen van Colijnsplaat. Het betreft een recreatiebedrijf met planologische ruimte voor maximaal 240 standplaatsen en 34 recreatiewoningen. Kwaliteitsverbetering is noodzakelijk om aan de (toekomstige) marktvraag te kunnen voldoen en een redelijk inkomen te garanderen. De kwaliteitsverbetering voor het gehele bedrijf wordt bekostigd uit het rendement van de uitbreiding van het kampeerterrein. Het recreatieterrein zal landschappelijk beter worden ingebed door middel van forse groenvoorzieningen van streekeigen plantmateriaal.

De uitbreiding past niet in het ter plaatse vigerende bestemmingsplan "Landelijk gebied" van de gemeente Noord-Beveland (vastgesteld op 25-06-1998 en gedeeltelijk goedgekeurd op 26-01-1999). Daarom dient er een nieuw bestemmingsplan te worden opgesteld waarin camping "Orisant" inclusief de uitbreiding, opnieuw juridisch wordt verankerd.

Eerder is voor een aangrenzend gebied het bestemmingsplan "De Paardekuup" opgesteld ten behoeve van een ontwikkeling gericht op het realiseren van 75 recreatiewoningen. Beide ontwikkelingen (recreatiewoningen en uitbreiding camping) passen in een integrale landschapsvisie die voor het gebied is opgesteld en passen ook in de gewenste ontwikkeling van de verblijfrecreatieve sector zoals aangegeven in de provinciale en gemeentelijke beleidsvoornemens.

De planologische, financiële en technische uitgangspunten, waaronder afspraken over de landschappelijke inbedding en de vereveningsbijdrage zullen worden geborgd door middel van een privaatrechtelijke overeenkomst met de gemeente.

## 1.2 PLANOPZET

Het voorliggende bestemmingsplan omvat de volgende onderdelen.

### Verbeelding

#### (plankaart):

Op de verbeelding zijn de bestemmingen in het plangebied weergegeven. Deze bestemmingen zijn gerelateerd aan de in de regels opgenomen juridische regeling.

#### Planregels:

Hierin is het gebruik van de binnen het plangebied aangegeven gronden, opstallen en ander gebruik van gronden juridisch geregeld. Per bestemming zijn de doelen of doeleinden aangegeven.

Toelichting:

In de toelichting worden de aan het plan ten grondslag liggende gedachten en de uitkomsten van het in artikel 3.2 Awb en 3.1.6 Bro genoemde onderzoek en de afweging van betrokken belangen, opgenomen. Daarnaast dient een rapportering als bedoeld in de gemeentelijke inspraakverordening en de uitkomsten van het in artikel 3.1.1 Bro bedoelde vooroverleg, deel uit te maken van de toelichting.

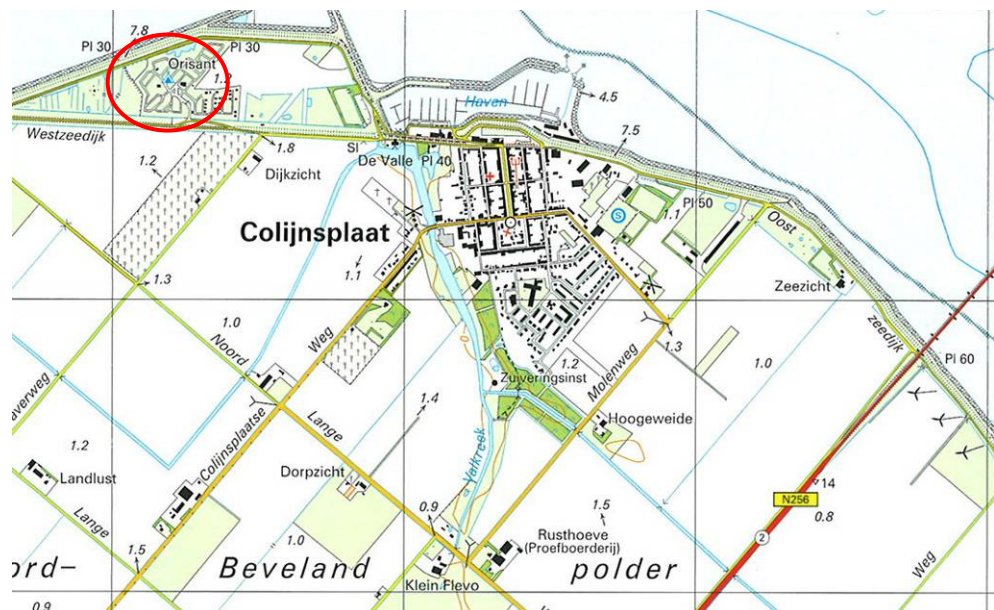
In de voorliggende toelichting wordt in hoofdstuk 2 ingegaan op het beleid dat er op de verschillende niveaus ten aanzien van de ontwikkeling van het plangebied zijn (planologisch kader). In het derde hoofdstuk wordt het plangebied geanalyseerd en komt het initiatief aan de orde. Tevens zal dit plan in hoofdstuk 3 getoetst worden aan de relevante criteria. De wijze waarop een en ander in een juridische regeling is vervat, komt aan de orde in hoofdstuk 4. In hoofdstuk 5 wordt aangegeven of en op welke wijze, het plan economisch en maatschappelijk uitvoerbaar wordt geacht. In de bijlagen worden tot slot de opmerkingen uit het vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro plus de rapportering van de inspraak ten aanzien van het plan weergegeven en de wijze waarop de reacties binnen het plan zijn verwerkt.

**1.3**

**PLANGEBIED INTEGRALE ONTWIKKELING**

Het gebied waarop dit bestemmingsplan betrekking heeft, is gelegen ten noordwesten van het dorp Colijnsplaat achter de West-Zeedijk in inlaag de Paardekuup. Op onderstaande uitsnede is het plangebied aangeduid.

Uitsnede topografische kaart



De camping ligt in een zogenaamde “inlaag”. Een inlaag is een polder ontstaan door kleiwinning voor herstelwerkzaamheden en versterking van zeedijken. Inlagen liggen daarom vrijwel altijd in een zone direct achter een zeedijk. Deze inlaag wordt “De

Paardekuup” genoemd. In deze inlaag zal tevens het recreatiepark Ganuenta worden gerealiseerd met 75 recreatiewoningen. Voor deze ontwikkeling en camping Orisant is een integrale landschapsvisie opgesteld. Het gebied waar de uitbreiding van de camping plaats zou moeten vinden is onderdeel van het inlaaggebied de Paardekuup en is circa 1,6 ha groot. Het sluit aan op het bestaande terrein van camping “Orisant”. Op onderstaande luchtfoto zijn de camping en de uitbreiding te zien. Op dit moment is het gebied ten behoeve van de uitbreiding in agrarisch gebruik.

Camping Orisant  
en uitbreiding



### 1.3.1

#### HUIDIGE SITUATIE

##### *Algemeen*

Het kampeerbedrijf heeft in de huidige vorm een oppervlakte van 7,7 ha dat verdeeld is in een gedeelte van 6,5 ha waarop 240 standplaatsen zijn ingericht en een deel van 1,2 ha waarop 33 zomerwoningen zijn gerealiseerd. De standplaatsen zijn momenteel als volgt verdeeld:

- 160 vaste standplaatsen;
- 64 toeristische standplaatsen;
- 16 camperstandplaatsen.

## Camping Orisant terreinindeling



Het bedrijf beschikt over een uniek zeebad gelegen in de Oosterschelde (erfpacht; 0,3 ha) en is ook eigenaar van het ten westen van de camping gelegen natuurgebied met de bestemming ALN (4,1 ha Agrarisch gebied met Landschappelijke en Natuurwetenschappelijke Waarden). Dit ALN-gebied behoort tot de Ecologische Hoofdstructuur. Verder wordt een deel van de aangrenzende inlaagdijk (2,8 ha) gepacht van het Waterschap Zeeuwse Eilanden.

De algemene voorzieningen bestaan uit groenvoorzieningen, een kantine met voorzieningen, sanitaire units voorzien van toiletten, douches, spoelkeuken en babyruimte, wasserette, sauna en zonnebankruimte, massagestudio, draadloos internet, fietsverhuur, parkeervoorzieningen, speel- en sportveldjes, een trimbaan en een aantal kleinere algemene voorzieningen. Rond de camping is randbepanting aangebracht.

De camping is het gehele jaar geopend en er wordt een veelheid aan activiteiten ontplooid voor de bezoekers. De gebruikers bestaan in hoofdzaak uit families, groepen en verenigingen die komen voor de rust, sfeer en gezelligheid op de camping zelf en uitstapjes in de omgeving. De belangrijkste doelgroep is momenteel het gezin met kinderen.

Doelgroepen in ontwikkeling zijn natuurgenieters, senioren en duikliefhebbers.

De vaste gasten kunnen als volgt worden ingedeeld: 59% Duits (hoofdzakelijk uit Noord-Rhein Westfalen), 21% Belgisch (hoofdzakelijk uit Vlaanderen) en 20% Nederlands. De gemiddelde leeftijd van de vaste gasten ligt rond de 40 jaar.

De toeristische gasten kunnen als volgt ingedeeld worden: 32% Duits, 32% Belgisch, 30% Nederlands en 6% overig (hoofdzakelijk Engels, Italiaans en Frans). De leeftijd van de toeristische bezoekers ligt rond de 30 jaar. Buiten het hoogseizoen zijn er veel groepen sportduikers. Deze komen meestal in verenigingsverband. Als trend kan worden waargenomen dat in de afgelopen 10 jaar het aantal Duitse gasten is afgenomen en het aantal Belgische gasten is toegenomen. Verder is een toename van sportduikers in verenigingsverband vast te stellen.

## ***Sterke en zwakke punten van het bedrijf***

### ***Sterke punten***

- De locatie:
  - de camping wordt omgeven door natuur en grenst aan het grootste nationale park van Nederland: de Oosterschelde;
  - strand en typische Zeeuwse plaatsen als Colijnsplaat, Zierikzee en Veere zijn nabij;
- Bedrijfsleiding:
  - het bedrijf wordt geleid door een enthousiaste en initiatiefrijke leiding met ruime ervaring;
  - er zijn samenwerkingsprojecten met derden (onder andere Nationaal Park Oosterschelde en de Oosterscheldecampings);
- Voorzieningen:
  - het bedrijf beschikt over alle basisvoorzieningen en een aantal specifieke voorzieningen zoals een zeebad in de Oosterschelde, een duikflesvulstation en spa en wellness voorzieningen.

### ***Zwakke punten***

- Accommodaties:
  - deels verouderde stacaravans op het bestaande bedrijf;
  - onvoldoende luxe voorzieningen;
- Gebrek aan luxe standplaatsen:
  - de markt vraagt om luxe standplaatsen (chalets) op ruime percelen, hieraan kan momenteel niet in voldoende mate worden voldaan;
- Landschappelijke inbedding:
  - de locatie vraagt om een betere landschappelijke inbedding;
- Economie:
  - een vergroting van de rentabiliteit is nodig, enerzijds om de wens vanuit de markt naar meer ruimte en luxe te kunnen verwezenlijken (investerings) en anderzijds om voldoende inkomen te kunnen genereren voor de bedrijfsleiding (bedrijfsleider en reeds binnen het bedrijf werkzame bedrijfsopvolger).

Momenteel bestaat de eenmalige mogelijkheid om het bedrijf te vergroten, te verbeteren en te kleine standplaatsen te saneren. Bij de beoogde ontwikkeling van het aangrenzende recreatiedorp Ganuenta ( zie bestemmingsplan Paardekuup) was ca. 1,6 ha gereserveerd voor de uitbreiding van camping Orisant. De eigenaar van deze grond is bereid tot doorverkoop aan camping Orisant. Uitbreiding van het bedrijf maakt de noodzakelijke kwaliteitsverbetering van het totale bedrijf mogelijk.



## 2.1

### RIJKSBELEID

### 2.1.1

#### NOTA RUIMTE

De Nota Ruimte (in werking getreden op 27 februari 2006) is het beleidsstuk waarin het Rijk de uitgangspunten voor de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland heeft vastgelegd. Het gaat daarbij om inrichtingsvraagstukken die spelen tussen nu en 2020 met een doorkijk naar 2030. In de nota worden de hoofdlijnen van beleid aangegeven, waarbij de ruimtelijke hoofdstructuur van Nederland (RHS) een belangrijke rol speelt.

Hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid is het scheppen van ruimte voor de verschillende ruimtevrage functies op het beperkte oppervlak dat in Nederland ter beschikking staat. Centraal staat het thema 'ruimte voor ontwikkeling' m.a.w. de accentverschuiving van 'toelatingsplanologie' naar 'ontwikkelingsplanologie'.

De nota ondersteunt gebiedsgerichte, integrale ontwikkelingen waarin alle betrokkenen participeren.' Afwegingen die op decentraal niveau thuis horen moeten ook op dat niveau gemaakt worden. In de nota worden vier specifieke doelstellingen geformuleerd:

1. het versterken van de internationale concurrentiepositie van Nederland (oplossen van ruimtelijke knelpunten);
2. het bevorderen van krachtige steden en een vitaal platteland (bevordering leefbaarheid en economische vitaliteit in stad en land);
3. de borging en ontwikkeling van waardevolle gebieden (behouden en versterken natuurlijke, landschappelijke en culturele waarden);
4. het zorgen voor veiligheid (voorkoming van rampen).

De vier doelstellingen worden in onderlinge samenhang nagestreefd en zijn een uitdrukking van de voornaamste ruimtelijke beleidsopgaven die het kabinet ziet voor de kortere en langere termijn. 'Ruimte voor ontwikkeling' betekent ook dat het rijk voor ruimtelijke waarden van nationaal belang waarborgen creëert om die te kunnen behouden en ontwikkelen. Voor heel Nederland wordt een beperkt aantal generieke regels gehanteerd onder de noemer 'basiskwaliteit'. Hiermee wordt een heldere ondergrens vastgesteld op het gebied van bijvoorbeeld veiligheid, milieu, verstedelijking, groen en water. In de nota is een aantal regels opgenomen, gericht op behoud en ontwikkeling van deze basiskwaliteit voor steden, dorpen en bereikbaarheid. Het is de verantwoordelijkheid van provincies en (samenwerkende) gemeenten om dit generieke ruimtelijke beleid integraal en concreet gestalte te geven en integraal op elkaar af te stemmen zowel bij planvorming als uitvoering en daarmee te zorgen voor basiskwaliteit. Uitzondering hierop vormen vastgelegde rijksverantwoordelijkheden, zoals die voor de hoofdinfrastructuur.

In de Nota Ruimte is aangegeven dat voor de verbetering en kwaliteitsverhoging van het buitengebied soms ook het toevoegen van rode functies mogelijk kan zijn. Zo kunnen met

behulp van bijvoorbeeld woningbouw financiële middelen worden gegenereerd voor de aanleg van recreatie- en/of natuurgebieden ('rood voor groen', landgoederen, buitenplaatsen) of voor creatie van ruimte voor waterberging ('rood voor blauw'). Om (onder andere) deze ontwikkeling te stimuleren vraagt het rijk aan provincies om een planologisch kader op te stellen voor het thema bebouwing in het buitengebied. In dit kader zal moeten worden vastgelegd welke randvoorwaarden de provincie hanteert inzake (o.a.) de mogelijkheden voor nieuwbouw gekoppeld aan een substantiële kwaliteitsverbetering van natuur, water, landschap en/of recreatie.

Ten aanzien van de toeristisch-recreatieve ontwikkelingen wordt in de Nota Ruimte opgemerkt dat het huidige aanbod van toeristisch-recreatieve voorzieningen zowel kwalitatief als kwantitatief, onvoldoende aan de recreatiewensen van onze samenleving tegemoet komt. De samenstelling van de bevolking en het toenemende belang van vrijetijdsbesteding vragen om nieuwe vormen van openlucht- en verblijfsrecreatie en om aanpassing van het huidige toeristisch-recreatieve aanbod.

De recreatiesector moet de ruimte krijgen om te kunnen anticiperen op de veranderende behoefte van de samenleving en om zich tot een economische drager van (delen) van het platteland te ontwikkelen. Daarmee is ook de vitaliteit van de meer landelijke gebieden van Nederland gebaat. Provincies dienen in hun streekplannen voldoende ruimte te scheppen om de veranderende behoefte aan toeristisch-recreatieve voorzieningen in de samenleving te faciliteren.

Concreet betekent dit dat rekening moet worden gehouden met nieuwe vormen van recreatie en toerisme en met uitbreiding en aanpassing van bestaande toeristische en verblijfsrecreatieve voorzieningen. Het gaat daarbij ook om vergroting van de mogelijkheden voor recreatie als nevenactiviteit op agrarische bedrijven.

## 2.1.2

### VIERDE NOTA WATERHUISHOUDING (1999)

In de Vierde Nota waterhuishouding (1999) is de hoofddoelstelling "het hebben en houden van een veilig en bewoonbaar land en het in stand houden en versterken van gezonde en veerkrachtige watersystemen, waarmee een duurzaam gebruik blijft gegarandeerd". Integraal waterbeheer blijft daarbij de strategie van het waterbeleid. Gebiedsgericht beleid (watersysteembenadering) is daarbij een sleutelbegrip. Problemen die lokaal en regionaal spelen moeten ook zoveel mogelijk op dat niveau worden aangepakt. Een strategie die leidt tot een duurzame oplossing vergt niet alleen maatregelen op het watersysteem zelf. De nota pleit daarom voor meer samenhang tussen het beleid voor water, ruimtelijke ordening en milieu, gericht op de verschillende belangen zoals veiligheid, landbouw, natuur, drinkwatervoorziening, transport en recreatie, daarbij ruimte scheppend voor gebiedsgericht maatwerk: een combinatie van een geïntegreerde, generieke aanpak voor de landelijke, gemeenschappelijke doelen en een specifieke, regionale uitwerking, rekeninghoudend met de lokale omstandigheden en mogelijkheden. Het aansluiten bij natuurlijke processen van watersystemen is een belangrijke leidraad voor het toekomstig waterbeheer. Maak gebieden meer zelfvoorzienend door waterconservering en waterbuffering te bevorderen. Op deze manier worden problemen niet of minder afgewenteld op de omgeving maar worden oplossingen binnen het gebied gezocht. Een bijkomend voordeel is dat bestaande problemen met betrekking tot verdroging en gebiedsvreemd water worden beperkt. In de afgelopen jaren zijn veelbelovende initiatieven genomen voor een meer duurzaam waterbeheer. Belangrijke elementen hiervan zijn waterbesparende maatregelen, het afkoppelen van verhard oppervlak van de riolering, het

vasthouden van regenwater in vijvers en in de bodem en herwaardering van watersystemen bij de ruimtelijke inrichting van gebieden.

### 2.1.3 NATIONAAL MILIEUBELEIDSPLAN 4 (NMP4)

Het *Nationaal Milieubeleidsplan 4* (juni 2001) markeert de afsluiting van het afgelopen decennium en de in die periode verschenen milieubeleidsplannen. Met deze nota wordt een nieuwe beleidscyclus gestart, met een over meerdere decennia vol te houden pad van transitie naar duurzaamheid. De verschillende transities zijn ondergebracht in drie clusters:

- transitie naar duurzame energiehuishouding;
- transitie naar een duurzaam gebruik van biodiversiteit en hulpbronnen;
- transitie naar duurzame landbouw.

Dit NMP4 beoogt het permanente proces van verbetering te versterken door integrale oplossingen te ontwikkelen voor hier en nu, voor elders en later. De kwaliteit van de leefomgeving wordt bepaald door het aanbod van woningen, werkgelegenheid, winkels en andere voorzieningen in de omgeving of door de aanwezigheid van groen, natuur, ruimte en afwisseling van karakteristieke gebieden. Ook blijkt de waardering van het stedelijk gebied steeds meer gekoppeld te worden aan de waardering van het landelijk gebied en omgekeerd. Het milieubeleid draagt echter ook bij aan de kwaliteit van de leefomgeving. Milieu en ruimtelijke ordening raken steeds meer verweven. Milieubeleid en ruimtelijk beleid moeten elkaar dan ook versterken. Om de bijdrage van het milieubeleid aan de kwaliteit van de leefomgeving te versterken worden drie veranderingen aangebracht:

- de samenhang tussen milieu- en ruimtelijk beleid wordt versterkt;
- de samenhang tussen het beleid van verschillende overheden wordt versterkt;
- de verantwoordelijkheid van medeoverheden voor de plaatselijke leefomgeving wordt vergroot.

### 2.1.4 NATURA 2000

Natura 2000 is een Europees netwerk van beschermde natuurgebieden op het grondgebied van de lidstaten van de Europese Unie. Dit netwerk vormt de hoeksteen van het beleid van de EU voor het behoud en herstel van biodiversiteit. De Oosterschelde is aangewezen als een Natura 2000 gebied. Natura 2000 dient niet enkel ter bescherming van gebieden (habitats), maar moet ook bijdragen aan de bescherming van soorten. Het netwerk omvat alle gebieden die zijn beschermd op grond van de Vogelrichtlijn (1979) en de Habitatrictlijn (1992). In en rond Natura 2000 gebieden geldt voor activiteiten of projecten die schadelijk zijn voor de natuur een vergunningplicht.

### 2.1.5 RICHTLIJN STRATEGISCHE MILIEUBEOORDELING EN M.E.R.

Per 21 juli 2004 is een nieuwe Europese richtlijn van kracht voor Strategische Milieubeoordeling (SMB). In september 2006 is deze richtlijn vertaald in de Wet Milieubeheer. De term SMB geeft weer wat de bedoeling is: een milieubeoordeling op strategisch niveau. Een SMB vindt dus plaats tijdens de planvorming en niet pas wanneer sprake is van concrete projecten. Een SMB is verplicht bij wettelijke of bestuursrechtelijke plannen die (1) een kader scheppen voor concrete M.E.R. (beoordelings-)plichtige activiteiten of (2) waarvoor een passende beoordeling nodig is in het kader van de Vogel- en Habitatrictlijn.

Er geldt een M.E.R.-beoordelingsplicht voor de aanleg, wijziging of uitbreiding van een recreatieve of toeristische voorziening met een oppervlakte van 10 ha of meer in een gevoelig gebied. Het deel van het plangebied waar de uitbreiding van de camping is gepland is 1,6 ha groot. Gelet op de feitelijk te bebouwen oppervlakte en de grootte van het plangebied is een M.E.R.-beoordeling niet aan de orde. Omdat het gebied zodanig klein is dat er geen M.E.R.-beoordelingsplicht geldt, geldt ook de verplichting voor een SMB niet. Een uitzondering op deze vrijstelling zou kunnen gelden wanneer er sprake zou zijn geweest van een ontwikkeling in een als Habitatgebied aangewezen gebied. Dit laatste is met het onderhavige plan niet van toepassing.

### **Resumé**

Met het motto: 'decentraal wat kan, centraal wat moet' geeft het Rijk in de Nota Ruimte aan dat zij de verantwoordelijkheden voor de ruimtelijke ordening daar neer wil leggen waar deze thuishoren. Voor het onderhavige projectgebied kent de Nota Ruimte voorts geen specifieke uitgangspunten, behalve dat gemeente en provincie zorg dienen te dragen voor een integraal ruimtelijk beleid ter waarborging van de basiskwaliteit. Een en ander geldt ook voor zaken als het definiëren en realiseren van milieukwaliteit en het beheer van het water.

De Oosterschelde is één van de Nederlandse Natura 2000 gebieden. Activiteiten of projecten uitvoeren die de natuur kunnen schaden zonder vergunning is strafbaar. Het initiatief is zodanig klein dat een M.E.R.-plicht - of M.E.R.-beoordelingsplicht niet van toepassing is. Omdat het geen Habitat gebied is, is bijgevolg ook een Strategische Milieubeoordeling (SMB) niet aan de orde.

## **2.2 PROVINCIAAL BELEID**

### **2.2.1 OMGEVINGSPLAN 2006 - 2012**

Op 30 juni 2006 is door Provinciale Staten van Zeeland het Omgevingsplan Zeeland vastgesteld. Het Omgevingsplan is het beleidsplan dat op hoofdlijnen aangeeft hoe de provincie Zeeland er over vijftien tot twintig jaar uit moet zien. Het plan is de opvolger van drie belangrijke beleidsplannen: het Streekplan (1979), het waterhuishoudingsplan "Samen slim met water" (2000) en het milieubeleidsplan "Groen licht" (2000).

Het Omgevingsplan integreert een aantal beleidvelden waarbij het accent enerzijds gelegd wordt op de concentratie, uitbouw en versterking van economische activiteiten in de havens en het stedennetwerk en anderzijds op het behoud en de versterking van de groenblauwe oase. In beide gebieden zal worden geïnvesteerd in zowel kwaliteit als economische en sociaal-culturele vitaliteit. De opgave is meer dynamiek te genereren en tegelijkertijd de typische Zeeuwse kwaliteit te behouden en zelfs te versterken. In het Omgevingsplan is dit tweesporenbeleid verder vertaald in concrete beleidvoornemens en uitvoeringsgerichte maatregelen.

Hoofddoelstellingen van het Omgevingsplan zijn:

- het versterken van de bijzondere Zeeuwse omgevingskwaliteiten;
- het faciliteren van de gewenste en noodzakelijke economische dynamiek;
- het bevorderen van de sociaal-culturele dynamiek en het vasthouden van een gematigde bevolkingsgroei.

In deze toelichting wordt ingegaan op de eerste twee hoofddoelstellingen, namelijk *het versterken van de bijzondere Zeeuwse omgevingskwaliteit* en *het faciliteren van de gewenste en noodzakelijke economische dynamiek*.

### ***Het versterken van de bijzondere Zeeuwse omgevingskwaliteit***

Omgevingskwaliteit is een breed begrip. Voordat aangegeven kan worden hoe ermee om te gaan zal allereerst verduidelijkt moeten worden wat er precies onder wordt verstaan. Kort gezegd komt het erop neer dat omgevingskwaliteit een optelsom is van alle kwaliteiten in de omgeving. Het gaat daarbij dus niet alleen om de ruimtelijke of ecologische kwaliteiten van een bepaalde plek, maar juist ook om de milieukwaliteit, de beeldkwaliteit, de cultureel historische kwaliteit en de identiteit van de plek. Daarmee wordt de omgevingskwaliteit bepaald door alles wat je op een bepaalde plek ervaart, ofwel alles wat je op die betreffende plek ziet, hoort, ruikt en voelt. De provincie kiest in navolging van de Nota Ruimte voor een ontwikkelingsgerichte benadering. Het Omgevingsplan biedt meer ruimte voor nieuwe ontwikkelingen. Minder dan in het verleden wordt aangegeven wat wel en niet mag. Het accent wordt gelegd op de kaders en randvoorwaarden die bij nieuwe ontwikkeling van toepassing zijn. Kort gezegd komt het erop neer dat de aanwezige omgevingskwaliteit beschermd en zo mogelijk versterkt dient te worden. Er wordt daartoe onderscheid gemaakt in een tweetal op te volgen gebiedsgerichte strategieën:

1. beschermen;
2. ruimte voor een nadere afweging.

Kaart gebiedsgerichte strategieën  
Kaart 4.2  
Omaevinasplan



- beschermen
- ruimte voor nadere afweging
- Colijnsplaat (Camping Orisant)

### ***Beschermen***

Voor zeer kwetsbare en waardevolle gebieden is er een beschermingsregime vastgesteld. Binnen dit regime zijn die nieuwe projecten, plannen of handelingen welke de wezenlijke kenmerken of waarden van een gebied significant aantasten niet toegestaan, tenzij er geen reële alternatieven zijn en er sprake is van redenen van groot openbaar belang. Dit beschermingsregime sluit aan bij het afwegingskader voor de Ecologische Hoofdstructuur, zoals dat in de Nota Ruimte is opgenomen. Daarnaast geldt voor deze gebieden nationale en internationale wetgeving zoals de Natuurbeschermingswet en de grondwaterbeschermingsgebieden.

### *Ruimte voor een nadere afweging*

De strategie 'ruimte voor een nadere afweging' is alleen van toepassing op de op de Omgevingsplankaart 4.2 aangegeven gebieden. Bij het afwegen van de inpassing van nieuwe ontwikkelingen en initiatieven spelen de volgende aspecten een rol:

Allereerst moet het gaan om een gewenste ontwikkeling. Wat een wenselijke ontwikkeling is wordt bepaald door de mate waarin een ontwikkeling aansluit bij de gewenste economische, sociaal-culturele en ruimtelijke dynamiek op een bepaalde plek. Als voorbeelden worden gegeven de gewenste geconcentreerde ontwikkeling van glastuinbouw, het bieden van ruimte aan luxe hotels op bijzondere locaties of het weren van intensieve veehouderij.

Verder is de locatiekeuze van belang. De keuze voor een locatie is sterk van invloed op het effect dat een ontwikkeling heeft op de omgevingskwaliteit. Een nieuw hotel midden in een open gebied maakt bijvoorbeeld een veel grotere inbreuk op de omgevingskwaliteit dan een eenzelfde hotel aan de rand van een dorp. Omgevingskwaliteiten moeten sturend zijn voor de locatiekeuze. De mate van sturing zal per locatie verschillend uitpakken vanwege de verschillen in omgevingskwaliteit en de impact van een ontwikkeling op die omgevingskwaliteit.

Een ander aspect is de vormgeving van de beoogde ontwikkeling. Nieuwe ontwikkelingen dienen de omgevingskwaliteiten te benutten. Door de vormgeving van de bebouwde en de onbebouwde omgeving wordt hier invulling aan gegeven.

De vormgeving van een nieuwe ontwikkeling dient dan ook qua hoogte, massa, materiaalgebruik, schaal en maatverhoudingen aansluiting te zoeken bij de omgevingskwaliteiten van een locatie, bij de omgeving en bij de reeds gerealiseerde bebouwing.

Het vierde aspect betreft het uitgangspunt dat bepaalde projecten of initiatieven een bijdrage moeten leveren aan de versterking van de omgevingskwaliteiten. Dit dient te gebeuren volgens het principe van verevening.

Tot slot dient een ontwikkeling of initiatief natuurlijk te voldoen aan alle wettelijke vereisten. Voldoet een initiatief niet aan wettelijke vereisten dan is een nadere afweging op basis van de andere aspecten uitgesloten. Daarnaast gaat de benadering uit van een integrale afweging van alle hiervoor genoemde aspecten en de aan de orde zijnde omgevingskwaliteiten (met uitzondering van de wettelijke vereisten). Uiteindelijk gaat het om het totaal van plussen en minnen waarbij de plussen dienen op te wegen tegen de minnen.

De provincie Zeeland vindt het maken van een goede afweging op basis van het geschetste afwegingskader cruciaal in de flexibele opzet van het Omgevingsplan. Het benutten en versterken van de omgevingskwaliteiten wil de provincie dan ook bevorderen met behulp van een kwaliteitsteam. Het kwaliteitsteam is bedoeld om kwaliteitsaspecten in een vroegtijdig stadium van de planvorming in te brengen en om met de initiatiefnemers mee te denken.

### ***Het faciliteren van de gewenste en noodzakelijke economische dynamiek***

Faciliteren van de gewenste en noodzakelijke economische ontwikkeling is één van de hoofddoelstellingen van het Omgevingsplan. De uitwerking van deze doelstelling zal voor de verschillende economische sectoren anders uit moeten pakken. Immers, de economische kansen en knelpunten verschillen per sector en ook de relatie met de fysieke leefomgeving werkt anders uit. In deze toelichting wordt enkel ingegaan op de wijze waarop de toeristisch-recreatieve sector door de provincie Zeeland gefaciliteerd zal worden.

Uitgangspunt bij (grootschalige) recreatieve ontwikkeling blijft concentratie. Concentratie van de verblijfsrecreatie heeft verschillende voordelen: onderlinge versterking van de bedrijven, vergroten draagvlak voor voorzieningen, mobiliteitsgeleiding, zorgvuldig ruimtegebruik en het voorkomen versnippering.

Op de onderstaande 'recreatiekaart' uit het Omgevingsplan zijn de recreatieve concentratiegebieden weergegeven. Te zien is dat het plangebied aangeduid wordt als recreatief concentratiegebied en dat het gebied in het achterland is gelegen waar zowel uitbreiding als nieuw vestiging in beginsel toelaatbaar is. Volgens het Omgevingsplan is de strategie 'ruimte voor nadere afweging' van toepassing op het gebied. Nieuwe ontwikkelingen dienen de omgevingskwaliteiten te benutten. Tevens zal na het realiseren van kwaliteitsverbetering de bedrijfsmatige exploitatie gegarandeerd moeten zijn. Rond bestaande natuurgebieden geldt een planologische afwegingszone van 100 m.

Recreatiekaart  
Kaart 5.6  
Omgevingsplan



Doelstellingen:

- het realiseren van een gezonde en dynamische bedrijfstak met meer werkgelegenheid en toekomst in een landschappelijk aantrekkelijke omgeving;
- het realiseren van een kwaliteitsimpuls in met name de verblijfsrecreatieve sector (vernieuwing, innovatie, ambitie).

Het aandeel van de werkgelegenheid van de toeristische sector is circa 8,8% van de totale Zeeuwse werkgelegenheid in 2004. De verblijfsrecreatie is de motor van de Zeeuwse toeristische economie. De concurrentiepositie van de sector staat echter onder druk. Zo kreeg in 2004 het toerisme in Zeeland een forse terugloop van verblijfs gasten te verwerken, terwijl er landelijk juist sprake was van een groei.

Zeeland biedt een scala aan mogelijkheden voor een toeristisch verblijf, maar verreweg het grootste deel van de overnachtingen vindt plaats op campings (47%) en bungalowcomplexen (42%). Het kampeeraanbod kent een grote verscheidenheid aan

verschijningsvormen die verschillen naar omvang, voorzieningenniveau, karakter van de omgeving en de aan te trekken doelgroep.

Met betrekking tot kwaliteitsverbetering van bestaande bedrijven is nog het volgende opgenomen: *De toekomstige recreant zal een ander toeristisch product vragen, o.a. meer luxe verblijf en een gedifferentieerder aanbod. De bedrijven krijgen de mogelijkheid om hierop in te spelen door het maken van een kwaliteitsslag (o.a. vergroting standplaatsen, luxere accommodaties). Dergelijke kwaliteitsslagen vergen een financiële inspanning van de bedrijven en die zullen daarom ook in staat worden gesteld om deze inspanning te leveren door ruimte te geven voor groei van het aantal eenheden op het bedrijf en bijbehorende groei van de fysieke omvang van het bedrijf. Voorwaarden voor en aandachtspunten bij dergelijke plannen zijn de toepassing van het principe van verevening, een goede landschappelijke inpassing. Tevens moet aantoonbaar sprake zijn van kwaliteitsverbetering van het bedrijf.*

Om mee te kunnen spelen op het speelveld van vraag en aanbod moet de toeristische sector adequaat reageren op een aantal ontwikkelingen aan de vraagzijde:

- kampeersers vragen meer luxe en zijn ook bereid voor luxe en comfort te betalen. Dat impliceert meer ruimte voor minder plaatsen per hectare;
- in de komende jaren zullen grote veranderingen te zien zijn in de samenstelling van de voor Zeeland op dit moment zo belangrijke doelgroepen (zoals gezinnen met kinderen). In 2030 is 35% van de Nederlanders immers ouder dan 55 jaar;

verblijf moet een belevenis worden, het bieden van alleen een plaats is niet meer voldoende. De verwachting is dat de verhuurmarkt van bungalows enigszins onder druk kan komen te staan. Daarentegen zal de vraag naar tweede (eigen-)woningen toenemen.

Bovenstaande leidt tot de volgende punten van beleid:

- de recreatiesector voldoende (fysieke) ruimte geven om zich te ontwikkelen;
- het met elkaar in relatie brengen van enerzijds de sanerings- of herstructureringsopgave en anderzijds nieuwe impulsen, ambities en uitbreidingen;
- het gelijktijdig doen van investeringen in de recreatie en in de omgevingskwaliteit (landschappelijke inpassing en verevening).

In het Omgevingsplan zijn verder instrumenten opgenomen om waardevolle natuur te beschermen. Ingrepen die deze waarden aantasten mogen in beginsel niet plaatsvinden. Voor ingrepen in of nabij als zodanig aangewezen gebieden die schade toebrengen aan of anderszins negatieve effecten hebben op de waarden van het betreffende gebied geldt een compensatiebeginsel.

### ***Bedrijfsmatige exploitatie***

Volgens het Omgevingsplan moet bij nieuwvestiging en uitbreiding de bedrijfsmatige exploitatie gegarandeerd worden. Gegarandeerd dient te worden dat permanente bewoning van recreatiewoningen of kampeermiddelen wordt tegengegaan en dat deze voor de verhuur beschikbaar blijven.

### ***Verevening***

Op basis van het in het Omgevingsplan opgenomen principe van verevening dient een rode ontwikkeling gepaard te gaan met een gelijktijdige investering in de omgevingskwaliteiten, publieke voorziening of de ruimtelijke kwaliteit. Zo mogelijk moet er een directe relatie bestaan tussen de rode ontwikkeling en het via verevening te realiseren doel.

### ***Waterkwantiteit***

Bij de vaststelling van de Deelstroomgebiedsvisie Zeeland (2004) is met beide Zeeuwse waterschappen en de gemeenten overeengekomen dat zij de benodigde maatregelen treffen



dat het Zeeuwse regionale watersysteem in 2015 op orde is voor de in 2050 te verwachten klimaatomstandigheden (middenscenario klimaatontwikkeling).

Oplossingen voor de wateroverlast en het watertekort moeten niet alleen worden gezocht in waterhuishoudkundige aanpassingen, maar ook in het beter afstemmen van het landgebruik op de waterhuishouding. Meer dan in het verleden zullen de mogelijkheden van een betere afstemming in het oog worden gehouden, zeker waar het nieuwe ontwikkelingen betreft.

Deze mogelijkheden verschillen van gebied tot gebied. Afstemming dient dan ook gebiedsgericht te worden uitgewerkt. In het verlengde van de trits uit het Nationaal Bestuursakkoord Water houdt de provincie Zeeland de volgende richtlijn aan:

- houd het water vast in daarvoor geschikte natuurgebieden;
- berg het water met de aanleg natuurvriendelijke oevers, natte ecologische - verbindingzones, robuuste verbindingzones en andere functies;
- richt het landschap opnieuw in (grasland) daar waar goede mogelijkheden zijn;
- neem technische maatregelen.

#### *Resumé*

De uitbreiding van camping "Orisant" is een gewenste ontwikkeling, omdat juist deze locatie op de recreatiekaart aangeduid wordt als een plek waar recreatie zich zou moeten concentreren.

Er wordt voldoende rekening gehouden met de aanwezige omgevingskwaliteiten ter plaatse. Deze omgevingskwaliteit is uitgebreid geïnventariseerd en heeft daarna als uitgangspunt gediend voor de inpassing. Tegelijkertijd met de realisering wordt bovendien in het kader van de integrale ontwikkeling van het hele gebied de groenstructuur versterkt. Tot slot zal het plan aan alle wettelijke vereisten voldoen. Een rode ontwikkeling dient gepaard te gaan met een gelijktijdige investering in de omgevingskwaliteiten, publieke voorziening of de ruimtelijke kwaliteit met zo mogelijk een directe relatie tussen de rode ontwikkeling en het via verevening te realiseren doel.

## 2.2.2

### PROVINCIALE VISIE EXTERNE VEILIGHEID

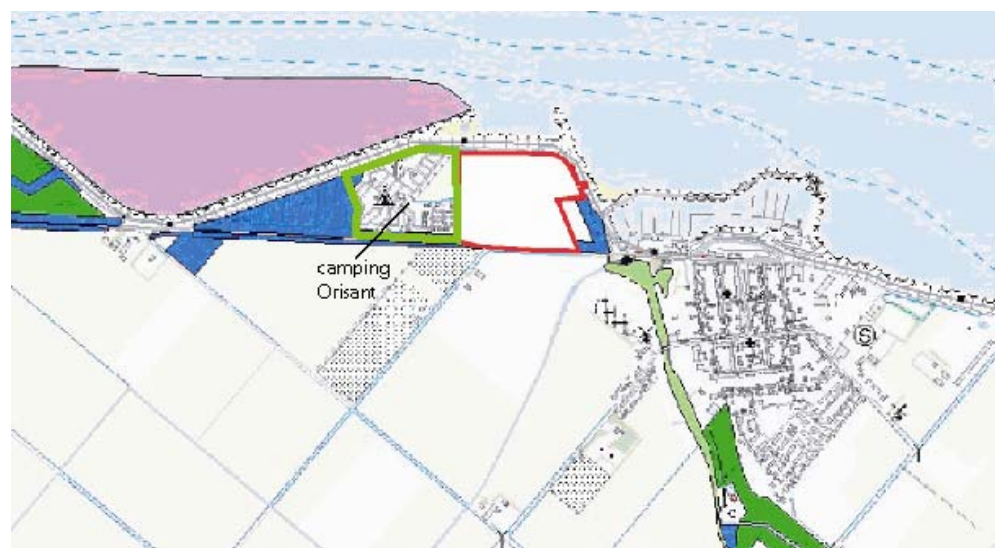
De provincie Zeeland heeft de kaders voor de uitvoering van het externe veiligheidsbeleid binnen de provincie vastgelegd in de visie "Risico's in zicht". De visie dient als toetsingskader voor besluiten in het kader van vergunningverlening en ruimtelijke ordening. In de bijbehorende handreiking is een stappenplan opgenomen om het aspect externe veiligheid voldoende mee te nemen in de planvorming. Dit stappenplan geeft als eerste opdracht mee te inventariseren welke risicobronnen er in het gebied liggen en te kijken waar eventuele risicocontouren zich bevinden. De risicocontouren dienen op de verbeelding aangegeven te worden. Vervolgens dient er gekeken te worden naar de huidige en de gewenste bestemming. Daarna dienen de veiligheidsdoelen en maatregelen te worden bepaald, waarna toetsing aan de hand van het zogenaamde 'plaatsgebonden risico' plaatsvindt. Tevens wordt bepaald of een nader onderzoek naar het zogenaamde 'groepsrisico' noodzakelijk is. Indien dit het geval is, zal de verantwoordingsplicht doorlopen moeten worden. Tot slot dient er een 'veiligheidsparagraaf' opgesteld te worden. Deze dient in de toelichting van het bestemmingsplan te worden opgenomen.

### 2.2.3

#### NATUURGEBIEDSPAN ZEELAND 2005

Het Natuurgebiedspan Zeeland 2005 vormt het beleidskader voor verwerving, inrichting en beheer van natuurgebieden en agrarische beheersgebieden in de Ecologische Hoofdstructuur van Zeeland. Het plan maakt duidelijk wat de mogelijkheden zijn voor alle betrokkenen, in het bijzonder de terreinbeheerders, particuliere grondeigenaren, waterschappen, (agrarische) natuurverenigingen, DLG, Dienst Regelingen en het Ministerie van LNV. Het Natuurgebiedspan is tevens het officiële natuurbeleidsplan voor Zeeland met daarin de provinciale ambities voor behoud en herstel van de EHS. Het plangebied zelf heeft geen specifieke aanduiding in het natuurgebiedspan. Aan de randen ligt enkel een verbodingszone 2<sup>e</sup> prioriteit en een beheersgebied.

Uitsnede Natuurgebiedspan



### 2.2.4

#### BEELDKWALITEIT

Beeldkwaliteit is een begrip dat door de Provinciale Discussienota Beeldkwaliteit (2003) in Zeeland op de agenda is gekomen. Om de beeldkwaliteit van Zeeland te versterken is het primair noodzakelijk dat het aspect beeldkwaliteit systematisch betrokken wordt bij planprocessen.

Om dit te bereiken wordt bij concrete plannen, afhankelijk van omvang en betekenis van het plan, om een beeldkwaliteitplan of -paragraaf gevraagd waarin het aspect beeldkwaliteit wordt uitgewerkt. Tevens dient daarin aangegeven te worden hoe locatiekeuzes of keuzes met betrekking tot vormgeving tot stand gekomen zijn en dat daarbij cultuurhistorische, natuur- en landschapswaarden niet over het hoofd gezien zijn.

Bij de beoordeling van een plan zal er op worden gelet worden of een aantal 'denkstappen' uit het Omgevingsplan afdoende is doorlopen (zie de paragrafen 3.3.8 t/m 3.3.11 waarin de denkstappen worden doorlopen). Op provinciaal niveau zal geen inhoudelijk oordeel geveld worden over het beeldkwaliteitplan of -paragraaf. Dit vormt de verantwoordelijkheid van gemeenten.

#### ***Landschappelijke inbedding***

Nieuwe elementen en ontwikkelingen (woonwijken, bedrijventerreinen, recreatieterreinen, wegen, etc.) moeten aansluiten bij het bestaande karakter van het landschap en mogen het bestaande landschap niet verstoren. Als algemeen uitgangspunt geldt daarom dat een

nieuwe ontwikkeling zodanig in het landschap moet worden ingepast dat het een logisch onderdeel uitmaakt van het landschap. Elke ontwikkeling is anders qua aard en schaal en elk landschapstype stelt andere eisen. Algemene normstelling doet dan ook niet altijd recht aan de situatie en zal soms als onvoldoende en soms als overdreven of gebiedsvreemd ervaren kunnen worden. In het Omgevingsplan wordt tien meter gehanteerd als algemene norm voor een afschermende groengordel. In de praktijk kan daarvan, mits gemotiveerd, worden afgeweken om te komen tot het gewenste maatwerk. Een deskundigenadvies of de inzet van een kwaliteitsteam kan een belangrijke meerwaarde zijn bij het adviseren over de omvang en vormgeving van de landschappelijke inbedding. Wanneer specifieke maatregelen nodig zijn, is het noodzakelijk om de uitvoering hiervan planologisch en financieel te waarborgen. Hierbij dient aangetoond te worden dat de uitvoering daadwerkelijk zal plaatsvinden direct na het bouwrijp maken van de gronden.

### ***Cultuurhistorische kwaliteit***

Het behouden en beschermen van cultuurhistorisch waardevolle elementen vormt een belangrijk aandachtspunt bij het behoud van de regionale verscheidenheid. Hier wordt invulling aan gegeven met, in het verlengde van het rijksbeleid, de strategie ‘behoud door ontwikkeling’. Daarbij dient er een evenwicht gevonden te worden tussen het behoud van cultuurhistorisch waardevolle elementen en de vernieuwing van het landschap. Op de kaart ‘cultuurhistorische hoofdstructuur’ (kaart 4.10 in het Omgevingsplan) wordt een aantal gebieden onderscheiden waarop zogenaamde ‘inpasbaarheidstrategieën’ van toepassing zijn. De noordkust van Noord-Beveland wordt op deze kaart aangeduid als ‘Kuststrook/landwinst en -verlies’. Op dit gebied is de strategie ‘Behoud cultuurhistorische elementen en relictten’ van toepassing. De nadruk ligt hier op het behoud van de aanwezige cultuurhistorische kenmerken en relictten. Verder vormt het herstel en het beheer van de aanwezige structuren en elementen een belangrijk aandachtspunt. Ontwikkelingen zijn inpasbaar wanneer ze het behoud, herstel en beheer van cultuurhistorische elementen en structuren ten goede komen.

### ***Resumé***

Op het projectgebied is de gebiedsgerichte strategie ‘ruimte voor een nadere afweging’ van toepassing. Als uitvloeisel daarvan dienen de bij deze strategie behorende aspecten een rol te spelen bij de onderbouwing van locatiekeuze, vormgeving, bijdrage aan omgevingskwaliteit en de mate waarin met het plan voldaan wordt aan de wettelijke vereisten. Eventueel kan de inzet van een kwaliteitsteam overwogen worden.

Het gebied is aangewezen ten behoeve van recreatieconcentratie. Hierdoor is er binnen de doelstellingen van de Provincie Zeeland voldoende beleidsruimte voor de ontwikkeling van een recreatievoorziening.

In dit bestemmingsplan is ten behoeve van het aspect externe veiligheid een aparte (sub)paragraaf opgenomen.

In het Natuurgebiedplan heeft het plangebied geen specifieke aanduiding. Het plangebied grenst wel aan een “Beheersgebied”.

Ten behoeve van de beeldkwaliteit is het noodzakelijk dat de “denkstappen” uit het Omgevingsplan expliciet doorlopen worden. Daarnaast dient het project landschappelijk ingepast te worden. Tot slot geldt voor wat betreft cultuurhistorie dat op de locatie waar de uitbreiding van de camping gepland is, ontwikkelingen alleen dan inpasbaar zijn wanneer ze het behoud, herstel en beheer van cultuurhistorische elementen en structuren ten goede komen. Hierin is in het plan voorzien.

## 2.3

### REGIONAAL BELEID

### 2.3.1

#### BELEIDSPAN OOSTERSCHELDE 1995-2005

De Oosterschelde is een zwaar beschermd natuurgebied. Het is een staats- en beschermd natuurmonument, een speciale beschermingszone ingevolge de Vogelrichtlijn, een watergebied van internationale betekenis en een Nationaal Park. Tevens is de Oosterschelde aangewezen als Habitatrichtlijngebied. De Oosterschelde valt onder de Natuurbeschermingswet. In het kader van deze wet is tevens een zoneringsingesteld met betrekking tot de toegankelijkheid van het gebied. Ten oosten van de Zeelandbrug geldt een beperkte toegankelijkheid, maar ter hoogte van het plangebied is dit niet aan de orde. Het Beleidsplan Oosterschelde 1995-2005 (opgesteld door de Stuurgroep Oosterschelde en vastgesteld door Provinciale Staten van Zeeland op 7 april 1995) bevat de hoofdlijnen ten aanzien van inrichting en beheer van het Oosterscheldegebied. Met de komst van het Omgevingsplan Zeeland is de formele status van het Beleidsplan Oosterschelde als streekplan vervallen. Hoewel niet gelegen binnen het plangebied van de Oosterschelde zijn er ook binnendijkse gebieden die deel uitmaken van het ecosysteem van de Oosterschelde. Deze aan de Oosterschelde grenzende natuurontwikkelingsgebieden zullen een belangrijke bijdrage leveren aan de natuurwaarden van het Oosterscheldesysteem. Daarnaast zijn er bestaande natuurgebieden (vaak natuur-, beheers- of reservaatgebieden) die tevens deel uitmaken van het Oosterscheldesysteem en waar de nadruk op het beheer van de natuurwaarden ligt. Langs de kustzone vanaf Colijnsplaat in westelijke richting komen natuur-, beheers- en reservaatgebieden voor.

### 2.3.2

#### DEELSTROOMGEBIEDSVISIE ZEELAND

De ruimtelijke ordening speelt een belangrijke rol in het opstellen van de Deelstroomgebiedsvisie Zeeland. Om invulling te geven aan de principes 'ruimte voor water' en 'water als ordenend principe' moeten waterbeheer en ruimtelijke ordening goed op elkaar zijn afgestemd. Met een gerichte ruimtelijke inrichting kunnen veel problemen worden voorkomen of opgelost:

- als het grasland in de laagste delen geconcentreerd wordt, kan het knelpunt van wateroverlast door overstroming voor een heel groot deel opgelost worden;
- als de hoogwaardige land- en tuinbouw in die gebieden geconcentreerd kan worden waar voldoende zoet grondwater aanwezig is om te kunnen onttrekken, is het watertekort voor de landbouw opgelost. Omdat deze gebieden tegelijkertijd hoog zijn, kan op die manier ook schade door te hoge grondwaterstanden aanzienlijk beperkt worden;
- door gebieden die onvermijdelijk met verzilting van het grondwater te maken krijgen om te zetten naar natuur (uitruil) kan het verziltingprobleem voor de landbouw opgelost worden;
- problemen in het bebouwd gebied met wateroverlast door overstroming kunnen voor een belangrijk deel voorkomen worden door alleen op hoge delen te bouwen.

De drietrapsstrategie 'vasthouden-bergen-afvoeren' is het leidend principe voor zover dat zinvol is in het licht van 'niet afwentelen' en het per saldo een positief resultaat oplevert voor de totale waterhuishouding. De begrippen 'vasthouden', 'bergen' en 'afvoeren' zijn in de Deelstroomgebiedsvisie Zeeland als volgt gedefinieerd:

- 'vasthouden' is het water dat tijdelijk in en op de bodem geborgen wordt.

- ‘bergen’ is het tijdelijk opvangen van water in het oppervlaktewater of het (gecontroleerd) inunderen van gebieden direct grenzend aan hoofdwaterlopen. ‘afvoeren’ is het transporteren van het overtollige water via waterlopen en gemalen naar het buitenwater.

Omdat in Zeeland vasthouden van water nauwelijks mogelijk is en afvoeren niet leidt tot afwentelen, wordt afvoeren niet bij voorbaat uitgesloten.

Wat betreft de verblijfsrecreatie is met name voor het maken van een kwaliteitsslag extra ruimte nodig. Die ruimte zal dan vooral moeten worden gezocht op plaatsen waar de verblijfsrecreatie nu al is geconcentreerd: langs de kust. Voor die kwaliteitsverbetering kan water een belangrijke rol spelen. Daarnaast is een verdere ontsluiting van het landelijk gebied voor extensieve recreatievormen als fietsen, wandelen, kanovaren en sportvisserij gewenst. Dit vraagt om extra ruimte welke in een aantal gevallen zeker kan worden gecombineerd met water(berging).

### 2.3.3

#### THEMATISCHE REGIOVISIE ‘DE BEVELANDEN’

In dit gezamenlijke document van de gemeenten Noord-Beveland, Goes, Borsele, Kapelle en Reimerswaal is een visie geformuleerd met betrekking tot de thema’s wonen, werken en recreëren. Ingegaan wordt op het thema recreëren. Met betrekking tot recreëren worden de volgende beleidsuitspraken gedaan:

- streven naar evenwicht tussen marktwerking en gebiedsbescherming;
- concentreren van verblijfs- en dagrecreatie in daartoe geschikte zones;
- versterking van de samenhang tussen water en achterlandverbindingen;
- diversiteit van recreatie concentratiegebieden benadrukken;
- buiten de concentratiegebieden alleen kleinschalige initiatieven stimuleren;
- streven naar verruiming;
- samenwerkende promotie van de Bevelanden als totaalpakket;
- stimuleren van hotelfaciliteiten aan het water.

#### ***Deelgebied Noord Beveland***

De verblijfsrecreatieve hoofdstructuur op Noord-Beveland wordt gevormd door de zone langs het Veerse Meer, de Noordzee en een gedeelte van de Oosterschelde kust. Daarmee speelt het gebied in op haar primaire aantrekkingskracht: het water. Het accent ligt op kwaliteitsverbetering van de aanwezige verblijfsrecreatie, waarbij ingespeeld dient te worden op de toenemende behoefte aan kwaliteit en differentiatie. Om dit te kunnen bereiken zal dit in veel gevallen gepaard gaan met oppervlaktevergroting.

#### ***Resumé***

Het plangebied maakt deel uit van het Oosterscheldesysteem. Langs de kustzone vanaf Colijnsplaat komen in westelijke richting natuur-, beheers- en reservaatgebieden voor. Bij de inrichting en het beheer dient daar rekening mee gehouden te worden.

Omdat in Zeeland vasthouden van water nauwelijks mogelijk is en afvoeren niet leidt tot afwentelen, wordt afvoeren van water niet bij voorbaat uitgesloten. Op de projectlocatie zijn verder mogelijkheden voor een kwaliteitsslag in verblijfsrecreatie in combinatie met water(berging). In Noord - Beveland ligt het accent op kwaliteitsverbetering van de verblijfsrecreatie. De geplande kwaliteitsverbetering op het bestaande terrein en uitbreiding van camping Orisant draagt daar zeker aan bij.

De gemeente Noord- Beveland heeft haar ruimtelijk beleid voor de langere termijn geformuleerd in de Structuurvisie Noord-Beveland (oktober 2000). Het gaat om een lange termijnvisie voor de komende 15 à 20 jaar.

***De gemeente Noord-Beveland in kort bestek***

De gemeente Noord-Beveland wordt gevormd door een eiland met een oppervlakte van 9.244 hectare, dat wordt omgeven door de Noordzee, de Oosterschelde en het Veerse Meer. De totale oppervlakte van het gemeentelijk grondgebied bedraagt ruim 12.000 hectare; het inwonertal per 01-01-2008 bedraagt 7.289. Het grondgebruik is overwegend agrarisch. Het eiland is als het ware aan vier punten ‘opgehangen’ aan de eilanden Schouwen-Duiveland, Walcheren en Zuid-Beveland: de Zandkreekdam (1960), de Veerse Dam (1961), de Zeelandbrug (1965) en de Oosterscheldekering (1986). Het ontstaan van het Veerse Meer (aan de zuidkant van Noord-Beveland) heeft grote gevolgen gehad voor de recreatieve ontwikkeling van het eiland. Lange tijd was Noord-Beveland met de andere Zeeuwse eilanden verbonden middels veerboten.

Door de realisatie van dammen werd het eiland voor het eerst verbonden met het vasteland. Het eiland ontwikkelde zich door de betere bereikbaarheid en de aanwezigheid van zee, strand en het Veerse Meer tot een aantrekkelijk vakantieoord.

In de Structuurvisie Noord-Beveland wordt een aantal deelgebieden onderscheiden waar verschillende beleidsaccenten worden gelegd. Het gaat om vier deelgebieden, te weten ‘de natuurrand’, ‘de dynamische rand’, ‘de extensieve overgangszone’ en ‘het agrarisch middengebied’. Voor het projectgebied is het beleid, geformuleerd voor deelgebied ‘de natuurrand’, van toepassing. Het beleid voor de natuurrandgebieden is gericht op het beheersen van nieuwe ontwikkelingen. In beginsel zijn in natuurrandgebieden nieuwe verblijfsrecreatiecomplexen buiten de directe invloedssfeer van het dorp niet gewenst. Nieuwe ontwikkelingen in ‘de natuurrand’ dienen gericht te zijn op het water- en natuurgerichte karakter van de kernen. Uitbreiding van het aantal verblijfseenheden is in beginsel ongewenst, tenzij daarmee tegelijkertijd aantoonbaar kwaliteitsverbetering van zowel het complex zelf als de directe omgeving wordt bereikt. In het voorliggende plan gaat het om een uitbreiding – naast de reeds toegestane 240 standplaatsen op de bestaande camping - met in totaal 45 standplaatsen. De uitbreiding gaat gepaard met een kwaliteitsslag voor de hele camping.

Deze structuurvisie wordt momenteel herijkt.

Het landschap van Noord-Beveland heeft een grootschalig, open karakter. Dit is gevormd door het bodemgebruik (voornamelijk akkerbouw, echter in toenemende mate grasland) en door het, in een groot deel van het gebied, ontbreken van weg- en dijkbeplantingen. In het Landschapsbeleidsplan Noord-Beveland wordt aangegeven dat binnen deze algemene karakteristiek van “grootschalige openheid” op een lager schaalniveau nuanceringen aan te brengen zijn. De openheid is niet overal dezelfde en ook de polderstructuur is niet overal gelijk. Dat maakt het landschap afwisselend.

Op basis van de verschillen in de openheid en de polderstructuur is een aantal deelgebieden te onderscheiden. Het plangebied is gelegen in het deelgebied dat landschappelijk bijzonder is vanwege het grote aantal inlagen (kuupjes).

Hier werd in het verleden op kleine schaal klei afgegraven ter lokale versterking van de dijken. Thans hebben deze inlagen overwegend een natuurfunctie. De inlaag ten westen van Colijnsplaat is ingevuld met een camping, hetgeen sterk afbreuk doet aan de eenheid van de noordrand en de herkenbaarheid van het (cultuur)landschap, aldus het Landschapsbeleidsplan Noord-Beveland. Als streefbeeld voor dit gebied geldt dan ook een herstructurering van de aanwezige verblijfsrecreatie. Aandacht dient uit te gaan naar een betere landschappelijke inpassing van de camping. In het voorliggende plan komt dit aan de orde.

### 2.4.3

#### VISIE TOERISME NOORD-BEVELAND "GROENE OASE IN DE DELTA"

In maart 2001 heeft de gemeente Noord-Beveland door ZKA Markt & Beleid een visie laten opstellen over het toerisme in Noord-Beveland. Dit omdat recreatie en toerisme belangrijke economische sectoren zijn binnen de gemeente. Daarbij wordt het toeristisch product ontleed in drie componenten, te weten: het oorspronkelijke aanbod, het afgeleid aanbod en de commerciële organisatie. Het oorspronkelijke aanbod is het "niet-namaakbare" deel van een gebied. Het gaat daarbij om de geografische ligging, het landschap, het erfgoed, enzovoorts. In Noord-Beveland gaat het om het open landschap, het eiland, de kleine kernen en de infrastructuur. Het afgeleid aanbod bestaat uit de voorzieningen, horeca, campings, bewegwijzeringen en dergelijke die om het oorspronkelijke aanbod heen zijn ontstaan. Er zijn pensions, hotels en campings, bungalows en watersportgelegenheden in Noord-Beveland, die met name geconcentreerd zijn in Kamperland, Kortgene en Wissenkerke. Tenslotte is er de commerciële organisatie. Het gaat daarbij om de baliefuncties voor het toerisme en de intermediaire organisaties (promotie, informatievoorziening, samenwerkende bedrijven, enzovoorts). In Noord-Beveland zijn de organisaties op dit gebied de VVV Noord-Beveland, het provinciaal bureau voor toerisme en plaatselijke samenwerkingsverbanden van ondernemers.

In de visie wordt geconcludeerd dat het gebied belangrijke toeristisch-recreatieve gebruiksmogelijkheden heeft, die zich vooral concentreren aan de randen van het eiland, langs het water. De overige delen van het eiland hebben zich nauwelijks toeristisch-recreatief ontwikkeld. Het ontbreekt Noord-Beveland aan een eigen gezicht en daarna aan een onderscheidend imago en positionering in de Delta. Een belangrijke randvoorwaarde voor een toeristisch-recreatieve ontwikkeling vormen de grenzen die de omgeving en de gemeenschap hieraan stellen. Plaatselijk zijn er kwetsbare gebieden of staat de ontwikkeling van een goede landbouwstructuur centraal. Het toeristisch-recreatief gebruik in Noord-Beveland betreft voornamelijk watersport en verblijf op campings en in bungalows nabij strand of water. Een groot deel van de gebruikers is min of meer vaste gast op het eiland. Het werkelijke toerisme (mensen die voor een korte of lange vakantie kiezen voor Noord-Beveland) is beperkt en concentreert zich op accommodatiegericht aanbod. Het aanwezig zijn van goede accommodaties is een voorwaarde om de toerist naar Noord-Beveland te halen. Geconcludeerd wordt dat de toeristisch-recreatieve bestedingen in Noord-Beveland van groot belang zijn voor de werkgelegenheid en het voorzieningenniveau. In dat verband is de continuïteit van de sector van evident belang. Er wordt een taakstellende omzetvergroting voorgesteld die kan worden behaald door een evenwichtige en marktconforme ontwikkeling van bezetting, besteding en capaciteit.

In de visie worden sterkten en zwakten blootgelegd van de toeristisch-recreatieve sector in Noord-Beveland. Een aantal van de aangegeven zwakke punten zijn:

- er is geen specifieke, herkenbare streekcultuur;
- het aanbod in de hotelsector is zeer beperkt van omvang, kleinschalig en van een matig kwaliteitsniveau;
- het kwaliteitsniveau van oudere verblijfsrecreatieve complexen is achtergebleven;
- de openheid en grootschaligheid maken het landschap saai.

Tevens is een aantal bedreigingen en kansen benoemd om de toeristisch-recreatieve structuur te versterken:

#### *Bedreigingen*

- het voorzieningenniveau in de kleine kernen staat onder druk;
- mobiliteitstoename zorgt ervoor dat de afstand een minder belangrijke keuzefactor is geworden;
- er is sprake van verloedering van het platteland;
- er is sprake van toenemende concurrentie van locaties met een sterk organiserend vermogen en een lage kostprijs.

#### *Kansen*

- gezondheid en wellness worden steeds belangrijker;
- vergrijzing neemt toe en tevens het bestedingspotentieel;
- voor sommige functies, waaronder recreatie, sport en entertainment, is sprake van een verplaatsing van de stad naar het platteland.

## 2.4.4

### TRENDMONITOR TOERISME NOORD-BEVELAND 2004

Door de Kamer van Koophandel Zeeland en het Bureau voor Toerisme Zeeland is in juli 2004 in opdracht van de gemeente Noord-Beveland een Trendmonitor Toerisme Noord-Beveland ("In de peiling") opgesteld. Deze trendmonitor is opgesteld om de voortgang van de in hiervoor beschreven toeristische visie "Groene oase in de Delta" te volgen (peildatum 31 december 2002). Eind 2002 waren er 850 bedrijven en semioverheidsinstellingen werkzaam in Noord-Beveland. De belangrijkste werkgevers zijn de groot- en detailhandel, het toerisme en de landbouw, die samen meer dan de helft van de arbeidsplaatsen voor hun rekening nemen. Geconstateerd is dat de rendementspositie van het Noord-Bevelandse bedrijfsleven positief afsteekt ten opzichte van de provinciale cijfers. Er is sprake van een omzetgroei van 7,5% ten opzichte van 2001. Toerisme is een belangrijke economische sector, want 27% van de totale omzet van het bedrijfsleven hangt direct of indirect samen met het toerisme. Kampeerplaatsen en recreatiewoningen domineren het aanbod van verblijfsaccommodaties op Noord-Beveland. Gezamenlijk zijn er meer dan 1 miljoen overnachtingen doorgebracht op het eiland. Het merendeel daarvan vond plaats in vakantiewoningen.

De trends op de vakantiemarkt lijken kansen te bieden voor vakanties in eigen land. Vaker en korter is een vakantietrend die goed uit kan pakken voor de Nederlandse markt. Ook bij een opbloeiende economie kiezen veel mensen voor een korte vakantie tussendoor in eigen land.



## 2.4.5

### GEMEENTELIJK WATERPLAN EN DE WATERTOETS

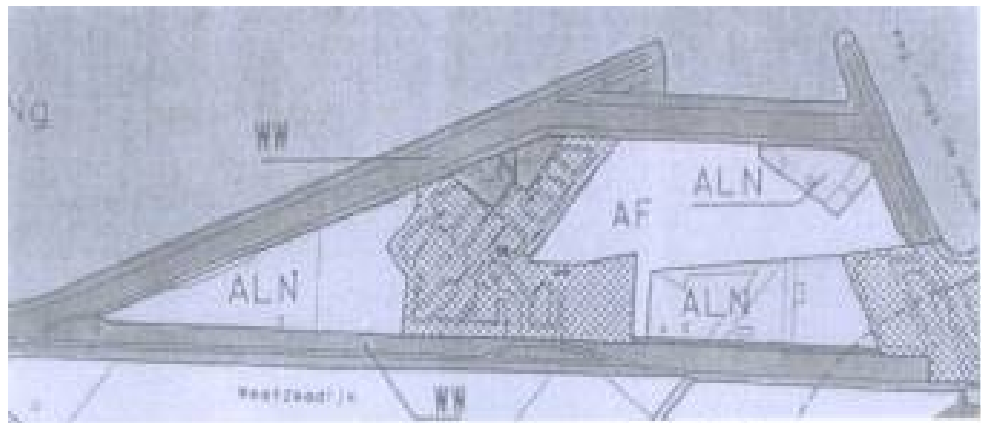
Enkel het werk dat te maken heeft met het direct afvoeren van water uit de kernen is voor rekening van de gemeente. Met het oog op deze taak heeft de gemeente Noord-Beveland een gemeentelijk Waterplan opgesteld. Bij nieuwe bestemmingen zal de gemeente de watertoets toepassen.

## 2.4.6

### VIGERENDE BESTEMMINGSPLANNEN

Het ter plaatse vigerende bestemmingsplan "Landelijk gebied" van de gemeente Noord-Beveland geeft voor het deel van het plangebied waarvoor de uitbreiding geldt de bestemming Agrarische Doeleinden klasse F (AF). Voor het overige deel van het plangebied betrekking hebbend op de bestaande camping exclusief de vakantiewoningen, vigeert het bestemmingsplan "Colijnsplaat, gedeelte kampeerterrein Orisant" (vastgesteld 26-9-1985, ged. goedgekeurd door de Kroon 9-1-1989). In dat plan is vastgelegd dat er op camping Orisant maximaal 240 standplaatsen zijn toegestaan. In het bestemmingsplan "Colijnsplaat gedeelte kampeerterrein Orisant 2" (vastgesteld 29-9-1994, goedgekeurd 4-4-1995), dat geldt voor het deel waarin de vakantiewoningen zijn opgenomen, zijn maximaal 34 zomerwoningen toegestaan. De bestemmingsplannen dienen te worden herzien en geactualiseerd om de kwaliteitsverbetering en uitbreiding mogelijk te maken.

Uitsnede  
vigerende  
bestemmings  
plannen



#### **Resumé**

In de Structuurvisie Noord-Beveland wordt het projectgebied aangeduid als 'natuurrandgebied'. Het beleid voor de natuurrandgebieden is gericht op het beheersen van nieuwe ontwikkelingen. Nieuwe ontwikkelingen in 'de natuurrand' dienen gericht te zijn op het water- en natuurgerichte karakter van de kernen. Als landschappelijk streefbeeld voor dit gebied geldt een herstructurering van de aanwezige verblijfsrecreatie. Aandacht dient uit te gaan naar een betere landschappelijke inpassing van de aanwezige camping. In de toeristische visie wordt geconcludeerd dat Noord-Beveland belangrijke toeristisch-recreatieve gebruiksmogelijkheden heeft, die zich vooral concentreren aan de randen van het eiland, langs het water. Het voor het uitbreidingsgebied vigerende bestemmingsplan "Landelijk gebied" heeft de bestemming Agrarische Doeleinden klasse F (AF). Voor de andere delen van de camping gelden de bestemmingsplannen "Colijnsplaat, gedeelte kampeerterrein Orisant" en "Colijnsplaat gedeelte kampeerterrein Orisant 2". De uitbreiding van de camping gaat gepaard met een herinrichting van het bestaande gedeelte. Omdat de voorziene ontwikkelingen niet passen in de huidige bestemmingsplannen, dienen deze te worden herzien.

## 2.5

### **CONCLUSIE**

Als algemene conclusie kan gezegd worden dat het voornemen past in het rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid. In het provinciaal en gemeentelijk beleid wordt voor het gebied de nadruk gelegd op een uitbouw van de toeristisch-recreatieve sector in combinatie met een gerichtheid op het water, een goede landschappelijke inpassing en de toepassing van de verevening.

# Initiatief en analyse plangebied

## 3.1

### INLEIDING

Hieronder wordt verder ingegaan op de concrete voornemens van Camping Orisant. De bestaande camping omvat 240 standplaatsen en wordt uitgebreid met 45 standplaatsen. De uitbreiding beslaat een oppervlakte van circa 1,6 ha. Daarbij wordt in navolging van de provinciale en gemeentelijke beleidsvisies, gestreefd naar een kwaliteitsverbetering van de hele camping. Met de planbeschrijving worden tevens de vier 'denkstappen beeldkwaliteit' zoals omschreven in het Omgevingsplan Zeeland doorlopen.

## 3.2

### PLANBESCHRIJVING

Camping Orisant ontleent haar naam aan een voormalig eiland ten noorden van Noord-Beveland waar Camping Orisant is gerealiseerd in een van de inlagen. Het betreft de inlaag De Paardekuup die direct ten westen van Colijnsplaat en de jachthaven van Colijnsplaat ligt. In de 19<sup>e</sup> eeuw werd deze inlaag nog Grote Inlaag genoemd ter onderscheiding van de Kleine Inlaag die noordelijk van de huidige Inlaag Paardekuup was gelegen. De Kleine Inlaag is door dijkval verloren gegaan. De Grote Inlaag of Paardekuup bestaat uit hoger gelegen delen welke niet zijn ontgraven en lager gelegen delen welke nu bekend staan als karrevelden. De camping Orisant is gelegen op een deel van het hoger gelegen, niet ontgraven gedeelte van de inlaag. Direct oostelijk hiervan is de realisatie van het recreatiedorp Ganuenta voorzien. Verder is er in de meest oostelijke hoek een botenstalling. Alle delen van de inlaag die planologische beschermd zijn vanwege landschappelijke en natuurwetenschappelijke waarden zullen blijvend beschermd worden.

De bestaande camping dateert uit 1987. Het betreffende bestemmingsplan werd op 9 januari 1989 bij Kroonbesluit gedeeltelijk goedgekeurd. Goedkeuring werd onthouden aan de opgenomen wijzigingsbevoegdheid voor een mogelijke uitbreiding aan de oostzijde waarover de Kroon in haar goedkeuringsbesluit van oordeel was dat die voornemens nog te weinig concreet waren. De camping heeft een oppervlakte van 7,7 ha en biedt de mogelijkheid tot het realiseren van maximaal 60 standplaatsen per ha. met een maximum van 50% toeristische standplaatsen resulterend in een totaal van 240 kampeereenheden. In 1995 is het bestemmingsplan "Colijnsplaat, gedeelte Kampeerterein Orisant 2" door Gedeputeerde Staten goedgekeurd dat een toevoeging van 34 zomerhuisjes mogelijk maakte waarvan er 33 zijn gerealiseerd.

Sindsdien zijn verschillende plannen gemaakt om een verdere uitbreiding in oostelijke richting te realiseren in combinatie met een kwalitatieve verbetering van de bestaande camping. Er is sprake van een bedrijfseconomische noodzaak voor de uitbreiding terwijl op de bestaande camping sprake is van te kleine jaar- en toeristische plaatsen. De ruimte tussen

de stacaravans dient in verband met de brandveiligheid minimaal 3 meter te zijn en voldoet daar niet op het gehele terrein aan. De inrichtingskwaliteit dient verbeterd te worden waarbij met name aandacht moet worden geschonken aan de randbeplanting, het behoud van de inlaagrestanten en de natuurontwikkeling. De noodzaak tot kwaliteitsverbetering vloeit voort uit de toegenomen vraag naar vaste standplaatsen- vooral door toedoen van het gestegen aantal duikers, de daaruit gebleken gewenste seizoensverlenging en de gestegen behoefte aan comfort. De toegenomen lasten in verband met onderhoud en personeel maken een omzetsijging van € 120,000,00 per jaar noodzakelijk.

Op basis van het in het Omgevingsplan Zeeland 2006-2012 opgenomen principe van verevening dient een rode ontwikkeling gepaard te gaan met een gelijktijdige investering in de omgevingskwaliteiten, publieke voorzieningen of de ruimtelijke kwaliteit. Zo mogelijk moet er een directe relatie bestaan tussen de rode ontwikkeling en het via verevening te realiseren doel. Inmiddels heeft de provincie een handreiking ontwikkeld voor het toepassen van het principe van verevening. Volgens kaart 5.6 uit het Omgevingsplan Zeeland 2006-2012 ligt camping Orisant in het achterland. Voor een uitbreiding van niet-toeristische standplaatsen op een camping met basisvoorzieningen in het achterland wordt een vereveningsbijdrage van € 17.000,00 per hectare verlangd. De totale vereveningsbijdrage op grond van de huidige Provinciale richtlijnen bedraagt voor een uitbreiding met 1,6 ha dan ook € 27.200,00. Voor een bedrijfswoning wordt een bijdrage van 20 euro per m<sup>3</sup> als eis gegeven.

Inlagen hebben hoge waarden uit een oogpunt van natuur, landschap en cultuurhistorie. Vrijwel alle inlagen zijn daarom integraal beschermd en worden beheerd als natuurgebied. In de jaren 70 en 80 van de vorige eeuw heeft een intensieve en langjarige planologische afweging plaatsgevonden over de bestemming van deze inlaag. Het uiteindelijke resultaat heeft geleid tot een planologische opdeling van de inlaag in delen met een (toekomstige) recreatieve bestemming en delen met een beschermde bestemming voor natuur en landschap. Alle andere inlagen langs de Noord-Bevelandse kust hebben een volledig beschermde status.

Camping Orisant ligt door deze historische ontwikkeling op een unieke locatie omgeven door natuur en bovendien direct grenzend aan het Nationaal Park Oosterschelde en op loopafstand van Colijnsplaat. De initiatiefnemer ziet de aanwezige natuurwaarden en een goede landschappelijke inbedding als een belangrijk kwaliteitsaspect van het kampeerbedrijf.

### **3.3 TOEKOMSTIGE ONTWIKKELING ORISANT**

#### **3.3.1 ALGEMEEN**

Aanpassing van het bedrijf aan de maatschappelijke ontwikkelingen en wensen is een voortgaand proces. Dit betekent dat bepaalde activiteiten reeds in gang zijn gezet. Hieronder wordt een compleet beeld geschetst van het toekomstige bedrijf.

#### **3.3.2 DOELGROEPEN**

Recreatie neemt een steeds belangrijker plaats in binnen onze samenleving. Diverse studies geven aan dat de vraag naar hoogwaardig recreëren in de toekomst groter zal worden. Er wordt steeds meer gemak en luxe verwacht. In de toekomst zal er een verschuiving plaatsvinden naar senioren. In 2030 zal 35% van de Nederlanders ouder zijn dan 55 jaar. De

toekomstige doelgroep zal hogere eisen stellen op het gebied van ruimte, luxe en comfort. Ook is er een toenemende behoefte aan doe-activiteiten. Verblijf moet een beleving worden. De bijzondere ligging van het bedrijf geeft verder de mogelijkheid doelgroepen aan te trekken die specifiek zijn georiënteerd op de natuur en de duiksport. Het bedrijf kan zich hiermee onderscheiden van andere bedrijven in de regio. Sterke punten van het bedrijf kunnen hierdoor nog een extra impuls krijgen. Op dit moment wordt de doelgroep van camping Orisant gevormd door gezinnen met kinderen.

Het beleid zal daarom gericht worden op de volgende doelgroepen:

- gezinnen met kinderen;
- senioren met hoge eisen ten aanzien van rust, ruimte en comfort;
- rustzoekers die komen voor natuur, landschap en cultuurbeleving;
- mensen die de duiksport (willen) beoefenen.

Deze differentiatie in doelgroepen sluit aan op de sterke punten van het bedrijf en de marktvrage naar meer luxe standplaatsen.

Samenwerking zal worden gezocht met het nieuwe recreatiedorp Ganuenta waarbij gedacht wordt aan een gezamenlijk gebruik van faciliteiten, met andere campings langs de Oosterschelde voor gezamenlijke marketing en omgevingspromotie en aandacht voor de relatie met het dorp Colijnsplaat, waarbij gedacht wordt aan de aanleg van een langzaam verkeersroute vanuit de camping naar het dorp.

### 3.3.3

#### VERNIEUWENDE ACTIVITEITEN

De volgende activiteiten zijn in de nabije toekomst voorzien:

- uitbouw duiksport: de Oosterschelde leent zich uitstekend voor de duiksport. Het bedrijf beschikt sinds 1 januari 2007 over een eigen duikvereniging. Op het bedrijf is een modern duikflesvulstation aanwezig. Er wordt samengewerkt met duikschool Oceanus in Colijnsplaat. Deze nieuwe activiteit zal verder gepromoot worden, onder andere door opleiding van eigen duikinstructeurs;
- uitbouw project belevingsrugzak: dit educatieve programma voor natuurbeleving wordt verder uitgebreid;
- Voorlichtingsfunctie: camping Orisant is een van de oprichters van de groep Oosterscheldecampings. Deze groep van 7 campings werkt nauw samen met het Nationaal Park Oosterschelde. De campings fungeren als informatiepunt voor het Nationaal Park. Het is de bedoeling deze informatieservice uit te breiden met rondleidingen met een gids. De samenwerkende campings zijn verder voornemens een kampeer-passepartout in te voeren.

### 3.3.4

#### VOORZIENINGEN

Het voortgaande proces van aanpassingen aan de veranderende wensen van de samenleving (de klant) heeft de afgelopen jaren, naast sanering van standplaatsen al geleid tot:

- aanleg camperplaatsen en vergroting parkeerruimte;
- realisatie van luxere voorzieningen (o.m. sauna, zonnebankruimte, massagestudio, gratis draadloos internet, uitbreiding speeltuin);
- vernieuwende activiteiten (oprichting duikvereniging Orisant / bevorderen duiksport, perslucht vulstation, project belevingsrugzak, aanleg sportbaan);

- extra aandacht voor natuur en groen ( in originele staat terug brengen van stroomgat 1953, bezoekersinformatiepunt Nationaal Park Oosterschelde).

Het beleid met betrekking tot luxere accommodaties en voorzieningen zal de komende jaren als volgt worden voortgezet (met gepland realisatie jaar):

- aanleg Jeu de boules baan en Minigolf (2008);
- aanleg propaangasnet ter vervanging van individuele gasflessen (veiliger en beter controleerbaar) (2008/2009);
- aanleg van een wintertuin aan het centrale gebouw (2009);
- bijdrage aan een fiets/voetpad richting Colijnsplaat (2009).

### 3.3.5

#### SANERING BESTAANDE STANDPLAATSEN

Teneinde het kwaliteitsniveau te verhogen is het beleid er op gericht om bij doorstroming van standplaatsen alleen nieuwe en hoogwaardige stacaravans toe te staan. Bestaande, verouderde stacaravans worden op deze wijze op den duur vervangen worden door nieuwe. Sinds de goedkeuring van het bestemmingsplan "Colijnsplaat, gedeelte kampeerterrein Orisant" in 1985 voor 240 standplaatsen, hebben er als gevolg van economische motieven en een veranderende marktvrage verschuivingen plaatsgevonden tussen de aantallen vaste standplaatsen, toeristische standplaatsen en camperstandplaatsen. Ook is er steeds meer vraag naar grotere standplaatsen. Hiertoe zijn diverse standplaatsen gesaneerd. Onderstaand kaartje geeft een totaalbeeld van de saneringslocaties op het bestaande bedrijf.



- Sanering t h v landschapsvisie
- Sanering standplaatsen

### 3.3.6

#### UITBREIDINGSPLAN

De vraag naar ruimere standplaatsen laat zich vertalen in de algemeen aanvaarde norm van gemiddeld 300 m<sup>2</sup> bruto per standplaats. Het bedrijf wil aan deze norm voldoen. Het bedrijf is opgesplitst in een gedeelte waarop maximaal 240 standplaatsen zijn toegestaan en een gedeelte waarop maximaal 34 zomerwoningen zijn toegestaan waarvan er 33 zijn gerealiseerd. Voor de berekening van de oppervlakte per standplaats wordt het gedeelte waarop de zomerwoningen staan buiten beschouwing gelaten. De bruto oppervlakte van de camping is volgens het vigerende bestemmingsplan 4 ha. De huidige feitelijke oppervlakte van de camping bedraagt 6,49 ha. In de nieuwe situatie zal de huidige oppervlakte worden vergroot door toevoeging van ca. 1,6 ha kampeerterrein, toevoeging van 0,3 ha erfpacht zeebad van Domeinen en 0,35 ha toevoeging groenvoorzieningen. In de nieuwe situatie is de feitelijke bruto oppervlakte hiermee berekend op 8,74 ha.

Uitbreiding camping Orisant.



Voorbeeld stacaravan op het uitbreidingsdeel



Rekening houdend met deze nieuwe bruto oppervlakte en een norm van 300 m<sup>2</sup> bruto per

standplaats is er ruimte voor 291 standplaatsen. In dit bestemmingsplan wordt een uitbreiding voorzien van 45 standplaatsen. Deze worden gerealiseerd op het uitbreidingsdeel van 1,6 ha, waarmee het totaal aantal standplaatsen uitkomt op 285. De gemiddelde bruto oppervlakte zal per standplaats uitkomen op 307 m<sup>2</sup>.

De nieuwe eenheden op het uitbreidingsdeel zullen luxe van opzet worden (stacaravans type chalet).

De kavels zullen worden voorzien van alle nutsvoorzieningen (gas, water, elektrisch) en aangesloten worden op een gescheiden afvoer van hemelwater en rioolwater. Deze voorzieningen zullen worden aangebracht in de berm van de rijbanen. De rijbanen op het terrein zullen bestaan uit een klinkerverharding met een nog nader te bepalen kleur. De breedte van de rijbanen wordt ca. 3.50 meter met aan beide zijde een grasberm van 0.75 meter. Er zullen verkeersremmende maatregelen worden getroffen. Iedere kavel zal aansluiting hebben op verharde wegen zodat de bereikbaarheid gedurende het gehele jaar wordt gegarandeerd zonder schade toe te brengen aan de omgeving. Parkeren geschiedt op eigen kavels. Rondom de kavels zullen hagen van streekeigen beplantingsmateriaal aangeplant worden. Aan de voorzijde zullen de hagen uit eenzelfde soort beplanting bestaan, teneinde het park een duidelijk aanzicht te geven.

Aan de brandveiligheidseisen zal geheel worden voldaan. Bij de sanering van bestaande standplaatsen is hier al rekening mee gehouden door de onderlinge afstand tussen stacaravans te vergroten daar waar deze niet aan de eisen van brandveiligheid voldeden. Er zal een lichtplan worden opgesteld om de lichtbelasting op de Oosterschelde zoveel mogelijk te beperken (energiezuinig, mogelijkheid tot dimming, geen uitstraling naar boven).

### 3.3.7

#### TWEDE BEDRIJFSWONING

In het vigerende bestemmingsplan “Colijnsplaat, gedeelte kampeerterrein Orisant” is een vrijstellingsbevoegdheid opgenomen voor een tweede bedrijfswoning. In het voorliggende bestemmingsplan is deze tweede bedrijfswoning rechtstreeks mogelijk gemaakt. De redenen voor het opnemen van een rechtstreekse mogelijkheid om een tweede bedrijfswoning te realiseren zijn de volgende.

Camping Orisant is een bedrijf met (na de realisatie van het kwaliteitsverbeteringsplan) 318 eenheden waar toeristische overnachtingen kunnen plaatsvinden. Bij volle bezetting loopt het aantal tijdelijke inwoners op tot ca. 1000 personen verdeeld over meerdere nationaliteiten. Voor deze tijdelijke inwoners wordt een groot aantal activiteiten ontplooid zowel overdag als in de avonduren. Te noemen zijn onder andere: animatieprogramma voor jong en oud, sport- en spelevenementen, mosselavonden, bbq's, theatervoorstellingen, creatieve knutselochtenden en showavonden. Als bijzondere activiteit moet de duiksport worden genoemd. Het bedrijf beschikt sinds 1 januari 2007 over een eigen duikvereniging. Er zijn talrijke voorzieningen zoals groenvoorzieningen, een kantine met voorzieningen, sanitaire units met toiletten, douches, spoelkeuken en babyruimte, wasserette, sauna en zonnebankruimte, massagestudio, draadloos internet, fietsverhuur, parkeervoorzieningen, speel- en sportvelden, een trimbaan en een aantal kleinere algemene voorzieningen. Het bedrijf is het gehele jaar geopend. Buiten het toeristisch seizoen vinden de activiteiten meer incidenteel plaats.

Het is een familiebedrijf. De leiding en het toezicht over deze activiteiten berust bij de bedrijfsleiding welke bestaat uit de heren Verburg en hun gezinsleden en de heer Bertels. Buiten de normale werktijden is permanente aanwezigheid noodzakelijk in verband met de horeca-activiteiten, het terreintoezicht, EHBO en calamiteiten. Dat geldt vooral voor de maanden juni, juli, augustus, oktober, december en verder tijdens alle weekeinden het hele jaar door. Het huidige toezicht vindt vooral plaats door één persoon en vormt een zware belasting. Het op afstand/afroep laten plaatsvinden van toezicht is niet mogelijk. Het toezicht uitbesteden aan derden is economisch niet haalbaar.



Voor een goede exploitatie van het bedrijf, waaronder het beheer van de voorzieningen, de begeleiding van de gasten, de veiligheid en de continuïteit, is het dus noodzakelijk dat het bedrijf wordt geleid door 2 bedrijfsleiders die op het terrein woonachtig zijn.

De 2<sup>e</sup> dienstwoning zal bewoond worden door een van de medewerkers, de heer N. Bertels die is aangesteld als fulltime bedrijfsleider op Camping Orisant.

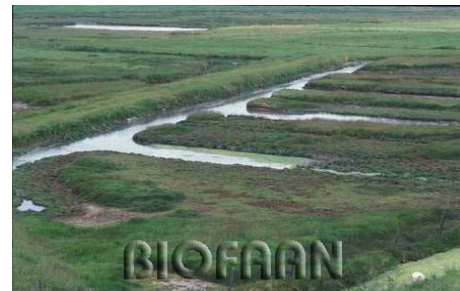
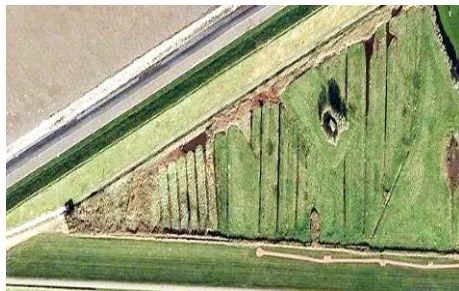
### 3.3.8

#### INVENTARISATIE EN BESCHRIJVING PLANGEBIED EN DE RELATIE MET DE OMGEVING (DENKSTAP 1)

In deze subparagraaf worden de denkstappen beeldkwaliteit beschreven zoals voorgeschreven in het Omgevingsplan Zeeland.

Het plangebied ligt in een zogenaamde “inlaag”. Een inlaag is een polder ontstaan door kleiwinning voor herstelwerkzaamheden en versterking van zeedijken. In bijna alle gevallen liggen inlagen daarom in een zone direct achter een zeedijk. Werd een dijkval of een dijkdoorbraak verwacht dan werd een tweede dijk landinwaarts aangelegd. De benodigde klei voor de twee dijken werd met karren uit het tussenliggende gebied gewonnen. Om deze reden worden deze tussengebieden ook wel “karrevelden” genoemd. In de loop der tijd is als gevolg van werkzaamheden aan de zeedijken een fijne greppelstructuur van karrevelden ontstaan. Opvallend zijn de hoge waterstanden, het vrijwel ontbreken van opgaande beplanting en de ten opzichte van de dijken diagonaal liggende kavelgrenzen. Deze kavelgrenzen sluiten aan bij de algemene polderstructuur van Noord – Beveland.

Luchtfoto karrevelden



De karrevelden waren van weinig economische waarde en konden zich ontwikkelen tot ware natuurparadijsjes. Ze bepalen ook nu nog het natuur- en landschapsbeeld langs de noordelijke oever van het voormalige eiland Noord – Beveland. In Noord – Beveland heeft de karreveldstructuur een opzet van ongeveer 9 meter brede grondruggen afgewisseld door ongeveer één meter brede greppels. Opvallend is de lage ligging van de grondruggen ten opzichte van de grondwaterstand. Op de grondruggen hebben zich natte graslanden ontwikkeld. Bijzonder aan de inlagen op Noord – Beveland zijn de verschillen in zoutgehalte. Er zijn zowel inlagen met zoet water als inlagen met zout of brak water. De inlaag “ de Paardekuup” heeft een zoet karakter.

In 1737 is de Grote Inlaag (het oostelijk deel) aangelegd en in 1829 de Kleine Inlaag (het westelijk deel) ernaast. De inlaagdijk tussen beide inlagen is verdwenen waardoor ze onder één dijkage kwamen te liggen. De westelijke hoek is drassig en begroeid met riet (karreveld), op het middengedeelte is camping Orisant gevestigd en het oostelijk deel waaronder de voorziene uitbreidingsmogelijkheid van de camping, wordt nu agrarisch gebruikt. Tevens is in de uiterste oostelijke hoek een voormalige vuilstort gelegen. Deze is voldoende afgedekt en looft niet uit. Hierop is een botenstalling gerealiseerd. Het plangebied is gelegen in de directe omgeving van het Nationaal Park Oosterschelde.

In het plangebied bevinden zich geen monumenten. Ook is de archeologische trefkans er erg laag.

### 3.3.9

#### INVENTARISATIE RUIMTELIJKE RANDVOORWAARDEN EN BESCHRIJVING RUIMTELIJK PROGRAMMA IN RELATIE TOT BEELDKWALITEIT (DENKSTAP 2)

##### ***Inrichtingsplan en natuur- en landschapsprogramma***

De ruimtelijke randvoorwaarden van het plan worden bepaald door de kenmerken en de structuur van de karrevelden en het zo min mogelijk verstoren en het zo veel mogelijk aansluiten daarop. Bijzondere aandacht is geschonken aan de invloed die de voorgestane ontwikkeling kan hebben op het Oosterscheldesysteem en gebieden in de inlaag “de Paardekuup” met landschappelijke en natuurwetenschappelijke waarden.

De huidige karrevelden kunnen zich bij goed beheer herstellen en oude waarden kunnen terugkeren. In de karrevelden past geen (opgaande) beplanting. Beplanting wordt aangebracht aan de randen zodat er een goede afscherming komt. In het plangebied zelf zal de beplanting de bestaande structuur versterken en zorg dragen voor een goede landschappelijke inpassing.

### 3.3.10

#### WAARDERING GEVONDEN ELEMENTEN UIT STAP 1 IN RELATIE TOT HET RUIMTELIJK PROGRAMMA UIT STAP 2 (DENKSTAP 3)

De planbeschrijving geeft blijk van een zorgvuldige inventarisatie van de landschappelijke kenmerken en de historische structuur van het plangebied in relatie met haar omgeving. Standplaatsen en landschap worden met elkaar geïntegreerd. Beide onderdelen komen daarbij tot hun recht. Het ruimtelijk programma zal gerealiseerd worden zonder de landschappelijk kenmerkende en historische structuur aan te tasten.

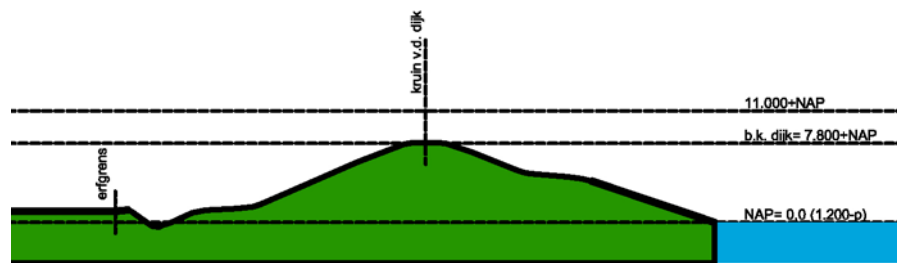
### 3.3.11

#### HOE ZIJN ELEMENTEN UIT STAP 3 BETROKKEN BIJ DE NIEUWE INRICHTING VAN HET PLANGEBIED OF HET BEHOUD VAN DE BESTAANDE SITUATIE? (DENKSTAP 4)

##### ***Bebouwingsregels***

Het landschappelijke beeld gezien van af de Oosterschelde mag niet worden verstoord. De totale bouwhoogte mag in dit kader niet meer bedragen dan 11 meter. Geen van de toegelaten bouwwerken overstijgt deze hoogte.

Dijkprofiel Oosterschelde  
dijk en toegelaten hoogte



##### ***Openbare ruimte***

De kavels zullen worden voorzien van alle nutsvoorzieningen (gas, water, elektrisch) en aangesloten worden op een gescheiden afvoer van hemelwater en rioolwater.

Deze voorzieningen zullen worden aangebracht in de berm van de rijbanen. De rijbanen op het terrein zullen bestaan uit een klinkerverharding. De breedte van de rijbanen wordt ca. 3.50 meter met aan beide zijde een grasberm van 0.75 meter. Er zullen verkeersremmende maatregelen worden getroffen. Iedere kavel zal aansluiting hebben op verharde wegen zodat de bereikbaarheid gedurende het gehele jaar wordt gegarandeerd zonder schade toe te brengen aan de omgeving. Parkeren geschiedt op eigen kavels. Rondom de kavels zullen hagen van streekeigen beplantingsmateriaal aangeplant worden. Aan de voorzijde zullen de hagen uit eenzelfde soort beplanting bestaan, teneinde het park een duidelijk aanzicht te geven.

### 3.3.12 LANDSCHAPSINBEDDING EN NATUUR

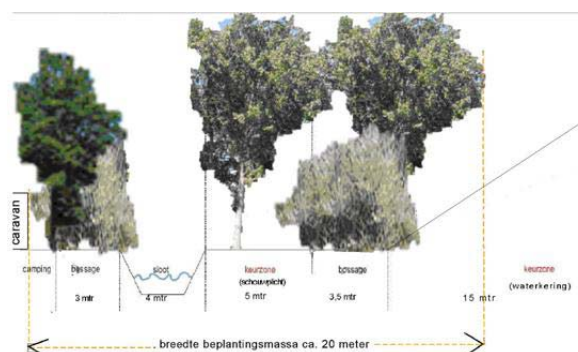
Gelet op de bijzondere ligging van het bedrijf en de toenemende belangstelling voor de kwaliteit van de omgeving is ook bijzondere aandacht nodig voor de inbedding van het bedrijf in het landschap en activiteiten gerelateerd aan de omgeving.

Aan te brengen beplanting langs de oost- en zuidzijde van het bestaande bedrijf



Hieronder worden de verschillende kwaliteitsverbeteringen nader weergegeven.

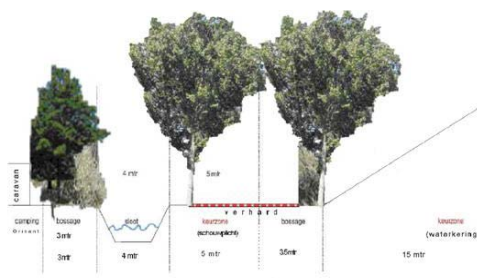
Beplanting zuidzijde, doorsnede A



**A:** Beplanting langs de zuidzijde. Hier vraagt de aan te leggen beplanting bijzondere aandacht vanwege de beperkingen die voortvloeien uit de Keur van het Waterschap Zeeuwse Eilanden. De inlaag en de inlaagdijk maken deel uit van de primaire waterkering. Voorts loopt langs de inlaagdijk een secundaire

watrgang waar een schouwplichtzone van 5 meter geldt.

Beplanting  
zuidzijde,  
doorsnede B



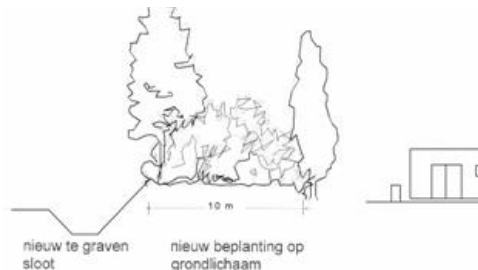
In overleg met het Waterschap worden 3 bomenrijen aangebracht met aan de buitenzijde een onderbegroeiing van opgaande struiken van 2 keer 3 à 3,5 meter waardoor een beplantingsmassa ontstaat van ca. 15 meter die het zicht op de camping vanaf de West Zeedijk op de camping zal wegnemen. De inlaagdijk zelf blijft vrij van beplanting.

Beplanting  
oostzijde,



**B:** Aan de oostzijde wordt in samenwerking met de initiatiefnemers van het recreatiedorp Ganuenta een groengordel gerealiseerd van ongeveer 22 meter breed met opgaand struweel van ca. 5 meter hoog waarin een secundair pad is opgenomen van 3 meter breed.

Beplanting  
westzijde,



**C:** Beplanting westzijde.

Langs de westzijde zal een 10 meter brede groengordel met aansluitende watergang worden aangelegd. De nieuwe beplantingsstrook zal aansluiten op de te herstructureren bestaande randbeplanting.

### 3.3.13

#### INTEGRALE LANDSCHAPSVISIE PAARDEKUIP

De Landschapsvisie Paardekuip geeft een integrale visie voor de recreatierreinen in inlaag De Paardekuip. In deze landschapsvisie is de camping landschappelijk ingebed door middel van forse groenvoorzieningen. Er zal streekeigen beplantingsmateriaal gebruikt worden. Het beheer van het westelijk ALN gebied (natuurgebied) en de aangrenzende dijk zal worden gewaarborgd door het afsluiten van beheersovereenkomsten met passende beheerspakketten in het kader van de subsidieregeling Agrarisch Natuur Beheer. De aanwezige landschapsontsierende veestal/opslagruimte zal worden gesloopt.

De verevening is op ruimhartige wijze toegepast. Zie hiervoor paragraaf 3.4.10. Hiermee is een bijdrage geleverd aan de blijvende bescherming en een verantwoord beheer van de overige natuurgebieden binnen de inlaag.

De uitbreiding van camping Orisant vormt de afronding van de planologische inrichting van de inlaag de Paardekuip bij Colijnsplaat. Met de landschappelijke inbedding van deze camping wordt een afrondend integraal beeld gegeven van het toekomstige

landschapsbeeld van de gehele inlaag die aansluit op de landschapsvisie voor het oostelijk deel dat is opgesteld in het kader van de planontwikkeling voor het recreatiedorp Ganuenta. De huidige beeldkwaliteit en de ligging van de camping in het landschap vraagt om een bredere en forsere groenzone rondom het bedrijf. Als ideaal beeld zou het bedrijf visueel dusdanig ingebed moeten worden dat het overkomt als een bosschage in het landschap. De omliggende dijken van waar af het landschap wordt waargenomen zijn echter zo hoog dat dit ideaal beeld niet haalbaar is. Bovendien kan geen ontheffing worden verkregen voor beplanting in de kernzones van de zeeverende dijken (de gehele inlaag inclusief de zeedijk en de inlaagdijk valt onder de primaire zeekering in de Keur van het Waterschap Zeeuwse Eilanden). In overleg met het Waterschap Zeeuwse Eilanden en de provincie Zeeland is een afschermende beplanting ontworpen waarbij het bedrijf visueel wordt ingebed. Hiervoor is een formele ontheffing van de Keur aangevraagd en verleend. Waar mogelijk zullen brede groenzones worden aangebracht.

De uitgangspunten voor de landschappelijke inpassing wordt hieronder geformuleerd:

- de karrevelden blijven vrij van beplanting. Beplanting zou het natuurlijke landschappelijke openkarakter aantasten;
- langs de westelijke rand van het bedrijf zal de groenzone worden uitgebreid tot een breedte van 10 meter met aansluitend een watervoerende sloot. Deze groenzone zal bestaan uit een hagenstructuur naar voorbeeld van het landschap rond Nisse (Koebraamstruweel) en moet uitgroeien tot ca. 5 meter hoogte. De aansluitende watervoerende sloot vormt een barrière zodat gasten van het campingbedrijf het aansluitende natuurgebied (ALN bestemming) niet verstoren;
- binnen het natuurgebied bevindt zich momenteel een ontsierende opstal welke gebruikt wordt als veestal / opslagruimte. Deze opstal zal worden gesloopt. De huidige niet passende beplanting rond deze opstal zal worden teruggebracht naar knotwilgen en daarmee deze plek accentueren. Op de plaats waar de huidige opstal staat is een lichte verhoging in het landschap. Dit is een restant van de ontstaansgeschiedenis. Het was de locatie waar vroeger een onderkomen stond voor de arbeiders die de inlaag vorm gaven en daarom niet is vergraven;
- langs de oostzijde grenst de camping aan het toekomstige vakantiedorp Ganuenta. Op deze scheiding is al voorzien in een brede afschermende groenzone. Daar waar de uitbreiding van Orisant grenst aan Ganuenta zal nog eens een extra beplantingsstrook van 3 meter breed worden aangebracht.
- Door (en gedeeltelijk langs) deze groenvoorziening wordt een secundair ontsluitingspad aangelegd zodat het beeld van een beplante weging ontstaat. Het zal een dichte, brede haagstructuur zijn (ca. 8 meter) met daarboven enige opgaande bomen zodat ook in de winter een visuele afscherming van camping Orisant ontstaat;
- langs de noordzijde grenst het campingbedrijf aan de Zeedijk. Langs het uitbreidingsdeel van de camping zal een brede groenzone worden aangebracht welke aansluit aan de oostelijke groenzone. Langs de bestaande camping bevindt zich hier het historische stroomgat dat ontstaan is tijdens de watersnoodramp in 1953. Hier zal geen extra beplanting worden aangebracht;
- de zuidzijde van het campingbedrijf grenst aan de inlaagdijk. Hier bevindt zich ook de toegang naar de camping. De beplantingsmogelijkheden worden hier beperkt door de Keur van het Waterschap. Er zijn geen beplantingsmogelijkheden in de kernzone van de primaire zeekering en langs de hier lopende sloot met de functie van waterberging/waterafvoer dient een schouwzone (onderhoudszone) van 5 meter beplantingsvrij te blijven. Teneinde hier toch een verantwoorde beplantingszone te creëren zal de bestaande sportbaan worden verlegd en optimaal gebruik worden

gemaakt van de ontheffingsmogelijkheden in het kader van de Keur van het Waterschap. Aldus zal hier een beplantingsmassa van ca. 15 meter breed worden gerealiseerd;

- de kavelgrenzen binnen het uitbreidingsdeel zullen beplant worden met hagen. Aan de voorzijde van de kavels zullen de hagen uit eenzelfde soort beplanting bestaan;
- de beplanting zal bestaan uit streekeigen beplantingsmateriaal. Soorten dus die hier van nature voorkomen.

Integrale landschapvisie  
inlaag De Paardekuup.



Integrale landschapvisie  
inlaag De Paardekuup  
Uitsnede Orisant



### **Verkeer en parkeren**

Het verkeer van en naar de camping zal voornamelijk afgewikkeld worden via de West-Zeedijk, Noordlangeweg en Klaverweg. De uitbreiding zal een verhoogde verkeersdruk met zich meebrengen, zeker in combinatie met de realisering van het recreatiedorp Ganuenta. In het toeristische seizoen 2008 zullen er door het Waterschap en de gemeente metingen worden gedaan op de West Zeedijk, Klaverweg en Noordlangeweg en in het dorp Colijnsplaat zelf. Deze metingen zullen een duidelijker beeld van de gewenste routing moeten geven. Van belang hierbij is het gegeven dat het aan de inlaag grenzende dijkvak in het jaar 2009 versterkt zal worden door het waterschap. De toevoerende wegen zullen hierdoor al extra aandacht krijgen. Naar verwachting zal de Klaverweg al in het najaar 2008 door het Waterschap worden verbeterd.

Als parkeernorm wordt uitgegaan van 1,1 parkeerplaats per standplaats dat wil zeggen een parkeerplaats per standplaats en 10 % van het totaal bij de ingang ten behoeve van bezoekers. In de regels behorend bij het bestemmingsplan wordt dat ook vastgelegd.

## 3.4

### TOETSING

### 3.4.1

#### WATER

In de aard en omvang van de nationale waterproblematiek doen zich structurele veranderingen voor. Klimaatveranderingen, zeespiegelstijging, bodemdaling en verstedelijking maken een nieuwe aanpak in het waterbeleid noodzakelijk. In februari 2001 sloten daarom Rijk, het Interprovinciaal Overleg, Unie van Waterschappen, en de Vereniging Nederlandse Gemeenten de startovereenkomst "Waterbeleid 21 eeuw". Daarmee werd de eerste stap gezet in het tot stand brengen van de noodzakelijke gemeenschappelijke aanpak. De startovereenkomst kent twee hoofdelementen: het opstellen van "deelstroomgebiedsvisies" en het uitvoeren van de "watertoets". Twee jaar na ondertekening van de startovereenkomst worden de resultaten van de samenwerking en van voortschrijdende kennis en inzicht neergelegd in het "Nationaal Bestuursakkoord Water".

In het Nationaal Bestuursakkoord Water (juni 2003) hebben rijk, provincies, waterschappen en gemeenten afspraken gemaakt over de aanpak en financiering van de te nemen maatregelen. Gekozen is voor een aanpak waarin water minder als een te bestrijden vijand en meer als bondgenoot bij natuur, landbouw en verstedelijking wordt beschouwd. Het water moet in de nieuwe aanpak letterlijk en figuurlijk meer ruimte krijgen. Om problemen in het ene gebied niet af te wentelen op andere gebieden wordt het water in eerste instantie daar vastgehouden waar het valt. Vervolgens moet worden getracht het water zoveel mogelijk te bergen. En als het niet anders kan, dan pas moet het water worden afgevoerd. Op basis van deze benadering, beter bekend als de trits 'vasthouden-bergen-afvoeren', moet de waterhuishouding opnieuw worden bekeken en waar nodig worden aangepast. In het Nationaal Bestuursakkoord Water zijn ook afspraken gemaakt over watertekorten, verdroging en verzilting.

#### ***Deelstroomgebiedsvisies***

Voor elk van de 17 deelstroomgebieden waarin Nederland is ingedeeld dient een deelstroomgebiedsvisie te worden opgesteld. Voor het plangebied is de Deelstroomgebiedsvisie Zeeland van toepassing.

#### ***Watertoets***

Sinds november 2003 is de watertoets verplicht bij ruimtelijke plannen. De watertoets is een procesinstrument dat ruimtelijke plannen toetst op de mate waarin zij rekening houden met het beleid om water in Nederland meer ruimte geven. De watertoets is een proces dat bestaat uit: vroegtijdig informeren, overleggen, ontwerpen, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten.

In de notitie "Zeeuwse Handreiking Watertoets" van het Waterschap Zeeuwse eilanden wordt een aantal regels gesteld waaruit opgemaakt kan worden welke plannen in aanmerking komen voor de watertoets. Daarbij wordt het volgende gesteld:

Plannen ex art. 19 (lid 1 en 2) (nu projectbesluiten) en postzegelbestemmingsplannen komen voor de watertoets in aanmerking als er sprake is van nieuwe (uitbreiding van) gebouwen en bouwwerken en/of (ondergrondse) infrastructuur/ aanmerkelijk verharde oppervlakten:

- nabij primaire waterkeringen en oppervlaktewateren (in of grenzend aan beschermingszones, meanderzones, inundatiegebieden en herinrichtingzones) of in stroombanen/ dalbodems van droogdalen;
- nabij rioolwaterzuiveringsinstallaties (inclusief milieuhindercirkels) en rioolwatertransportleidingen plus beschermingszones;
- met centrale of gemeenschappelijke voorzieningen voor infiltratie voor regenwater of nieuwe aansluitingen en/of overstorten op primaire oppervlaktewateren en/of
- met een bebouwd en/of verhard oppervlak groter dan 1000 m<sup>2</sup>.

### ***Waterparagraaf***

#### ***Oppervlakten:***

Het totale oppervlak van de uitbreiding van de camping is 1,6 ha. Daarvan is een beperkt deel (0,4 ha) verhard.

#### ***Doorlopen proces***

Ten behoeve van het onderhavige plan heeft overleg plaatsgevonden met waterschap Zeeuwse Eilanden (9 februari 2007) en gemeente Noord-Beveland (telefonisch) om nadere afspraken te maken over de invulling van het proces van de watertoets en uitgangspunten/randvoorwaarden voor het toekomstige watersysteem. De afspraken zijn in het verdere verloop van deze waterparagraaf verwerkt. Het Wateradvies is, als onderdeel van de resultaten van het ex artikel 3.1.1 Bro-vooroverleg, opgenomen in bijlage 1: 'Antwoordnotitie Inspraak en Vooroverleg' behorende bij deze toelichting en de daarbij ingesloten bijlage 2.

#### ***Waterhuishouding: huidige situatie***

##### ***Algemeen***

De locatie is gelegen in een inlaagpolder direct ten westen van Colijnsplaat. De locatie is in gebruik als bouwland. Uit de waterkanskaart van de Provincie Zeeland blijkt voor het plangebied dat:

- de bodem van het plangebied een lichte schorgrond betreft;
- er een beperkte infiltratiemogelijkheid is;
- het gebied weinig zettinggevoelig is;
- er geen sprake is van zoute kwel.
- er ter plaatse van de locatie een geringe zoetwatervoorraad in de ondergrond aanwezig is.

Uit de grondwaterbeheerkaart van de Provincie Zeeland blijkt voor het plangebied dat:

- er geen grondwateronttrekkingen plaatsvinden ter plaatse of in de omgeving van de locatie.

Uit het natuurgebiedplan van de Provincie Zeeland blijkt voor het plangebied dat:

- een deel van de uitbreiding van de camping in een overgangsgebied ligt naar een kwetsbaar gebied.

Uit de boringen genomen voor het bodemonderzoek blijkt een ca. 0,50 m dikke lichte kleigrond op ca. 2 a 2,50 m matig fijn kleiig/siltig zand. De grondwaterkaart geeft aan een 3 meter dikke deklaag, die gevormd wordt door slecht doorlatende holocene kleiafzettingen. De heersende grondwatertrap is VI (GHG tussen 0,4 en 0,8 m-mv, GLG lager dan 1,2 m-mv). Er zijn geen specifieke gegevens bekend met betrekking tot de doorlatendheid en de geschiktheid van de bodem voor infiltratie.



### *Waterkwantiteit en waterkwaliteit*

De inlaag is omgeven door dijken en het maaiveld helt licht af in zuidelijke richting. Rondom de gehele inlaag ligt een sloot, waarin diverse duikers voor ontsluiting zijn opgenomen. Het waterpeil in zomer- en winter is NAP – 0,80 m. Bij hevige neerslag kan dit peil oplopen tot NAP + 0,10 m. Via een duiker onder de Westzeedijk loost het watersysteem in de Oud Noord-Bevelandpolder. Het maaiveld varieert van circa 0,30 m tot 1,10 m + NAP. Er is in het lager gelegen weiland (ALN deel) enige sprake van wateroverlast. De kwaliteit van het oppervlaktewater is licht brak tot zoet en licht eutroof. Op dit moment is het gebied waar de extra standplaatsen zijn voorzien, volledig onverhard.

### *Waterhuishouding: toekomstige situatie*

#### *Waterinfiltratie / Bodemgesteldheid*

Vanwege de bodemgesteldheid zal het hemelwater slechts in zeer beperkte mate in de bodem kunnen infiltreren. Er zullen geen wijzigingen in de grondwaterstand worden aangebracht.

#### *Waterkwantiteit*

Door de beoogde ontwikkelingen neemt het verhard oppervlak door standplaatsen, ontsluiting en parkeerplaatsen toe. Uit de beschrijving van het initiatief blijkt dat door Camping Orisant 45 extra standplaatsen en een tweede bedrijfswoning zullen worden gerealiseerd. De bestaande waterhuishouding (sloten) blijft gehandhaafd. De afwatering van de verharding van de wegen en de afvoer van hemelwater van de stacaravans zal gebeuren via de waterpartij aan de zuidzijde van het uitbreidingsterrein. Deze afwatering zal niet worden aangesloten op het openbaar riool. Hierdoor krijgt deze waterpartij de functie van wateropslag en infiltratiegebied. De waterpartij wordt indirect aangesloten op de te verbreden sloot aan de oostelijke zijde van het terrein. De rioolwaterafvoer zal worden aangesloten op de bestaande persleiding.

In het bestemmingsplan “De Paardekuup”, dat opgesteld is ten behoeve van het beoogde recreatiepark Ganuenta, is reeds rekening gehouden met de berging voor de uitbreiding van camping Orisant. In totaal dient voor het recreatiepark Ganuenta en voor de uitbreiding van camping Orisant 1716 m<sup>3</sup> geborgen te worden. Het plangebied van recreatiepark Ganuenta beslaat 41000 m<sup>2</sup> en dat van de uitbreiding van camping Orisant 16200 m<sup>2</sup>. In totaal gaat het om een ruimtebeslag van 57200 m<sup>2</sup>. Met een verhard oppervlak van 40% en een bergingsbehoefte van 75 mm resulteert dat in een waterberging van 1716 m<sup>3</sup>.

In het plan Ganuenta wordt 660 m<sup>3</sup> geborgen door middel van:

- Het verbreden van de sloot langs de zeedijk noordelijk van het plangebied: 150 m x 0,50 cm x 2,0 m = 150 m<sup>3</sup>;
- Het verbreden van de sloot langs de Westzeedijk: 400 m x 0,55 x 2,0 = 440 m<sup>3</sup>;
- Het rioolstelsel (leeglopend) circa 1000 m x diameter 315 mm = 70 m<sup>3</sup>.

In het ten zuiden van recreatiepark Ganuenta gelegen ALN-gebied zal ca. 1050 m<sup>3</sup> worden geborgen. Deze hoeveelheid kan in het gebied worden geborgen onder voorwaarde dat er fysiek extra buffering kan plaatsvinden. Aan deze voorwaarde kan voldaan worden door langs de zuidzijde en afhankelijk van de hoogte van het maaiveld aan west- en oostzijde van het ALN-gebied een grondwal aan te leggen (met grond uit de te verbreden sloot), met een aantal kleine afvoerbuizen naar de sloot langs de Westzeedijk. Bij een grote hoeveelheid neerslag kan overstort plaatsvinden vanuit de riolering. In de RWA-putten (RWA6 en RWA20) van park Ganuenta moet dan een overstort van schotbalken (variabel op NAP+0,40 m) worden opgenomen. Hierover zijn met het waterschap reeds afspraken gemaakt.

### *Waterkwaliteit*

In het plangebied is, met uitzondering van de doorbraak van 1953, geen open water. Het water loost uit het plangebied op zowel bestaande sloten als op het nabij gelegen ALN gebied. In het ALN gebied wordt mede daardoor een betere waterkwaliteit dan in het omliggende oppervlaktewater verwacht. Bovendien zal herinrichting plaatsvinden tot natuurgebied en het gebruik als bouw- en weiland wordt afgebouwd. Gezien het beperkt aantal extra standplaatsen en daaruit voortvloeiende verkeersbewegingen zal het water direct via een ondergronds systeem op het open water worden geloosd. Waar mogelijk zal filtering via een bermassage plaatsvinden. Flauwe taludhellingen langs de weg dienen deze 'zuivering' mogelijk te maken. Van standplaatsen aan de rand van het plangebied zal drain- en dakwater direct op het open water van sloten of natuurgebied worden geloosd. Bij ondergrondse afvoer wordt een controleputje geplaatst.

### *Inrichting en onderhoud oevers*

De oevers van de dijksloot (Westzeedijk) en de scheidingsloot oostelijk van de camping worden aan één zijde voorzien van een natuurvriendelijke oever.

Onderhoud van de sloten blijft bij het Waterschap.

### *Riolering*

Vanaf camping Orisant ligt er een persleiding naar de gemeentelijke riolering in Colijnsplaat. In het plangebied zal een gescheiden rioleringsstelsel worden aangelegd met aansluiting op het aanwezige stelsel op de camping.

### *Watertoets*

De "Handreiking Zeeuwse Watertoets" beschrijft een aantal thema's waaraan een bouwplan kan worden getoetst. Toetsing aan deze thema's levert de zogenaamde watertoets op. In de onderstaande tabel zijn de resultaten van deze toetsing weergegeven.

Tabel watertoets

THEMA	WATERDOELSTELLING	UITWERKING
<b>Veiligheid/</b> Waterkering	Waarborgen veiligheidsniveau en daarvoor benodigde ruimte.	<i>In een strook van 35 m. langs de waterkerende dijk van de Oosterschelde en in een strook met een breedte van 25 m. langs de inlaagdijk wordt niet gebouwd.</i>
<b>Water- overlast</b> (vanuit oppervlaktewater)	Voldoende ruimte voor vasthouden/bergen/afvoeren van water. Vergroten van de veerkracht van het watersysteem.	<i>Het verhardoppervlak zal toenemen met ca 0,4 ha. In verband daarmee zal extra berging worden gerealiseerd in het ALN-gebied in de Paardekuup.</i>
<b>Riolering/</b> RWZI (incl. water op straat/ overlast)	Afkoppelen van (schone) verharde oppervlakken i.v.m. reductie hydraulische belasting RWZI; rekening houden met (ook eventuele filter)ruimte daarvoor.	<i>Er wordt een gescheiden stelsel aangelegd, waarbij al het hemelwater naar het oppervlaktewater wordt geleid. De uitbreiding wat betreft het afvalwater is reeds voorzien in het GRP. Afvoer naar gemeentelijk rioleringsstelsel in Colijnsplaat.</i>
<b>Water- voorziening</b> /-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	<i>De watervoorziening is niet in het geding.</i>

THEMA	WATERDOELSTELLING	UITWERKING
	effecten van veranderingen in ruimtegebruik op de behoefte aan water.	
<b>Volksgezondheid</b> (water gerelateerd)	Minimaliseren risico water-gerelateerde ziekten en plagen. Voorkomen van verdrinkingsgevaar/-risico's via o.a. de daarvoor benodigde ruimte.	<i>Er zijn geen belemmeringen voor de volksgezondheid. Verdrinkingsgevaar is beperkt door natuurvriendelijke flauwe oever (1:2/1:4)</i>
<b>Bodemdaling</b>	Voorkómen van maatregelen die (extra) maaiveldsdalingen met name in zettingsgevoelige gebieden kunnen veroorzaken.	<i>De polderpeilen worden niet aangepast. Bodemdaling zal niet optreden.</i>
<b>Grondwateroverlast</b>	Tegengaan/Verhelpen van grondwateroverlast.	<i>Grondwateroverlast wordt niet verwacht.</i>
<b>Oppervlakte waterkwaliteit</b>	Behoud/Realisatie van goede oppervlaktewaterkwaliteit voor mens en natuur.	<i>Het hemelwater wordt afgekoppeld conform de door het Waterschap gehanteerde afkoppelbeslisboom. Er zijn daardoor geen nadelige gevolgen voor de waterkwaliteit. De watergang wordt verdiept tot ca. 1m ten behoeve van een goede waterkwaliteit.</i>
<b>Grondwaterkwaliteit</b>	Behoud/Realisatie van een goede grondwaterkwaliteit voor mens en natuur.	<i>Er wordt niet gebouwd in een infiltratiegebied, natuurgebied of gebied voor drinkwatervoorziening.</i>
<b>Verdroging</b>	Bescherming karakteristieke grondwaterafhankelijke ecologische waarden.	<i>Verdroging is niet aan de orde.</i>
<b>Natte natuur</b>	Ontwikkeling/Bescherming van een rijke gevarieerde en natuurlijk karakteristieke aquatische natuur.	<i>Het plangebied grenst aan ALN natuurgebieden. Er zal een verdere inrichting tot natuurgebied plaatsvinden.</i>

De provincie heeft in het Omgevingsplan aangegeven dat wordt gestreefd naar een afkoppelpercentage van het verharde oppervlak van 95%. Extra waterberging moet in principe buiten het plangebied worden gerealiseerd. Er is nagegaan of hemelwater hergebruikt kan worden, maar dit is bij recreatievoorzieningen niet wenselijk. Door langere leegstand gaat het stinken. Geconcludeerd kan worden dat water- en waterkeringsaspecten geen belemmering vormen voor de realisering van de geplande uitbreiding.

### 3.4.2

#### EXTERNE VEILIGHEID

In Nederland regelt het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) de doorwerking van milieukwaliteitseisen voor externe veiligheid bij besluiten op het gebied van de ruimtelijke ordening en bij de verlening van een milieuvergunning voor een risicovolle inrichting. Tevens waarborgt het Besluit dat de desbetreffende besluitvorming voor de gewone burger voldoende transparant is in alle gevallen waarin die besluitvorming de kans op een ramp met veel slachtoffers beïnvloedt.

De Provincie Zeeland heeft in navolging van het Bevi een eigen visie externe veiligheid ontwikkeld. Hierin schept zij de kaders voor de uitvoering van het externe veiligheidsbeleid

op provinciaal niveau. In deze (sub)paragraaf wordt het stappenplan doorlopen zoals dat in het provinciale beleid omschreven wordt.

Op de provinciale risicokaart is te zien dat zich op ongeveer 1500 meter afstand van het plangebied twee locaties zijn waar propaanopslag plaatsvindt. Het betreft een propaanopslag op het terrein van een agrarisch bedrijf en op het terrein van een proefboerderij. De afstand is dusdanig dat er geen risico aanwezig is. Op camping Orisant is een propaannet aanwezig die evenwel geen gevolgen heeft voor de nieuwe ontwikkelingen. Het plangebied ligt niet in een invloedzone van een vaar-, verkeers- of spoorweg. Leidingen zijn niet aanwezig. Op basis van het bovenstaande kan gesteld worden dat het aspect externe veiligheid in deze planontwikkeling verder niet aan de orde is.

Uitsnede risicokaart  
provincie  
Rood: ongevallen  
gevaarlijke stoffen.  
Groen: kwetsbare objecten



### 3.4.3

#### LUCHTKWALITEIT

Afhankelijk van de concentraties luchtverontreinigende stoffen waaraan een persoon blootgesteld wordt, kunnen er acute en chronische gezondheidseffecten optreden. Acute gezondheidsproblemen, zoals keel- en neusirritatie en astmatische klachten, treden met name op bij verhoogde concentraties van luchtverontreiniging. Chronische effecten, waaronder vroegtijdige sterfte, treden op na langdurige blootstelling aan te hoge concentraties luchtverontreinigende stoffen. Om te bepalen welke concentraties acceptabel zijn en welke concentraties voor acute of chronische effecten zorgen is op 5 augustus 2005 het (herziene) Besluit Luchtkwaliteit in werking getreden.

Tot 15 november 2007 gold het besluit Luchtkwaliteit uit 2005. Dit besluit was een gevolg van de EU-kaderrichtlijn luchtkwaliteit en de daarbij behorende 1<sup>ste</sup> en 2<sup>de</sup> EU-dochterrichtlijn in de Nederlandse wetgeving.

De 'Wet luchtkwaliteit' is op 15 november 2007 (Stb. 2007, 434) in werking getreden en vervangt het Besluit. De kern van de 'Wet luchtkwaliteit' bestaat, net als het Besluit, uit de (Europese) luchtkwaliteitseisen. Met de nieuwe 'Wet luchtkwaliteit' en bijbehorende bepalingen en hulpmiddelen, wil de overheid zowel de verbetering van de luchtkwaliteit bewerkstelligen als ook de gewenste ontwikkelingen in de ruimtelijke ordening doorgang laten vinden.

### **Normering**

In Nederland zijn stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) en fijn stof (PM<sub>10</sub>) de maatgevende stoffen. Overschrijdingen door andere stoffen zoals zwaveldioxide (SO<sub>2</sub>), koolmonoxide (CO) en lood (BAP) doen zich hier nauwelijks voor. Voor benzeen is er een kans op overschrijdingen bij ondergrondse parkeergarages en smalle straatjes met stagnerend verkeer en veel parkeerbewegingen. Stikstofdioxide komt vrij bij de verbranding van fossiele brandstoffen. De belangrijkste bron is het gemotoriseerde verkeer. Secundaire bronnen zijn de industrie, de landbouw en de huishoudens (CV-ketel en open haard). De belangrijkste bronnen van fijn stof zijn de industrie en het verkeer maar ook ongevaarlijke stoffen die van nature aanwezig zijn zoals zeezout.

De Wet geeft een voorlopige beleidshorizon aan tot 2010. In 2010 moet overal worden voldaan aan de normen. De normen voor de in Nederland maatgevende stoffen zijn als volgt:

- stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>): 40 microgram/m<sup>3</sup> vanaf 1 januari 2010;
- fijn stof (PM<sub>10</sub>): grenswaarde 40 microgram/m<sup>3</sup> (vanaf 1 januari 2005).

### **Het begrip 'Niet in betekende mate' (NIBM)**

In het Besluit nibm en de Regeling NIBM zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip nibm. Indien voldaan wordt aan deze regels dan kan een ruimtelijke ontwikkeling zonder verdere toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden.

Voor de periode tussen het in werking treden van de Wet luchtkwaliteit en het inwerking treden van het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit) is het begrip "niet in betekende mate" gedefinieerd als 1% van de grenswaarde voor NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub> (Besluit NIBM artikel 2). Nadat het NSL in werking is getreden wordt de definitie van nibm verschoven naar 3% van de grenswaarde.

In de Regeling NIBM is in artikel 4 invulling gegeven aan artikel 4 van het Besluit NIBM en een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die NIBM bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen dus zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Ook als op een andere wijze, bijvoorbeeld door berekeningen, aannemelijk gemaakt kan worden dat het geplande project NIBM bijdraagt, kan toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit achterwege blijven.

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Ook als het bevoegd gezag op een andere wijze, bijvoorbeeld door berekeningen, aannemelijk kan maken dat het geplande project NIBM bijdraagt, kan toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit achterwege blijven. De grens voor NIBM is voorlopig gelegd op een bijdrage van 1%. Voor woningbouw is dit (ook voorlopig) vertaald in een plangrootte van niet meer dan 500 woningen (bij 1 ontsluitingsweg; Regeling NIBM 31 oktober 2007).

### **Projectsaldering**

De vernieuwde ministeriële regeling 'Projectsaldering luchtkwaliteit 2007' is op 15 november 2007 in werking getreden. De regeling werkt de regels voor saldering uit de 'Wet luchtkwaliteit' uit. In de tijd tot inwerkingtreding van het NSL kan een project doorgang vinden als:

- door het nemen van onlosmakelijk met het project verbonden maatregelen, de luchtkwaliteit verbetert, of
- de luchtkwaliteit niet in betekenende mate (NIBM) verslechtert, of
- projectsaldering wordt toegepast.

Saldering is de mogelijkheid om ruimtelijke plannen uit te voeren die:

- in betekenende mate (IBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging en
- zorgen voor overschrijding van de grenswaarden voor fijn stof en stikstofdioxide en niet in NSL zijn opgenomen.

Concreet met betrekking tot het plangebied is in april 2007 een onderzoek uitgevoerd wat betreft het aspect luchtkwaliteit in relatie tot de emissie van het verkeer en beoordeeld aan de hand van het Besluit luchtkwaliteit 2005. Het rapport is separaat bijgevoegd. Het blijkt dat ruimschoots aan de eisen voor luchtkwaliteit wordt voldaan. De toepassing van het begrip 'Niet In Betekenende Mate (NIBM)' geeft eveneens aan dat luchtkwaliteit geen belemmering hoeft te zijn voor het initiatief. Aangezien in het huidige plan niet meer dan 45 standplaatsen worden gerealiseerd kan geconcludeerd worden dat voldaan wordt aan de uitgangspunten van NIBM. Een verdere toets van de invloed op de luchtkwaliteit is dan ook niet aan de orde.

Een aanpassing van de rapportage luchtkwaliteit kan dan ook achterwege blijven.

#### 3.4.4

##### GEUR

Er is sprake van geurhinder indien mensen een geur die zij in hun omgeving waarnemen als onaangenaam of schadelijk voor het welzijn beoordelen. Ondanks dat geur in de eerste plaats een hinderaspect is, waarbij de effecten meestal snel afnemen bij het wegnemen van de bron of oorzaak, heeft geurhinder ook psychosociale effecten. Deze kunnen in langdurige hindersituaties aanleiding geven tot stress en andere gezondheidsklachten. Geur(hinder) is daarmee een belangrijk kwaliteitsaspect in de leefomgeving.

De kern van het geurhinderbeleid is vastgelegd in de Nederlandse emissierichtlijnen voor de doelgroep industrie, in de richtlijn Veehouderij en stankhinder 1996 (aangevuld met jurisprudentie) voor veehouderijen en de Wet Stankemissie veehouderijen in landbouwontwikkeling- en verwervingsgebieden. De verantwoordelijkheid tot het formuleren en uitvoeren van het geurhinderbeleid ligt bij de lokale overheden (gemeenten en provincie). In het plangebied zijn geen beperkingen als gevolg van aanwezigheid van stank- en geluidscirkels. Voor de haven van Colijnsplaat zijn er ook geen geluidscontouren of andere milieu - contouren vastgelegd. Raadpleging van de richtlijnen in de VNG – publicatie 'Bedrijven en milieuzoneringen' levert hetzelfde beeld op.

#### 3.4.5

##### BODEM

Door Sagro Milieu Advies is een "Eindrapport verkennend bodemonderzoek inlaag Colijnsplaat" opgesteld ( rapportnummer 2370057 d.d. 9 mei 2007). In dit rapport wordt vermeld dat er in de ondergrond licht verhoogde gehalten minerale olie en zink aangetroffen zijn. In de bovengrond en het grondwater zijn geen verontreinigingen aangetroffen. De aangetroffen gehalten in de ondergrond zijn dusdanig laag dat zij geen risico opleveren voor de volksgezondheid of het milieu. Verdere onderzoeksinspanningen zijn dan ook niet noodzakelijk en er gelden geen gebruiksbeperkingen. Wel dient rekening gehouden te worden met het feit dat eventueel af te voeren grond afkomstig van de locatie

niet zonder meer multifunctioneel toepasbaar is. Het "Eindrapport verkennend bodemonderzoek" is separaat bijgevoegd bij dit bestemmingsplan.

### 3.4.6

#### ARCHEOLOGIE

In 1992 werd het Verdrag van Valetta (Malta) ondertekend door het Nederlandse parlement. Door dit verdrag wordt de bescherming en het behoud van het cultureel erfgoed, waaronder archeologische monumenten vallen, bevorderd in Europees verband. Vooruitlopend op de nationale wetgeving hebben Gedeputeerde Staten van Zeeland een archeologietoets ingevoerd. Dit houdt in dat plannen (die daarvoor in aanmerking komen) in het kader van RO-procedures inhoudelijk worden beoordeeld op een archeologische paragraaf.

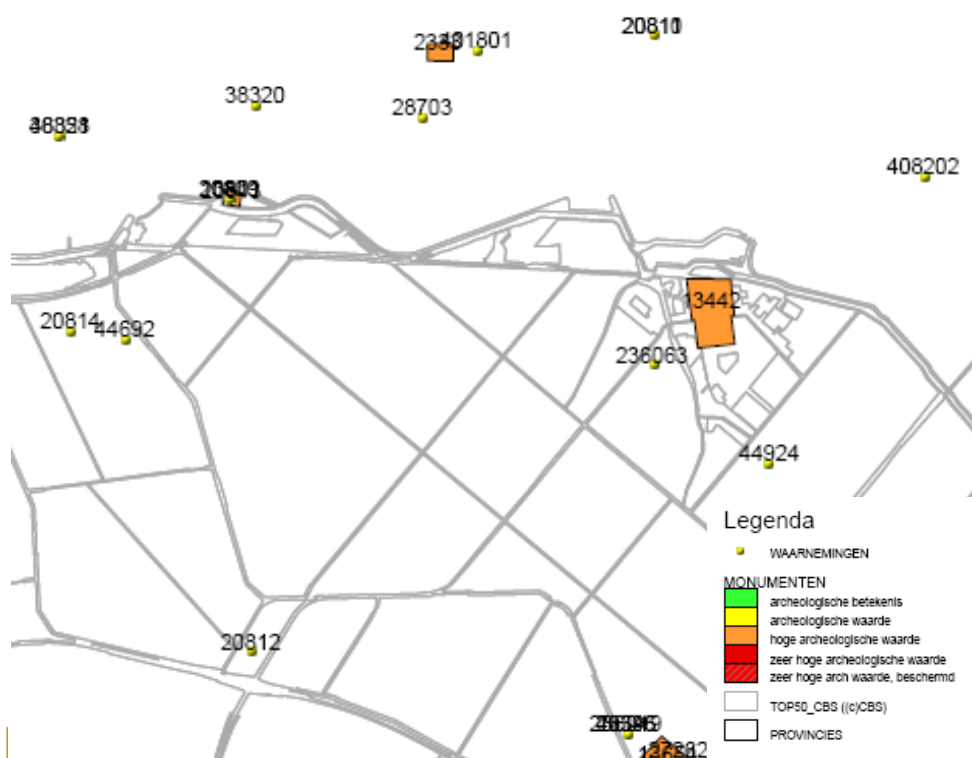
Voor een eerste indicatie kan men beschikken over de "Indicatieve Kaart Archeologische Waarden" (IKAW), die is opgesteld door de Rijksdienst voor Oudheidkundig Bodemonderzoek. Op deze kaart wordt op grond van een analyse van bodem en geologie inzicht gegeven in plaatsen waar men archeologische vondsten kan verwachten.

Is er sprake van een hoge of middelhoge verwachtingswaarde dan moet een nader onderzoek worden uitgevoerd. Afhankelijk van het resultaat is vervolgens ook een proefsleuvenonderzoek noodzakelijk. Het terrein maakt volgens de Archeologische Monumenten Kaart geen deel uit van een terrein met bekende archeologische waarden noch zijn er archeologische vindplaatsen of archeologische monumenten bekend in het gebied. Er zijn wel enkele vindplaatsen en monumenten in de omgeving. Op het bijgevoegde kaartje zijn de archeologische monumenten en Archiswaarnemingen weergegeven.

Monumentnummer 2333 is de Nehalenniatempel; 13801 is de vindplaats Noordhoeksnoel met bewoningssporen uit de Romeinse tijd en Late Middeleeuwen, 13442 is de oude dorpskern van Colijnsplaat.

In het Zeeuws Archeologisch Archief (ZAA) is een vindplaats bekend, ca. 1.5 km. ten westen van het adres West Zeedijk 2. Het betreft resten van het verdronken laatmiddeleeuwse dorpje Hoeke, in de Wanteskuip. Hoe groot dit dorp is geweest en de exacte ligging ervan zijn niet precies bekend. M.a.w. er kunnen ook nog resten aanwezig zijn buiten de stip die in het archief staat. De archeologische verwachtingswaarde is volgens de IKAW zeer laag.

Archeologische  
vindplaatsen en  
monumenten



Er zijn ook geen archeologische vondsten gedaan in een straal van 50 meter om het plangebied. Op grond daarvan is nader archeologisch onderzoek niet nodig. In alle gevallen bestaat er een meldingsplicht aan het bevoegd gezag.

### 3.4.7

#### NATUUR

In Nederland is de bescherming van de natuur verankerd in de Natuurbeschermingswet (1968 en 1998) en in de Flora- en Faunawet. In eerstgenoemde is de gebiedsbescherming geregeld resulterend in Vogelrichtlijn- en Habitatrictlijngebieden, Beschermden Natuurmonumenten en de Staatsnatuurmonumenten. In de Flora- en Faunawet is met name de soortbescherming geregeld. Op 22 februari 2005 is een AMvB (Algemene maatregel van Bestuur) in werking getreden waardoor het zogenaamde “Besluit beschermde dieren- en plantensoorten” gewijzigd is.

Voor algemene soorten geldt voortaan een algemene vrijstelling. Daardoor hoeft in veel gevallen geen ontheffing meer te worden aangevraagd. Van belang is te weten of er binnen of vlakbij een plangebied dieren of planten aanwezig zijn die niet onder de algemene vrijstelling vallen en waarvoor als gevolg van een ingreep de zogenaamde “gunstige staat van instandhouding” zal worden aangetast. Een en ander betekent dat bij elke ruimtelijke ingreep ecologisch onderzoek verricht moet worden om inzicht te verschaffen in:

- de in het plangebied en directe omgeving aanwezige natuurwaarden;
- de effecten op deze natuurwaarden wanneer een beoogde ruimtelijke ontwikkeling wordt gerealiseerd;
- de consequenties van de ontwikkeling in relatie tot het ruimtelijke natuurbeleid en de relevante natuur wet- en regelgeving.

#### ***Natuurwetenschappelijke gegevens***

De inventarisatie heeft betrekking op de uitbreiding van de bestaande camping. De uitbreidingslocatie ligt binnen het kilometerhok 047-402. Naast inlaag “de Paardekuup” omvat dit kilometerhok ook een deel van de Oosterschelde met zeedijk en vooroever en een gedeelte van de Oud Noord-Bevelandpolder met daarin een deel van de Valkreek. Binnen dit kilometerhok zijn inventarisatiegegevens bekend van broedvogels en van vaatplanten in de inlaag.

#### ***Vaatplanten***

Het vermoeden van aanwezigheid van vaatplanten binnen het plangebied is gebaseerd op een vegetatieopname van het oostelijk deel van de Paardekuup uit 1980. Raadpleging van deze vegetatieopname leert dat zich geen bedreigde of ernstig bedreigde plantensoorten binnen het plangebied bevinden. Nabij het plangebied bevinden zich vier soorten die voorkomen op de Rode lijst, te weten: *Cerastium fontanum* (gewone en glanzende hoornbloem) met de aanduiding “kwetsbaar” en *Cynosurus cristatus* (Kamgras), *Hordeum secalinum* (Veldgerst) en *Ononis repens s. spinosa* (Kattendoorn) met de aanduiding “gevoelig”.

#### ***Broedvogels***

Het vermoeden van aanwezigheid van broedvogels in het plangebied is gebaseerd op de biotoopeisen welke de vogels voorkomend in het kilometerhok 017-402 stellen. In de ‘Atlas van de Nederlandse Broedvogels’ (uitgave 2002) wordt een opsomming gegeven van mogelijke aanwezigheid van broedvogels. Geconcludeerd kan worden dat de volgende



“kwetsbare” en “gevoelige” broedvogelsoorten voor kunnen komen: Slobeend en Patrijs (beide “kwetsbaar”) en Veldleeuwerik en Gele Kwikstaart (beide “gevoelig”).

#### ***Overige natuurwaarden***

Van de Noordse Woelmuis is bekend dat deze op Noord-Beveland voorkomt. De Noorse woelmuis is een sterk beschermde diersoort. De soort wordt ernstig bedreigd en de aantallen nemen af. Hij komt voor in rietlanden, langs meren rivieren en beken en in drassige extensief gebruikte hooien weilanden. De soort is in het verleden waargenomen in een inlaag nabij de Roompot. Er zijn geen recente waarnemingen van de soort langs de noordkust van Noord-Beveland. In of nabij het plangebied is nooit een waarneming gedaan. Dit wordt onder andere onderbouwd in het rapport “de Noordse Woelmuis in het Deltagebied” van 23 oktober 2003. Het Natuurloket geeft verder aan dat binnen het kilometerhok een amfibiesoort (Gewone pad of Bruine kikker) voorkomt die onder de flora- en faunawet valt en een dagvlinder welke op de Rode lijst staat (Heideblauwtje).

#### ***Toetsing op de natuurwaarden / Wet- en regelgeving***

Onderzocht is of de voorgestane ontwikkeling effect kan hebben op het Oosterschelde-systeem en de gebieden met landschappelijke en natuurwetenschappelijke waarden gelegen in de inlaag Paardekuup zelf.

De natuurwetenschappelijke gegevens zijn geïnventariseerd en de effecten van het plan getoetst op de natuurwaarden en de relevante Wet- en regelgeving. De conclusie uit dit onderzoek is dat het plan geen effecten van betekenis heeft op de ALN-gebiedjes en ook geen significante ecologische relatie heeft met de nabijgelegen beschermde gebieden.

#### ***De status van het plangebied en directe omgeving***

Het uitbreidingsplan valt niet binnen de begrenzing van de Natuurbeschermingswet of de begrenzing van de Habitat- en of Vogelrichtlijn. Het uitbreidingsplan valt ook niet binnen de begrenzing van de Ecologische Hoofd Structuur of een nadere invulling daarvan door de Provincie.

Het gebied dat bestemd is voor uitbreiding met recreatieve standplaatsen is in gebruik als agrarische grond (bouwland / AF gebied)) en heeft geen beschermde natuurstatus. Direct aangrenzend bevinden zich geen gronden met natuurwaarden. In de directe nabijheid, gescheiden door een zeeverende dijk, bevindt zich de Oosterschelde welke onder meer beschermd wordt door de Natuurbeschermingswet en de Habitat- en Vogelrichtlijn. In de directe nabijheid bevindt zich verder een gebied dat valt onder de huidige Vogelrichtlijn- en Habitatgebied (het westelijk gelegen ALN gebied). De Oosterschelde en het westelijk gelegen ALN gebied is opgenomen in de ontwerpkaart Natura 2000.

#### ***De uit te voeren werken en het toekomstige gebruik:***

In het niet beschermde deel van het plangebied zullen 45 recreatieve standplaatsen worden gerealiseerd met de daarbij behorende infrastructuur. De standplaatsen zullen verhuurd worden aan recreanten. Het in de Integrale Landschapsvisie Paardekuup aangegeven en op het plangebied aansluitende beschermde deel, zal geheel ongemoeid worden gelaten met uitzondering van de amovering van een veeopstal.

#### ***Effecten op natuurwaarden:***

##### ***1. Binnen het plangebied (ALN-gebied):***

De inrichtingswerken gaan gepaard met enige onrust. De ALN gebieden liggen echter op dusdanige afstand dat geen verstoring van broedvogels kan worden verwacht. De inrichtingswerken zullen ook geen invloed hebben op de vegetatie, amfibieën,

dagvlinders en andere natuurwaarden in het ALN gebied. Het toekomstige gebruik van het totale recreatiegebied zal geen negatief effect hebben op de natuurwaarde in het ALN gebied daar dit gebied doeltreffend zal worden afgeschermd om verstoring te voorkomen. Er zal een waterkerende scheiding en een 10 meter brede beplantingszone tussen het recreatiegebied en het ALN gebied worden aangelegd.

## **2. *Buiten het plangebied (nabijgelegen beschermde gebieden);***

Het gaat hierbij om gebieden welke vallen onder de Natuurbeschermingswet en Habitat- en Vogelrichtlijngebieden en zijn opgenomen op de ontwerpkaart Natura 2000. Deze gebieden worden van het uitbreidingsgebied gescheiden door een zeeerende dijk, respectievelijk een camping.

Uit natuurwetenschappelijke inventarisaties blijkt dat er binnen het uitbreidingsgebied geen plantensoorten, broedvogels of andere natuurwaarden voorkomen die een significante ecologische relatie hebben met deze nabijgelegen beschermde gebieden. Het uitbreidingsgebied wordt niet gebruikt als hoogwatervluchtplaats zodat ook in dit verband geen negatieve effecten te verwachten zijn. De meest nabije gelegen hoogwatervluchtplaats voor vogels bevindt zich in de Oesterput. De afstand tot deze hoogwatervluchtplaats bevindt zich buiten de verstoringgevoeligheidsgrens van de meest kritische Steltloper die deze hoogwatervluchtplaats gebruikt. De beschermde soorten genoemd in de Flora en Faunawet alsmede hun leefgebied worden door de uitvoeringswerken niet bedreigd.

Voor de zeedijk en de Oosterscheldeover zijn geen beperkende bepalingen ten aanzien van de toegankelijkheid van kracht. Realisatie van de uitbreiding zal ertoe leiden dat meer mensen dan nu een wandeling over de openbaar toegankelijke zeedijk zullen maken en zullen gaan zonnebaden langs de zeedijk en gaan zwemmen in de Oosterschelde. Daar de Oosterschelde ter plekke diep is en er zich geen slikken of schorren voor de dijk bevinden zal er geen sprake zijn van extra verstoring van het ecosysteem van de Oosterschelde.

De inrichting en het beheer van het plangebied zal er verder in voorzien dat ook na de uitvoering van de werkzaamheden de hier voorkomende beschermde soorten blijvend beschermd worden. Er is daarom geen aanleiding om een ontheffing op basis van artikel 75 van de Flora en Faunawet aan te vragen.

### ***Ecologische Hoofdstructuur***

Het uitbreidingsgebied ligt niet binnen de begrenzing van de Ecologische Hoofdstructuur of de nadere invulling hiervan door de Provincie en heeft dan ook geen invloed op het beleid dat binnen de ecologische hoofdstructuur wordt voorgestaan.

### ***Milieueffecten***

Een milieueffectrapportage is nodig voor “De aanleg, wijziging of uitbreiding van een recreatieve of toeristische voorziening met een oppervlakte van 10 ha of meer in een gevoelig gebied”.

Het uitbreidingsgebied waar de nieuwe recreatieve staanplaatsen komen is gepland op 1,6 ha. De totale grootte van het recreatiebedrijf inclusief de uitbreiding is kleiner dan 10 ha. Een M.E.R.-procedure is hier derhalve niet aan de orde.

### ***Compensatiebeginsel:***

Een functiewijziging van gebieden met een beschermende status is niet aan de orde. De inrichtingswerken worden niet uitgevoerd in gebieden waarop het compensatiebeginsel van toepassing is.

### ***Mogelijke effecten op hoogwatervluchtplaatsen***

Ten westen van de Paardekuup ligt een dijkvak dat bekend staat als hoogwatervluchtplaats. De recreanten vergroten de druk op dit gebied en kunnen daarmee de kwaliteit van het gebied aantasten. Dit dient actief te worden voorkomen.

Nature Advice heeft advies uitgebracht (november 2007), waarin samengevat het volgende wordt gesteld. De dichtstbijzijnde hoogwatervluchtplaats bevindt zich in de Oesterput.

De oesterput is een voormalig haventje en ligt in directe verbinding met de Oosterschelde. Dit gebied is aan getij onderhevig en bestaat grotendeels uit slik en schor.

Uit de beschikbare watervogeltellingen over de periode 2001 t/m 2006 blijkt dat vrijwel alle steltlopers (vogels die gebruik maken van hoogwatervluchtplaatsen) waargenomen worden binnen het teltraject OS830. Dit teltraject omvat het gebied van de Zeelandbrug tot en met de Oesterput. De afstand tussen het plangebied en de Oesterput bedraagt hemelsbreed ca 2200 meter. Uit studies blijkt dat de verstoringafstand van steltlopers, afhankelijk van de soort, een range vertoont tussen minimaal 20 en maximaal 500 meter gemeten over een open oppervlakte. De verstoringbronnen zijn vrijwel altijd wandelaars of honden.

De conclusies uit het advies luiden dat:

- de uitvoeringswerken in verband met het voorliggende plan zullen niet leiden tot enige verstoring van de hoogwatervluchtplaats voor vogels gelegen in De Oesterput;
- de uitbreiding van de camping en de vakantiewoningen in het recreatiepark Ganuenta zullen ertoe leiden dat meer mensen dan nu een wandeling over de aangrenzende zeedijk zullen maken. De verwachting is dat deze, overigens beperkte intensivering, zich vooral zal voordoen in de richting van de jachthaven en het dorp Colijnsplaat. Een wandeling in westelijke richting tot aan de Oesterput zal, mede gelet op de terreinsituatie en de afstand, slechts door ter plaatse geïnteresseerde liefhebbers worden ondernomen. Hiervan wordt geen significant hogere verstoringdruk verwacht;
- binnen de nu voorgenomen planontwikkeling worden geen initiatieven ondernomen die leiden tot verhoging van de recreatiedruk langs de zeedijk in westelijke richting.

## 3.4.8

### **GELUID**

Een aanzienlijk deel van de bevolking is gehinderd of ernstig gehinderd door geluid van weg-, rail- en vliegverkeer en industrie. Het aantal gehinderden door geluid in Nederland neemt gestaag toe, ondanks allerlei geluidreducerende maatregelen. Behalve hinder kan blootstelling aan (hoge) geluidsniveaus leiden tot nadelige gezondheidseffecten zoals hoge bloeddruk en hart en vaatziekten.

De Wet geluidhinder vormt het juridisch kader voor het Nederlands geluidsbeleid. Het bevat een uitgebreid stelsel van bepalingen ter voorkoming en bestrijding van geluidshinder door onder meer industrie, wegverkeer en spoorwegverkeer. De wet richt zich voornamelijk op de bescherming van de woonomgeving. Op Europees niveau is in 2002 de Richtlijn omgevingslawaaï gepubliceerd. Het doel van de Europese richtlijn is om op basis van prioriteiten de schadelijke gevolgen (inclusief hinder) van blootstelling aan omgevingslawaaï te verwijderen, te voorkomen of verminderen. In 2004 is deze richtlijn in de Wet geluidhinder opgenomen en uitgewerkt in het Besluit omgevingslawaaï.

In april 2007 is een onderzoek uitgevoerd naar de geluidseffecten van de voorziene ontwikkeling aan de Westzeedijk in Colijnsplaat. Uitgegaan is van tellingen van de verkeersintensiteit op de Westzeedijk in 2005. Het rapport is separaat bijgevoegd. Deze tellingen zijn verhoogd met een autonome groei en ook de verkeersaantrekkende werking van de nieuwe recreatiewoningen in het ontwerpbestemmingsplan Paardekuup en de in het voorliggende plan opgenomen standplaatsen. De aldus bepaalde verkeersintensiteit

bedraagt 1123 motorvoertuigen per etmaal. Het blijkt dat de geluidbelasting ten gevolge van dit verkeer ter plekke van de nieuwe woonbestemmingen ruim minder dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB bedraagt. Voor de kern Colijnsplaat is geen akoestisch onderzoek noodzakelijk, omdat dit een 30 km-zone is. Vanwege geluid van wegverkeer zijn er geen belemmeringen voor de planontwikkeling.

### 3.4.9

#### KABELS EN LEIDINGEN

Gas-, water- en elektriciteitstransport vindt meestal ondergronds plaats. Ten behoeve van de bescherming van bepaalde ondergrondse kabels en leidingen worden in een bestemmingsplan vaak beschermingszones geregeld. In de regels en op de verbeelding worden deze zones opgenomen voor de grotere kabels en leidingen, die door een plangebied lopen.

Uit tekeningen van kabel- en leidingbeheerders blijkt dat alle kabels en leidingen geconcentreerd zijn langs de zuidwestzijde van de Westzeedijk. In het plangebied zelf zijn geen kabels of leidingen aanwezig. Vanuit dit oogpunt zijn er geen beperkingen.

### 3.4.10

#### VEREVENING

Op basis van het in het Omgevingsplan Zeeland 2006-2012 opgenomen principe van verevening dient een rode ontwikkeling gepaard te gaan met een gelijktijdige investering in de omgevingskwaliteiten, publieke voorzieningen of de ruimtelijke kwaliteit. Zo mogelijk moet er een directe relatie bestaan tussen de rode ontwikkeling en het via verevening te realiseren doel. Inmiddels heeft de Provincie een handreiking ontwikkeld voor het toepassen van het principe van verevening. Volgens kaart 5.6 uit het Omgevingsplan Zeeland 2006-2012 ligt camping Orisant in het achterland. Voor een uitbreiding van niet-toeristische standplaatsen op een camping met basisvoorzieningen in het achterland wordt een vereveningsbijdrage van € 17.000,00 per hectare verlangd. De totale vereveningsbijdrage op grond van de huidige Provinciale richtlijnen bedraagt dan ook € 27.200,00. Daar aan toe te voegen is het bedrag dat gemoeid is met het oprichten van de tweede bedrijfswoning; hiervoor geldt eveneens een vereveningsbijdrage gebaseerd op een investering van € 20,00 per m<sup>3</sup> in de omgevingskwaliteit. In totaal € 54.323,00.

In de notitie "Vereveningsbijdrage bestemmingsplan de Paardekuup" van 23-11-2007 is een vereveningsbijdrage opgenomen voor zowel het recreatiepark Ganuenta als de uitbreiding van camping Orisant. Deze vereveningsbijdrage heeft betrekking op de overdracht "om niet" van natuurgrond (3.84.30 ha) aan de Stichting Het Zeeuwse Landschap en het pachtvrij maken van de aan het Waterschap Zeeuwse Eilanden toebehorende inlaagdijk (1.85.37 ha). Stichting Het Zeeuwse Landschap is statutair gehouden om deze gebieden te beheren. De vereveningsbijdrage ten behoeve van de uitbreiding van camping Orisant van € 54.323,00 ligt ruim boven de normen die door de Provincie worden gehanteerd en is verdisconteerd in de aankoopprijs van de circa 1,6 ha ten behoeve van de uitbreiding. Aan de Provinciale vereveningseis is hiermee voldaan.

# 4 Juridische regeling

Dit bestemmingsplan bestaat naast voorliggende toelichting uit de juridische regeling (planregels en verbeelding). De planregels bij een bestemmingsplan bevatten regels omtrent het gebruik van de in het plan begrepen gronden en bebouwing. Per onderscheiden bestemming is een apart artikel gemaakt.

Per bestemming is in de bestemmingsomschrijving aangegeven welke doeleinden binnen die bestemming zijn toegestaan. In de bouwregels wordt aangegeven welke bebouwing mogelijk is binnen de betreffende bestemming. Een algemene ontheffingsbevoegdheid en een algemene wijzigingsbevoegdheid voor Burgemeester en Wethouders opgenomen om voldoende flexibiliteit aan het bestemmingsplan te geven. Tevens kunnen Burgemeester en Wethouders nadere eisen stellen aan de situering van gebouwen en de inrichting van gronden.

Bij de opzet van de planregels is aangesloten bij de SVBP (Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen). De planregels bestaan uit vier hoofdstukken. In hoofdstuk 1 zijn de inleidende regels opgenomen. Hoofdstuk 2 omvat de bestemmingsregels, hoofdstuk 3 omvat de algemene regels en hoofdstuk 4 de overgangs- en slotregels. De opbouw is als volgt:

## HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE REGELS

Artikel 1: Begrippen; de in de regels gebruikte begrippen worden hierin omschreven, ter voorkoming van misverstanden of verschil in interpretatie.

Artikel 2: Wijze van meten; een omschrijving van de wijze waarop het meten dient plaats te vinden.

## HOOFDSTUK 2 BESTEMMINGSREGELS

Artikel 3 t/m 6: de bestemmingen. Iedere bestemming is opgebouwd uit:

- een bestemmingsomschrijving.
- bouwregels.
- eventuele specifieke ontheffingen.
- gebruiksregels.

De in dit plan opgenomen bestemmingen zijn (met waar nodig een opmerking):

Artikel 3 Groen;

Artikel 4 Recreatie-verblijfsrecreatie;

De bestemming recreatie- verblijfsrecreatie regelt het bestaande deel en het uitbreidingsdeel van de camping. Er zijn twee bedrijfswoningen mogelijk gemaakt, kleine bijgebouwen mogen worden opgericht en gebouwen ten behoeve van centrale en decentrale voorzieningen zijn toegestaan. Voor de standplaatsen en de recreatiewoningen zijn aparte vlakken onderscheiden

Artikel 5 Waterstaat- waterkering (dubbelbestemming);

### **HOOFDSTUK 3 ALGEMENE REGELS**

Artikel 6 Anti-dubbelregel

Artikel 7 Algemene aanduidingsregels: geeft de vrijwaringzone voor de dijk.

Artikel 8 Algemene ontheffingsregels: bepaling waarin staat in hoeverre met een vrijstelling van Burgemeester en Wethouders van het plan kan worden afgeweken.

Artikel 9 Algemene wijzigingregels: bepaling waarin staat in hoeverre met het toepassen van een wijzigingsbevoegdheid van Burgemeester en Wethouders van het plan kan worden afgeweken.

Artikel 10 Procedureregels

Artikel 11 Bestaande afstanden en andere maten

### **HOOFDSTUK 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS**

Artikel 12 Overgangsrecht: bepalingen voor bouwwerken welke op tijdstip van terinzagelegging van het voorliggende bestemmingsplan dan wel nadien worden gebouwd of kunnen worden gebouwd.

Artikel 13 Slotregel: geeft de naam aan van de regels.

# Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid

## 5.1

### **ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID**

Op grond van artikel 3.1.6. lid i van het Besluit ruimtelijke ordening dient inzicht te worden gegeven in de uitvoerbaarheid van het plan. Met de gemeente is een exploitatieovereenkomst afgesloten.

De kosten van de kwaliteitsuitbreiding bestaan in hoofdzaak uit de kosten van verwerving van grond (incl. vereveningsbijdrage), de aanleg van de infrastructuur, het aanbrengen van groenvoorzieningen en uitbreiding/opwaardering van voorzieningen. De stacaravans zullen worden verhuurd aan vakantiegangers. De exploitatie van het gehele park blijft in handen van het familiebedrijf. Permanente bewoning zal niet worden toegestaan. De directie verwacht een positief exploitatieresultaat. De landschappelijke inbedding zal worden geborgd door middel van een privaatrechtelijke overeenkomst met de gemeente.

## 5.2

### **MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID EN OVERLEG**

Er is in het plaatselijke huis-aan-huisblad en langs elektronische weg kennisgegeven van het voornemen van de gemeente om op verzoek van de eigenaren van Camping Orisant een bestemmingsplan voor te bereiden ten behoeve van de kwaliteitsverbetering en uitbreiding van Camping Orisant.

Ingevolge de gemeentelijke inspraakverordening dienen de bevolking en belanghebbenden betrokken te worden bij de voorbereiding van gemeentelijk beleid. Het voorontwerp van het bestemmingsplan heeft in verband daarmee vanaf 8 september 2008 gedurende 6 weken op het gemeentehuis ter inzage gelegen, waarbij informatie kon worden ingewonnen.

De reacties in het kader van de inspraak en het vooroverleg ex artikel 3.1.1 zijn samengevat en beantwoord in de Antwoordnotitie Inspraak en Vooroverleg. De reacties zelf die in het kader van het artikel 3.1.1 Bro-vooroverleg zijn binnengekomen zijn opgenomen in bijlage 2 van deze notitie daaronder ook het Wateradvies, de inspraakreacties in bijlage 3.

BIJLAGE **1**

Antwoordnotitie vooroverleg en inspraak (met  
bijlagen)



**Antwoordnotitie vooroverleg en inspraak  
voorontwerpbestemmingsplan  
“Camping Orisant” te Colijnsplaat**

## Inhoudsopgave

1. Inleiding	59
2. Vooroverlegreacties	59
3. Inspraakreacties	66
4. Ambtshalve aanpassingen	67

## 1. Inleiding

In het kader van het vooroverleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit op de ruimtelijke ordening hebben we vanaf eind augustus 2008 zeven instanties in de gelegenheid gesteld om inhoudelijk te reageren op het voorontwerpbestemmingsplan “Camping Orisant” te Colijnsplaat. Hiervan hebben vijf instanties gebruik gemaakt. Afschriften van de vooroverlegreacties zijn opgenomen in bijlage 2.

Op grond van de gemeentelijke inspraakverordening hebben we de bevolking en belanghebbenden betrokken bij de voorbereiding van het beleid. Het voorontwerp van het bestemmingsplan heeft in verband daarmee vanaf 8 september t/m 20 oktober 2008 op het gemeentehuis ter inzage gelegen, waarbij informatie kon worden ingewonnen. Tevens is het voorontwerp op de gemeentelijke website geplaatst. Inspraakreacties konden aan burgemeester en wethouders kenbaar worden gemaakt. Een kopie van de kennisgeving is als bijlage 1 opgenomen. Er is één inspraakreactie ingediend. Er is een informatie- en inspraakavond gehouden op 15 september 2008. Behalve een raadslid, waren er geen belangstellenden. Er is derhalve geen verslag gemaakt. In de beantwoording wordt, indien van toepassing, aangegeven op welke wijze het bestemmingsplan zal worden bijgesteld c.q. gewijzigd.

## 2. Vooroverlegreacties

**V-1 Provincie Zeeland**  
Brief van 8 oktober 2008

### Reactie

De provincie geeft aan in te kunnen stemmen met de in het bestemmingsplan beschreven kwaliteitsverbetering en landschappelijke inpassing. De realisatie, het beheer en onderhoud van de landschappelijke inpassing dienen in een privaatrechtelijke overeenkomst met de gemeente te worden vastgelegd. De provincie wil voor de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan een exemplaar van de getekende overeenkomst ontvangen.

### Beantwoording gemeente

De getekende overeenkomst zal tijdig worden toegezonden aan de provincie.

### Conclusie

De reactie heeft niet geleid tot aanpassing van het (voor)ontwerpbestemmingsplan.

## **V-2 VROM-Inspectie, Regio Zuid-West, Overheden Zuid**

Brief van 19 november 2008.

### Reactie

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

## **V-3 Waterschap Zeeuwse Eilanden**

Brief van 13 oktober 2008

### Reactie

*Ten aanzien van waterkeringen:*

1. De inlaag maakt in zijn geheel deel uit van de kernzone. Ingevolge de Keur waterschap Zeeuwse Eilanden mag hier in beginsel niet gebouwd worden. Er is echter in het verleden afgesproken dat alleen een strook van 35 m uit de teen van de Oosterscheldedijk en een strook van 25 m uit de teen van de inlaagdijk vrijgehouden moeten worden van bebouwing. De tabel in de waterparagraaf moet hierop worden aangepast.
2. Verzocht wordt het hele plangebied, uitgezonderd de gronden van de camping, de (dubbel-)bestemming Waterstaat-Waterkering te geven.
3. In §3.3.12 (onder A) van de plantoelichting wordt gesteld dat de inlaag en inlaagdijken deel uitmaken van de primaire watergang. Dit moet zijn de primaire waterkering.

*Ten aanzien van wegen:*

4. De uitbreiding van verblijfsrecreatie in de Paardekuup zal een verhoogde verkeersdruk tot gevolg hebben op m.n. de bij het waterschap in beheer zijnde wegen West Zeedijk, Klaverweg en Noordlangeweg. De verwachting van het waterschap is dat op deze wegen capaciteitsproblemen zullen ontstaan. Als oplossing kan gedacht worden aan het verbreden van de wegverharding en eventuele aanvullende maatregelen zoals de aanleg van een langzaam verkeersroute langs de West Zeedijk tussen de camping en de kern. In 2008 zullen verkeerstellingen worden uitgevoerd. Op basis daarvan zal bepaald worden welke maatregelen nodig zijn en wie de kosten daarvan moet dragen.

*Ten aanzien van waterbeheer:*

5. Volgens de waterparagraaf neemt het verhard oppervlak toe met ca. 0,4 ha. Op basis daarvan dient 300 m<sup>3</sup> waterberging gerealiseerd te worden. Deze waterberging wordt gerealiseerd in het ALN-gebied waar ook de waterberging t.b.v. het recreatiepark Ganuenta is voorzien. Verzocht wordt te onderbouwen dat er voor beide plannen voldoende waterberging wordt gerealiseerd. Het realiseren van de waterberging dient gelijke tred te houden met de uitbreiding van het verhard oppervlak in het kader van de campinguitbreiding.

6. Er was eerder sprake van dat in de groenstrook tussen de campinguitbreiding en vakantiedorp Ganuenta een sloot gegraven zou worden. In het plan is met die sloot geen rekening gehouden. Als de sloot wel gegraven wordt, dient rekening te worden gehouden met vrij te houden onderhoudsstroken.
7. Er wordt door het waterschap geen wateroverlast verwacht. De provinciale Verordening waterhuishouding Zeeland 2002 geeft als richtlijn voor de ontwateringsdiepte voor nieuwe plannen minimaal 70 cm beneden het maaiveld. Het realiseren daarvan is een verantwoordelijkheid van de initiatiefnemer.
8. Ingevolge de Keur waterschap Zeeuwse Eilanden 2007 dient langs de sloten die gelegen zijn binnen en langs het plangebied een 5 m brede onderhoudsstrook vrijgehouden te worden. Met name van belang is dat de sloot aan de zuidzijde van de uitbreiding, voor zover die niet wordt gedempt, bereikbaar blijft voor het onderhoudsmaterieel. Gezien de bebouwing etc. die reeds aan de zuidzijde aanwezig is, zal het slootonderhoud vanaf de noordzijde (vanaf de uitbreiding) worden uitgevoerd. Bij de inrichting van de uitbreiding dient daar rekening mee gehouden te worden. Het verbreden van de sloten kan consequenties hebben voor het onderhoud daarvan en de breedte van de onderhoudsstrook die vrijgehouden moet worden. Zo dient als de bovenbreedte van de sloot groter wordt dan 14 m, een 7 m brede beplantingsvrije strook te worden aangehouden.
9. Het hemelwater zal worden geloosd op oppervlaktewater. In overweging wordt gegeven om het gebruik te bevorderen van duurzame (niet-uitlogende) bouwmaterialen daar waar die met het regenwater in aanraking komen. De voorkeur van het waterschap gaat er naar uit dat hemelwater via het maaiveld wordt afgevoerd naar het oppervlaktewater.
10. Niet duidelijk is wat er in de waterparagraaf wordt bedoeld met de "first flush van het oppervlakte zal afstromen op de sloten en het ALN-gebied".
11. Het rioleringsplan dient ter beoordeling aan het waterschap voorgelegd te worden.

#### Beantwoording gemeente

1. De tabel in de waterparagraaf is hierop aangepast.
2. De plankaart is hierop aangepast.
3. De plantoelichting is hierop aangepast.
4. We wachten de resultaten van de metingen af.
5. In het bestemmingsplan "De Paardekuup", dat opgesteld is ten behoeve van het beoogde recreatiepark Ganuenta, is reeds rekening gehouden met de berging voor de uitbreiding van camping Orisant. In totaal dient voor het recreatiepark Ganuenta en voor de uitbreiding van camping Orisant 1716 m<sup>3</sup> geborgen te worden. Het plangebied van recreatiepark Ganuenta beslaat 41000 m<sup>2</sup> en dat van de uitbreiding van camping Orisant 16200 m<sup>2</sup>. In totaal gaat het om een ruimtebeslag van 57200 m<sup>2</sup>. Met een verhard oppervlak van 40% en een bergingsbehoefte van 75 mm resulteert dat in een waterberging van 1716 m<sup>3</sup>.

In het plan Ganuenta wordt 660 m<sup>3</sup> geborgen door middel van:

- Het verbreden van de sloot langs de zeedijk noordelijk van het plangebied: 150 m x 0,50 m x 2,0 m = 150 m<sup>3</sup>;
- Het verbreden van de sloot langs de Westzeedijk: 400 m x 0,55 m x 2,0 m = 440 m<sup>3</sup>;
- Het rioolstelsel (leeglopend) circa 1000 m x diameter 315 mm = 70 m<sup>3</sup>.

In het ten zuiden van recreatiepark Ganuenta gelegen ALN-gebied zal ca. 1050 m<sup>3</sup> worden geborgen. Deze hoeveelheid kan in het gebied worden geborgen onder voorwaarde dat er fysiek extra buffering kan plaatsvinden. Aan deze voorwaarde kan voldaan worden door langs de zuidzijde en afhankelijk van de hoogte van het maaiveld aan west- en oostzijde van het ALN-gebied een grondwal aan te leggen (met grond uit de te verbreden sloot), met een aantal kleine afvoerbuizen naar de sloot langs de Westzeedijk. Bij een grote hoeveelheid neerslag kan overstort plaatsvinden vanuit de riolering. In de RWA-putten (RWA6 en RWA20) van park Ganuenta moet dan een overstort van schotbalken (variabel op NAP+0,40 m) worden opgenomen. Hierover zijn met het waterschap reeds afspraken gemaakt. De toelichting is op dit punt verduidelijkt. Daarnaast is het voornemen om de sloot aan de zuidzijde gedeeltelijk te dempen. Het gaat om circa 75 m met een bergingsoppervlakte van circa 115 m<sup>2</sup> (ca. 60 m<sup>3</sup>). Compensatie vindt plaats door middel van de aanleg van een wadi die ongeveer dezelfde oppervlakte heeft.

6. Er is besloten om alleen een groenstrook aan te leggen. Onderhoudsstroken zijn derhalve niet aan de orde.
7. Dit wordt voor kennisgeving aangenomen.
8. Het voornemen is om de sloot slechts gedeeltelijk te dempen en met onderhoudsstroken wordt in het plan rekening gehouden. Orisant zal met het waterschap in overleg treden over het onderhoud.
9. Het hemelwater zal in hoofdzaak via kolken en riolering worden afgevoerd naar het oppervlaktewater. Het water zal door een wadi-achtige constructie worden geleid alvorens geloosd te worden.
10. Deze zinsnede is niet juist en zal worden verwijderd.
11. Het rioleringsplan zal door de initiatiefnemer ter beoordeling worden voorgelegd aan gemeente en waterschap.

### Conclusie

- De reacties genoemd onder 1, 3, 5, 6 en 11 leiden tot aanpassing van de toelichting.
- De reactie genoemd onder 2 leidt tot aanpassing van de plankaart.

#### **V-4 Overlegorgaan Nationaal Park Oosterschelde**

Brief van 3 november 2008

##### Reactie

Het overlegorgaan geeft aan te kunnen instemmen met het voorontwerpbestemmingsplan.

#### **V-5 Zeeuwse Milieufederatie (ZMF)**

Brief van 16 oktober 2008

##### Reactie

De ZMF is primair van mening dat inlagen, zowel vanuit cultuurhistorisch oogpunt als voor wat betreft de aanwezige natuurwaarden, niet de meest geschikte locaties zijn voor verblijfsrecreatie, maar ziet de uitbreiding als een logische afronding van de verblijfsrecreatieve mogelijkheden in de inlaag. De ZMF heeft de volgende opmerkingen op het plan:

1. In het bestemmingsplan wordt gesteld dat de structuur van de karrevelden uitgangspunt is voor het ontwerp. Op zich is dat een goed uitgangspunt. De inrichting van de camping zou daar echter meer op kunnen worden afgestemd.
2. Middels het overdragen van het natuurgebied in de inlaag aan de Stichting Het Zeeuwse Landschap, ziet het vereveningsplaatje er boekhoudkundig positief uit. Echter, het gebied is reeds natuurgebied, beschermd door de EHS-status en de Flora en Faunawet. In de praktijk is daarom geen sprake van versterking van de omgevingskwaliteiten. Volgens de ZMF wordt er dus niet voldaan aan de uitgangspunten van het provinciaal Omgevingsplan. Het bestemmingplan Camping Orisant zal moeten worden voorzien van een vereveningsplan dat de omgevingskwaliteiten wel versterkt.
3. De ZMF is van mening dat de inrichtingswerkzaamheden t.o.v. de huidige situatie niet direct invloed hebben op het Natura 2000-gebied Oosterschelde, omdat het plan geen significante relatie heeft met de natuur buitendijks. Het gebied grenst niet aan een hoogwatervluchtplaats voor vogels, de Oosterschelde ter plekke is diep, er zijn geen schorren of slikken aanwezig en de originele natuurwaarden in de inlaag zijn al aangetast. Het externe effect van de toename van de recreatie kan volgens de ZMF echter wel van invloed zijn op de natuurkwaliteit. Recreanten vergroten de druk op de nabij gelegen hoogwatervluchtplaats en kunnen daarmee de kwaliteit van het gebied aantasten. Dit dient actief te worden voorkomen. Tevens pleit de ZMF voor een lichtplan voor het gebied teneinde onnodige lichtbelasting van de Oosterschelde te voorkomen.

##### Beantwoording gemeente

1. De initiatiefnemers hebben getracht de uitbreiding van de camping zo goed mogelijk in te passen in de omgeving en de omgevingskwaliteit waar mogelijk te versterken. De belangrijkste maatregel is het verbreden en verdichten van de randbeplanting. In het ten westen van de camping gelegen natuurgebied zal de veestal/opslagruimte worden

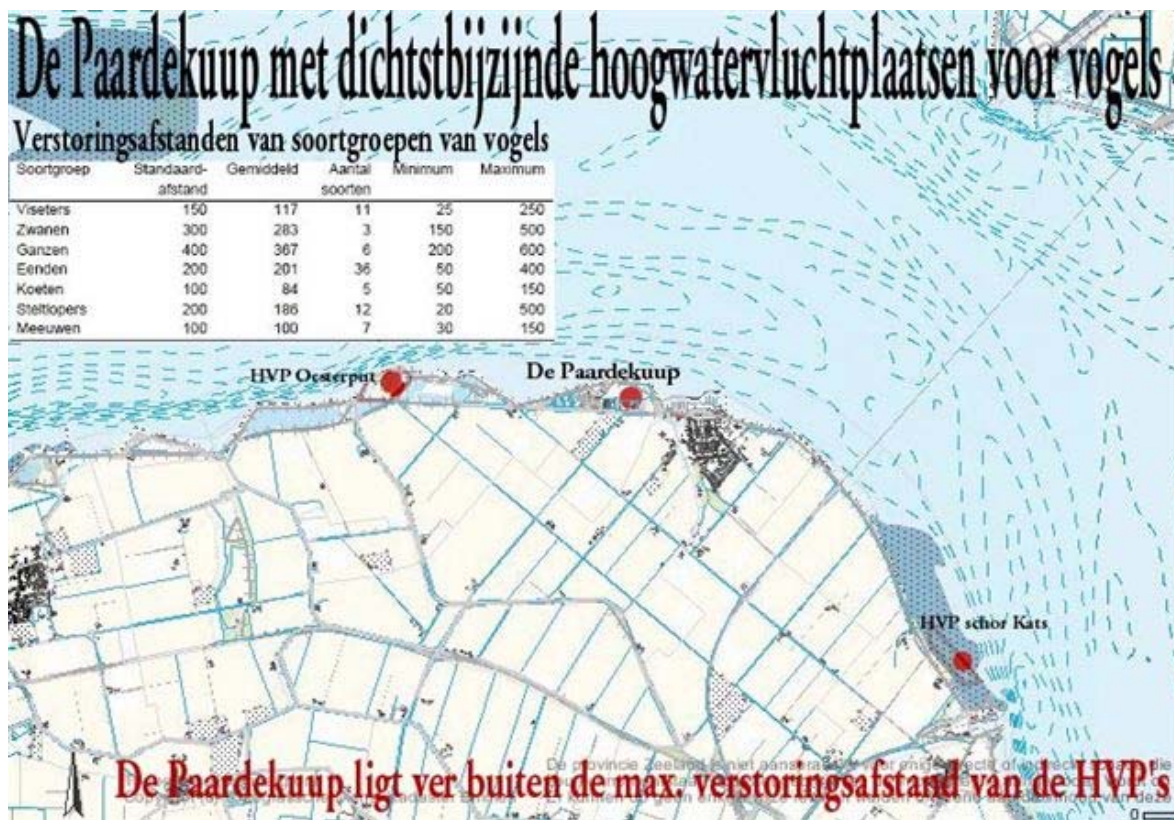
gesloopt. Het stroomgat van 1953, gelegen op de camping, is in het kader van de kwaliteitsverbetering hersteld. De inrichting van het campingterrein zelf is de verantwoordelijkheid van de ondernemer.

2. Scaldis Development Kompagnie B. (hierna SDK), initiatiefnemer van het naast Camping Orisant beoogde recreatiepark Ganuenta, heeft de vereveningsbijdrage ook voor de uitbreiding van Camping Orisant geregeld. Deze vereveningsbijdrage is verdisconteerd in de aankoopprijs van de circa 1,6 ha grond ten behoeve van de uitbreiding met 45 standplaatsen. Het vereveningsplan omvat het door SDK verwerven, pachtvrij maken en om niet aan Stichting Het Zeeuwse Landschap beschikbaar stellen van de in het oostelijk deel van de Paardekuup gelegen gebieden met de huidige planologische bestemming “Agrarisch gebied met landschappelijke en natuurwetenschappelijke waarden” (3.84.30 ha) en het pachtvrij maken van de aan het Waterschap Zeeuwse Eilanden toebehorende aangrenzende inlaagdijk (1.85.37 ha). Stichting Het Zeeuwse Landschap is statutair gehouden om deze gebieden te beheren. Dit vereveningsplan is door de gemeente en de provincie getoetst en akkoord bevonden.

In het vereveningsplan gaat het overigens om de natuurgebiedjes die in het oostelijk deel van inlaag de Paardekuup gelegen zijn en niet om het westelijke natuurgebied. Het laatstgenoemde natuurgebied maakt inderdaad deel uit van de Ecologische Hoofdstructuur, maar de oostelijk in de Paardekuup gelegen natuurgebieden (nog) niet.

3. Op de mogelijke effecten op nabijgelegen hoogwatervluchtplaatsen (V's) wordt reeds ingegaan in paragraaf 3.4.7 van de plantoelichting. Voor de omgeving Paardekuup zijn het schor bij Kaats en de Oesterput de dichtstbijzijnde HVP's. Er ligt geen relatie tussen deze HVP's en de uitbreiding van camping Orisant. Het plangebied ligt buiten de maximale verstoringafstand van de HVP's. Zie onderstaande figuur.





Door de initiatiefnemer is een lichtplan opgesteld om onnodige lichtbelasting van de Oosterschelde te voorkomen.

### Conclusie

De reactie leidt niet tot aanpassing van het plan.

#### **V-6 Delta N.V.**

Niet gereageerd.

#### **V-7 Stichting Cultureel Erfgoed Zeeland**

Niet gereageerd.

### 3. Inspraakreactie

Gedurende de periode van de terinzagelegging van het voorontwerpbestemmingsplan is er één schriftelijke inspraakreactie ingediend. Een afschrift van deze reactie is opgenomen in bijlage 3.

#### I-1 Dhr. P. Blok

Brief van 12 september 2008

#### Reactie

1. Volgens inspreker ontbreekt een maximale oppervlaktemaat voor de te plaatsen kampeermiddelen. Door dit open te laten, wordt permanente bewoning gestimuleerd;
2. Volgens inspreker is het rapport geluid en luchtkwaliteit d.d. 27 april 2007 uitsluitend gebaseerd op de 75 recreatiewoningen in het plan Ganuenta. Met de uitbreiding van camping Orisant is in het rapport geen rekening gehouden.

#### Beantwoording gemeente

1. In artikel 4 van de bestemmingsplanregels is aangegeven dat de op de plankaart voor "Recreatie-verblijfsrecreatie" aangewezen gronden bestemd zijn voor:
  - a. Een kampeerterrein met maximaal 285 standplaatsen met een centrale bedrijfsmatige exploitatie uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "kt" (kampeerterrein) en in samenhang daarmee:
    - een centrale voorziening ten behoeve van receptie en overdekte recreatieve voorzieningen met de daaraan ondergeschikte functies horeca en detailhandel;
    - twee bedrijfswoningen;
    - gebouwen in de vorm van verzorgingseenheden zoals toiletvoorzieningen en overige voorzieningen in het kader van de persoonlijke verzorging;
    - spel-, sport- en speelvoorzieningen;
    - kleinschalige dagrecreatieve voorzieningen.
  - b. Maximaal 33 recreatiewoningen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "rw" (recreatiewoning) en in samenhang daarmee:
    - spel-, sport- en speelvoorzieningen.

Een en ander met de bijbehorende bouwwerken en voorzieningen zoals ontsluitingswegen, parkeervoorzieningen, groen en water, nutsvoorzieningen en voorzieningen ten dienste van beheer en onderhoud.

In de begripsbepalingen van het bestemmingsplan zijn omschrijvingen van de begrippen "standplaats" en "kampeermiddel" opgenomen.

Een standplaats is een ruimte voor het plaatsen van één of meerdere kampeermiddelen.

Een kampeermiddel is:

- a. een tent, een tentwagen, een kampeerauto of een caravan;
  - b. enig ander onderkomen of enig ander voertuig of gewezen voertuig of gedeelte daarvan, voorzover geen bouwwerk zijnde,
- één en ander voor zover deze onderkomens of voertuigen of gewezen voertuigen geheel of ten dele blijvend zijn bestemd of opgericht dan wel worden of kunnen worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf.

Het bovenstaande impliceert een maximale afmeting van de kampeermiddelen. Daarbij is tevens gesteld dat ze alleen gebruikt mogen worden voor recreatief nachtverblijf. Ook is volgens de regels onder artikel 4.1 lid a een centrale bedrijfsmatige exploitatie vereist. Permanente bewoning wordt hiermee tegengegaan.

2. Deze constatering is juist. Bij het voorontwerpbestemmingsplan is niet de juiste versie van het rapport "Onderzoek geluid en luchtkwaliteit" gevoegd. In de versie van 8 mei 2007 is de uitbreiding van camping Orisant wel meegenomen. Dit rapport zal bij het ontwerpbestemmingsplan gevoegd worden. De plantoelichting is hierop aangepast.

#### Conclusie

De reactie leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan. Bij het bestemmingsplan zal het juiste rapport "Onderzoek geluid en luchtkwaliteit" worden gevoegd.

## **4. Ambtshalve aanpassingen**

In het kader van de verwerking van de inspraak- en vooroverlegreacties en door diverse ontwikkelingen die sinds de terinzagelegging hebben plaatsgevonden, is het gewenst het bestemmingsplan op de volgende punten aan te passen.

1. Diverse ondergeschikte redactionele aanpassingen en aanvullingen.
2. De oppervlakte van bijgebouwen per standplaats verhogen van 10 naar 12 m<sup>2</sup> conform de algemene voorwaarden die bij de kampeervergunning hoorden zoals die tot het intrekken van de Wet op de Openluchtrecreatie (1-1-2008) gold.