

## **BESTEMMINGSPLAN "DE PAARDEKUUP" TE COLIJNSPLAAT**

SCALDIS DEVELOPMENT KOMPAGNIE BV

GEMEENTE NOORD-BEVELAND

TOELICHTING

- concept-voorontwerp
- voorontwerp
- ontwerp
- vastgesteld door de gemeenteraad van Noord-Beveland  
d.d. 30 oktober 2008
- goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Zeeland  
d.d.

november 2008

110501/ZC8/221/701730



# Inhoud

<b>1</b>	<b>Inleiding</b>	<b>4</b>
1.1	Planmotivering	4
1.2	Planopzet	4
1.3	Plangebied	5
<b>2</b>	<b>Beleidskader</b>	<b>7</b>
2.1	Rijksbeleid	7
2.1.1	Nota Ruimte	7
2.1.2	Vierde Nota Waterhuishouding (1999)	8
2.1.3	Nationaal Milieubeleidsplan 4 (NMP4)	8
2.1.4	Natura 2000	9
2.1.5	Richtlijn Strategische milieubeoordeling en M.E.R.	9
2.1.6	Duurzaam Bouwen	10
2.2	Provinciaal beleid	11
2.2.1	Omgevingsplan 2006-2012	11
2.2.2	Provinciale visie externe veiligheid	16
2.2.3	Natuurgebiedsplan Zeeland 2005	16
2.2.4	Beeldkwaliteit	17
2.3	Regionaal beleid	18
2.3.1	Beleidsplan Oosterschelde 1995-2005	18
2.3.2	Duurzaam bouwen	19
2.3.3	Deelstroomgebiedsvisie Zeeland	19
2.3.4	Thematische regiovisie 'de Bevelanden'	20
2.4	Gemeentelijk beleid	21
2.4.1	Structuurvisie Noord-Beveland	21
2.4.2	Landschapsbeleidsplan Noord-Beveland	22
2.4.3	Visie toerisme Noord-Beveland "Groene oase in de Delta"	22
2.4.4	Trendmonitor toerisme Noord-Beveland 2002	23
2.4.5	Gemeentelijk waterplan en de watertoets	24
2.4.6	Vigerende bestemmingsplan	24
2.5	Conclusie	25
<b>3</b>	<b>Initiatief en analyse plangebied</b>	<b>26</b>
3.1	Inleiding	26
3.2	Planbeschrijving	26
3.2.1	Inventarisatie en beschrijving plangebied en de relatie met de omgeving (denkstep 1)	26
3.2.2	Inventarisatie ruimtelijke randvoorwaarden en beschrijving ruimtelijk programma in relatie tot beeldkwaliteit (denkstep 2)	27
3.2.3	Waardering gevonden elementen uit stap 1 in relatie tot het ruimtelijk programma uit stap 2 (denkstep 3)	30
3.2.4	Hoe zijn elementen uit stap 3 betrokken bij de nieuwe inrichting van het plangebied of het behoud van de bestaande situatie? (denkstep 4)	30

<b>3.3</b>	Toetsing	34
3.3.1	Water	34
3.3.2	Externe veiligheid	39
3.3.3	Luchtkwaliteit	40
3.3.4	Geur	41
3.3.5	Bodem	42
3.3.6	Archeologie	42
3.3.7	Natuur	43
3.3.8	Geluid	47
3.3.9	Kabels en leidingen	47
<b>4</b>	<b>Juridische regeling</b>	<b>48</b>
<b>5</b>	<b>Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid</b>	<b>50</b>
5.1	Economische uitvoerbaarheid	50
5.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid en overleg	50
Bijlage 1	Inspraakverslag en zienswijzen	52
Bijlage 2	Advies P.C.O en reacties overleg ex artikel 10 Bro	53
Bijlage 3	Wateradvies	54
Bijlage 4	Dijkprofielen	55

Separate bijlagen:

- Onderzoek lucht en geluid
- Verkennend bodemonderzoek
- Verslag overleg met de provincie d.d. 17 maart 2005

# HOOFDSTUK 1 Inleiding

## 1.1 **PLANMOTIVERING**

Aanleiding voor dit bestemmingsplan is de ontwikkeling van het recreatiedorp Ganuenta nabij het dorp Colijnsplaat op Noord-Beveland. Dit project is een initiatief van de "Scaldis Development Kompagnie" (SDK). Deze planontwikkelings BV heeft het initiatief opgevat om op het voormalige eiland een recreatiedorp met een historische en typische Zeeuwse uitstraling te realiseren met 75 recreatiewoningen, een centrale recreatieve voorziening, een bedrijfswoning en de bijbehorende infrastructuur en water en groenvoorzieningen. Tevens zullen de oorspronkelijke karrevelden in het gebied worden verworven en worden overgedragen aan een natuurbeherende instantie. Deze ontwikkelingen passen niet in het 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 de realisatie van het recreatiedorp met een historische en typische Zeeuwse uitstraling juridisch wordt verankerd. Hierbij kan opgemerkt worden dat het plan een zogenaamd 'pijplijnproject' is, hetgeen betekent dat er in het beleid van provincie en gemeente al langer rekening gehouden wordt met het voornemen om een recreatiedorp te realiseren in het gebied.

## 1.2 **PLANOPZET**

Voor het nieuwe bestemmingsplan is aansluitend bij de geldende ideeën over de vormgeving van bestemmingsplannen gekozen voor een globale planvorm die tegelijkertijd voldoende rechtszekerheid biedt. De ontwikkeling van het recreatiedorp wordt hierin integraal opgenomen. De kaders worden bepaald door de in artikel 12 van het Besluit op de ruimtelijke ordening genoemde onderdelen waarin een bestemmingsplan dient te worden vervat:

Plankaart: Op de plankaart zijn de bestemmingen in het plangebied weergegeven. Deze bestemmingen zijn gerelateerd aan de in de voorschriften opgenomen juridische regeling.

Voorschriften: 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. In de beschrijving in hoofdlijnen wordt beschreven op welke wijze deze doelen of doeleinden worden nagestreefd.



De inlaag heeft slechts ten dele het karakter van karrevelden. Het hoger gelegen gedeelte is altijd in gebruik geweest als agrarisch bouwland en wordt thans bestemd voor de bouw van het recreatiedorp. Het wel afgegraven gedeelte van de inlaag is in gebruik geweest als paardenwei. Door het ontbreken van beheer heeft dit gedeelte nauwelijks natuurwaarde. Via een gericht beheer zouden in dit gedeelte de voor karrevelden kenmerkende plantensoorten kunnen terugkeren. Voorts zal het pachtrecht van de aangrenzende inlaagdijk (1.85.37 ha) op naam van een natuurbeherende instantie worden gesteld.

Plangebied Zeeuws recreatiedorp



De plandelen liggen in een zogenaamde "inlaag". Een inlaag is een polder ontstaan door het aanleggen van een reservedijk achter de zeedijk in verband met een dreigende dijkval. Inlagen liggen daarom altijd in een zone direct achter een zeedijk. De inlaag waar beide plangebieden binnen vallen wordt "de Paardekuup" genoemd, hetgeen de naam van voorliggend bestemmingsplan verklaart.

# HOOFDSTUK **2** Beleidskader

## **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 ruimteveragende 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.

### 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 instandhouden 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 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 Habitatrichtlijn (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 Habitatrichtlijn. 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 recreatiewoningen zijn gepland is 3,9210 ha groot. Het totale plangebied heeft een omvang van 9,6570 ha. 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 aan de orde.

## 2.1.6 DUURZAAM BOUWEN

Duurzaam bouwen raakt in bredere kring steeds meer in de belangstelling en geleidelijk aan krijgen milieuaspecten een volwaardige plaats in het ontwerpen, bouwen en beheren van een woonwijk. Onder duurzaam bouwen, ook milieubewust of ecologisch bouwen genoemd, wordt het volgende verstaan: "Het op zodanige wijze bouwen en beheren van gebouwen dat de schade voor het milieu in alle stadia, van ontwerp tot sloop zoveel mogelijk beperkt blijft". Essentieel hierbij is de onderlinge verwevenheid van ruimtelijke schaalniveaus en bouwsectoren. Bouwen zal in alle fasen van het bouwproces moeten gebeuren met een verantwoordelijkheid voor het milieu. Tegen deze achtergrond is door het ministerie van VROM een aanpak geformuleerd die er op gericht is duurzaamheidsaspecten een sterkere en op termijn vaste positie te geven in de besluitvorming over de inrichting van de gebouwde omgeving, het zgn. Plan van aanpak Duurzaam Bouwen (1995). Met dit plan is een schaa sprong gemaakt van experimenten op het gebied van duurzaam en energiezuinig bouwen naar een meer stelselmatige toepassing van deze principes in de brede bouwstroom. Duurzaam en energiezuinig bouwen dient standaard te worden in zowel de woning- en utiliteitsbouw.

Met latere publicaties zoals het Pakket Duurzaam Bouwen en Bouwstenen voor een duurzame stedenbouw worden verdere stappen gezet. Ook in de Derde Energienota worden plannen uiteengezet om de komende jaren het energiegebruik in Nederland fors terug te dringen en het gebruik van duurzame energie te vergroten. Ook de bouw zal daar een aandeel in moeten leveren door bijvoorbeeld een geleidelijke aanscherping van de energieprestatienorm.

Veel gemeenten in Nederland hebben op regionaal niveau een zogenaamd "Convenant Duurzaam Bouwen" ondertekend, waarin afspraken zijn vastgelegd over de wijze waarop met duurzaam bouwen wordt omgegaan.

### **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 MER-plicht - of MER-beoordelingsplicht niet van toepassing is. Omdat het geen Habitat gebied is, is bijgevolg een Strategische Milieubeoordeling (SMB) ook 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*.

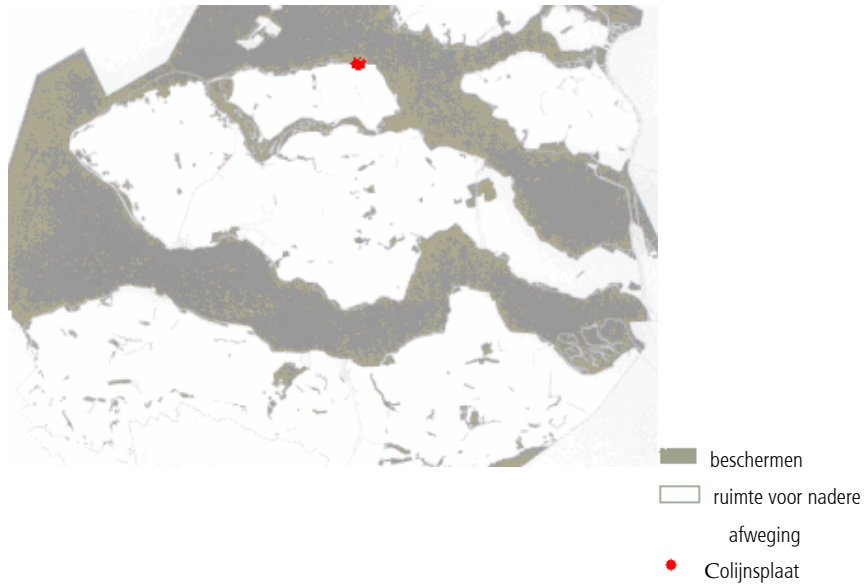
#### ***Het versterken van de bijzondere Zeeuwse omgevingskwaliteit***

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 Omgevingsplan Zeeland



#### *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 kaart 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 doet bijvoorbeeld 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 zijn de 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, waar een ieder een beroep op kan doen. 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 'recreatiekaart' op de volgende pagina zijn de recreatieve concentratiegebieden weergegeven. Te zien is dat het projectgebied aangeduid wordt als recreatief concentratiegebied en dat het gebied in het achterland is gelegen waar zowel uitbreiding als nieuw vestiging in beginsel toelaatbaar is

Recreatiekaart  
Kaart 5.6 Omgevings-  
plan Zeeland



#### 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 om te verblijven. Verreweg het grootste deel van de overnachtingen vindt echter 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.

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:

- Kampeerders 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).

### ***Bedrijfsmatige exploitatie***

Volgens het Omgevingsplan moet bij nieuwvestiging de bedrijfsmatige exploitatie gegarandeerd worden. Via een privaatrechtelijke overeenkomst dient te worden gegarandeerd dat permanente bewoning van recreatiewoningen wordt tegengegaan en dat deze woningen 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.

### ***Waterkwaliteit***

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 - verbindingszones, robuuste verbindingszones en andere functies.
- Richt het landschap opnieuw in (grasland) daar waar goede mogelijkheden zijn;
- Neem technische maatregelen.

*Resumé*

De ontwikkeling van het recreatiedorp 'Ganuenta' is een gewenste ontwikkeling, omdat juist deze locatie op de recreatiekaart aangeduid wordt als een plek waar recreatie zich zou moeten concentreren. Vanwege de toekomstige ligging van het recreatiedorp in een laagte tegen een zeedijk is de impact op de omgeving bovendien niet zo groot.

Er wordt voldoende rekening gehouden met de aanwezige omgevingskwaliteiten ter plaatse. Deze omgevingskwaliteit is uitgebreid geïnventariseerd en heeft daarna als uitgangspunt gediend voor de vormgeving van het recreatiedorp. De vormgeving van de ontwikkeling sluit qua hoogte, massa, materiaalgebruik, schaal en maatverhoudingen aan bij de bestaande omgevingskwaliteit. Tegelijkertijd met de realisering wordt bovendien de groenstructuur rondom het recreatiedorp versterkt volgens het principe van verevening. Tot slot zal het plan aan alle wettelijke vereisten voldoen. Volgens het Omgevingsplan moet bij nieuwvestiging de bedrijfsmatige exploitatie gegarandeerd worden via een privaatrechtelijke overeenkomst. Bovendien moet vast staan dat deze woningen voor de verhuur beschikbaar blijven. 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

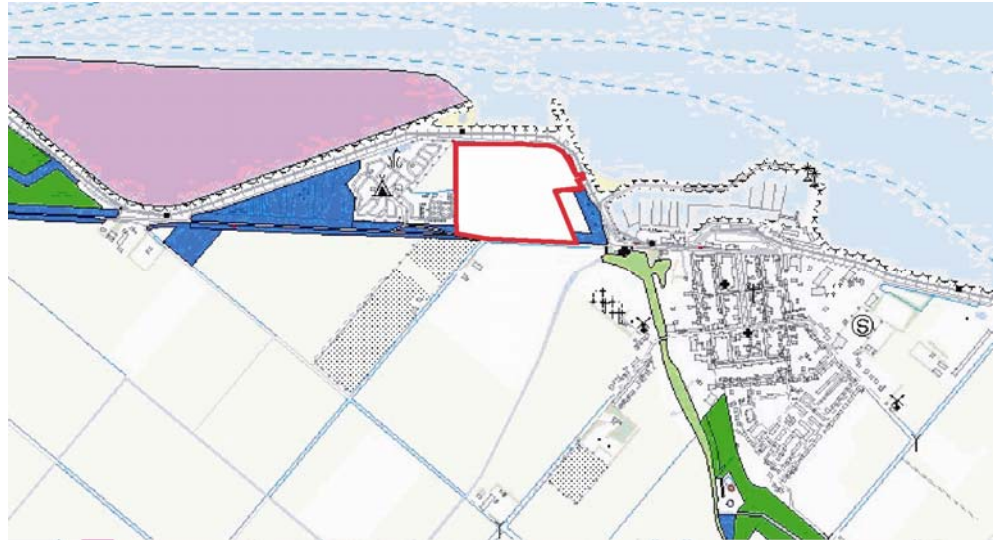
De provincie Zeeland heeft de kaders voor de uitvoering van het externe veiligheidsbeleid binnen de provincie vastgelegd in de visie "Risico's in zicht". De visie dient als toetsingskader voor besluiten in het kader van vergunningverlening en ruimtelijke ordening. In de bijbehorende handreiking is een 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 plankaart 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 NATUURGEBIEDSPLAN ZEELAND 2005

Het Natuurgebiedsplan 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 Natuurgebiedsplan 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 natuurgebiedsplan. Aan de randen ligt enkel een verbindingzone 2<sup>e</sup> prioriteit en een beheersgebied.



Uitsnede Natuur-  
gebiedsplan



## 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 beeldkwaliteitsplan 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 zijn doorlopen (zie paragraaf 3.2.1 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 afschermdende 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 'inpasbaarheidsstrategieën' 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 recreatie concentratie. Hierdoor is er binnen de doelstellingen van de Provincie Zeeland voldoende beleidsruimte voor de ontwikkeling van een recreatievoorziening zoals voorgesteld in het plan voor het recreatiedorp "Ganuenta". In dit bestemmingsplan zal ten behoeve van het aspect externe veiligheid een aparte (sub)paragraaf worden opgenomen.

In het Natuurgebiedsplan heeft het plangebied geen specifieke aanduiding. Het plangebied grenst wel aan een "Beheersgebied" en aan een "Verbindingszone 2<sup>e</sup> prioriteit".

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 het recreatiedorp gepland is ontwikkelingen alleen dan inpasbaar zijn wanneer ze het behoud, herstel en beheer van cultuurhistorische elementen en structuren ten goede komen.

## **2.3 REGIONAAL BELEID**

### **2.3.1 BELEIDSPLAN OOSTERSCHELDE 1995-2005**

De Oosterschelde is een zwaar beschermd natuurgebied. Het is een staatsnatuurmonument, een speciale beschermingszone ingevolge de Vogelrichtlijn, een watergebied van internationale betekenis en een Nationaal Park. Tevens is de Oosterschelde aangemeld als Habitatrictlijngebied. De Oosterschelde valt onder de Natuurbeschermingswet. De externe werking van deze wet maakt dat er geen toename van recreatieve druk mag plaatsvinden in het gebied.

In het kader van deze wet is tevens een zonering ingesteld met betrekking tot de toegankelijkheid van het gebied. Ten oosten van de Zeelandbrug geldt daarom een beperkte toegankelijkheid. 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 DUURZAAM BOUWEN

Alle nieuwe gebouwen dienen aan hoge kwaliteitseisen te voldoen. De wettelijke kwaliteitseisen, die vastgelegd zijn in het Bouwbesluit, gaan niet ver genoeg. Daarom is in Zeeland al in 1996 een convenant gesloten om duurzaam bouwen van woningen te bevorderen. Dit Zeeuws convenant is ondertekend door partijen als overheden, architecten, woningcorporaties, milieufederaties en bouwbedrijven. Noord-Beveland heeft dit convenant niet ondertekend. In plaats daarvan zullen duurzaamheidsaspecten via een overeenkomst vastgelegd worden.

### 2.3.3 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 verziltingsprobleem 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).

## 2.3.4

### 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.

De gemeente Noord-Beveland werkt in plaats van een regionaal DuBO convenant met aparte overeenkomsten om duurzaamheidsaspecten vast te leggen.

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. Het geplande recreatiedorp draagt daar zeker aan bij.

## **2.4 GEMEENTELIJK BELEID**

### **2.4.1 STRUCTUURVISIE NOORD-BEVELAND**

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 01-01-2007 bedraagt 7.210. 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 Zandkreekdijk (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 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 middegebied'. 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. Het initiatief bij 'De Paardekuup' wordt echter in de structuurvisie specifiek genoemd als uitzondering op deze beleidsregel. 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.

## 2.4.2

### LANDSCHAPSBELEIDSPAN NOORD-BEVELAND

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 (1998) 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.

## 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 2002

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 semi-overheidsinstellingen 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. Resumerend kan worden gesteld dat het jaar 2002 een goed jaar is geweest voor de Noord-Bevelandse ondernemers.

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

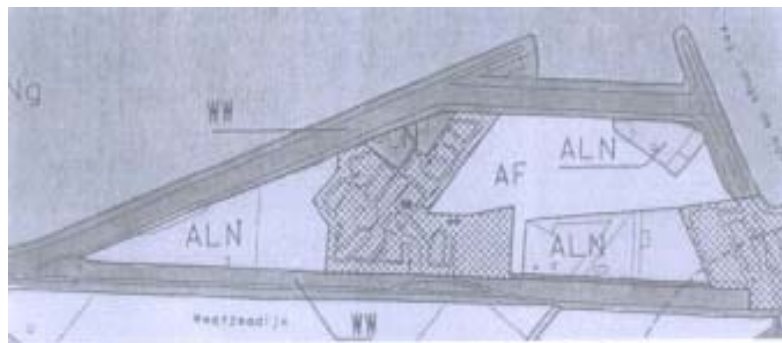
Enkel het werk dat te maken heeft met het direct afvoeren van water uit de kernen is voor rekening van de gemeente. Met het oog op deze taak is de gemeente Noord-Beveland bezig met het opstellen van een gemeentelijk waterplan. Bij nieuwe bestemmingen zal de gemeente de watertoets toepassen.

## 2.4.6

### VIGERENDE BESTEMMINGSPLAN

Het vigerend bestemmingsplan "Landelijk gebied" van de gemeente Noord-Beveland geeft voor het plangebied twee bestemmingen: een deel met de bestemming Agrarische Doeleinden klasse F (AF) en een deel met de bestemming Agrarisch gebied met Landschappelijke en Natuurwetenschappelijke waarden (ALN).

Uitsnede vigerend bestemmingsplan



#### **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. In beginsel zijn in natuurrandgebieden nieuwe verblijfsrecreatie complexen buiten de directe invloedssfeer van het dorp niet gewenst. Het initiatief bij 'De Paardekuup' wordt echter in de structuurvisie specifiek genoemd als uitzondering op deze beleidsregel. 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 toeristische-recreatieve gebruiksmogelijkheden heeft, die zich vooral concentreren aan de randen van het eiland, langs het water.



Het vigerende bestemmingsplan "Landelijk gebied" geeft voor het plangebied twee bestemmingen: een deel met de bestemming Agrarische Doeleinden klasse F (AF) en een deel met de bestemming Agrarisch gebied met Landschappelijke en Natuurwetenschappelijke waarden (ALN). Omdat het vakantiepark niet past in het huidige bestemmingsplan dient het bestemmingsplan te worden herzien dan wel moet een vrijstellingsprocedure worden toegepast.

## 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.

# HOOFDSTUK 3

## Initiatief en analyse plangebied

### 3.1 **INLEIDING**

In het navolgende wordt verder ingegaan op de concrete voornemens van de ontwikkelings BV (SDK BV) met betrekking tot de realisatie van een Zeeuws recreatiedorp. Met de planbeschrijving worden tevens de vier 'denkstappen beeldkwaliteit' zoals omschreven in het Omgevingsplan Zeeland doorlopen.

### 3.2 **PLANBESCHRIJVING**

Kernidee van het plan voor de invulling van het gebied "De Paardekuip" is om een recreatiedorp met een historische en typische Zeeuwse uitstraling te realiseren in een te versterken natuurlijke omgeving. Niet het zoveelste witte bungalowpark zal er verrijzen, maar een dorp gebouwd naar de historisch Zeeuwse traditie in een typisch Zeeuws landschap. Doel is het realiseren van een recreatiedorp met een Zeeuwse en historische uitstraling met 75 recreatiewoningen, een centrale recreatieve voorziening, een bedrijfswoning en de bijbehorende infrastructuur, water- en groenvoorzieningen en de verwerving en overdracht om niet van de gebieden binnen het plangebied met de bestemming "Agrarisch - Landschappelijke en Natuurlijke Waarden" (3.84.30 ha) en de aangrenzende inlaagdijk (1.85.37 ha) aan een natuurbeherende instantie.

#### 3.2.1 **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 Paardekuip” 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 wordt nu agrarisch gebruikt. Tevens is in de uiterste hoek een voormalige vuilstort gelegen. Deze is voldoende afgedekt en loogt niet uit. 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.

### 3.2.2

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

##### ***Bebouwingsplan***

De ruimtelijke randvoorwaarden van het plan worden bepaald door de kenmerken van typisch Zeeuwse dorpen in de omgeving en de structuur van de karrevelden. De structuur van dorpen op Noord Beveland stamt uit de 16<sup>e</sup> en de eerste helft van de 17<sup>e</sup> eeuw. Men baseerde zich in die tijd graag op vormgevingsprincipes die teruggrijpen op de klassieke idealen van maatvoering. Er verschenen geometrisch planmatig opgezette nederzettingen ontworpen volgens de regel van de gulden snede. De gulden snede werd gezien als de ideale verhouding tussen lengte en breedte. Ook Colijnsplaat is volgens deze principes ontworpen.

Kaart uit 1855 (links) en luchtfoto (rechts) van Colijnsplaat



De hoofddoelstelling is een recreatiedorp te realiseren geïnspireerd op de traditionele Zeeuwse dorpen. Naast de vele bestaande Zeeuwse vakantieparken in mediterrane sfeer is het uitgangspunt een op regionale kenmerken geïnspireerd recreatiedorp. Historiserend bouwen is dan ook geen taboe, echter ook geen must.

De uitgangspunten voor het ontwerp zijn gebaseerd op traditionele bebouwing in ieder geval wat betreft de schaal, maatverhoudingen en korrelgrootte. In dat verband zijn ook materiaal- en kleurgebruik van belang.

- Gestreefd wordt naar een 16<sup>e</sup> / 17<sup>e</sup> eeuwse sfeer in het centrum en een 19<sup>e</sup> en vroeg 20<sup>e</sup> eeuwse sfeer in de randen daar om heen.
- Als referentie dienen Zeeuwse dorpen als Colijnsplaat en Wissenkerke.
- In het centrum (rondom een dorpsplein) ligt de nadruk op compact bouwen.
- Gebouwen zijn niet hoger dan één verdieping met een kap, met uitzondering van enkele 'voornamere' bebouwing (referentie: raadhuis, pastorie, woning bovenmeester of dijkbaas etc.).
- Vanaf het centrum wordt de bebouwing opener van opzet met af en toe een accent door een aangebouwde, gepotdekselde schuur.
- Straatmeubilair wordt vormgegeven met als referentie de attributen uit het verleden zoals travalje, klapbanke zonder dat er sprake zal zijn van kitsch.
- Bij de materialisering van gebouwen en straten wordt gebruik gemaakt van keramische producten.
- "Anton Pieck – achtige" ontwikkelingen moeten vermeden worden.

Mogelijk gevelbeeld van het dorpsplein (boven) en een achterstraat (beneden) in het Zeeuws recreatiedorp



### ***Natuur- en landschapsprogramma***

Bijzondere aandacht is geschonken aan de invloed die de voorgestane ontwikkeling kan hebben op het Oosterscheldesysteem en gebieden in de inlaag "de Paardekuip" met landschappelijke en natuurwetenschappelijke waarden. Deze aandacht voor natuur en landschapswaarden wordt niet alleen ingegeven door de beleidskaders, maar ook door het kernidee van de ontwikkelaar zelf nl. :

*'het realiseren van een Zeeuws vakantiedorp in een te versterken natuurlijke omgeving. Geen aantasting van de natuur maar juist een versterking en vergroting van de natuurwaarde'.*

Om de ecologische en landschappelijke structuur van het Oosterscheldesysteem en in het bijzonder die van de Noord-Bevelandse inlagen te versterken, heeft de initiatiefnemer de gebieden binnen het plangebied met de bestemming "Agrarisch-Landschappelijke en natuurlijke waarden" en de aangrenzende inlaagdijk in het plan opgenomen. Deze gronden hebben geen aankooptitel voor natuurverwerving en kunnen dus niet op reguliere wijze voor natuurbescherming worden verworven. De ALN - gebieden vertonen op dit moment symptomen van verwaarlozing. Een gericht beheer zal de potentie van deze gebieden beter kunnen benutten.

Het plan voorziet in verwerving door de initiatiefnemer van de ALN – gebieden en een doorlevering “om niet” aan een terreinbeherende natuurbeschermings-organisatie. Ook zal de aangrenzende inlaagdijk onder het beheer van een natuurbeschermingsorganisatie worden gebracht.

Te bebouwen gebied



De huidige karrevelden kunnen zich bij goed beheer herstellen en oude waarden kunnen terugkeren. In de karrevelden past geen (opgaande) beplanting. Er zal in het kader van verevening dan ook geen beplanting worden aangebracht. Wel zal beplanting worden aangebracht op het centrale en hoger liggende deel waar de recreatieve woningen gepland zijn. Deze beplanting zal de historische landschaplijnen volgen en daarmee de structuur versterken. Ook de parkeerplaatsen worden afgeschermd met beplanting. Er wordt alleen streekeigen beplantingsmateriaal gebruikt.

Ook het ontwerp van het stratenpatroon en het dorpsplein sluit aan bij de historische kavelstructuur van de landerijen in de omgeving. Zo zal het centrale plein aan het eind van een historische route ( de huidige Klaverweg) komen. Deze route liep vroeger (toen er nog geen inlaag was) door tot aan de Zeedijk. Op het onderstaande kaartje uit 1855 is de historische route met gepland dorpsplein ingetekend.

De initiatiefnemer heeft een visie opgesteld voor een goede landschappelijke inpassing van het nieuwe recreatiedorp, waarbij met name een goede overgang wordt gemaakt van de karrevelden naar het recreatiedorp. De visie bevat daartoe een aantal concrete voorstellen. Uitvoering daarvan wordt verzekerd via een tussen de gemeente en de initiatiefnemers te sluiten privaatrechtelijke overeenkomst.

Historische route met aan het eind het geplande dorpsplein



### 3.2.3 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. De huidige kavelrichtingen van de karrevelden en de traditionele opbouw en inrichting van een Zeeuws dorp zijn uitgangspunt voor het ontwerp. Bebouwing 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.

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

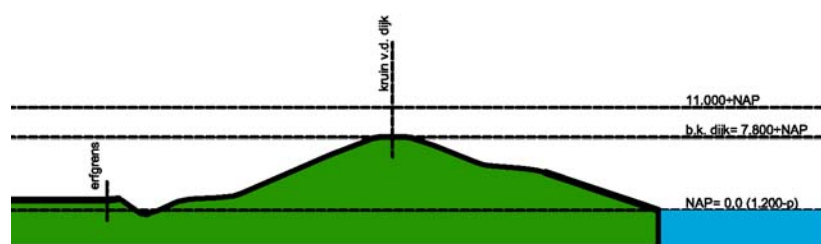
#### **Stedenbouwkundig plan**

Door Architecten Alliantie te Goes is een stedenbouwkundig plan gemaakt; dit is gebeurd in overleg met het bureau Nature Advice, dat vooral gekeken heeft naar de natuur en ecologie in de inlaag. De hoofduitgangspunten van het schetsontwerp, zoals eerder genoemd zijn:

- Een compacte bouw door een planmatige opzet in een 'dorpscentrum' met een centraal plein en vrijstaande woningen langs de randen van het dorp.
- Een uitstraling die past bij een "Zeeuws dorp" waarbij rekening wordt gehouden met de historische (route)structuren, vormgevingsprincipes en geveltypes in het gebied.
- Behoud, versterking en uitbreiding van natuur- en landschapswaarden (karrevelden).
- Het voorzien in doorgaande verbindingsmogelijkheden voor wandelaars om het idee van een afgesloten park te voorkomen.
- Het landschappelijke beeld gezien van af de Oosterschelde mag niet worden verstoord.

De totale bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 11 meter. De dijkprofielen zijn in bijlage 4 opgenomen.

Dijkprofiel Oosterschelde dijk en toegelaten hoogte



Stedenbouwkundig plan



### ***Opbouw***

In hoofdzaak zijn 3 deelgebieden te onderscheiden waarbij de compactheid en “stedelijkheid” afneemt naarmate men verder uit het centrum raakt:

- **Aan het plein:**  
Gesloten bebouwing van 2 tot 2,5 laag met kap.  
Individuele herkenbaarheid.  
Verticale gevelopeningen.  
Geaccentueerde entree’s.  
Wisselende kaprichtingen.
- **Randen:**  
Kleinschalige bebouwing van 1 tot 1,5 laag.  
Eenduidige hoofdvorm met langskappen.  
Combineren van verschillende gevelafwerkingen (bijv. hout en steen) is mogelijk.
- **Overig:**  
Vrijstaande, half vrijstaande of aaneengesloten bebouwing met wisselende kaprichtingen.

### ***Openbare ruimte***

Ook het kwaliteitsniveau en de sfeer van de openbare ruimte is geïnspireerd op Zeeuwse kenmerken. De centrale pleinruimte heeft een wat formelere uitstraling dan de randen, die een meer landelijke sfeer hebben zoals dat ook het geval is in Zeeuwse dorpen. Rijbanen worden uitgevoerd in keramisch materiaal. Paden kunnen worden uitgevoerd in een half-verharding. Toe te passen straatmeubilair en overige inrichtingselementen zijn in harmonie met de bebouwde omgeving. Met zorg wordt omgegaan met erfafscheidingen, bijgebouwen en aan en uitbouwen. Erfafscheidingen die zichtbaar zijn vanaf openbaar gebied worden mee ontworpen in harmonie met de omgeving. Uitbreidingen en bijgebouwen direct of in de toekomst, worden direct meegenomen in het ontwerp.

### **Bebouwing**

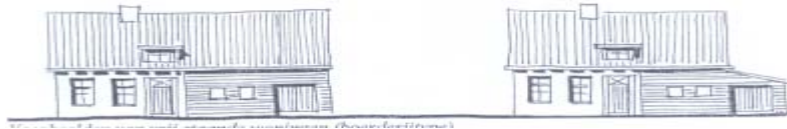
De woningen hebben een authentiek uiterlijk dat overeenstemt met de bouwperiode waaraan wordt gerefereerd.

Voorbeelden van vrijstaande woningen



Elke woning wordt voorzien van een complete keuken, een openhaard (eventueel gashaard) en een luxe badkamer met bad, douche en (dubbele) wastafel. Recreatiewoningen met een slaapkamer op de begane grond worden voorzien van 2 badkamers.

Voorbeelden van vrijstaande woningen (type: 'boerderij')



De woningen hebben tuindeuren aan de achterzijde. Iedere woning heeft een (buiten)berging, zo mogelijk krijgen de woningen een garage. De nokrichting van de huisjes loopt evenwijdig aan de straat, als daartoe aanleiding bestaat afgewisseld met een nokrichting loodrecht op de straat.

De indeling achter de gevel kan refereren aan het authentieke uiterlijk. Dat wil zeggen dat een voordeur bijvoorbeeld geen los element is, maar wel degelijk toegang verleent aan de hal of gang. Een comfortabele indeling gaat boven een authentieke indeling, tenzij ze goed samengaan. Er wordt gedacht aan een modulemaat waarvan de gemiddelde afmetingen ca. 6x8 meter of 5x9 meter is. Gemiddeld krijgen de woningen vier slaapkamers, met een minimum van 3 slaapkamers per woning. Een aantal woningen zal 5 of 6 slaapkamers hebben. Daarnaast worden er woningen gebouwd met een slaapkamer op de begane grond. De bebouwing wordt geconcentreerd in het midden van het plangebied en ze ingesloten zal worden door natuur en groen.

### **Landschapsvisie**

De landschappelijke inpassing van het recreatiedorp wordt nader verwoord in de opgestelde landschapsvisie. Daarbij zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

de karrevelden blijven vrij van beplanting;

- De beplantingsstructuur sluit aan op de historische rechtlijnige kavel- en wegenstructuur.
- Langs de noordelijke en zuidelijke rand van het te bebouwen gebied wordt een, uit een losse hagenstructuur bestaande randbeplanting met een dikte van 5 meter aangebracht, zoals bijvoorbeeld in het landschap rond Nisse. Ongeveer 50% van de randlengte zal beplant worden zodat het zicht vanuit en op het recreatiedorp in stand blijft. Tussen de hagen komt een ondiep water met rietbegroeiing. De bestaande sloot aan de noordzijde wordt daartoe plaatselijk verbreed.
- Op de grens van het noordelijk gelegen natuurgebied en de te bebouwen zones wordt een beplantingsstrook aangebracht bestaande uit een 5 meter hoge haagstructuur.



- Bij de toegang tot het dorp wordt een knotwilgenweide aangelegd. De aangrenzende parkeerruimte wordt afgeschermd met een haag of een aarden wal.
- De bestrating in het recreatiedorp wordt voorzien van een laanbeplanting. De kavelgrenzen worden beplant met hagen.
- De parkeerplaatsen worden zo mogelijk aan het oog onttrokken door een dichte beplanting. Ook zullen aarden wallen worden aangebracht die beplant zullen worden.
- Langs de begrenzing met de camping Orisant wordt een forse dichte haag met een breedte van circa 10 meter aangebracht met daarlangs een secundair ontsluitingspad zodat het beeld van een bestaande wegeling ontstaat. Boven de haag steken opgaande bomen uit zodat er ook in de winter sprake is van een visuele afscherming.
- Bij de herinrichting van het slibdepot tot opslagplaats voor boten wordt door het Waterschap Zeeuwse Eilanden een beplantingsstrook aangebracht om de winterberging landschappelijk in te bedden.
- De gebruikte beplanting bestaat uit autochtoon beplantingsmateriaal, binnen het recreatiedorp aangevuld met oude fruitrassen, hoogstamboomgaarden, walnoten etc.

Onderstaand is de Landschapsvisie weergegeven.

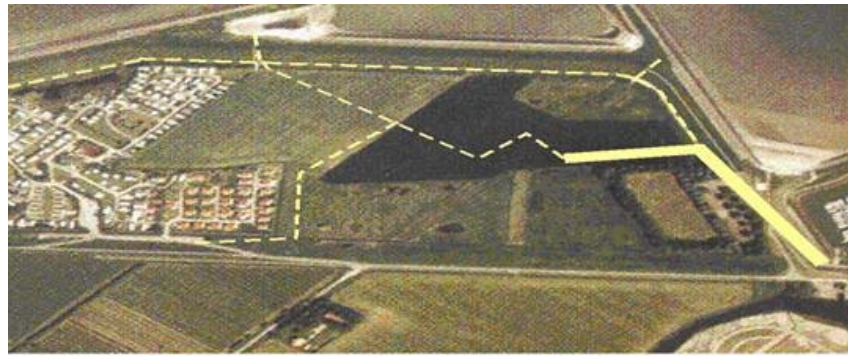
Landschapsvisie in-  
laag de Paardekuup



### ***Ontsluiting***

De aanleg van een ontsluiting via de Kuupjesweg in de zuidoosthoek van het plangebied is gewenst. Uit verkeerskundig en technisch oogpunt zijn andere ontsluitingen (vanaf de West-Zeedijk) niet gewenst. Ook voor de uitstraling van het plan is een andersoortige toegang dan die van camping Orisant gewenst. Rekening wordt gehouden met een noodontsluiting in de noordwesthoek van het plangebied. Met de wegbeheerder, het Waterschap Zeeuwse Eilanden, zal overleg worden gevoerd over eventuele maatregelen. Er zullen maatregelen worden getroffen om de verkeersafwikkeling niet via de kern Colijnsplaat te laten lopen.

## Onsluitingsstructuur



— ontsluiting autoverkeer  
 - - - - - doorgaande route fietsers en voetgangers

Om te voorkomen dat er een afgesloten recreatiedorp ontstaat zijn doorgaande routes voor fietsers en wandelaars essentieel. Bijkomend voordeel is dat daardoor minder mensen gebruik zullen maken van de West-Zeedijk. Dit zal de huidige ongewenste menging van verkeersstromen (fietsers, wandelaars en automobilisten) aanmerkelijk ten goede komen en de verkeersveiligheid bevorderen.

De verkeerstoename die veroorzaakt wordt door de ontwikkeling van het recreatiedorp zal weinig gevolgen hebben voor het dorp Colijnsplaat. Het overgrote deel van het verkeer van en naar het recreatiedorp zal namelijk afgewikkeld worden via de West-Zeedijk en de Oost-Zeedijk. In de voorschriften behorend bij het bestemmingsplan wordt vastgelegd dat er gezorgd moet worden voor voldoende parkeerplaatsen in het park zelf.

### **Parkeren**

Er wordt een parkeercijfer gehanteerd van 1,9 per recreatiewoning. Dit is volgens de ASVV vergelijkbaar met een middeldure woning in niet stedelijk gebied. Het totaal aantal te realiseren parkeerplaatsen is 148. Als gevolg daarvan zijn er geen effecten te verwachten met betrekking tot parkeren buiten het park. Voor het parkeren kan een onderverdeling gemaakt worden in drie zones:

- Centrum: geen parkeermogelijkheden langs de straten en op het plein. Mogelijkheid voor centraal parkeren of geclusterd parkeren.
- Kernrand: parkeren op eigen terrein (1) en een kleiner deel (0,5) langs de straten.
- Buitenzone: parkeren op eigen terrein.

Voor het behoud van het karakter van het plan is het niet gewenst meer parkeerplaatsen aan te leggen.

## **3.3 TOETSING**

### **3.3.1 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 projectgebied 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 “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) 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 herinrichtingszones) 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 het recreatiedorp heeft een omvang van ca. 4.1 ha waarvan 1,6 ha is verhard. Het als natuurzone nader in te richten gebied (deel ALN) heeft een oppervlakte van ca. 3,8 ha.

### **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 bijlage 3 opgenomen.

### **Waterhuishouding: huidige situatie**

#### **Algemeen**

De locatie is gelegen in een inlaagpolder direct ten westen van Colijnsplaat. De locatie is gedeeltelijk in gebruik als bouwland en gedeeltelijk als weiland. Een deel van het gebied is aangewezen als ALN gebied.

Uit de waterkansenkaart 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 natuurgebiedsplan 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 milieuonderzoek blijkt een ca. 0,50 m dikke lichte klei-grond 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 plangebied waar de woningen en staanplaatsen zijn voorzien, volledig onverhard.

#### *Waterhuishouding: toekomstige situatie*

##### *Algemeen*

Uit het voorliggend ontwerpplan volgt dat er door SDK bv 75 woningen zullen worden gebouwd. De parkeervoorzieningen worden op eigen erf en op straat gerealiseerd. De Architecten Alliantie te Goes heeft een stedenbouwkundig plan gemaakt, waarbij de bestaande waterhuishouding (sloten) gehandhaafd blijft.

#### *Waterinfiltratie / Bodemgesteldheid*

Vanwege de bodemgesteldheid zal het hemelwater slechts in zeer beperkte mate in de bodem kunnen infiltreren.

#### *Waterkwantiteit*

Door de beoogde ontwikkelingen neemt het verhard oppervlak door woningen en parkeerplaatsen aanzienlijk toe. Het afstromend water zal voor een grotere (snellere) afvoer zorgen dan die momenteel uit het landelijk gebied aanwezig is. Een peilstijging op het open water en een versnelde afvoer is daarvan het gevolg.

Buffering van hemelwater is mogelijk in het tussen het woongebied en de Westzeedijk liggende ALN gebied. Hiertoe zal de dijksloot worden verbreed en langs het ALN gebied zal een dijkje worden aangelegd. Uit dit gebied kan het oppervlaktewater gedoseerd afstromen. Het gebied heeft een zodanige oppervlakte dat slechts van een beperkte peilstijging sprake is bij een bui T=100. De woningen zijn gelegen in het noordelijk deel van de inlaag, waar het maaiveld op ca. NAP + 1,10 m ligt. Gezien het feit dat er met een gesloten grondbalans gewerkt zal worden, zal het vloerpeil minimaal NAP + 1,40 m worden. Met een polderpeil van NAP - 0,80 m en een verwachte maximale peilstijging bij T=100 van 0,90 m. wordt geen wateroverlast ter plaatse van de woningen verwacht.

#### *Waterkwaliteit*

In het plangebied is geen open water. Het water loost uit het plangebied op zowel bestaande sloten als het ALN gebied. De first flush van het oppervlakte water zal afstromen op de sloten en het eventuele surplus op het 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.

Via het Zeeuws Convenant Integrale Woonkwaliteit wordt gegarandeerd dat er uitsluitend duurzame bouwmaterialen (DUBO-materialen) toegepast worden. Door het gebruik hiervan worden geen consequenties voor het grondwater verwacht.

Gezien de beperkte omvang van het woongebied 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 woningen aan de rand van het plangebied zal drain- en dakwater direct op het open water van sloten of natuurgebied worden geloosd. Op de perceelsscheiding zal bij ondergrondse afvoer een controleputje worden 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. Het DWA systeem zal door middel van een pompinstallatie aangesloten worden op voornoemde persleiding.

**Watertoets**

De "Handreiking 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>Er wordt niet in de kernzones ter breedte van 35 m. (Oosterscheldedijk) en 25 m. (inlaagdijk) gebouwd.</i>
<b>Wateroverlast</b> (vanuit oppervlaktewater)	Voldoende ruimte voor vasthouden/bergen/afvoeren van water. Vergroten van de veerkracht van het watersysteem.	<i>Het verhard oppervlak zal toenemen met ca 1.6 ha. In verband daarmee zal extra berging worden gerealiseerd.</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/- aanvoer</b>	Het voorzien van de bestaande functie van (grond- en/of oppervlakte-)water van de juiste kwaliteit water en de juiste hoeveelheid op het juiste moment. Het tegengaan van nadelige effecten van veranderingen in ruimtegebruik op de behoefte aan water.	<i>De watervoorziening is niet in het geding.</i>
<b>Volks- gezondheid</b> (water gerelateerd)	Minimaliseren risico watergerelateerde 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>

THEMA	WATERDOELSTELLING	UITWERKING
<b>Grondwater-overlast</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>Grondwater-kwaliteit</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 (licht verhoogd waterpeil).</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 recreatiewoningen niet wenselijk. Door langere leegstand dan permanente woningen gaat het stinken.

Geconcludeerd kan worden dat water- en waterkeringsaspecten geen belemmering vormen voor de realisering van het geplande recreatiedorp.

### 3.3.2

#### 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 geen propaanopslag aanwezig. Het projectgebied ligt evenmin 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



### 3.3.3 LUCHTKWALITEIT

Luchtverontreinigende stoffen kunnen schadelijk zijn voor de gezondheid. Ook ecosystemen kunnen worden aangetast. Om te bepalen welke concentraties acceptabel zijn is op 5 augustus 2005 het (herziene) Besluit Luchtkwaliteit in werking getreden. Dit besluit is een gevolg van de EU-kaderrichtlijn luchtkwaliteit en de daarbij behorende 1ste en 2de EU-dochterrichtlijn in de Nederlandse wetgeving.

Het Besluit Luchtkwaliteit stelt eisen aan een 6-tal luchtverontreinigende stoffen. 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 (Pb) 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. Het Besluit geeft een beleidshorizon aan tot 2010. In 2010 moet overal worden voldaan aan de normen van het Besluit luchtkwaliteit 2005. De tabel op de volgende pagina geeft de belangrijkste normen weer.

Tabel luchtkwaliteit	Stof	Norm	2005	2010
	NO <sub>2</sub>	Grenswaarde in µg/m <sup>3</sup> ( 24 uurgemiddelde dat 18 keer per kalenderjaar mag worden overschreden)		200
		Grenswaarde in µg/m <sup>3</sup> (jaargemiddelde)		40
	PM <sub>10</sub>	Grenswaarde in µg/m <sup>3</sup> (jaargemiddelde)	40	40
		Grenswaarde in µg/m <sup>3</sup> (24 uurgemiddelde dat 35 keer per jaar mag worden overschreden)	50	50



Het volgende systeem wordt gehanteerd:

- Kleine inbreidingslocatie:  
Plannen die geen negatieve effecten hebben op de luchtkwaliteit zijn mogelijk, ook als de grenswaarden op die bepaalde locatie reeds worden overschreden. Onderzoek moet aantonen dat het plan niet leidt tot verdere overschrijding van grenswaarden.
- Saldobenadering:  
Een plan kan doorgang vinden wanneer er een geringe verslechtering van de luchtkwaliteit plaatsvindt op de ene locatie terwijl op een andere locatie de luchtkwaliteit aanzienlijk verbetert (aanleg randweg die stadscentrum ontlast).
- Stand-still beginsel buiten werking:  
In situaties waarbij de luchtkwaliteit beter is dan de grenswaarde, mag door het plan de luchtkwaliteit verslechteren mits dit niet leidt tot overschrijding van de grenswaarde.
- Aftrek voor fijn stof:  
Een deel van het fijn stof dat zich van nature in de lucht bevindt en niet schadelijk is voor de gezondheid mag afgetrokken worden van de fijn stof concentratie. In Nederland gaat het dan om zeezout. Voor zeezout geldt inmiddels een wettelijk vastgestelde aftrek die per gemeente is vastgelegd in de "Meetregeling luchtkwaliteit 2005".

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 blijkt dat ruimschoots aan de eisen voor luchtkwaliteit wordt voldaan. Aldus zijn er vanwege de luchtkwaliteit geen belemmeringen voor de planontwikkeling. Het betreffende onderzoek is als bijlage toegevoegd.

Inmiddels is (per 15 november 2007) de nieuwe Wet luchtkwaliteit in werking getreden waarin opgenomen is dat projecten die Niet In Betekenende Mate (NIBM) bijdragen tot de luchtkwaliteit niet verder getoetst hoeven te worden. De grens voor NIBM is voorlopig gelegd op een bijdrage van 1%. Voor woningbouw is dit voorlopig vertaald in een plangrootte van niet meer dan 500 woningen (bij 1 ontsluitingsweg; Regeling NIBM 31 oktober 2007). Aangezien in het huidige plan niet meer dan 75 recreatiewoningen worden gerealiseerd kan geconcludeerd worden dat voldaan wordt aan de uitgangspunten van NIBM. Aldus is een verdere toets van de invloed op de luchtkwaliteit niet aan de orde.

Een aanpassing van de rapportage luchtkwaliteit kan daarom achterwege blijven. De rapportage kan, voor zover al formeel ingediend, terzijde worden gelegd en hoeft niet in de beoordeling te worden betrokken.

### 3.3.4

#### 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 landbouwonwikkelings- en verwevingsgebieden. 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.

### 3.3.5

#### 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 vervuilde locatie niet zonder meer multifunctioneel toepasbaar is. Het eindrapport verkennend bodemonderzoek is separaat bijgevoegd bij dit bestemmingsplan.

Uit onderzoek is gebleken dat er wat betreft de voormalige vuilstortplaats, aangrenzend aan het plangebied, geen kansen op uitloggen zijn. De vuilstortplaats is afdoende afgedekt.

### 3.3.6

#### 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 vervolgend ook een proefsleuvenonderzoek noodzakelijk. Plangebieden kleiner dan 2500 m<sup>2</sup> zijn vrijgesteld van onderzoek, mits er geen archeologische vondsten in een straal van 50 meter om het plangebied zijn gedaan. In alle gevallen bestaat er een meldingsplicht aan het bevoegd gezag (Provincie).

Archeologische waarden lijken in het plangebied niet aanwezig. Volgens de Indicatieve Kaart van Archeologische Waarden (IKAW) is er in het plangebied een zeer lage trefkans voor archeologisch waardevolle vondsten.

Het terrein maakt volgens de Archeologische Monumenten Kaart geen deel uit van een terrein met bekende archeologische waarden noch zijn er archeologische vindplaatsen bekend in het gebied. Op grond daarvan is nader archeologisch onderzoek niet nodig.

## 3.3.7

## 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, Beschermde 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 ruimtelijk 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 planlocatie ligt binnen het kilometerhok 047-402. Naast inlaag "de Paardekuupe" 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 Paardekuupe uit 1980. Raadpleging van deze vegetatieopname leert dat zich geen bedreigde of ernstig bedreigde plantensoorten binnen het plangebied bevinden. In 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 Grutto, Veldleeuwerik, Tureluur en Gele Kwikstaart (alle "gevoelig").

***Overige natuurwaarden***

Van de Noordse Woelmuis is bekend dat deze op Noord-Beveland voorkomt. Verschillende onderzoeken hebben aangetoond dat deze niet voorkomt binnen het plangebied. Deze vaststelling wordt onder andere onderbouwd in het rapport "de Noordse Woelmuis in het Deltagebied" van 23 oktober 2003. Zowel provincie als gemeente Noord Beveland hebben de conclusies uit dit rapport onderschreven, zoals te lezen is in het bijgevoegd verslag van de vergadering van 17 maart 2005.

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 van de effecten van de werken op de natuurwaarde******De status van het plangebied en de directe omgeving***

Het plangebied valt niet binnen de begrenzing van de Natuurbeschermingswet of van de Habitat- en/of Vogelrichtlijn. In de directe nabijheid, gescheiden door een zeeverende dijk, bevindt zich de Oosterschelde welke wel beschermd wordt door de Natuurbeschermingswet en de Habitat- en Vogelrichtlijn. Dit Natura 2000 gebied heeft een zogenaamde 'externe werking'. Op grond daarvan kan er een vergunningplicht ingevolge de Natuurbeschermingswet gelden. De inrichtingswerken zullen echter geen invloed hebben op de vegetatie, amfibieën, dagvlinders en andere natuurwaarden in het plangebied (externe werking binnen het plangebied). Uit de natuurwetenschappelijke inventarisaties blijkt bovendien dat er binnen het plangebied geen plantensoorten, broedvogels of andere natuurwaarden voorkomen die een significante ecologische relatie hebben met nabijgelegen beschermde gebieden. Het plangebied wordt niet gebruikt als hoogwatervluchtplaats, zodat ook in dat verband geen negatieve effecten te verwachten zijn.

De beschermde soorten, genoemd in de Flora- en Faunawet alsmede hun leefgebied worden door de uitvoeringswerken niet bedreigd (externe werking buiten het plangebied). Van een eventuele vergunningplicht ingevolge de Natuurbeschermingswet is dan ook geen sprake.

Het plangebied valt niet binnen de begrenzing van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) of een nadere invulling daarvan door de Provincie Zeeland. Het gedeelte van het plangebied dat zal worden bebouwd met recreatiewoningen is in gebruik als agrarische grond (bouwland/AF gebied) en heeft geen beschermende natuurstatus. Direct aangrenzend bevinden zich agrarische gronden met landschappelijke en natuurlijke waarden (graslanden ALN gebied).

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

In het niet-beschermde deel van het plangebied zullen 75 recreatiewoningen, een dienstwoning en een centraal recreatieve voorziening worden gebouwd met de daarbij behorende infrastructuur en water- en groenvoorziening. De woningen zullen in de toekomst gebruikt worden als tweede woning en deels verhuurd worden aan recreanten. Er zullen geen speelterreinen worden aangelegd en de toe te laten horeca is van zeer beperkte omvang, zodat een "rustig" gebruik wordt verwacht. Het beschermde deel van het plangebied zal geheel ongemoeid worden gelaten.

Er zullen geen wijzigingen in de grondwaterstand worden aangebracht. Het ALN gedeelte zal tijdens de werkzaamheden worden afgezet om (onbedoelde) verstoring te voorkomen.

#### *Effecten op natuurwaarden*

- Binnen het plangebied (ALN-gebied)

De inrichtingswerken gaan gepaard met onrust en kunnen tijdelijke verstoring geven aan de broedvogels in het ALN-gebied. Hierbij moet name gedacht worden aan de weidevogels Slobeend (waarschijnlijke broedvogel/ kwetsbaar) en Tureluur en Grutto (zekere broedvogel/ gevoelig). De inrichtingswerken zullen geen invloed hebben op de in het ALN-gebied aanwezige vegetatie, amfibieën, dagvlinders en andere natuurwaarden. Het toekomstig gebruik van het recreatiegebied zal geen negatief effect hebben op de natuurwaarden in het ALN-gebied omdat het gebied doeltreffend zal worden afgeschermd om verstoring te voorkomen. De (tijdelijke) verstoring tijdens de inrichtingsfase wordt beperkt door een effectieve afscheiding aan te brengen tussen het recreatiegebied en het ALN-gebied en bovendien door het herstel van de karrevelden en de uitvoering van de bouwwerkzaamheden buiten het broedseizoen te laten plaatsvinden.

Een deel van het plangebied zal worden ingericht tot nieuwe natuur. Hierdoor zal de oppervlakte natuur toenemen en de toekomstige natuurwaarde van het plangebied wordt hierdoor vergroot. Ook het toekomstige beheer van de natuurwaarden zal worden veiliggesteld door overdracht aan een terreinbeherende organisatie.

- Buiten het plangebied (nabijgelegen beschermde gebieden)

Het gaat hierbij om gebieden welke vallen onder de Natuurbeschermingswet en Habitat- en Vogelrichtlijn. Deze gebieden worden van het plangebied gescheiden door een zeeverende dijk. Uit de natuurwetenschappelijke inventarisaties blijkt dat er binnen het plangebied geen plantensoorten, broedvogels of andere natuurwaarden voorkomen die een significante ecologische relatie hebben met deze nabijgelegen beschermde gebieden. Het plangebied wordt niet gebruikt als hoogwatervluchtplaats zodat ook in dat verband geen negatieve effecten te verwachten zijn. De beschermde soorten genoemd in de Flora- en faunawet alsmede hun leefgebied worden door de uitvoeringswerken niet bedreigd. Voor de zeedijk en de Oosterschelde oever zijn geen beperkende bepalingen ten aanzien van de toegankelijkheid van kracht. Realisatie van het plan zal ertoe leiden dat meer mensen dan nu een wandeling over de openbaar toegankelijke zeedijk zullen maken en dat meer mensen gaan zonnebaden langs de zeedijk of 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 derhalve geen aanleiding om een ontheffing op basis van artikel 75 van de Flora- en Faunawet aan te vragen.

*Ecologische Hoofdstructuur*

Het plangebied ligt niet binnen de begrenzing van de Ecologische Hoofdstructuur of de nadere invulling daarvan door de Provincie Zeeland en heeft dan ook geen invloed op het beleid dat binnen de Ecologische Hoofdstructuur wordt voorgestaan. Uitvoering van het plan zal de Ecologische Hoofdstructuur wel versterken doordat gebieden zonder aankoop-titel in handen komen van een terreinbeherende organisatie. Hierdoor wordt een gericht terreinbeheer mogelijk.

*Milieueffecten*

Het deel van het plangebied waar de bouw van recreatiewoningen is gepland is 3.92.10 ha groot. Het totale plangebied is 9.65.70 groot. Gelet op de feitelijk te bebouwen oppervlakte, de grootte van het plangebied en het beleid gericht op vergroting van natuurwaarde en natuuroppervlakte is een MER-procedure niet aan de orde.

*Mogelijke effecten op hoogwatervluchtplaatsen in relatie tot plan de Paardekuup*

De Zeeuwse Milieu Federatie heeft in haar reactie op het voorontwerp bestemmingsplan De Paardekuup op 8 oktober 2007 de volgende opmerking gemaakt.

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 (november 2007) heeft advies uitgebracht waarin samengevat het volgende wordt gesteld.

De dichtstbijzijnde (en door de ZMF bedoelde) 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 De Paardekuup 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 van het plan De Paardekuup zullen niet leiden tot enige verstoring van de hoogwatervluchtplaats voor vogels gelegen in De Oesterput.
- Het recreatief gebruik van de vakantiewoningen zal 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 planontwikkeling van de Paardekuup worden geen initiatieven ondernomen die leiden tot verhoging van de recreatiedruk langs de zeedijk in westelijke richting.

*Compensatiebeginsel*

Het inrichtingsplan is zodanig aangepast dat in de beschermde gebieden geen maatregelen worden uitgevoerd. Een functiewijziging van gebieden met een beschermde status is niet aan de orde. De inrichtingswerken worden niet uitgevoerd in gebieden waarvoor het compensatiebeginsel van toepassing is.

Op grond van de verzamelde natuurwetenschappelijke gegevens en de interpretatie daarvan zullen de inrichtingswerken nabij de beschermde gebieden geen schade toebrengen of anderszins negatieve effecten hebben op de functie van die nabijgelegen beschermde gebieden.

**3.3.8****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 omgevingslawaai gepubliceerd. Het doel van de Europese richtlijn is om op basis van prioriteiten de schadelijke gevolgen (inclusief hinder) van blootstelling aan omgevingslawaai te verwijderen te voorkomen of verminderen. In 2004 is deze richtlijn in de Wet geluidhinder opgenomen en uitgewerkt in het Besluit omgevingslawaai.

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. Deze tellingen zijn verhoogd met een autonome groei en ook de verkeersaantrekkende werking van de nieuwe woningen. De aldus bepaalde verkeersintensiteit bedraagt 843 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, daar dit een 30 km-zone is. (Zie bijlage: 'onderzoek lucht en geluid').

Vanwege geluid van wegverkeer zijn er geen belemmeringen voor de planontwikkeling.

**3.3.9****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 voorschriften en op de plankaart 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 West-Zeedijk. In het plangebied zelf zijn geen kabels of leidingen aanwezig. Hierdoor zijn er vanuit dit oogpunt geen beperkingen.

## HOOFDSTUK

# 4 Juridische regeling

Dit bestemmingsplan bestaat naast voorliggende toelichting uit de juridische regeling (voorschriften en plankaart). De voorschriften 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 doeleindenomschrijving aangegeven welke doeleinden binnen die bestemming zijn toegestaan. In de bouwvoorschriften wordt aangegeven welke bebouwing mogelijk is binnen de betreffende bestemming. Per bestemming zijn indien nodig een algemene vrijstellingsbevoegdheid en een algemene wijzigingsbevoegdheid voor Burgemeester en Wethouders opgenomen om voldoende flexibiliteit aan het bestemmingsplan te geven. Daarnaast is in een aantal bestemmingen een flexibiliteitsbepaling in de vorm van een bijzondere vrijstellings- of wijzigingsbevoegdheid opgenomen om in nader aangegeven gevallen van de voorschriften te kunnen afwijken. Tevens kunnen Burgemeester en Wethouders nadere eisen stellen aan de situering van gebouwen en de inrichting van gronden.

De voorschriften bestaan uit drie paragrafen. In paragraaf 1 zijn de algemene en technische bepalingen opgenomen. Paragraaf 2 omvat de bestemmingsbepalingen en paragraaf 3 omvat de overige voorschriften. De opbouw is als volgt

## PARAGRAAF 1 ALGEMENE EN TECHNISCHE BEPALINGEN

Artikel 1:	Begripsbepalingen; de in de voorschriften 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.
Artikel 3	Beoordeling van gronden in verband met verstrekken bouwvergunning; hiermee wordt voorkomen dat de grond bij een splitsing alsnog te dicht bebouwd kan worden.
Artikel 4	Bestaande afstanden en maten; waarmee rekening wordt gehouden met de bestaande toestand.
Artikel 5	Procedureregels; hier wordt de procedure aangegeven die dient te worden gevolgd bij toepassing van de in de voorschriften aangegeven vrijstellingsbevoegdheden.



## PARAGRAAF 2 BESTEMMINGSBEPALINGEN

- Artikel 6 Beschrijving in hoofdlijnen: hierin zijn de hoofdprincipes van het plan aangegeven ondersteund door kaartjes met betrekking tot de bebouwingsstructuur, de groenstructuur en de verkeersstructuur;
- Artikel 7 t/m 11: de bestemmingen. Iedere bestemming is opgebouwd uit:
- Een doeleindenomschrijving.
  - Bouwvoorschriften.
  - Eventuele specifieke vrijstellingsbepalingen.
  - Gebruiksbepalingen.

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

- Artikel 7 Agrarisch - Landschappelijke en natuurlijke waarden
- Artikel 8 Groen
- Artikel 9 Recreatie
- Gelet op de uitgangspunten is gekozen voor een bestemming Recreatie waarbinnen in een globale bestemming in de voorschriften de aantallen vakantiewoningen, hun ligging en kenmerken zijn aangegeven. Daarnaast is in dit artikel een bijgebouwenregeling opgenomen en is vastgelegd dat een bedrijfswoning en een centrale voorziening zijn toegestaan.
- Artikel 10 Verkeer
- Artikel 11 Waterkering (dubbelbestemming)

## PARAGRAAF 3 OVERIGE BEPALINGEN

- Artikel 12 Algemene vrijstellingen; bepaling waarin staat in hoeverre met een vrijstelling van Burgemeester en Wethouders van het plan kan worden afgeweken.
- Artikel 13 Wijzigingsbevoegdheden; bepaling waarin staat in hoeverre met het toepassen van een wijzigingsbevoegdheid van Burgemeester en Wethouders van het plan kan worden afgeweken.
- Artikel 14 Nadere eisen
- Artikel 15 Gebruiksbepalingen; in dit artikel is het verboden gebruik van gronden resp. bouwwerken geregeld alsmede het gebruik van onbebouwde gronden.
- Artikel 16 Overgangsbepalingen; bepalingen voor bouwwerken welke op tijdstip van terinzagelegging van het voorliggende bestemmingsplan dan wel nadien worden gebouwd of kunnen worden gebouwd.
- Artikel 17 Strafbbaarheid van overtredingen; hier wordt verwezen naar de Wet op de economische delicten, zoals die luidde op het tijdstip van de tervisielegging van het ontwerp-bestemmingsplan en wordt overtreding van een aantal bepalingen strafbaar gesteld.
- Artikel 18 Slotbepaling; geeft de naam aan van de voorschriften.

## HOOFDSTUK

# 5 Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid

## 5.1 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Op grond van artikel 9 van het Besluit op de ruimtelijke ordening dient in het kader van de bestemmingsplanprocedure de economische uitvoerbaarheid van het plan te worden onderzocht.

Met de gemeente zal een exploitatieovereenkomst afgesloten worden. De openbare voorzieningen en de groenvoorzieningen zullen worden ondergebracht in een Vereniging van Eigenaren. De bouwkavels worden aan derden verkocht. De natuurdelen zullen worden overgedragen aan een terrein behorende natuurbeschermingsorganisatie.

De belangrijkste kosten die de prijs van de bouwrijpe kavels beïnvloeden zijn de aankoopsprijs van de grond, de schadeloosstelling aan de pachters, ontwerp-, onderzoek- en advieskosten, de kosten voor het bouwrijp maken en het aantal recreatiewoningen per oppervlakte eenheid. Op basis van de werkelijk gemaakte kosten en calculaties zal de prijs van de uitgeefbare bouwgrond worden vastgesteld. De prijs van de recreatiewoningen is sterk afhankelijk van het type. De percelen zullen in grootte variëren.

## 5.2 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID EN OVERLEG

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 27 augustus 2007 gedurende 6 weken op het gemeentehuis ter inzage gelegen, waarbij informatie kon worden ingewonnen. Er is een informatie- en inspraakavond gehouden op 11 september 2007. Het verslag van de avond, de schriftelijke reacties en de beantwoording zijn opgenomen in bijlage 1.

Vastgesteld door de raad van de gemeente Noord-Beveland bij besluit van 30 oktober 2008

, voorzitter

, griffier

# BIJLAGE 1      Inspraakverslag en zienswijzen

BIJLAGE **2** Advies P.C.O en reacties overleg ex artikel 10 Bro

BIJLAGE

3

Wateradvies

BIJLAGE

# 4 Dijkprofielen