

Rothuizen van Doorn 't Hooft Architecten Stedenbouwkundigen

GEMEENTE NOORD-BEVELAND

Bestemmingsplan 'Havengebied Kamperland'

Vastgesteld door de raad van de gemeente Noord-Beveland
bij besluit van 30 september 2010

, voorzitter

, griffier



Rothuizen van Doorn 't Hooft
Reduittaan 31
Postbus 2128
4800 CC Breda
tel. +31 (0)76 - 53 17 444
fax: +31 (0)76 - 53 17 455
e-mail: rth@rth.nl



Stedenbouwkundigen
Architecten



gemeente
titel
imro nummer
projectnummer
status

Voorontwerp
Ontwerp
Vastgesteld



Noord-Beveland
Bestemmingsplan 'Havengebied Kamperland'
NL_IMRO.1695.BPKampHaven09-VA01
NB4039
definitief



7 december 2009
4 juni 2010
30 september 2010



TOELICHTING

TOELICHTING

behorende bij het bestemmingsplan 'Havengebied Kamperland' in de gemeente Noord-Beveland

INHOUD

1	INLEIDING	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Ligging plangebied	3
1.3	Vigerende bestemmingsplannen	3
1.4	Opzet	3
2	VISIE OP HET PLANGEBIED	5
2.1	Historie	5
2.2	Bestaande situatie	5
2.3	Beoogde situatie	8
2.4	Verkeerskundige aspecten	12
2.5	Beeldkwaliteit	12
3	TOETSING AAN BELEIDSKADERS	13
3.1	Rijksbeleid	13
3.2	Provinciaal beleid	14
3.3	Regionaal beleid	17
3.4	Gemeentelijk beleid	17
3.5	Conclusie	20
4	KWALITEIT VAN DE LEEFOMGEVING	21
4.1	Bodem	21
4.2	Cultuurhistorie en archeologie	22
4.3	Water	23
4.4	Ecologie	27
4.5	Milieuhinder	30
4.6	Geluidhinder	31
4.7	Luchtkwaliteit	33
4.8	Externe veiligheid	34
4.9	Bufferzone	34
4.10	Overige belemmeringen	35
5	JURIDISCHE VORMGEVING	37
5.1	Plansystematiek	37
5.2	Toelichting op de regels	38
5.3	Handhaving	42
6	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	43
6.1	Regelgeving grondexploitatie	43
6.2	Economische uitvoerbaarheid	43
7	MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	45
7.1	Maatschappelijke toetsing	45
7.2	Overleg ex artikel 3.1.1. Bro	45

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

De gemeente Noord-Beveland wil het havengebied van Kamperland herstructureren en omvormen tot 'recreatieve hotspot'. De gemeente wil het gebied upgraden naar een gemengd gebied waar wordt gerecreëerd, gewoond en gewerkt. Hiervoor is dit bestemmingsplan opgesteld.

1.2 Ligging plangebied

Het gebied wordt grofweg begrensd door de Havenweg, Ruiterslaan, Westhavendijk en de Sint Felixweg (zie figuren 1 en 2). Het plangebied kan onderscheiden worden in de handelshaven (ook wel landbouwhaven genoemd), de kanaalzone en de jachthaven. Het totale plangebied omvat circa 74 hectare.

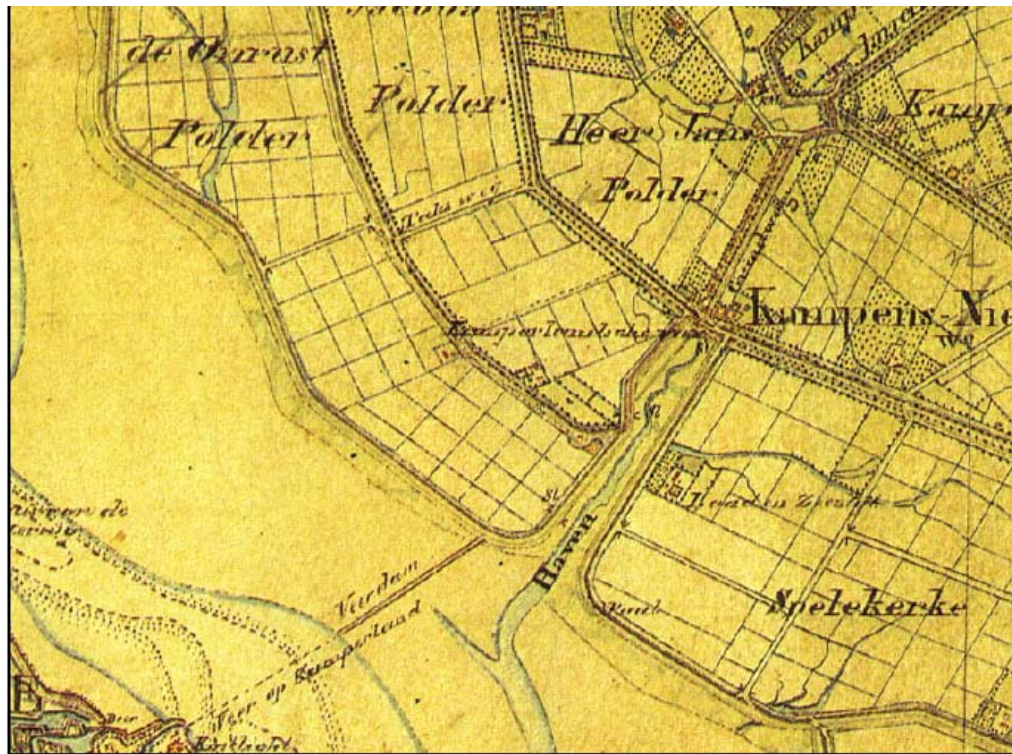
1.3 Vigerende bestemmingsplannen

Het onderhavige bestemmingsplan vervangt de volgende bestemmingsplannen:

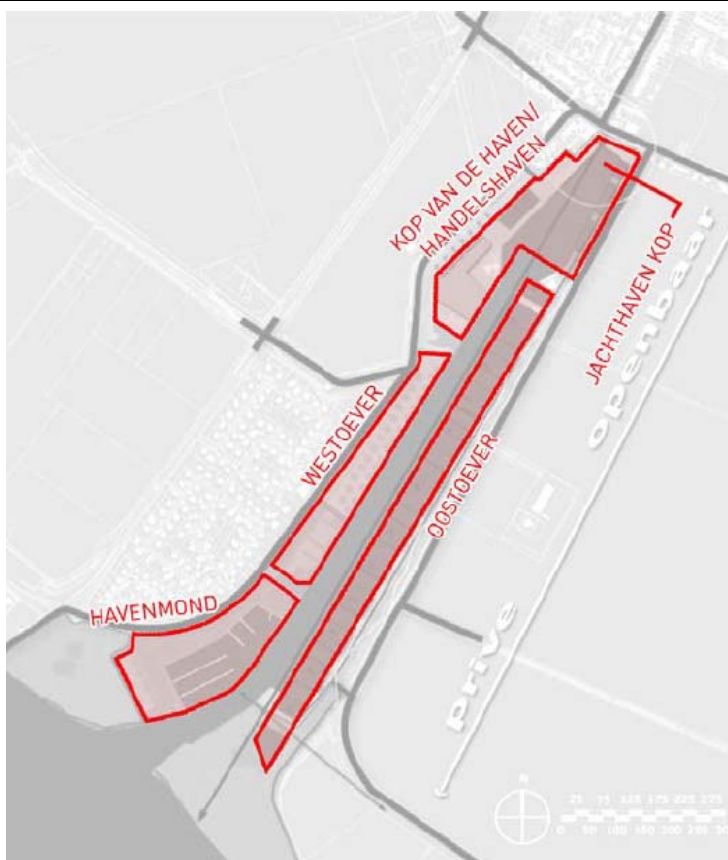
Bestemmingsplan	Vastgesteld	goedgekeurd
Kamperland, havens en omgeving	28-03-1988	08-11-1988
Kamperland 2 ^e jachthavencomplex	14-08-1978	28-08-1979
Kamperland 2 ^e jachthavencomplex, 1 ^e herziening	29-01-1979	28-08-1979
Kamperland 2 ^e jachthavencomplex, 2 ^e herziening	25-02-1980	09-09-1980
Kamperland 2 ^e jachthavencomplex, 3 ^e herziening	30-09-1999	30-11-1999
Buitengebied II (deels)	29-02-1988	18-10-1988
Bestemmingsplan Landelijk gebied (deels)	25-06-1998	26-01-1999
Bebouwde Kom Kamperland 2004 (deels)	24-11-2005	13-06-2006

1.4 Opzet

In hoofdstuk 2 wordt ingegaan op de bestaande situatie van het plangebied en de beoogde ontwikkelingen. De beoogde ontwikkelingen worden getoetst aan de bestaande beleidskaders (hoofdstuk 3) en milieu en andere relevante aspecten (hoofdstuk 4). Vervolgens wordt in hoofdstuk 5 een toelichting gegeven op de regels en kaart. Tenslotte komen in hoofdstuk 6 en 7 de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid aan bod.



figuur 3: Kamperland en omgeving omstreeks 1857



figuur 4: Gebiedsindeling Havengebied (bron Masterplan Haven Kamperland)

2 VISIE OP HET PLANGEBIED

2.1 Historie

Omstreeks begin vorige eeuw is Kamperland ontstaan als zogenaamd wegdorp. Dit type dorp werd midden in de polder gebouwd. Als uitgangpunt werd vaak een kruising van twee of meer polderwegen of van een weg en een vaart genomen. Op de historische kaart, weergegeven in figuur 3, is het ontstaan van het dorp op de kruising van de Veerweg met de oude handelshaven duidelijk zichtbaar. Het gebied ten zuiden van Kamperland bestond in die tijd overwegend uit agrarische gronden.

De haven van Kamperland lag aan de zeedijk van de Heer-Janpolder (bedijkt in 1699). Wanneer tussen 1769-1845 de omliggende polders (Jacobapolder, Soelekerkepolder en Onrustpolder) worden bedijkt, wint deze getijdhaven aan betekenis maar blijft klein. Langzaam worden er steeds meer landbouwproducten vervoerd via de haven en vinden er uitbreidingen en verbeteringen plaats. In 1961 wordt de haven een binnenhaven door de afsluiting van het Veerse Gat in het kader van het Drie-eilandenplan. Ook wordt de lange en bochtige toegangseul, een verlengstuk van de vroegere eul De Rip, rechtgetrokken. Aan de haven was een veerdienst richting Veere verbonden, het Kamperveer. Waarschijnlijk bestond deze veerdienst eerder dan de haven en vertrok de veerboot vanaf de Kamperlandpolder. In 1853 werd het veer verlegd, vanwege de inpoldering van de omliggende polders, richting het Veerse Gat waar de Kamperlandse Veerdam werd aangelegd. Het veer heeft tot 1961 dienst gedaan. Inmiddels is het veer voor langzaam verkeer (fietsers en voetgangers) weer in dienst genomen.

Historische elementen in het plangebied zijn te vinden aan de oostzijde van de handelshaven (muraltmuurtjes op de dijk en de coupure die toegang biedt vanuit de haven naar de kern). De oude aanlegsteiger van het veer ligt ook in het plangebied. Deze aanlegsteiger heeft een monumentale status.

2.2 Bestaande situatie

Directe omgeving

Het havengebied van Kamperland ligt direct ten zuiden van de kern. De dijken rondom de haven hebben formeel nog een waterkerende functie en liggen circa 4 meter hoger ten opzichte van het dorp en de buitendijkse gronden. Hierdoor wordt ervaren alsof de kern en het havengebied met de rug naar elkaar toe staan.

De Veerweg fungeert als 'ruggengraat' van het dorp. Halverwege de Veerweg zijn de silo's van Pit Beton in het havengebied reeds te zien. De Veerweg komt, via de coupure, uit op het havenplateau. Het landschap ten oosten van het havengebied is bijzonder open, in tegenstelling tot de westzijde.

Nagenoeg alle bebouwing in en rond het dorp bestaat uit één of twee lagen met kap. De uitzonderingen hierop hebben vrijwel allemaal een bijzondere functie. Voorbeelden hiervan zijn de kerken en Pit Beton.



Zicht op handelshaven richting havenkanaal



Oude opslagloods in handelshaven (oostzijde)



Havenplateau in handelshaven (westzijde)



Sint Felixweg en de silo's van Pit Beton



Jachthaven bij Veerse Meer



Oever Veerse Meer



Oever Veerse Meer



Oever Veerse Meer

figuur 5: Foto's bestaande situatie

Het havengebied

De structuur van het havengebied wordt gekenmerkt het lange havenkanaal dat Kamperland met het Veerse Meer verbindt. Het havengebied heeft momenteel deels een recreatief, en deels een industrieel karakter.

De dijk rondom het havengebied vormt de begrenzing van het plangebied. Deze dijk heeft een belangrijke landschappelijke en cultuurhistorische waarde. Aan de hand van de gebiedsindeling uit figuur 4 wordt het plangebied verder beschreven. In figuur 5 zijn foto's van de bestaande situatie opgenomen.

Handelshaven

De coupure¹⁾ vormt de 'poort' tot het havengebied en is de enige toegang tot de handelshaven. De handelshaven had voorheen een gemengde functie als industriehaven én jachthaven. Na het beëindigen van de laad-/losvoorziening is de industriële functie vervallen, zodat er meer ruimte ontstond voor de jachthaven. De jachthaven telt nu 150 ligplaatsen.

In dit deelgebied was voorheen ook schrootbedrijf INTREC gevestigd. De bedrijfsactiviteiten van INTREC zijn enkele jaren geleden beëindigd. Het terrein biedt nu plaats aan parkeren en jachthavengerelateerde voorzieningen. Het voormalige INTREC-kantoor is omgevormd tot restaurant en havenkantoor.

Westoever

Het spuikanaaltje vormt de grens tussen de deelgebieden Handelshaven en Westoever. Ten zuiden van het spuikanaaltje ligt een recreatieve zone met een sterk groen karakter. Verderop ligt een bebouwingscluster met een scoutinggebouw en watersportgebonden bedrijvigheid.

Havenmond

Dit deelgebied wordt gekenmerkt door de grote jachthaven met circa 260 ligplaatsen. De jachthaven wordt aan de noordzijde begrensd door watersportgebonden bedrijven, en aan de zuidzijde door een rij woningen die hoofdzakelijk als tweede woning worden gebruikt.

Vanaf de zuidzijde van dit deelgebied is er een bijzonder zicht op het Veerse Meer met op de achtergrond de toren van Veere.

Oostoever

Aan de oostzijde van het havenkanaal ligt de heipalenfabriek Pit Beton. Tussen Pit Beton en het Veerse Meer ligt een strook grasland, die bestemd was voor een nieuwe jachthaven. Op de dijk staan oude muraltmuurtjes.

¹⁾ Een coupure is de plek waar een verlaging van de waterkering wordt aangebracht om een weg met de waterkering te kunnen laten kruisen. In geval van calamiteit moet deze plek op de kerende hoogte kunnen worden gebracht. Daarom zijn aan de zijkanten van de coupure hiervoor muren aangebracht, met de mogelijkheid om ruimte tussen de muren te sluiten met behulp van balken of een deur. Als extra veiligheidsmaatregel konden zandzakken tussen de balken of tegen de gesloten deuren worden geplaatst.

2.3 Beoogde situatie

Met de beoogde plannen worden de bestaande cultuurhistorische en landschappelijke elementen ingepast. De beoogde situatie wordt beschreven aan de hand van de vijf deelgebieden (zie figuur 4).

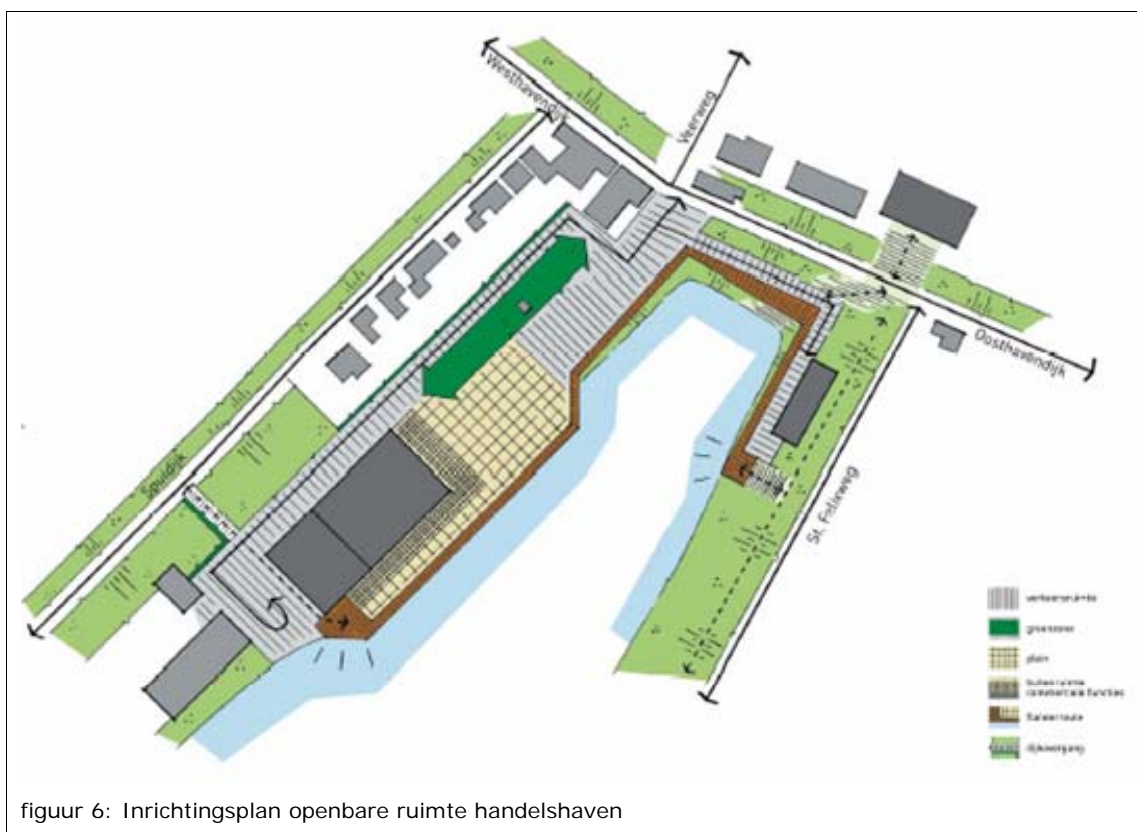
Handelshaven

De handelshaven vormt het meest openbare en dynamische onderdeel van het havengebied en het watersporthart van Kamperland. De handelshaven heeft het in zich om het havengebied en het dorp ruimtelijk met elkaar te verbinden. Hierbij spelen zowel de (voorzien) bebouwing als de inrichting van de openbare ruimte een belangrijke rol. In het gebied is ruimte voor zowel recreatief als permanent wonen, voor commerciële functies en voor het verblijven en het organiseren van activiteiten in de openbare ruimte.

Ter plaatse van de gesloopte bedrijfsbebouwing op het havenplateau is een appartementengebouw voorzien, met commerciële voorzieningen op de begane grond. Het gebouw zal ruimte bieden aan circa 10 permanente en 10 recreatieve appartementen.

De oostzijde van de handelshaven wordt gekenmerkt door enerzijds de ligging aan de haven en anderzijds het open zicht op de polder. Ter plaatse van de oude opslagloods is een nieuw horecagebouw voorzien, met eventueel recreatieve appartementen op de verdieping.

Het inrichtingsplan voor de openbare ruimte is weergegeven in figuur 6. Het havenplein zal een belangrijke rol spelen in de ruimtelijke relatie met het dorp omdat deze ruimte de mogelijkheid biedt voor evenementen zoals bijvoorbeeld een zomerbraderie.



Westoever

Het is de bedoeling om het spuikanaaltje te transformeren tot een aanlegplaats voor de bruine vloot.

Verder zal de groene zone qua functies nagenoeg niet wijzigen. Ten behoeve van de scouting is voorzien in een nieuw gebouw.

Havenmond

Dit deelgebied is in het Masterplan aangewezen als entree en gezicht van Kamperland. Dit biedt de mogelijkheid om de herkenbaarheid vanaf het Veerse Meer te verbeteren. Daarom is ter plaatse van restaurant d'Ouwe Veerstoep nieuwbouw voorzien in de vorm van een markant gebouw van circa 12 meter hoog, met een restaurant op de begane grond en daarboven appartementen. Het gebouw zal vanaf het Veerse Meer fungeren als landmark. In aanvulling daarop is ook aan de oostzijde van het kanaal een landmark voorzien in de vorm van een kunstobject.

De westzijde van de jachthaven biedt nog ruimte voor de bouw van een kleinschalig appartementengebouw voor recreatieve appartementen.

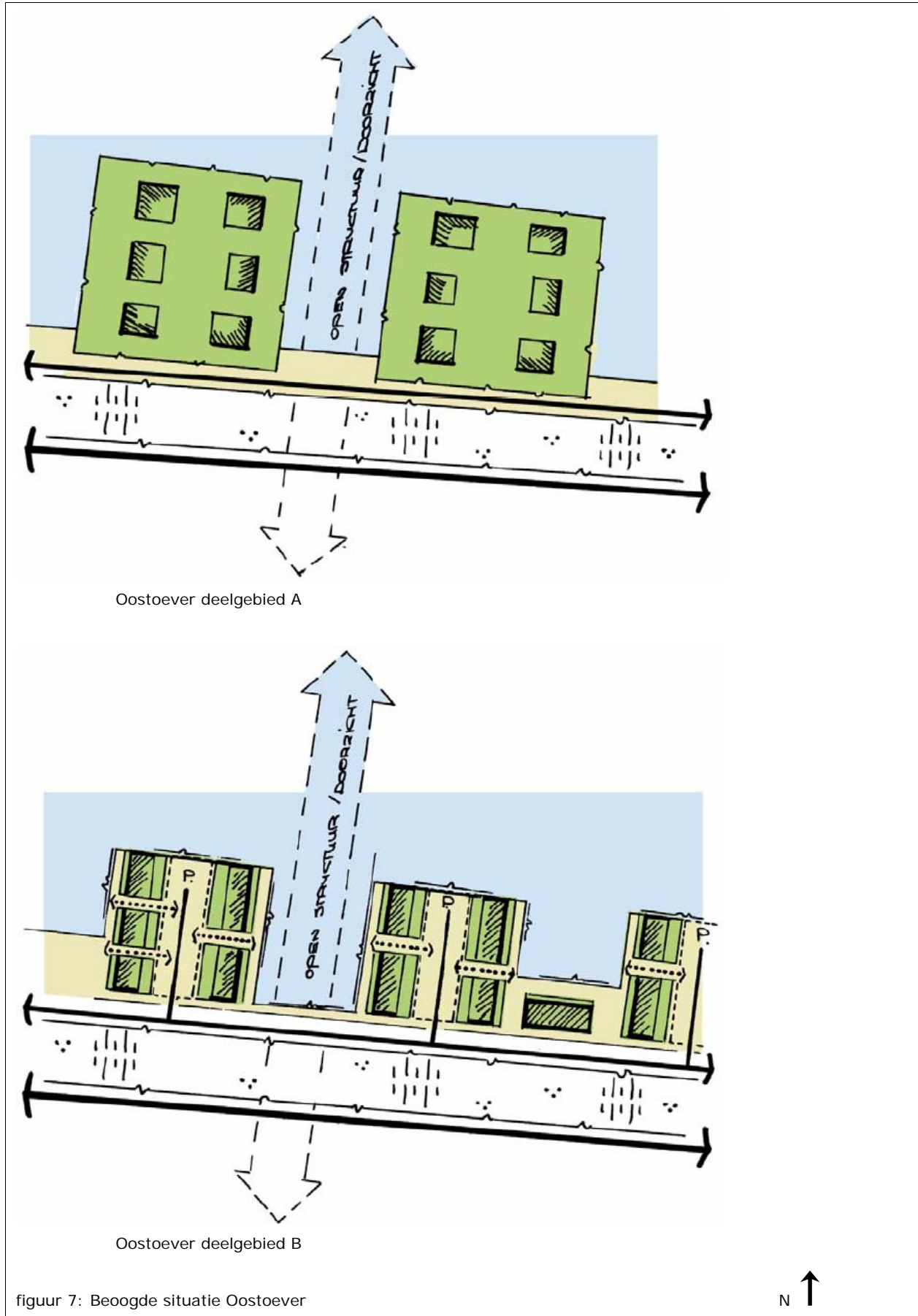
Oostoever

Aan de oostzijde van de monding van het havenkanaal is, behalve een landmark, ook een kleinschalige voorziening voorzien voor horeca en/of voor watersport (verhuur van bijvoorbeeld kano's).

De Oostoever biedt de mogelijkheid om een woonmilieu te creëren dat sterk aan het water gerelateerd is. Door middel van insteekhavens zal het water verder het gebied worden ingetrokken. Vanaf het Veerse Meer richting het dorp zal de bebouwingsintensiteit geleidelijk toenemen, zodat er een natuurlijke overgang ontstaat.

In het plan wordt onderscheid gemaakt tussen het gebied ten zuiden van Pit Beton (deelgebied A) en de locatie waar Pit Beton nog is gevestigd (deelgebied B). In deelgebied A worden 28 luxe vrijstaande woningen in een open setting voorzien (zie figuur 7). In deelgebied B kunnen in de toekomst, na de bedrijfsbeëindiging van Pit Beton, 70 woningen worden gebouwd. Ook de bufferzone ten zuiden van Pit Beton kan dan worden bebouwd.

In tabel 1 is een overzicht opgenomen van de concrete ontwikkelingen waar het bestemmingsplan in voorziet. Tevens is aangegeven op welke wijze de beoogde ontwikkelingen zijn verankerd in het bestemmingsplan.



Deelgebied	Project	Omschrijving	Wijze van bestemmen
Handelshaven	Herstructurering havenloods (loskade)	Bouw van een appartementengebouw met commerciële functies op de begane grond (geen supermarket). Appartementen deels permanent, deels recreatief (maximaal 10 permanent). Bewonersparkeren in pandig, bezoekersparkeren op havenplein.	Bestemming 'Centrum'
	Herinrichting havenplein / kade	Herinrichting openbare ruimte: aanleg evenemententerrein en flaneerroute.	Bestemming 'Verkeer'
	Herstructurering havenloods (oostwal)	Bouw van een horecagebouw ter plaatse van oude opslagloods. Eventueel recreatieve appartementen op verdieping. Parkeren naast gebouw.	Bestemming 'Centrum'
	Herstructurering Spuidijk 7-9	Bouw van een kleinschalig appartementengebouw in het kader van bodemsanering.	Wijzigingsbevoegdheid
	Nieuwbouw woning Spuidijk 12	Bouw van een woning in het verlengde van de lintbebouwing.	Bestemming 'Wonen-4'
Westoever	Aanlegplaats Bruine Vloot	Aanleg van een kade ten behoeve van historische schepen, met bijbehorende gebouwde voorzieningen.	Bestemming 'Recreatie'
	Nieuwbouw scoutinggebouw	Vervangende nieuwbouw van een clubgebouw.	Bestemming 'Maatschappelijk'
Havenmond	Herstructurering d'Ouwe Veerstoep	Nieuwbouw van restaurant met 6 recreatieve appartementen.	Bestemming 'Recreatie'
	idem	Aansluitend vervangende nieuwbouw van 9 appartementen.	Bestemming 'Wonen-2'
	Nieuwbouw appartementengebouw	Bouw van een kleinschalig appartementengebouw aan de jachthaven en/of kantoorrij/dienstverlening ten behoeve van de watersport.	Wijzigingsbevoegdheid
Oostoever, deel A	Watergerelateerd woonmilieu	Bouw van maximaal 28 vrijstaande woningen aan insteekhavens	Bestemming 'Wonen-1'
Oostoever, bufferzone tussen deel A en Pit Beton	Watergerelateerd woonmilieu	Bouw van maximaal 8 vrijstaande woningen aan insteekhavens	Wijzigingsbevoegdheid
Oostoever, deel B	Herstructurering Pit Beton	Bouw van maximaal 70 woningen aan insteekhavens, na bedrijfsbeëindiging van Pit Beton.	Wijzigingsbevoegdheid
tabel 1: Beoogde ontwikkelingen			

2.4 Verkeerskundige aspecten

Gemotoriseerd verkeer en fietsers

Het havengebied wordt aan de oostzijde ontsloten via de Sint Felixweg. De Havenweg en de Spuidijk voorzien in de ontsluiting van de westelijk gelegen jachthaven en dagrecreatieve voorzieningen. De handelshaven wordt ontsloten via de historische coupure, die ligt in het verlengde van de Veerweg. Al deze wegen sluiten aan op de Westhavendijk, die het verkeer ontsluit via de Ruitenplaatweg. In bijlage 1.a is een overzicht opgenomen met bestaande en verwachte verkeersintensiteiten van de ontsluitingswegen. Er worden als gevolg van de beoogde ontwikkelingen geen problemen verwacht met de verkeersafwikkeling, integendeel. Een belangrijk voordeel van de herstructurering van het havengebied is, dat het vrachtverkeer uit het gebied verdwijnt.

Voetgangers

In het plangebied is op de kop van de haven bewust ruimte gemaakt voor langzaam verkeer, en dan met name voor voetgangers. Het havenplateau dat de mogelijkheid biedt om (dorps-)evenementen te laten plaatsvinden wordt vrijgehouden van auto's. Rondom de kop van de haven wordt een flaneerroute aangelegd waarmee inwoners van Kamperland en bezoekers van de haven een rondje om de jachthaven kunnen lopen. Om te genieten van het uitzicht kunnen ze gebruik maken van geïntegreerde zitelementen aan de haven. Deze zone sluit aan op twee stijpunten op de dijk zodat het mogelijk is om via de Spuidijk en de Sint Felixweg een rondje rond de haven te lopen. Een derde dijkovergang wordt gemaakt aan de Oosthavendijk, waarmee een ruimtelijke en fysieke verbinding voor voetgangers wordt gemaakt tussen het havengebied en de uitbreiding Campervelden. De verbinding wordt gerealiseerd in de vorm van een trap die tevens dienst doet als tribune met uitzicht op het havenkanaal.

Openbaar vervoer

Kamperland is door middel van buslijn 31 verbonden aan Goes. Op loopafstand van de kop van de haven, ter hoogte van de kruising van de Dwarsstraat met de Veerweg ligt een bushalte. Met de aanwezigheid van deze halte is het plangebied redelijk tot goed bereikbaar met openbaar vervoer.

Parkeren

In bijlage 1.b is een parkeerbalans opgenomen voor de nieuwe functies die middels een directe bestemming worden mogelijk gemaakt. Bij het bepalen van het aantal benodigde parkeerplaatsen is uitgegaan de normeringscijfers in de CROW-publicatie "Parkeercijfers - basis voor parkeernormering.

2.5 Beeldkwaliteit

Voor het plangebied zijn specifieke beeldkwaliteitseisen opgesteld: zie bijlage 2. Deze sluiten aan op het voormalige industriële karakter van de haven. Ook is rekening gehouden met de landschappelijke inbedding naar het omringende landschap. De beeldkwaliteitseisen zijn opgenomen in de gemeentelijke Welstandsnota en vormen hiermee het toetsingskader voor bouwplannen die aan de welstandscommissie worden voorgelegd.

3 TOETSING AAN BELEIDSKADERS

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de beleidsdoelstellingen van het rijk, de provincie en de gemeente welke van invloed zijn op de beoogde ontwikkeling. Daarnaast wordt ingegaan op de beleidsdoelstelling die ten grondslag ligt aan de actualisering van het bestemmingsplan.

3.1 Rijksbeleid

Nota Ruimte

De Nota Ruimte, welke in werking is getreden op 27 februari 2006, bevat het nationaal ruimtelijk beleid tot 2020, waarbij de periode 2020 tot 2030 geldt als doorkijk naar de lange termijn. Hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid is ruimte te scheppen voor de verschillende ruimtevrugnende functies op het beperkte oppervlak dat in Nederland ter beschikking staat. Meer specifiek richt de rijksoverheid zich hierbij op vier algemene doelen, te weten versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland, bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland, borging en ontwikkeling van belangrijke nationale en internationale ruimtelijke waarden alsmede de borging van de veiligheid. In de strategische nota zijn rijksverantwoordelijkheden en die van anderen op hoofdlijnen helder onderscheiden. Het is de taak van het rijk om andere overheden te voorzien van een zogenaamde goede gereedschapskist voor de uitvoering van het ruimtelijk beleid. Daarmee keert het kabinet terug naar de eigenlijke uitgangspunten van het ruimtelijk rijksbeleid, die onder meer tot uiting komen in het decentrale planningsstelsel met een centrale rol voor de gemeentelijke bestemmingsplannen, en verschuift het accent van ordening naar ontwikkeling. De nota bevat generieke regels ter waarborging van de algemene basiskwaliteit, de ondergrens voor alle ruimtelijke plannen, waaraan alle betrokken partijen zijn gebonden.

Natuurbeschermingswet 1998

De Natuurbeschermingswet 1998 richt zich op gebiedsbescherming. De minister van LNV heeft zogenaamde Natura 2000-gebieden aangewezen waarvoor instandhoudingsdoelstellingen gelden. Met het oog op deze doelstellingen stellen Gedeputeerde Staten beheersplannen vast. In een beheersplan wordt aangegeven welke instandhoudingsmaatregelen dienen te worden genomen om de doelen te bereiken. Een beheersplan geeft op hoofdlijnen aan welke beheersmaatregelen genomen dienen te worden om de gestelde doelen te halen en welke milieucondities hiervoor vereist zijn. Daarnaast worden activiteiten of bestaand gebruik in en rond het gebied benoemd waarvoor toekomstig geen vergunning op grond van de Natuurbeschermingswet 1998 nodig zal zijn.

Natura 2000 is een Europees netwerk van beschermde natuurgebieden op het grondgebied van de lidstaten van de Europese Unie (EU). Dit netwerk vormt de hoekstenen van het beleid van de EU voor het behoud en herstel van de biodiversiteit. Natura 2000 dient niet enkel ter bescherming van gebieden, 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. Het Veerse Meer is aangewezen als Natura 2000-gebied. Een klein deel van het plangebied valt binnen een in het kader van de Vogelrichtlijn aangewezen speciale beschermingszone en binnen het Wetland Veerse Meer. Het plangebied maakt geen deel uit van een in het kader van de Habitatrichtlijn aangewezen gebied.

In en rond Natura 2000-gebieden geldt voor activiteiten of projecten die schadelijk zijn voor de natuur een vergunningplicht of dient een ontheffing als bedoeld in artikel 75 van de Flora- en faunawet aangevraagd te worden. Het is verboden zonder vergunning van Gedeputeerde Staten projecten te realiseren of andere handelingen te verrichten, die gelet op de instandhoudingdoelstellingen de kwaliteit van het gebied kunnen verslechteren of een verstoord effect kunnen hebben. Van verslechtering of verstoring is sprake indien de handeling tot aantasting van de natuurlijke kenmerken van het gebied kan leiden. Voor handelingen die de kwaliteit van het betrokken gebied kunnen verslechteren of een verstorend effect kunnen hebben, is goedkeuring nodig van Gedeputeerde Staten. In overleg met Gedeputeerde Staten dient voorafgaand aan de procedure in overleg te worden gegaan omtrent de mogelijke effecten van het beoogde initiatief.

3.2 Provinciaal beleid

Omgevingsplan Zeeland 2006-2012

Het Omgevingsplan Zeeland 2006-2012 is het beleidsplan van de provincie dat op hoofdlijnen aangeeft hoe de provincie er over vijftien tot twintig jaar uit moet zien. Het Omgevingsplan is richtinggevend voor de ruimtelijke ontwikkeling van Zeeland. Plannen van de provincie, van andere overheden en van andere organisaties moeten voldoen aan de beleidsvarianten zoals die in het omgevingsplan zijn vastgelegd. Voor de gemeenten is een belangrijke rol weggelegd bij de handhaving van het beleid, met name via het instrument van bestemmingsplannen en milieuhandhaving.

Duurzaam ontwikkelen

Duurzaam ontwikkelen vormt het centrale uitgangspunt voor het omgevingsplan. Dit uitgangspunt is uitgewerkt in drie hoofddoelstellingen van beleid te weten het faciliteren van de noodzakelijke en gewenste economische dynamiek, het versterken van de bijzondere Zeeuwse omgevingskwaliteiten en het bevorderen van de sociaal-culturele dynamiek en het vasthouden aan een gematigde bevolkingsgroei. Middels dit bestemmingsplan wordt ingegaan op de eerstgenoemde hoofddoelstelling.

Recreatie

Met betrekking tot recreatie zet de provincie voornamelijk in op het realiseren van een gezonde en dynamische bedrijfstak met meer werkgelegenheid en toekomst in een landschappelijke omgeving en op het realiseren van een kwaliteitsimpuls. Bestaande dagrecreatieve bedrijven krijgen ontwikkelingskansen en ontwikkelingsruimte. Uitgangspunt bij grootschalige recreatieve ontwikkelingen blijft concentratie. De verblijfsrecreatie nabij het havengebied van Kamperland is als recreatief concentratiegebied weergegeven in het Omgevingsplan. Op de locatie van het recreatief concentratiegebied en direct daar aansluitend, worden ontwikkelingen in de recreatiesector planologisch gestimuleerd.

Wonen, werken en recreëren Kamperland e.o.

In het Omgevingsplan zijn vier ontwikkelingszones opgenomen. Deze ontwikkelingzones betreft onder andere de Veerse Meerzone. Over de ontwikkeling van de Veerse Meerzone wordt gesproken over de mogelijke combinatie van recreëren en wonen, waarbij Kamperland en Kortgene worden genoemd als mogelijke locatie voor de ontwikkeling van watergerelateerde woonmilieus.

Tevens is voor het plangebied omschreven dat het accent rondom het Veerse Meer qua bedrijvigheid ligt op toeristisch recreatieve activiteiten in relatie tot kwaliteitsverbetering en liggen per met name potenties in de watersport.

Voor de recreatie ligt het accent in Noord-Beveland op kwaliteitsverbetering van de aanwezige verblijfsrecreatie. Hierbij zijn mogelijkheden voor het uitbreiden van het aantal havenligplaatsen in de omgeving van de voormalige landbouwhaven van Kamperland, waarbij een combinatie kan worden gezocht met het vernieuwen danwel vergroten van verblijfsaccommodaties. De ontwikkeling van het havengebied Kamperland als toeristisch recreatieve hotspot, wordt aangemerkt als project waarvan de uitvoering voortvarend opgepakt moet worden.

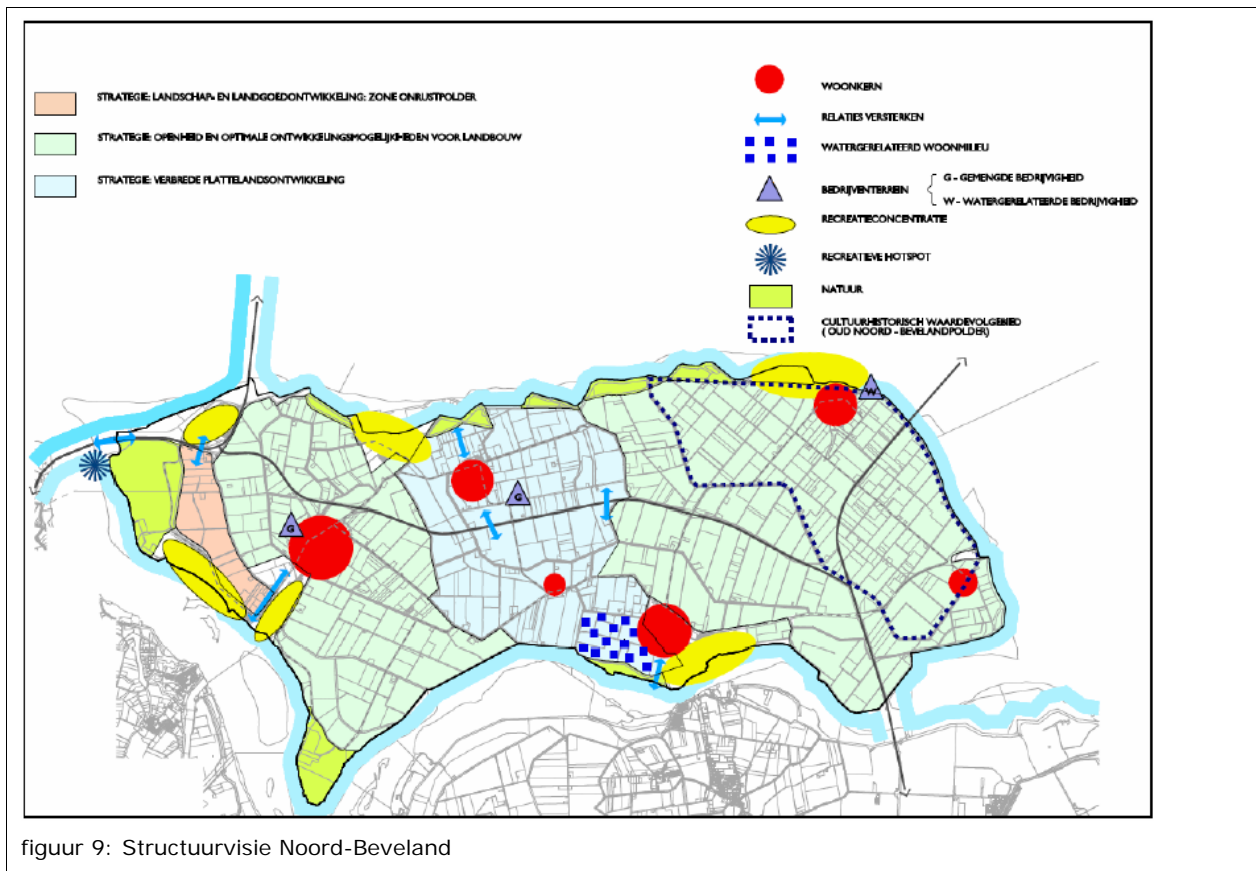
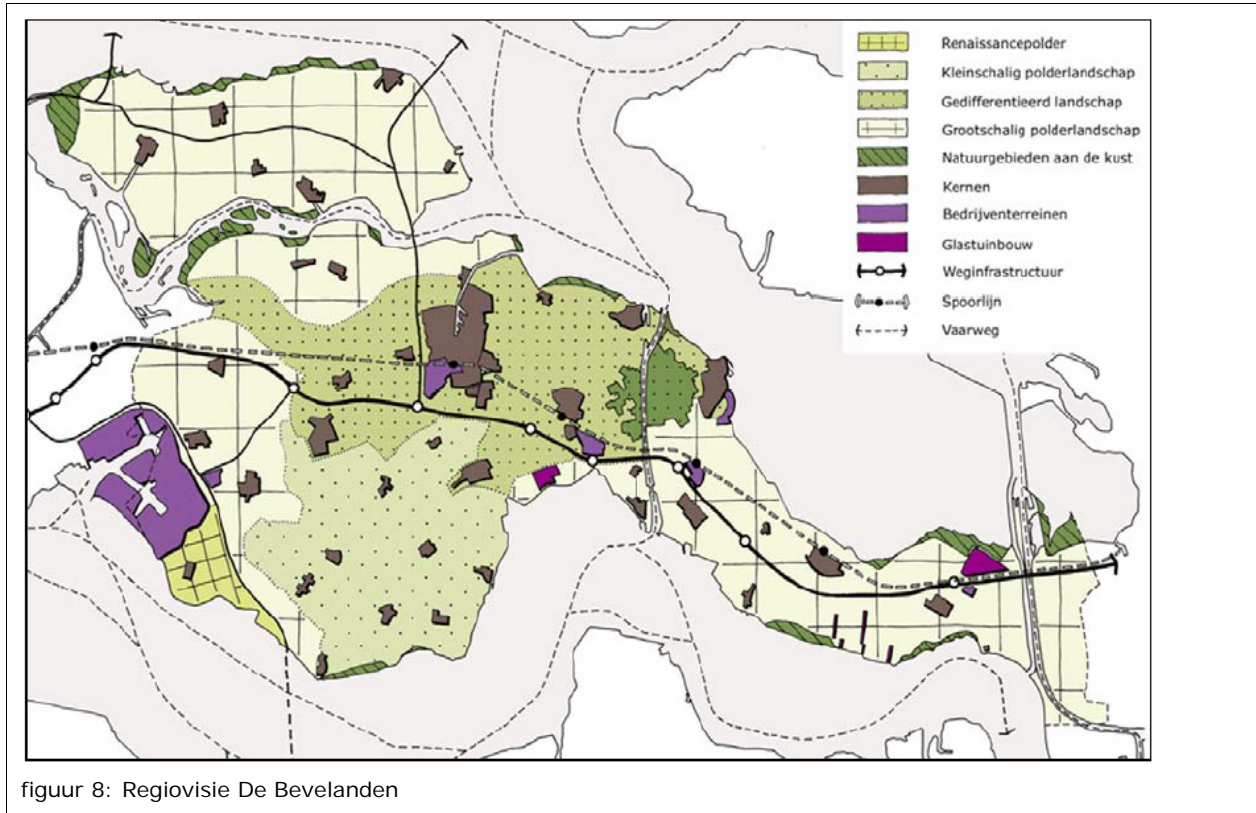
Natuurbeheerplan Zeeland 2009

In het Natuurbeheerplan Zeeland 2009 is onder andere de begrenzing van natuurgebieden en agrarische beheersgebieden vastgelegd, zijn de natuurdoelen per gebied beschreven, zijn de beheerspakketten met beheerders aangegeven en zijn subsidieregelingen opgenomen. Binnen het plangebied zijn twee gebieden aangewezen als natuurgebied (zie figuur 12). Bij de begrenzing van deze natuurgebieden hebben ecologische, beleidsmatige en bestuurlijke uitgangspunten een belangrijke rol gespeeld. De begrenzing is onder andere gebaseerd op het realiseren van duurzame ecosystemen van (inter)nationaal belang en het versterken van de karakteristieke Zeeuwse kwaliteiten. Het beheer van deze gebieden is in handen van de provincie en de gemeente. Bij de landbouwgronden is natuurbeheer voornamelijk de verantwoordelijkheid van boeren. Het natuurbeheer wordt geacht inpasbaar te zijn in de agrarische bedrijfsvoering en kan als zodanig onderdeel uitmaken van de verbreding van het agrarische product en de plattelandsvernieuwing. Ook in de toekomst zal zo veel mogelijk gestreefd worden naar uitbouw en verbreding van het agrarisch natuurbeheer.

Nota Archeologie 2006-2012

Met de Nota archeologie 2006-2012 wil de provincie, naast de planologische bescherming of de bescherming bij directe bedreiging van het archeologisch erfgoed, meer de nadruk leggen op de indirecte bescherming, het beheer en de ontsluiting van het archeologisch erfgoed. In de nota wordt gesteld dat het uitgangspunt is dat archeologische waarden zo vroeg mogelijk in het planvormingsproces worden meegewogen. In de nota is behoud van bekende archeologische waarden in de bodem het uitgangspunt.

Voor een terrein van vastgestelde archeologische waarde geldt in principe altijd behoud in situ. Voor gebieden met een verwachtingswaarde conform de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW), Zeeuws Archeologisch Archief (ZAA) en het nationaal informatiesysteem (ARCHIS) is de afweging van archeologische waarden noodzakelijk door middel van archeologisch (voor)onderzoek.



3.3 Regionaal beleid

Regiovisie de Bevelanden

De Bevelanden vormen binnen Zeeland in sociaal-maatschappelijk opzicht één samenhangend en geografisch duidelijk begreemd gebied. De vijf gemeenten in de Bevelanden, Borsele, Goes, Noord-Beveland, Kapelle en Reimerswaal, functioneren ook steeds meer als regio en willen invulling geven aan intergemeentelijke samenwerking. Met name op het vlak van economie en ruimtegebruik is het van belang om als regio sterker te staan en knelpunten en vraagstukken op regionaal niveau aan te pakken. De regiovisie wordt gevoed door een drietal thematische ruimtelijke visies, die afzonderlijk ingaan op de geprioriteerde thema's wonen, werken, recreëren. De kaart uit de regiovisie is weergegeven in figuur 8.

Voor wat betreft recreëren is de ambitie gericht op de aantrekkingskracht van de Bevelanden als toeristisch-recreatieve regio te vergroten en het imago te versterken. Noord-Beveland wordt gekenmerkt door verblijfsrecreatie. De verblijfsrecreatieve hoofdstructuur wordt gevormd door de zone langs het Veerse Meer, de Noordzee en een gedeelte van de Oosterschelde kust. Daarmee speelt het gebied in op het water. Het accent ligt op kwaliteitsverbetering van de aanwezige verblijfsrecreatie, waarbij ingespeeld dient te worden op de toenemende behoefte aan kwaliteit en differentiatie. Het uitgangspunt voor de thematische regiovisie Wonen is kwaliteit voor kwantiteit, waarbij de vragen en wensen van de consument centraal komen te staan. Binnen Noord-Beveland is de Veerse Meerzone aangemerkt als combinatie van recreëren en wonen.

3.4 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Noord-Beveland

Middels de Structuurvisie Noord-Beveland, welke is vastgesteld door de gemeenteraad op 30 oktober 2008, is de visie op het samenhangend gemeentelijk ruimtelijk beleid voor de lange termijn vorm gegeven. De visie heeft tot doel richting en sturing te geven aan toekomstige ontwikkelingen en initiatieven. Daarnaast is een uitvoeringsprogramma opgenomen, waarin wordt aangegeven op welke wijze beleidsdoelstellingen verwezenlijkt kunnen worden. Voor het te voeren ruimtelijk beleid voor Noord-Beveland worden twee centrale beleidsdoelen gehanteerd. Ten eerste dient Noord-Beveland zich zodanig te ontwikkelen dat er sprake is van een versterking van de identiteit. Ten tweede dienen kwalitatieve ontwikkelingen gestimuleerd en kwantitatieve ontwikkelingen beheerst te worden om zodoende de basiskwaliteiten te behouden. De kaart uit de Structuurvisie Noord-Beveland is opgenomen in figuur 9.

Met de regio De Bevelanden streeft de gemeente Noord-Beveland naar een gezonde woningmarkt waarbij vraag en aanbod, zowel kwantitatief als kwalitatief, vrijwel in evenwicht zijn. Bij het maken van keuzen wordt hierbij de woonconsument centraal gesteld en zal deze, zover het binnen het vermogen ligt, zo goed mogelijk gefaciliteerd worden. In dit kader wordt de volgende beleidskoers voorgestaan:

- het creëren van voldoende aanbod ofwel het voldoen aan de kwantitatieve vraag;
- het bieden van keuzemogelijkheid aan de woonconsument ofwel het voldoen aan de kwalitatieve vraag. Door een gedifferentieerd aanbod aan woningen en woonmilieus te creëren, wordt het voor de woonconsument in principe mogelijk een woning en/of woonmilieu te kiezen aansluitend aan de woonwensen;
- het benutten van de kansen die een wooneconomie biedt.

Daarbij worden wel uitdrukkelijk kwalitatieve randvoorwaarden gesteld, zoals:

- een duurzame inrichting van de gehele regio. De identiteit en kwaliteit van Noord-Beveland wordt ingezet voor het creëren van een gedifferentieerd aanbod aan aantrekkelijke woonmilieus. Daarbij wordt overigens enkel daar aanbod gecreëerd waar dit vanuit ruimtelijk oogpunt acceptabel is en in een verschijningsvorm die recht doet aan de locatie;
- het behoud van de leefbaarheid;
- aandacht voor kwetsbare groepen.

Het wonen op Noord-Beveland zal primair in de woonkernen plaatsvinden. Het beleid is er op gericht om alle kernen ontwikkelingsmogelijkheden te geven, passend bij de omvang en het karakter van de betreffende kern. Verdere verstedelijking van het buitengebied wordt niet voorgestaan. Het accent van het ruimtelijk beleid ten aanzien van verblijfsrecreatie 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.

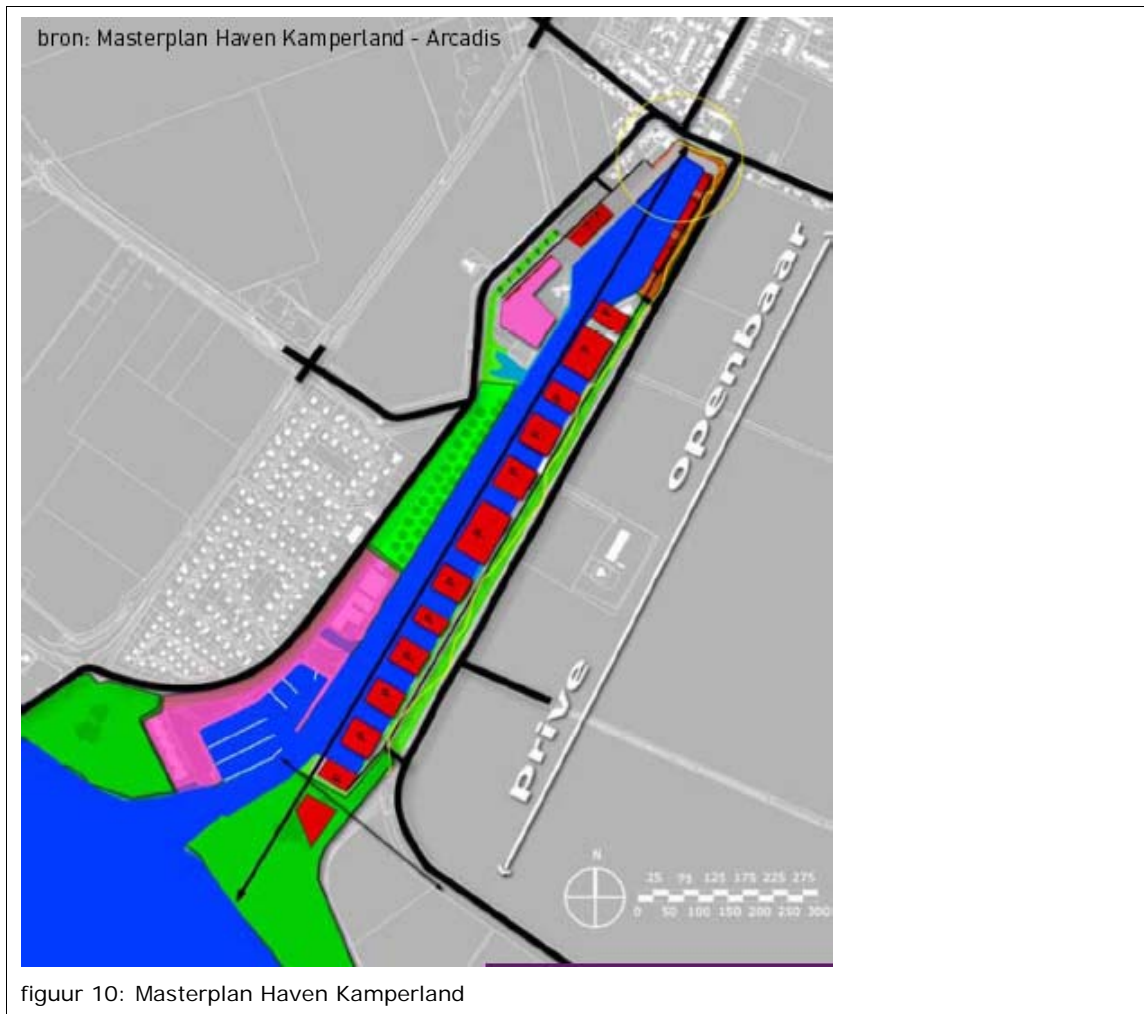
Voortbouwend op de provinciale gebiedsvisie Rondom het Veerse Meer kan de potentie van de Veerse Meerzone als recreatie- en woongebied van bovenregionale betekenis verder worden versterkt / geoptimaliseerd. De Veerse Meerzone wordt gezien als de uitvalbasis voor het recreëren op de Bevelanden. Bij Kamperland zijn mogelijkheden voor het toevoegen van watergerelateerde woonmilieus, op een wijze die recht doet aan de specifieke situatie. Samen met Kortgene kan Kamperland in de regio twee verschillende woonmilieus gelegen aan het Veerse Meer aanbieden.

Ontwikkelingsvisie Havengebied Kamperland en Masterplan Haven Kamperland

Op 25 januari 2007 heeft de gemeenteraad van Noord-Beveland de "Ontwikkelingsvisie Havengebied Kamperland 2006-2015" vastgesteld. In deze ontwikkelingsvisie wordt de herontwikkeling van het havengebied voorzien tot een gemengd gebied voor watergebonden bedrijvigheid, woningbouw en (watersport)recreatie. De ontwikkelingen zijn beschreven in het "Masterplan Haven Kamperland", dat op 27 maart 2008 is vastgesteld. In deze documenten is de visie op de herontwikkeling van het havengebied van Kamperland weergegeven.

Er liggen verschillende redenen ten grondslag aan de herontwikkeling van het havengebied. De jachthaven van Kamperland heeft een zwakke concurrentiepositie ten opzichte van havens in de nabije omgeving, zoals Veere en De Roompot. Deze zwakke concurrentiepositie is het gevolg van het gebrek aan een helder imago en faciliteiten. Dit is mede te verklaren door de inlandige ligging en het industriële karakter.

In de ontwikkelingsvisie en het masterplan zijn de plannen voor het havengebied nader uitgewerkt, waarbij het uitgangspunt is dat watersport als kapstok en economische motor fungeert voor de ontwikkeling van de haven door passanten aan te trekken en het aantal en de kwaliteit van de permanente ligplaatsen te versterken. Daarnaast wordt voorzien in watergebonden woningbouw, teneinde een verbreding van woonmilieus op het eiland aan te bieden. Tevens bieden de nieuwe woonmilieus de mogelijkheid om mensen van buiten de kern aan te trekken, waarmee het voorzieningenniveau in Kamperland op peil kan worden gehouden. In figuur 10 is een uitsnede van het Masterplan opgenomen.



Welstandsnota

De Welstandsnota vormt het toetsingskader voor beeldkwaliteit van gebouwen in de gemeente. Voor het plangebied is een beeldkwaliteitsplan opgesteld (zie bijlage 2). Het beeldkwaliteitsplan is integraal opgenomen in de 2^e Herziening van de welstandsnota, zoals vastgesteld op 30 juli 2009, en vormt hiermee het toetsingskader voor alle bouwplannen in het plangebied.

3.5 Conclusie

Het onderhavige bestemmingsplan voorziet in het realiseren van de bovengenoemde beleidsdoelstellingen, zoals benoemd in het Omgevingsplan, zoals de watergebonden woonmilieus, het versterken van de watersportgebonden bedrijvigheid en activiteiten, het versterken van het toeristisch recreatief aanbod en het versterken van het aanbod van verblijfsrecreatieve accommodaties.

Bij de ontwikkeling van de plannen worden de bestaande cultuurhistorische structuren gehandhaafd en daar waar mogelijk versterkt. Er wordt ingezet op het bieden van een nieuw watergebonden woonmilieu aan de oostzijde van de haven. Daarnaast wordt het toeristisch recreatief product versterkt met verschillende dagrecreatieve en havengebonden voorzieningen. Er is een beeldkwaliteitsplan opgesteld, waaraan alle bouwplannen in het plangebied zullen worden getoetst, teneinde een goede ruimtelijke kwaliteit te waarborgen.

Afhankelijk van de concrete planuitwerking en de woningbouwplanning, zal pas tot het toepassen van een wijzigingsbevoegdheid worden overgegaan indien de woningbouwplanning op dat moment voorziet in voldoende woningen.

Geconcludeerd wordt dat de voorziene ontwikkelingen passen binnen de vigerende beleidskaders.

4 KWALITEIT VAN DE LEEFOMGEVING

4.1 Bodem

Normstelling en beleid

Wettelijk is bepaald dat een bouwvergunningplichtig bouwwerk niet mag worden gebouwd op een zodanig verontreinigd terrein, dat schade of gevaar is te verwachten voor de gezondheid van de gebruikers of het milieu.

Het beleid van de provincie Zeeland gaat uit van het principe dat de bodem geschikt dient te zijn voor de beoogde functie. De gewenste functie bepaalt als het ware de gewenste bodemkwaliteit.

Onderzoekresultaten

In het kader van het bestemmingsplan is het noodzakelijk om in ieder geval inzicht te verschaffen in de bodemgesteldheid van locaties waar woningen direct worden toegelaten. Om een beter beeld te krijgen of het plan uitvoerbaar is voor wat betreft bodem zijn locaties waar ten tijde van het uitvoeren van het onderzoek wijzigingsbevoegdheden waren voorzien, in het onderzoek meegenomen.

Historisch bodemonderzoek²⁾

Locatie Oostoever (Pit Beton)

Ter plaatse van de dubbelwandige brandstoftanks, direct ten zuiden van de fabricagehal van Pit Beton wordt verkennend bodemonderzoek aanbevolen. De overige gronden van Pit Beton kunnen als onverdacht worden beschouwd. Hier wordt middels een wijzigingsbevoegdheid woningbouw mogelijk gemaakt. Momenteel is Pit Beton nog in bedrijf. Op het moment dat de wijzigingsbevoegdheid voor woningbouw ter plaatse van de locatie Pit Beton wordt toegepast, worden de resultaten van het verkennend bodemonderzoek ter plaatse meegenomen.

Locatie met bestemming Centrum

Voor de locaties met de bestemming Centrum worden als onverdacht beschouwd. Verkennend bodemonderzoek kan hier niet plaatsvinden, omdat ter plaatse bebouwing aanwezig is. In het kader van het bestemmingsplan is het niet noodzakelijk nader onderzoek uit te voeren, omdat de locaties als onverdacht worden beschouwd.

Locatie Oostoever (ten zuiden van Pit Beton)

Voor de depots-locatie ten zuiden van Pit Beton (Wonen-1) wordt aanbevolen nader onderzoek uit te voeren naar de omvang van de verontreiniging met PAK. De overige aangetroffen verontreinigingen geven geen aanleiding tot nader onderzoek.³⁾

²⁾ Historisch Bodemonderzoek, Vier gebieden Haven van Kamperland, Project 2380218a, 25 maart 2009, Sagro Milieu Advies Zeeland B.V., zie bijlage 3

³⁾ Eindrapport verkennend bodemonderzoek Haven van Kamperland (Wonen groot gebied), Project 2380218, 22 december 2008, Sagro Milieu Advies Zeeland B.V., zie bijlage 3

Verkennend bodemonderzoek

Uit het verkennend bodemonderzoek is gebleken dat er ter plaatse van de locatie met de bestemming Wonen-1 waar depots liggen (ten zuiden van Pit Beton) een sterke verontreiniging met PAK en licht verhoogde gehalten met lood en zink zijn aangetroffen. Daarnaast zijn op deze locatie in de bovengrond licht verhoogde gehalten met PAK en kwik aangetroffen. In de meest noordoostelijke punt van het onderzoeksgebied zijn licht verhoogde gehalten met kwik, lood en zink aangetroffen. Over het algemeen wordt in het grondwater licht verhoogde gehalte molybdeen aangetroffen en is op een locatie een licht verhoogde concentratie barium aangetroffen.

Aanbevolen wordt aanvullend onderzoek uit te voeren naar de verontreiniging met PAK ter hoogte van het deelterrein met de depots om de omvang van de verontreiniging met PAK vast te stellen. Indien meer dan 25 m³ grond sterk verontreinigd blijkt te zijn, is sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging en is sprake van een saneringsnoodzaak. In dat geval zal overleg worden gevoerd met de gemeente Noord-Beveland over de te voeren maatregelen.

Het historisch en verkennend bodemonderzoek is beoordeeld door de regionale milieudienst West-Brabant (RMD). De RDM concludeert: *'De sterke verontreiniging met PAK geeft aanleiding tot het uitvoeren van een nader bodemonderzoek. Door middel van een nader onderzoek dient de omvang van de verontreiniging te worden bepaald. Aan de hand van deze resultaten kan worden bepaald wie bevoegd gezag is voor deze verontreiniging.'* De RMD kan instemmen met het voorstel omtrent nader bodemonderzoek. In bijlage 3 zijn de resultaten van het bodemonderzoek opgenomen.

Conclusie

Het aspect bodem staat de uitvoering van het bestemmingsplan niet in de weg, met uitzondering van de locatie voor de depots van ten zuiden van Pit Beton. Nadat nader bodemonderzoek is uitgevoerd kan worden geconcludeerd of de bodemkwaliteit op deze locatie ook geen belemmeringen vormt voor de uitvoering van het bestemmingsplan.

4.2 Cultuurhistorie en archeologie

In het plangebied ligt een rijksmonument, namelijk de veerdam met de veersteiger. Daarnaast zijn er nog verschillende andere cultuurhistorisch waardevolle objecten, waaronder vloedmuren, muraltmuurtjes en de coupure bij de Veerweg.

Op 1 september 2007 is de Wet op de Archeologische Monumentenzorg van kracht geworden. Gemeenten moeten rekening houden met archeologie bij nieuwe bestemmingsplannen. Indien het bestemmingsplan de mogelijkheid van versterking creëert van op grond van de Archeologische Monumentenkaart (AMK) bekende, of de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW) te verwachten archeologische waarden, dient aangegeven te worden hoe te zijner tijd bij feitelijke versterking met die archeologische waarden wordt omgegaan.

Met behulp van de AMK en de IKAW kan worden nagegaan of de gronden binnen het plangebied archeologisch van betekenis zijn. Op de AMK zijn alle bekende archeologische terreinen en monumenten aangegeven. De IKAW geeft de verwachtingswaarde op archeologische waarden aan. Volgens de AMK zijn er ter plaatse geen archeologische monumenten bekend. Volgens de IKAW heeft het plangebied een lage verwachtingswaarde. Wel wordt in ARCHIS melding gemaakt van het verdrongen dorp Oud Campen dat mogelijk nabij het plangebied heeft gelegen. Op basis van de landmeetkundige kaart van gebr. Indervelde uit 1619 wordt ervan uitgegaan dat Oud Campen ten oosten van het havengebied heeft gelegen⁴. De kaart van gebr. Indervelde en een actuele topografische kaart zijn opgenomen in bijlage 4.

Conclusie

Uit het bovenstaande blijkt dat het aspect archeologie geen belemmeringen oplevert voor de uitvoering van het bestemmingsplan. Ondanks deze conclusie is niettemin de kans aanwezig dat archeologische sporen en vondsten in de bodem aanwezig zijn en dat deze in de uitvoeringsfase van de werkzaamheden aan het licht komen. Voor dergelijke vondsten bestaat een wettelijke meldingsplicht van de Monumentenwet 2007. Bij graafwerkzaamheden dient dan ook attent te zijn op eventuele vondsten. Indien vondsten en/of sporen tijdens de werkzaamheden aangetroffen worden dienen deze verplicht en onverwijld gemeld te worden bij de Stichting Cultureel Erfgoed Zeeland (SCEZ) te Middelburg.

4.3 Water

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

Waterbeleid

Waterbeleid 21e eeuw (Rijksbeleid)

In het afgelopen decennium heeft Nederland meerdere keren te kampen gehad met wateroverlast. Dit heeft geresulteerd in een omslag in het waterbeleid en het denken over water. Het rijk, de provincies, de waterschappen en de gemeenten zijn onder meer overeengekomen dat:

- het water zoveel mogelijk moet worden vastgehouden daarna moet worden geborgen en daarna pas afgevoerd mag worden;
- voor ruimtelijke plannen een zogenaamde watertoets uitgevoerd dient te worden. Hierin dienen de keuzes ten aanzien van waterhuishoudkundige aspecten gemotiveerd beschreven te worden.

⁴) Priester, L., 1994: Campen en Soelekerke. De middeleeuwse geschiedenis van twee ambachten in het westen van Noord-Beveland, Middelburg.

Thema	Waterdoelstelling	Toetsing
Veiligheid/ waterkering	Waarborgen veiligheidsniveau en daarvoor benodigde ruimte	Voor de waterkering is een passende bestemming opgenomen. Er zijn nieuwe bouwlocaties geprojecteerd in de beschermingszone. Het waterschap beschouwt deze zones als havenplateau, dus bebouwing is mogelijk (via watervergunning). Er zijn geen transportroutes voor gevaarlijke stoffen in het plangebied en de directe omgeving aanwezig.
Wateroverlast (oppervlakte- water)	Voldoende ruimte voor vasthouden/ bergen/afvoeren van water. Vergroten van de veerkracht van het watersysteem	Er is nieuwbouw gepland in het plangebied. Hemelwater wordt afgevoerd op het open water. Extra waterberging is daarom niet nodig
Watervoorziening/ -aanvoer	Voorzien in water van de juiste kwaliteit en de juiste hoeveelheid.	De watervoorziening is niet in het geding.
Volksgezondheid	Minimaliseren risico water gerelateerde ziekten en plagen. Voorkomen van verdrinkingsgevaar/-risico's via o.a. de daarvoor benodigde ruimte	Gezien de waterkwaliteit van het oppervlaktewater zijn er geen risico's omtrent ziekten en plagen. Verdrinkingsgevaar kan niet worden uitgesloten, gezien de aard van de omgeving.
Riolering/RWZI	Passend rioolstelsel	Hemelwater wordt afgekoppeld op het oppervlakte- water. Huishoudelijk afvalwater wordt via een gescheiden stelsel afgevoerd naar de RWZI.
Bodemdaling	Voorkomen van maatregelen die (extra) maaiveldsdalingen veroorzaken	Er zal geen peilverlaging plaatsvinden, maar juist een peilverhoging (winterpeil).
Grondwater- overlast	Tegengaan/verhelpen van grond- wateroverlast	De bouwlocaties grenzen aan open water. Door de aanleg van diverse insteekhavens wordt het open water nog verder het gebied ingeleid. Grondwater- overlast is daarom niet te verwachten, mits wordt zorggedragen voor voldoende maaiveldhoogte. Daarbij zal rekening worden gehouden met de peilverhoging van het Veerse Meer.
Oppervlaktewater- kwaliteit	Behoud/realisatie van goede waterkwaliteit voor mens en natuur	Hemelwater wordt afgekoppeld en afgevoerd naar het Veerse Meer. Dakbedekking en terreinverharding worden uitgevoerd met niet-uitlogende materialen.
Grondwater- kwaliteit	Behoud en realisatie van goede water- kwaliteit voor mens en natuur	Er wordt niet gebouwd in een infiltratiegebied, natuurgebied of gebied voor drinkwatervoorziening.
Verdroging	Bescherming karakteristieke grondwater- afhankelijke ecologische waarden	Verdroging is niet aan de orde.
Natte natuur	Ontwikkeling & bescherming van een rijke, gevarieerde en natuurlijk karakteristieke aquatische natuur	In 2004 zijn maatregelen getroffen om het water- systeem en het ecosysteem van het Veerse Meer te verbeteren. De ontwikkelingsmogelijkheden uit de gebiedsvisie Rondom het Veerse Meer, waar havengebied Kamperland deel van uitmaakt, bieden tezamen de mogelijkheid voor een integrale kwali- teitsverbetering voor het gehele gebied voor water- kwaliteit, waterberging, peilbeheer, infrastructuur, wonen, werken, natuur, landschap en cultuurhistorie.
Onderhoud waterlopen	Oppervlaktewater dient adequaat onderhouden te worden.	In het plangebied liggen geen waterlopen van het waterschap.
Waterschaps- wegen	Binnen het plangebied komen waterschapswegen voor	De herstructurering van het gebied leidt ertoe dat het zware verkeer t.z.t. helemaal uit het gebied verdwijnt. In de plaats daarvan komt meer licht autoverkeer.

tabel 2: Watertoets

Deelstroomgebiedsvisie

De deelstroomgebiedsvisie is een gezamenlijk product van de waterschappen, gemeenten en de provincie als trekker. Hierin spelen ruimte voor water en water als ordenend principe een belangrijke rol. De visie richt zich primair op het voorkomen van wateroverlast door overstroming door veel neerslag in een korte tijd.

Omgevingsplan Zeeland 2006-2012

In het kader van de kwaliteit van de woonomgeving wordt in het Omgevingsplan onder meer gestreefd naar het voorkomen van wateroverlast. Eén van de middelen hiervoor is de waterkansenkaart. De kaart geeft aan waar functies vanuit het watersysteem/beheer optimaal bediend kunnen worden (kleine risico's voor wateroverlast en vochttekort) en het waterbeheer in beginsel tegen de laagste kosten kan worden uitgevoerd. Het plangebied ligt in een gebied waarover geen informatie beschikbaar is over de geschiktheid voor stedelijke uitbreiding, mogelijkheden voor infiltratie en de zettingsgevoeligheid.

Met het water mee II; waterbeheerplan 2010 – 2015

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

Watersysteem

Grondwatersysteem

Binnen het plangebied is geen zoetwaterbel aanwezig. In het plangebied is geen permanente of tijdelijke vergunning voor grondwateronttrekking verleend en tevens ligt het plangebied niet binnen een grondwaterbeschermingsgebied. Het grondwater in het plangebied wordt door de provincie beheerd.

Oppervlaktewatersysteem

Het plangebied maakt deel uit van het watersysteem van het Veerse Meer. Rijkswaterstaat is beheerder van het Veerse Meer.

In het plangebied is geen zoute kwelindicatie. Het plangebied maakt deel uit van een dun zoetwatersysteem. Dit is een watersysteem waar dunne, zoete waterbellen aanwezig zijn die niet kunnen worden gewonnen in verband met verziltingsgevaar en waar het oppervlaktewater brak tot zout is.

Voor het Veerse Meer is een nieuw peilbesluit genomen. Dit besluit houdt in dat het winterpeil gefaseerd 30 centimeter verhoogd wordt tot NAP 0 meter. Dat is nodig om het leefklimaat voor planten en dieren onder en aan het water te verbeteren en het recreatieseizoen te verlengen. Om te voorkomen dat de omgeving hiervan wateroverlast krijgt, treffen Rijkswaterstaat en samenwerkingspartners de nodige maatregelen.

Hoogte en wateroverlast

Het maaiveld in het plangebied heeft over het algemeen een hoogte van circa 0,75 tot 1,5 meter ten opzichte van het Normaal Amsterdams Peil (NAP). Het plangebied ligt grotendeels in de 'beschermingszone 50 m strook' zoals bedoeld in de keur van het waterschap. Dit is de zone grenzend aan de beschermingszone die verband houdt met het voorkomen van schade door externe mechanismen. De 'beschermingszone 50 m strook' hoeft echter niet planologisch te worden vastgelegd.

Ecosysteem

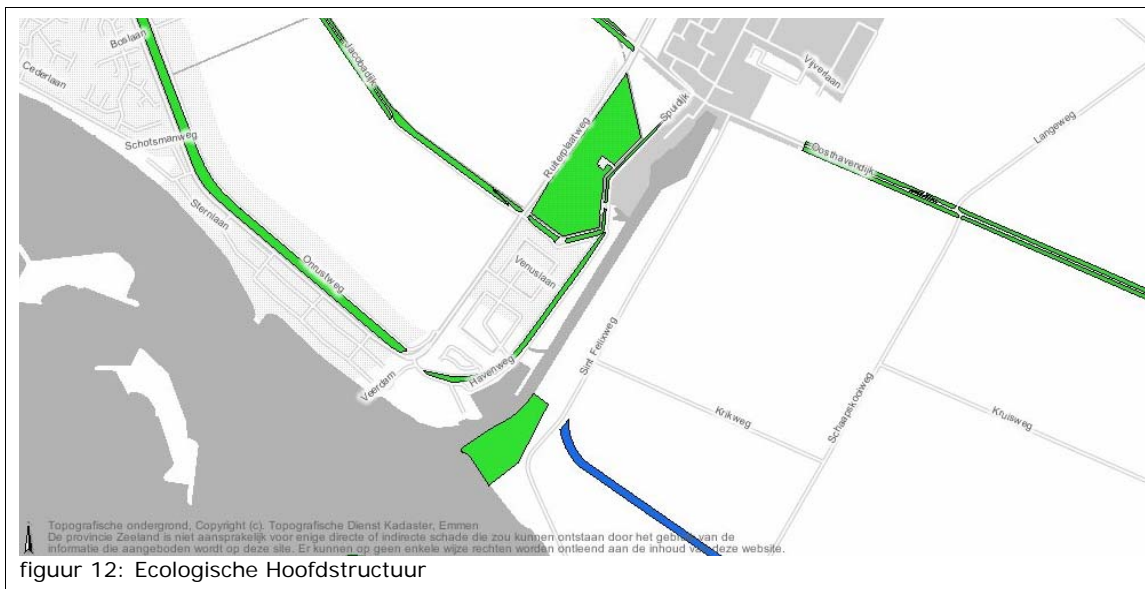
Het gebied heeft geen bijzondere landschappelijke waarde. Tevens ligt het gebied niet in een bufferzone ter bescherming van het grondwater.

Regenwatersysteem

Het plangebied is buitendijks gelegen, en loost het regenwater direct op Veerse Meer.

Watertoets

Relevante aspecten met betrekking tot de waterhuishouding en toetsingscriteria zijn opgenomen in tabel 2. Het officiële wateradvies is opgenomen in bijlage 5.



4.4 Ecologie

Op basis van de Natuurbeschermingswet 1998 (Nbwet) en de Flora- en faunawet is het van belang bij de ruimtelijke planvorming vooraf te onderzoeken of sprake is van gebiedsbescherming, welke dier- en plantensoorten er voorkomen, wat hun beschermingsstatus is en wat de effecten zijn van de ingreep op het voortbestaan van de gevonden soorten.

Gebiedsbescherming

Natura 2000-gebied Veerse Meer

Het plangebied grenst aan het Natura 2000-gebied Veerse Meer. Het Veerse Meer is aangewezen als vogelrichtlijngebied (zie figuur 11). De Natuurbeschermingswet 1998 vormt het juridisch kader voor de gebiedsbescherming van onder andere de Vogelrichtlijngebieden. Het is verboden om projecten en handelingen uit te voeren die negatieve effecten hebben op Natura 2000-gebieden. Handelingen die verband houden met het beheer van deze gebieden zijn hiervan uitgesloten.

Bij de voorbereiding van het bestemmingsplan is een zogenaamde 'voortoets' uitgevoerd door Bureau Waardenburg. De rapportage is opgenomen in bijlage 6. De conclusie aangaande eventuele directe effecten is, dat er binnen het vogelrichtlijngebied geen relevante ingrepen plaatsvinden en dat de huidige dagrecreatieve functie van dat deel van het plangebied, de zuidelijke oeverzone, gelijk blijft.

Wat betreft de eventuele indirecte effecten wordt geconcludeerd dat uitvoering van de plannen zoals geformuleerd in het bestemmingsplan geen betekenis heeft voor het aantal vaarbewegingen op het Veerse Meer. Naar verwachting zal het aantal vaarbewegingen van en naar Kamperland slechts toenemen van 35 naar maximaal 57 per dag. Dit is gebaseerd op de stelregel dat 10% van de vaartuigen in een jachthaven uitvaart. In de huidige situatie zijn circa 350 ligplaatsen in gebruik, wat resulteert in 35 vaarbewegingen. In de nieuwe situatie ontstaan maximaal 540 ligplaatsen plus 28 ligplaatsen in de insteekhavens, dus totaal 568 ligplaatsen, resulterend in maximaal 57 vaarbewegingen. Dit betekent dus een toename van 22 vaarbewegingen per dag op het Veerse Meer. Ten opzichte van het totaal aantal vaarbewegingen op het Veerse Meer is deze toename verwaarloosbaar.

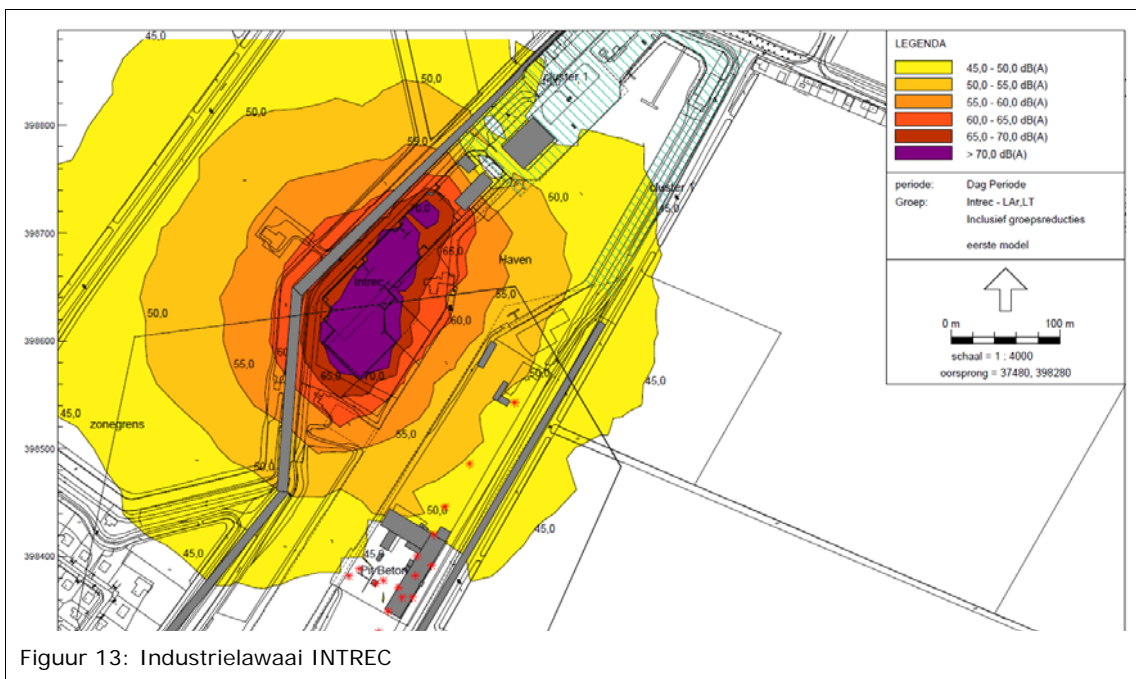
Ecologische Hoofdstructuur (EHS)

Binnen het plangebied liggen twee percelen die deel uitmaken van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS), namelijk het bos aan de Spuidijk en een perceel aan de St. Felixweg bij het Veerse Meer (figuur 12). Rond EHS-gebieden geldt ingevolge provinciaal beleid een afwegingszone van 100 meter.

- EHS-gebied Spuidijk

Het bos heeft een oppervlakte van 6,5 hectare. Door de nabijheid van het dorp wordt het bosje veel gebruikt door wandelaars. De Spuidijk en de aangrenzende brede waterloop vormen een duidelijke barrière tussen het bos en het havengebied. Het havengebied ligt binnen de afwegingszone van 100 meter. Binnen deze zone was tot voor kort schrootbedrijf INTREC gevestigd. Het bosgebied lag geheel binnen de geluidcontouren vanwege het industrielawaai (zie figuur 13). Het bedrijfsterrein was bestemd voor bedrijfsdoeleinden.

In het kader van de herstructurering van het havengebied heeft INTREC zijn activiteiten beëindigd. In het voorliggende bestemmingsplan is het terrein bestemd voor voorzieningen ten behoeve van de nieuwe jachthaven.



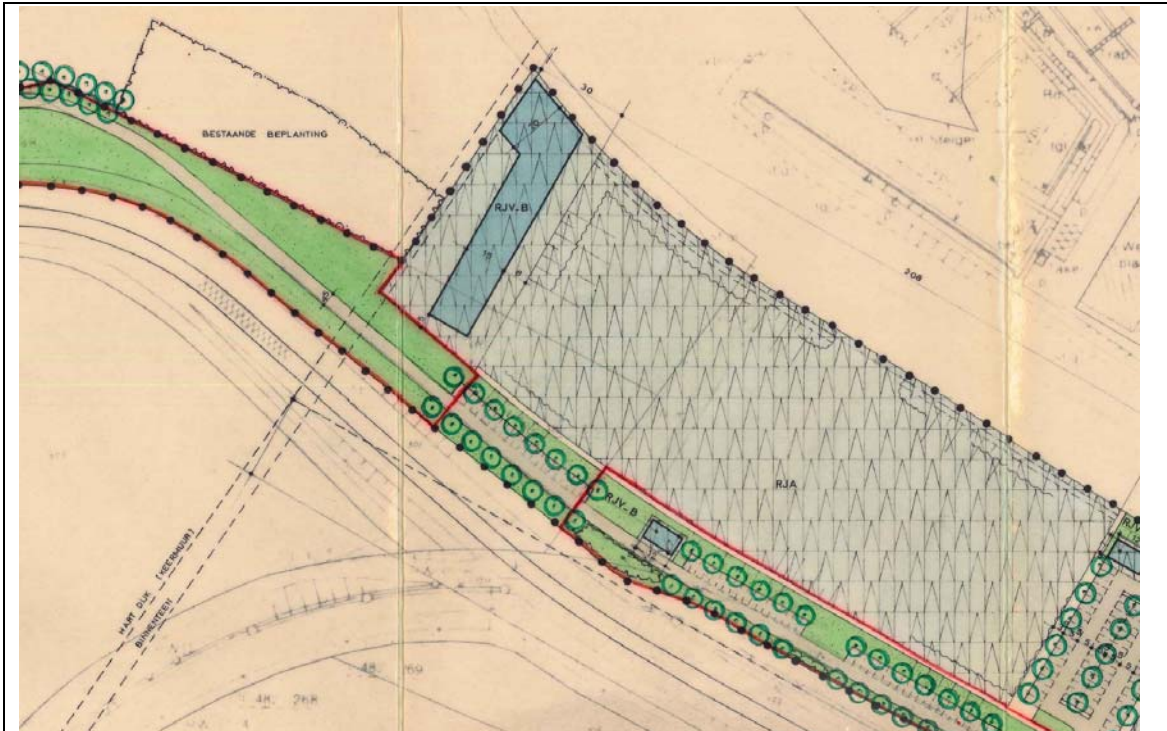
In het Natuurbeheerplan Zeeland 2009 zijn de beheertypen voor de EHS-gebieden vastgelegd. Het beheertype voor het bos aan de Spuidijk is 'vochtig bos met productie' (N16.02). Vochtig bos met productie bestaat uit loofbossen die gedomineerd worden door diverse boomsoorten zoals populier, es, esdoorn, beuk, haagbeuk, eik, iep en els. Het is een grotendeels gesloten bos met een weelderige ondergroei. Dit bostype levert een belangrijke bijdrage aan de houtvoorziening door de goede groei van diverse gewilde loofboomsoorten. Door snelle groei en sterfte kan binnen afzienbare tijd een gevarieerde bosstructuur ontstaan, met veel dood hout en een weelderige struiklaag en bodemvegetatie. Er treedt regelmatig verruiging op in grotere open plekken.

De nieuwe situatie in het havengebied vormt een sterke verbetering voor het EHS-gebied aan de Spuidijk, met name door het verdwijnen van het industrielawaai. De geplande jachthavenvoorzieningen hebben geen negatief effect op de natuurwaarden. De Spuidijk vormt een goede natuurlijke buffer. Openheid speelt geen rol bij het natuurbeheertype 'bos'.

- EHS-gebied St. Felixweg

Dit EHS-gebied heeft een oppervlakte van 3,7 hectare. Hiervan bestaat slechts 0,75 hectare uit bos, de rest is grasland of ruigte. Het gehele perceel is openbaar toegankelijk. Door de ligging tegenover Veere is het van oudsher een aantrekkelijk plekje voor dagjesmensen.

In het vigerende bestemmingsplan 'Kamperland 2^e jachthavencomplex' is direct ten noorden van het bosje een nieuwe jachthaven voorzien. Deze jachthaven is zelfs deels op het EHS-perceel geprojecteerd (zie figuur 14). In het nieuwe bestemmingsplan is het gehele EHS-perceel bestemd tot Natuur. Direct ten noorden van het perceel is woningbouw voorzien. Deze woningbouwlocatie ligt op 95 meter van het bosje.



figuur 14: Geldend bestemmingsplan voor 2^e jachthaven

Het beheertype ingevolge het Natuurbeheerplan Zeeland 2009 is 'haagbeuken- en essenbos' (N14.03). Haagbeuken- en essenbos wordt gedomineerd door diverse boomsoorten zoals haagbeuk, gewone es, esdoorn en gladde iep. Open plekken worden vaak gedomineerd door ruigtekruiden. In struwelen zijn vlier en doornstruiken aanwezig.

De ecologische waarde van het EHS-gebied aan de St. Felixweg is gering. Slechts 0,75 hectare bestaat daadwerkelijk uit bos conform het vastgestelde natuurbeheertype. De geplande woningbouwlocatie ligt op 95 meter van dit bos, dus bijna buiten de afwegingszone. Het wordt een hoogwaardig woonmilieu met een zeer lage woningdichtheid, namelijk 7 woningen per hectare. Verwacht mag worden dat de toekomstige bewoners zelf geen bedreigende factor vormen voor de aangrenzende natuurwaarden. De nieuwe bestemming vormt een duidelijke verbetering ten opzichte van de geldende bestemming. Verder geldt ook hier dat openheid geen rol speelt, gelet op het beheertype.

Soortenbescherming

In bijlage 6 is het rapport van het onderzoek naar beschermde soorten ingevolge de Flora- en faunawet opgenomen. De conclusies zijn als volgt:

- bij het verwijderen van beplanting moet rekening worden gehouden met het broedseizoen. In de beplanting zijn algemene broedvogels aangetroffen;
- het plangebied heeft betekenis voor algemene soorten planten, amfibieën en zoogdieren. Voor deze soorten geldt een vrijstelling ten aanzien van ruimtelijke ingrepen en bestendig beheer en onderhoud;
- de (potentiële) betekenis van het plangebied voor de strikt beschermde rugstreep-pad is verwaarloosbaar;
- het plangebied kan betekenis hebben voor strikt beschermde vleermuizen. De betekenis van het beoogde slooppand is echter nihil.

Conclusie

Gelet op de ontwikkelingen die in het bestemmingsplan worden mogelijk gemaakt, is geen sprake van significante negatieve effecten op instandhoudingsdoelen ten aanzien van vogels in het Veerse Meer. Derhalve is geen vergunning in het kader van de Nbwet in het kader van het bestemmingsplan nodig. Ook is het niet noodzakelijk om ontheffing aan te vragen in het kader van de Flora- en faunawet. Het aspect ecologie staat de uitvoering van het bestemmingsplan niet in de weg.

4.5 Milieuhinder

Normstelling en beleid

In het kader van een goede ruimtelijke ordening (artikel 3.1.1 Wro) moet voorkomen worden dat milieubelastende activiteiten voorzienbare hinder opleveren aan milieugevoelige activiteiten. Bij het toetsen van afstanden tussen milieubelastende en milieugevoelige activiteiten wordt gebruik gemaakt van de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' (2009).

Onderzoeksresultaten

In het plangebied zijn enkele milieubelastende activiteiten aanwezig. Dit betreffen Pit Beton en de jachthavens met bijbehorende activiteiten. Hieronder wordt aangegeven of wordt voldaan aan de genoemde richtafstanden tussen de aanwezige milieubelastende activiteiten en de (geprojecteerde) milieugevoelige functies. Voor wat betreft de onderzoeksresultaten als gevolg van de activiteiten bij Pit Beton wordt verwezen naar bijlage 7.

Pit Beton

Pit Beton is op basis van de VNG-uitgave Bedrijven en Milieuzonering aan te merken als een betonwarenfabriek met persen, triltafels of bekistingtrillers, met een productiecapaciteit van 100 ton per dag of meer. Dit bedrijf is aan te merken als een categorie 5.2 bedrijf met een bijbehorende richtafstand van 700 meter. Het aspect geluid is maatgevend voor deze richtafstand. Tevens is aangegeven dat het een zogenaamde 'zware lawaaimaker' is. Op basis van het Inrichtingen en vergunningenbesluit is het in een dergelijk geval verplicht een geluidszone voor deze inrichtingen vast te stellen.

In bijlage 7 zijn de resultaten opgenomen van een onderzoek naar de verschillende richtafstanden van het bedrijf. Hieronder wordt kortweg per aspect aangegeven of voldaan wordt aan de richtafstanden.

Geluid

In paragraaf 4.6 wordt dieper ingegaan op deze 'geluidszone-industrielawaai'. Binnen een dergelijke geluidszone zijn geluidsgevoelige objecten niet toegelaten. Vooruitlopend op de onderzoeksresultaten in paragraaf 4.6 kan worden vermeld dat er geen geluidsgevoelige objecten binnen deze zone worden toegelaten.

Geur en gevaar

Voor geur en gevaar staat een richtafstand van 30 meter. Voor de propaantank geldt een afstandsnorm van 50 meter. Aan deze afstanden wordt in ruime mate voldaan.

Stof

Voor het aspect stof is de aan te houden afstand in de VNG-publicatie gesteld op 200 meter. In bijlage 7 is te zien dat de locaties waar stofontwikkeling te verwachten is (opslag en het vervoer van droge grondstoffen) op dermate grote afstanden ligt van de geprojecteerde woningbouw dat in ruime mate wordt voldaan aan de richtafstand van 200 meter. Weliswaar is hier niet gerekend vanaf de perceelsgrens van Pit Beton, maar vanaf de daadwerkelijke emissiepunten. Hoewel stofontwikkeling over de gehele inrichting van het bedrijfsperceel kan plaatsvinden, is vanuit milieuhygienisch oogpunt gebleken dat het reëel is om van de werkelijke stofemissiepunten uit te gaan in plaats van de bedrijfsperceelsgrens. Derhalve kan gemotiveerd worden afgeweken van de richtafstand/wijze van meten tot de milieugevoelige functie.

Jachthavens met bijbehorende activiteiten

De VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' adviseert om tussen een jachthaven (SBI-code 932) en een 'rustige woonwijk' een afstand aan te houden van 50 meter. De omgeving is echter te beschouwen als een gemengd gebied, een gebied met een zekere mate van functiemenging. Hierdoor kan volgens de VNG-brochure een correctie voor het geluidsaspect worden aangehouden met één afstandsstap lager. Dit resulteert in een afstand van 30 meter. In het bestemmingsplan is hiermee rekening gehouden, door permanente bewoning uit te sluiten binnen genoemde afstand.

Conclusie

Het aspect milieuhinder is in voldoende mate gewaarborgd en staat de uitvoering van het bestemmingsplan niet in de weg.

4.6 Geluidhinder

Nieuwe ontwikkelingen moeten worden getoetst aan de Wet geluidhinder (Wgh). In de Wgh is bepaald dat de geluidsbelasting als gevolg van wegverkeerslawaai en industriellawaai op de gevels van (andere) geluidsgevoelige gebouwen getoetst moet worden aan de in de Wgh opgenomen (voorkeurs)grenswaarden.

De geprojecteerde woningen in het plangebied zijn aangeduid als geluidsgevoelige gebouwen in de zin van de Wgh. Dit houdt in dat de geluidsbelasting op de gevels als gevolg van de eerder genoemde bronnen moet worden getoetst aan de (voorkeurs)grenswaarden uit de Wgh.

In deze paragraaf zijn de resultaten weergegeven van akoestisch onderzoek dat is uitgevoerd naar de geluidsbelasting als gevolg van wegverkeers- en industrielawaai.

Wegverkeerslawaai

De voorkeursgrenswaarde voor geluidsgevoelige gebouwen in het buitenstedelijk gebied bedraagt 48 dB en de hoogst toelaatbare gevelbelasting met ontheffing bedraagt 53 dB. Ontheffing kan worden verleend door het college van burgemeester en wethouders, uitsluitend indien maatregelen van ter vermindering van de geluidsbelasting onvoldoende doeltreffend zijn of er overwegende bezwaren zijn van stedenbouwkundige, verkeerskundige, landschappelijke of financiële aard.

De geprojecteerde woningen ten zuiden van Pit Beton liggen in de geluidzone van de Sint Felixweg. De woningen op het havenplateau vallen binnen de geluidzone van de Spuidijk (60 km/h). Met behulp van de Standaard rekenmethode I (SRMI) uit de bijlage van het Meet- en rekenvoorschrift Geluidhinder 2006 is het onderzoek uitgevoerd. Daaruit blijkt dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet wordt overschreden (zie bijlage 1.a)

Industrielawaai

De beoogde woningbouw aan de zuidzijde van Pit Beton ligt in de (nog) geldende geluidzone van 50 dB(A) van het gezoneerde industrieterrein van Pit Beton Heipalenfabriek B.V. Deze geluidzone is vastgelegd in het bestemmingsplan 'Kamperland, havens en omgeving'.

Uitkomsten onderzoek

De actuele geluidsbelasting als gevolg van industrielawaai is bepaald conform de Handleiding Meten en Rekenen Industrielawaai 1999 (zie bijlage 8).

Door diverse milieumaatregelen blijkt de geluidsbelasting aanmerkelijk afgenomen te zijn. Dit maakt het mogelijk om de geluidzone in het nieuwe bestemmingsplan te verkleinen.

Conclusie

De voorkeursgrenswaarde voor woningbouw als gevolg van wegverkeerslawaai wordt niet overschreden.

De aangepaste zone industrielawaai is op de bestemmingsplankaart opgenomen. Indien de activiteiten bij Pit Beton worden gestaakt, kan middels een wijzigingsbevoegdheid de geluidzone van de kaart worden gehaald.

Geconcludeerd wordt dat het aspect geluid de uitvoering van het bestemmingsplan niet in de weg staat.

4.7 Luchtkwaliteit

Normstelling en beleid

Op 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden. Doel van de wet is het verbeteren van de luchtkwaliteit waarbij gewenste ruimtelijke ontwikkelingen worden doorgang kunnen vinden. In deze wet zijn de Europese richtlijn luchtkwaliteit geïmplementeerd.

Voor luchtkwaliteit is stikstofdioxide het meest maatgevend, omdat deze stof door de invloed van het wegverkeer het snelst een overschrijding van de grenswaarde veroorzaakt. Daarnaast zijn ook de concentraties van fijn stof van belang. De grenswaarde voor fijn stof wordt als gevolg van de hoge achtergrondconcentraties in grote delen van Nederland overschreden.

De minister is verplicht om voor 15 maart van ieder kalenderjaar de generieke invoergegevens voor rekenmodellen bekend te maken. Bij berekening van de lokale luchtkwaliteit dienen deze gegevens te worden ingevoerd in een model als weergave van de achtergrondconcentraties. De uitkomsten van de berekeningen kunnen gebruikt worden om te beoordelen of de luchtkwaliteit in overeenstemming is met een grenswaarde of een andere in de Wet luchtkwaliteit opgenomen waarde of om na te gaan of de 3% grens wordt overschreden. De wet regelt daarnaast dat zeezout in de lucht niet meegerekend hoeft te worden bij vaststelling van de concentraties fijn stof. In verband met de zeezout aftrek mogen 6 dagen worden afgetrokken van het aantal overschrijdingsdagen betreffende de concentratie fijn stof.

Sommige bestemmingen, zoals gebouwen ten behoeve van scholen, verzorgingstehuizen of ziekenhuizen, kunnen als gevoelig worden aangemerkt. De categorieën van gevallen zijn aangewezen in het op 16 januari 2009 in werking getreden Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen). Met deze AMvB wordt de bouw van voornoemde gevoelige bestemmingen in de nabijheid van (snel)wegen beperkt.

Het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)

Deze AMvB, verder te noemen het Besluit NIBM, legt vast wanneer een project niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie van een bepaalde stof. Er geldt een NIBM-grens van 3% van de jaargemiddelde grenswaarde van NO₂ en PM₁₀. Een mogelijkheid om aannemelijk te maken dat een project binnen de NIBM-grens blijft is het motiveren dat een project binnen de getalsmatige grenzen van een categorie uit de Regeling NIBM valt. Er is dan geen verdere toetsing nodig, het project is in ieder geval NIBM. Dit volgt uit artikel 4, eerste lid, van het Besluit NIBM.

Deze Ministeriële Regeling geeft voor een aantal categorieën van projecten een (getalsmatige) invulling aan de NIBM-grens. Bijlage 3A en 3B van de Regeling NIBM geven aan, in welke gevallen een nieuwe woningbouwlocatie in ieder geval NIBM is:

3% criterium (interimperiode):

- 1.500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg;
- 3.000 woningen bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling (voorschrift 3B.2).

Conclusie

Het bestemmingsplan laat deels ontwikkelingen toe. De ontwikkelingen die worden toegelaten, vallen qua verkeersintensiteiten ruim binnen het 3% criterium. Dit is vergelijkbaar met het toelaten van 1.500 woningen op één ontsluitingsweg (wat vergelijkbaar is met een toename van circa 9.000 vervoersbewegingen per etmaal op een ontsluitingsweg). Het onderhavige bestemmingsplan laat dergelijke omvangrijke ontwikkelingen niet toe. Derhalve worden de ontwikkelingen als niet in betekenis zijnde mate aangemerkt. Luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit bestemmingsplan.

4.8 Externe veiligheid

Bij ruimtelijke plannen dient ten aanzien van externe veiligheid aan verschillende aspecten aandacht te worden besteed, namelijk:

- bedrijven in of in de directe omgeving van het plangebied, waar activiteiten plaatsvinden die gevolgen hebben voor de externe veiligheid;
- vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen, spoor, water of door leidingen.

In of in de nabijheid van het plangebied vinden geen relevante gevaarlijke activiteiten of vervoer van gevaarlijke stoffen plaats, die de uitvoering van het onderhavige project in de weg staan. De propaantank op het terrein van Pit Beton levert geen problemen op; aan de afstandsnorm van 50 meter tot gevoelige functies wordt ruim voldaan.

4.9 Bufferzone

Het bestemmingsplangebied grenst aan het buitengebied. In verband met het provinciale milieubeleid moet als richtlijn rekening gehouden worden met een aangrenzende bufferzone van 100 meter. Binnen deze zone moet (nieuwvestiging van) agrarische bebouwing uitgesloten worden. Een kleinere afstand (50 m) kan gehanteerd worden, indien daarvoor geen noemenswaardige hinder bij geluidgevoelige bestemming(en) optreedt en dit niet leidt tot onevenredige beperkingen voor de betrokken landbouwbedrijven.

Het dichtstbijzijnde agrarische bouwblok aan de Sint Felixweg ligt op ruim 120 meter van de geprojecteerde woningen aan de Oostoever. Hiermee wordt in ruimtelijke mate voldaan aan de afstand van 100 meter.

Nieuwvestiging is uitsluitend mogelijk middels het doorlopen van een wijzigingsprocedure waarin een afweging wordt gemaakt of de beoogde nieuwbouw wenselijk wordt geacht.

Daarnaast voorziet het provinciale bufferbeleid nog in een tweede afstandsnorm. Tussen (glas)tuinbouw- en fruitteeltpercelen en woongebieden dient een afstand van 50 meter in acht te worden genomen. De geprojecteerde woningen liggen echter op meer dan 50 meter vanaf agrarisch gebied.

4.10 Overige belemmeringen

Kabels en leidingen

Volgens het Omgevingsplan Zeeland dienen planologisch relevante leidingen in het bestemmingsplan te worden bestemd. Tevens dienen relevante zones te worden aangegeven, waarbinnen mogelijke beperkingen gelden. Planologisch relevante leidingen zijn leidingen waarin de navolgende producten worden vervoerd:

- gas, olie, olieproducten, chemische producten, vaste stoffen / goederen;
- aardgas met een diameter groter of gelijk aan 18 inch (i.c. 47,5 cm);
- defensiebrandstoffen;
- warmte en afvalwater, ruwwater of halffabrikaat voor de drink- en industriewatervoorziening met een diameter groter of gelijk aan 18 inch.

In het plangebied zijn geen planologisch relevante kabels en/of leidingen aanwezig.

5 JURIDISCHE VORMGEVING

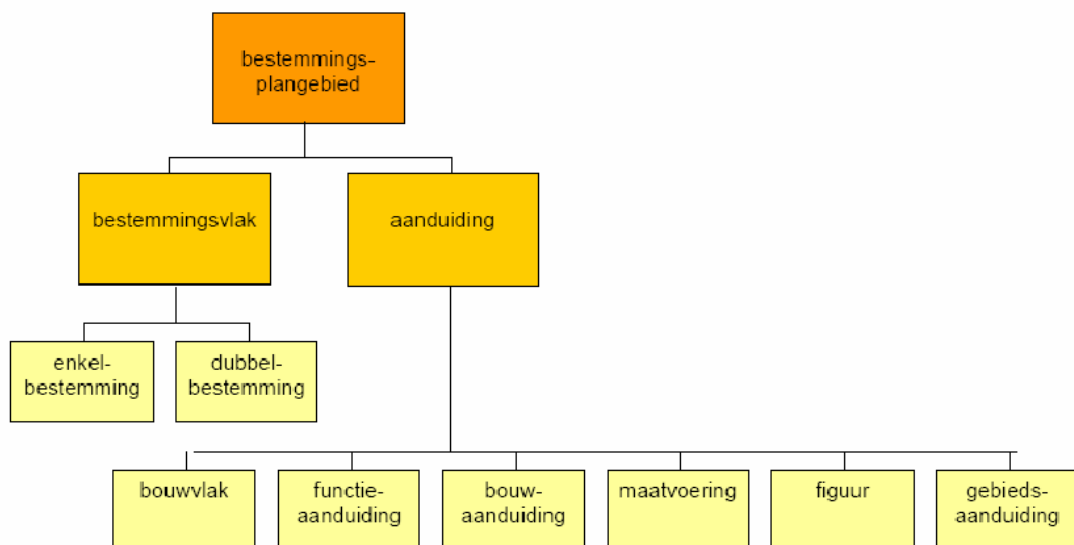
5.1 Plansystematiek

Het bestemmingsplan 'Havengebied Kamperland' kan worden gekarakteriseerd als een gemengd beheers- en ontwikkelingsplan. In de bestemmingsregeling wordt een juridisch kader geboden voor zowel de bestaande situatie als nieuwe ontwikkelingen.

Eén en ander heeft geresulteerd in een planopzet met een aantal bestemmingen, die enerzijds zijn gericht op het mogelijk maken van ontwikkelingen en anderzijds de bestaande situatie gedetailleerd vastleggen en een uniforme opzet van de bouwregels deel uit van het bestemmingsplan. Uitgangspunt is dat de kaart zo veel mogelijk informatie biedt omtrent de toelaatbare gebruiksvorm en de bouw mogelijkheden op een bouwperceel. Voordeel hiervan is een snel inzicht in de gebruiks- en bouw mogelijkheden waardoor het mogelijk is gebruikers van het bestemmingsplan goed te informeren. Alle bestaande functies worden gerespecteerd. Het plan biedt wel de mogelijkheid om op een flexibele wijze op mogelijke veranderingen in te spelen. In het plan zijn hiertoe verschillende wijzigingsbevoegdheden voor het college van burgemeester en wethouders opgenomen.

Kaart en regels

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



5.2 Toelichting op de regels

Inleidende regels

Begrippen (artikel 1)

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

Wijze van meten (artikel 2)

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

Bestemmingsregels

Agrarisch (artikel 3)

Langs de Spuidijk en St. Felixweg is een strook grond als 'Agrarisch' bestemd. Bedrijfsgebouwen zijn niet toegestaan. Ontheffing is mogelijk voor de bouw van een paardenstal van 200 m² aan de Spuidijk, indien de manege aan de Spuiweg 12 te Kortgene wordt gesaneerd.

Bedrijf (artikel 4)

Pit Beton is in het bestemmingsplan positief bestemd. De botenstalling ten noorden van Pit Beton is ook positief bestemd. Voor deze gronden is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen naar 'Wonen-1', teneinde 70 woningen te realiseren.

Centrum (artikel 5)

De voorziene gebouwen in de handelshaven zijn bestemd tot 'Centrum'. Binnen deze bestemming zijn commerciële functies toegelaten op de begane grond. Hierboven mogen wooneenheden voor permanente en/of recreatieve bewoning worden gerealiseerd. Binnen de bestemming is voor de geprojecteerde gebouwen de nokrichting vastgelegd. De bedrijfsvloeroppervlak van de nieuwe commerciële voorzieningen mag niet meer dan 200 m² bedragen.

Detailhandel (artikel 6)

De bestaande detailhandel aan de Westhavendijk is bestemd tot 'Detailhandel', al dan niet in combinatie met wonen.

Groen (artikel 7)

De gronden die zijn aangewend voor openbare groenvoorzieningen, bossage, afgeschermd randbeplanting, bermen en open ruimten zijn bestemd als 'Groen'. Daar waar de bestemming 'Groen' onderdeel uitmaakt van de cultuurhistorisch waardevolle dijken is de aanduiding 'cultuurhistorische waarden' opgenomen. Teneinde deze waarden te behouden/te versterken is een aanlegvergunningstelsel opgenomen. Het gebied met de bestemming 'Groen' dat ten noorden ligt van de bestemming 'Wonen-1' mag worden gewijzigd naar 'Wonen-1', na de bedrijfsbeëindiging van Pit Beton ('Wrozone-wijzigingsgebied-3').

Horeca (artikel 8)

De bestaande horeca aan de Westhavendijk is bestemd tot 'Horeca', al dan niet in combinatie met wonen.

Maatschappelijk (artikel 9)

Het scoutingterrein aan de Havenweg en het activiteitencentrum van de PKN aan de Spuidijk zijn positief bestemd via de bestemming 'Maatschappelijk' en de aanduiding 'verenigingsleven'.

Natuur (artikel 10)

De EHS-gebieden aan de Spuidijk en de St. Felixweg zijn bestemd tot Natuur.

Recreatie (artikel 11)

Binnen deze bestemming zijn veel verschillende functies toegelaten, waaronder dagrecreatie, jachthaven, bedrijfswoningen, voorzieningen ten behoeve van de watersport, parkeergarage, horeca en recreatiewoningen. Terreinen met natuur- en/of landschapswaarden zijn als zodanig aangeduid. De jachthavenligplaatsen zijn in deze bestemming geregeld, net als de bijbehorende voorzieningen. Om te voorkomen dat scheepvaart ten behoeve van Pit Beton problemen krijgt met de toegang tot het bedrijf, is in de handelshaven een draaicirkel in acht genomen, waar geen ligplaatsen mogen worden gerealiseerd. Indien Pit Beton niet meer in uitvoering is, kunnen burgemeester en wethouders het plan wijzigen, waarmee ter plaatse wel ligplaatsen kunnen worden toegelaten. Daarnaast is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het realiseren van recreatieve appartementen en/of kantoortjes/dienstverlening ten behoeve van de watersport bij de westelijk gelegen jachthaven.

Ter bescherming van de aanwezige natuur- en/of landschapswaarden is een aanlegvergunningenstelsel opgenomen.

Verkeer (artikel 12)

De hoofdtoegangswegen alsmede, voetpaden, parkeervoorzieningen met de bijbehorende bermen en sloten zijn bestemd tot 'Verkeer'. Het havenplateau is bestemd tot 'Verblijfsgebied'. Specifieke bouwbepalingen voor straatmeubilair worden in deze bestemmingen niet gegeven. Dergelijke bouwwerken, zoals verkeersborden, wegbewijzeringborden, verkeerslichten, verkeerssignaleringsystemen enabri's worden aangemerkt als vergunningsvrije bouwwerken. Wel zijn beperkte gebouwen ten behoeve van de bestemming toegelaten, teneinde kleinschalige voorzieningen mogelijk te maken.

Water (artikel 13)

Het havenkanaal en de binnendijkse waterlopen zijn bestemd tot 'Water'. De monumentale aanlegsteiger van het veer is bestemd tot 'aanlegsteiger'. Deze is tevens bestemd met aanduiding 'cultuurhistorische waarden' met bijbehorende beschermende regeling om sloop van de steiger zonder sloopvergunning te voorkomen.

Wonen-1 (artikel 14)

Het nieuw te ontwikkelen woongebied ten zuiden van Pit Beton is bestemd als 'Wonen-1'. Om de stedenbouwkundige structuur van wonen aan het water vast te leggen is in de regels opgenomen dat vier waterpartijen moeten worden gerealiseerd. Ter plaatse van de gronden die direct zijn bestemd tot 'Wonen-1' zijn 28 vrijstaande woningen toegestaan. In de regels zijn ook bepalingen opgenomen voor aaneengebouwde en twee-aaneengebouwde woningen. Deze bepalingen zijn opgenomen vanwege de wijzigingsbevoegdheid voor Pit Beton.

Binnen de bestemming zijn verschillende bouwregels opgenomen voor de situering, dakhelling en hoogte van hoofdgebouwen. Bouwwerken geen gebouw zijnde mogen niet hoger zijn dan 2 meter; tenzij deze voor de voorgevel van het hoofdgebouw worden gerealiseerd: de bouwhoogte bedraagt dan maximaal 1 meter. Ter plaatse van de waterpartijen mogen aanlegsteigers voor ligplaatsen bij de woningen worden gerealiseerd. In principe is het gebruik van aan- en uitbouwen en vrijstaande bijgebouwen voor gastenverblijf, voor het verlenen van mantelzorg of het beroeps- of bedrijfsmatig gebruik van bijgebouwen bij het hoofdgebouw enkel toegestaan nadat ontheffing is verleend door burgemeester en wethouders.

Het is niet toegestaan om woningen te realiseren binnen de geluidscontour van Pit Beton. Daarom maakt het deel van de gronden die liggen binnen deze contour geen onderdeel uit van het bouwvlak waarbinnen woningen zijn toegelaten. Indien de geluidscontour van Pit Beton (geluidszone-industrie) niet meer van toepassing is, kunnen burgemeester en wethouders de grens van het bouwvlak verleggen.

Wonen-2 (artikel 15)

De gestapelde woningen aan de westzijde van de Havenmond zijn bestemd tot 'Wonen-2'.

Wonen-3 (artikel 16)

De voormalige bedrijfswoning van INTREC is bestemd als 'Wonen-3'. In deze bestemming is een passende regeling voor het perceel opgenomen. Net als in de bestemming 'Wonen-1' is het gebruik van aan- en uitbouwen en vrijstaande bijgebouwen voor gastenverblijf, voor het verlenen van mantelzorg of het beroeps- of bedrijfsmatig gebruik van bijgebouwen bij het hoofdgebouw enkel toegestaan nadat ontheffing is verleend door burgemeester en wethouders.

Wonen-4 (artikel 17)

De bestaande woningen aan de Spuidijk, Westhavendijk en Paviljoenweg zijn bestemd tot 'Wonen-4'. Aan de Spuidijk is een bouwvlak opgenomen voor de bouw van een nieuwe woning. Bij de bestemmingregeling is aangesloten op de bestaande regeling zoals opgenomen in het bestemmingsplan 'Bebouwde kom Kamperland 2004'. Gelet op de mogelijke toepassing van de wijzigingsbevoegdheid voor de Spuidijk 7-9 zijn in de regels tevens bepalingen voor gestapelde woningen opgenomen ('Wro-zone-wijzigingsgebied-2'). Er is een passende erfbebouwingsregeling opgenomen voor erfbebouwing en bouwwerken, geen gebouw zijnde. Ook is binnen de bestemming 'Wonen-4' een regeling opgenomen voor het gebruik van aan- en uitbouwen en vrijstaande bijgebouwen voor gastenverblijf en voor het verlenen van mantelzorg of het beroeps- of bedrijfsmatig gebruik van bijgebouwen bij het hoofdgebouw.

Waterstaat (artikel 18)

De waterkering is beschermd door middel van de bestemming 'Waterstaat'. Rechtstreeks bouwrecht geldt alleen voor bouwen ten behoeve van de bestemming 'Waterstaat'. Voor andere bestemmingen mag worden gebouwd in overleg met het waterschap. Er is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen teneinde de bestemming 'Waterstaat' geheel of gedeeltelijk van de kaart te verwijderen. Van de bevoegdheid mag uitsluitend gebruik worden gemaakt in overleg met het waterschap.

Algemene regels

Anti-dubbelregel (artikel 19)

Om misbruik van de bouwregels te voorkomen, is in dit artikel bepaald dat gronden, die al eens als berekeningsgrondslag voor een bouwvergunning hebben gediend, niet nogmaals als zodanig kunnen dienen. Doel van deze zogenaamde dubbelregel is te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde gebouwen niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebleven terrein niet nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.

Algemene gebruiksregels (artikel 20)

In artikel 7.10 Wro is opgenomen dat het gebruik in strijd met de bestemming verboden is. In dit artikel is daarnaast expliciet de exploitatie van een seksinrichting, een escortbedrijf en raam- en straatprostitutie als verboden gebruik opgenomen.

Algemene aanduidingsregels (artikel 21)

De geluidszone van het bedrijf Pit Beton ligt over het plangebied. Ter plaatse is de bouw van nieuwe geluidsgevoelige gebouwen enkel toegestaan indien na akoestisch onderzoek is uitgewezen dat het geluid niet hoger is dan de geldende voorkeursgrenswaarde of na het verkrijgen van een hogere waarde. In het artikel is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de geluidszone te wijzigen indien een akoestisch onderzoek heeft uitgewezen dat dit mogelijk is.

Algemene ontheffingsregels (artikel 22)

In dit artikel zijn enkele algemene ontheffingen opgenomen, waarbij als voorwaarde geldt dat de ontheffingen niet mogen leiden tot een wijziging van de bestemming.

Algemene wijzigingsbevoegdheid (artikel 23)

In dit artikel is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor geringe afwijkingen in verband met een verantwoorde plaatsing van een bouwwerk geen gebouw zijnde of de werkelijke toestand van het terrein. Daarnaast is de mogelijkheid opgenomen om de bestemmingsgrenzen van de bestemming 'Wonen-1', 'Wonen-2' en 'Centrum' te overschrijden voor de realisatie van enkele ondergeschikte bouwdelen.

Algemene procedureregels (artikel 24)

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

Overige regels (artikel 25)

Het gebruik van gronden en bouwwerken in strijd met de bestemming is op grond van artikel 7.10 Wro verboden. Het verbieden van het verrichten van vergunningplichtige werken of werkzaamheden zonder aanlegvergunning is niet in de Wro opgenomen. In artikel 25 is het verrichten van vergunningsplichtige werken of werkzaamheden strafbaar gesteld op grond van de Wet op de economische delicten.

Overgangs- en slotregels

Overgangsrecht (artikel 26)

In dit artikel zijn de overgangsregels ten aanzien van het bouwen en gebruik opgenomen.

Slotregel (artikel 27)

In dit artikel is de naam van het bestemmingsplan opgenomen.

5.3 Handhaving

De gemeente Noord-Beveland heeft haar handhavingsbeleid vastgelegd in de handhavingsnota. Noord-Beveland heeft als visie de handhaving zodanig te hanteren dat er een leefbaar woonklimaat gecreëerd wordt voor de burger. Er wordt zowel preventief als repressief gehandhaafd. Voor wat betreft de ruimtelijke ordening is aangesloten bij de handhavingstrategie bestemmingsplannen Zeeland. Deze gaat uit van een driestappenstrategie te weten een ambtelijke waarschuwing, de voorwaarschuwing inclusief aanschrijving van het conceptbesluit en het uiteindelijke besluit middels een aanschrijving. De milieupraktijk werkt ook volgens deze strategie. Bij deze strategie maakt de toezichthouder of opsporingsambtenaar de overtreder attent op de gemaakte overtreding en geeft de overtreder de gelegenheid om een eind te maken aan de illegale situatie binnen een bepaalde termijn. Uit de praktijk blijkt dat met deze eerste stap reeds een groot aantal overtredingen ongedaan kan worden gemaakt, zonder daadwerkelijk te handhaven. Er kunnen in specifiek urgente situaties echter redenen zijn om de eerste stap over te slaan en direct over te gaan tot de waarschuwing. De keuze om naar een tweestapsstrategie over te gaan, is daarmee afhankelijk van het concrete geval.

Het actualiseren van bestemmingsplannen is op zich zelf reeds een vorm van handhaving. Handhaving is namelijk niet alleen het daadwerkelijk repressief optreden tegen overtreders, maar ook voor een belangrijk deel het maken van heldere en hanteerbare regels en het daarin inzicht verschaffen, zodat mensen het vanzelfsprekend achten zich aan de gestelde norm te houden.

6 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

6.1 Regelgeving grondexploitatie

In de Wro is in afdeling 6.4 de regelgeving rondom grondexploitatie (Grexxwet) opgenomen. Centrale doelstelling van de Grexxwet is om in de situatie van particuliere grondexploitatie te komen tot een verbetering van het gemeentelijk kostenverhaal en de versterking van de gemeentelijke regie bij locatieontwikkeling. In artikel 6.12 van de Wro is bepaald dat de gemeenteraad een exploitatieplan vaststelt voor gronden waarop een bouwplan is voorgenomen. In artikel 6.2.1 Bro is vastgelegd wat onder een bouwplan wordt verstaan. De bouw van een of meerdere hoofdgebouwen is in het betreffende artikel van de Bro opgenomen.

Een exploitatieplan dient tegelijkertijd met een bestemmingsplan te worden vastgesteld. In de Wro is tevens opgenomen, dat kan worden afgeweken van de verplichting tot het opstellen van een exploitatieplan indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluit begrepen gronden anderszins verzekerd is. Dit is het geval indien de gemeente en de initiatiefnemer en/of de ontwikkelende partij een privaatrechtelijke overeenkomst hebben gesloten over de verdeling van kosten bij de grondexploitatie.

Bij de vaststelling van een bestemmingsplan moet een expliciet besluit worden genomen dat het niet noodzakelijk is om een exploitatieplan vast te stellen. Bij de herontwikkeling van de handelshaven is een overeenkomst tussen gemeente en de ontwikkelende partij gesloten, waardoor het niet noodzakelijk is een exploitatieplan op te stellen. De gronden ter plaatse van de ontwikkelingslocatie Oostoever aan de zuidzijde van Pit Beton zijn in bezit van de gemeente. Een exploitatieplan is derhalve niet aan de orde. Bij verdere ontwikkeling zal tussen de gemeente en de planontwikkelaar een overeenkomst afgesloten worden.

6.2 Economische uitvoerbaarheid

Onderhavig bestemmingsplan is deels conserverend van aard. Inzicht verschaffen in de economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan conform het Bro is voor conserverende bestemmingsplannen niet aan de orde. De economische haalbaarheid is echter wel van belang voor de ontwikkelingsopgaven die in het plan zijn opgenomen.

Conform artikel 3.1.6 Bro heeft onderzoek plaatsgevonden naar de economische uitvoerbaarheid van het ontwikkelingsplan. Uit de samenvatting van de exploitatieberekening in bijlage 9 blijkt dat het plan economisch haalbaar is.

7 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

7.1 Maatschappelijke toetsing

De gemeente betreft de bevolking, middels inspraak, bij de voorbereiding van plannen op ruimtelijk gebied. Het voorontwerpbestemmingsplan 'Havengebied Kamperland' heeft om die reden vanaf 14 december 2009 gedurende zes weken voor inspraak ter inzage gelegen op het gemeentehuis. Het plan is tevens via de elektronische weg gepubliceerd. Gedurende de periode van terinzagelegging kon een ieder mondeling of schriftelijk een reactie kenbaar maken bij burgemeester en wethouders. Er zijn 7 reacties binnengekomen. De beantwoording hiervan is opgenomen in de Antwoordnotitie in bijlage 10.

7.2 Overleg ex artikel 3.1.1. Bro

Ter voldoening aan het bepaalde in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg gepleegd te worden met het waterschap en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. Voor dit plan overleg gepleegd met:

- Waterschap Zeeuwse Eilanden;
- VROM-Inspectie;
- Rijkswaterstaat Zeeland;
- Provincie Zeeland;
- Stichting Cultureel Erfgoed Zeeland;
- Zeeuwse Milieufederatie;
- Staatsbosbeheer;
- Kamer van Koophandel Zuidwest Nederland;
- RECRON;
- HISWA;
- N.V. Delta Nutsbedrijven;
- Gemeentelijke Brandweer Noord-Beveland.

De resultaten van het overleg zijn opgenomen in de Antwoordnotitie in bijlage 10.