

# Bestemmingsplan

Havenkwartier Kamperland



# Bestemmingsplan

## Havenkwartier Kamperland

Projectnummer 406284

Revisie 001

Datum 23 oktober 2017

### Auteur(s)

Mark van Schadewijk

Edwin Oude Weernink

### Opdrachtgever

datum vrijgave

beschrijving revisie  
vastgesteld

goedkeuring

Edwin Oude Weernink

vrijgave

Tim Artz





## **Havenkwartier Kamperland**

vastgesteld bestemmingsplan Havenkwartier Kamperland  
Gemeente Noord-Beveland  
Projectnummer 406284

## Inhoudsopgave

<b>Toelichting</b>	<b>5</b>
<b>Hoofdstuk 1 Inleiding</b>	<b>7</b>
1.1 Aanleiding	7
1.2 Vigerende bestemmingsplannen	7
1.3 Leeswijzer	9
<b>Hoofdstuk 2 Plangebied en omgeving</b>	<b>11</b>
2.1 Geschiedenis	11
2.2 Bestaande situatie	11
2.3 Beoogde ontwikkelingen	14
<b>Hoofdstuk 3 Wettelijke- en beleidskaders</b>	<b>17</b>
3.1 Rijksbeleid	17
3.2 Provinciaal en regionaal beleid	20
3.3 Gemeentelijk beleid	25
3.4 Toetsing beleidskader	28
<b>Hoofdstuk 4 Kwaliteit van de leefomgeving</b>	<b>29</b>
4.1 Bodem	29
4.2 Archeologie en Cultuurhistorie	30
4.3 Water	32
4.4 Ecologie, flora en fauna	36
4.5 Milieuhinder	38
4.6 Geluidhinder	40
4.7 Verkeer	41
4.8 Luchtkwaliteit	42
4.9 Externe veiligheid	43
4.10 Overige belemmeringen	44
4.11 Ladder duurzame verstedelijking	44
<b>Hoofdstuk 5 Juridische aspecten</b>	<b>47</b>
5.1 Planvorm	47
5.2 Toelichting op de artikelen	47
<b>Hoofdstuk 6 Economische uitvoerbaarheid</b>	<b>51</b>
<b>Hoofdstuk 7 Maatschappelijke toetsing</b>	<b>53</b>
7.1 Overleg	53
7.2 Maatschappelijke toetsing	53

vastgesteld bestemmingsplan Havenkwartier Kamperland  
Gemeente Noord-Beveland  
Projectnummer 406284

vastgesteld bestemmingsplan Havenkwartier Kamperland

Gemeente Noord-Beveland

Projectnummer 406284

## **Toelichting**

vastgesteld bestemmingsplan Havenkwartier Kamperland  
Gemeente Noord-Beveland  
Projectnummer 406284

## **Hoofdstuk 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. Om dit te bewerkstelligen heeft de gemeente in het bestemmingsplan Havengebied Kamperland (2010) voor onderhavig plangebied een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Deze wijzigingsbevoegdheid staat toe dat burgemeester en wethouders bevoegd zijn om het plan te wijzigen ten behoeve van de bouw van een kleinschalig appartementengebouw aan de jachthaven en/of kantoor-tjes/dienstverlening ten behoeve van de watersport. Aan de basis van deze wijzigingsbevoegdheid ligt het Masterplan Haven Kamperland, waarin reeds een ontwikkeling in het plangebied is voorzien. Deze wijzigingsbevoegdheid omvat echter niet het gehele plangebied en mogen woningen alleen gestapeld worden gebouwd.

Door de ontwikkelaar is een plan overlegd, welke niet past binnen de wijzigingsbevoegdheid zoals deze in het bestemmingsplan Havengebied Kamperland is opgenomen. De gemeenteraad heeft ingestemd met het plan van de ontwikkelaar. Om de ontwikkeling mogelijk te maken dient een nieuw bestemmingsplan voor het plangebied opgesteld te worden. Voorliggend bestemmingsplan voorziet in de juridisch-planologische regeling die benodigd is om de gewenste ontwikkeling mogelijk te maken.

### **1.2      Vigerende bestemmingsplannen**

Het plangebied is gelegen ten zuidwesten van de kern Kamperland, aan het Veerse meer (zie navolgende figuur).



*Figuur 1.1 Ligging plangebied*

Navolgende figuur geeft het vigerende bestemmingsplan weer. Het plangebied is gelegen binnen het vigerende bestemmingsplan 'Havengebied Kamperland', vastgesteld op 30 september 2010 door de gemeenteraad van Noord-Beveland. Binnen dit bestemmingsplan is het plangebied gelegen binnen de enkelbestemming 'Recreatie' en dubbelbestemming 'Waterstaat'. Tevens gelden voor het plangebied de functieaanduiding 'jachthaven' en de gebiedsaanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied -1'.





*Vigerende bestemmingsplan Havengebied Kamperland*

Binnen het wijzigingsgebied zijn burgemeester en wethouders bevoegd het plan te wijzigen voor het toelaten van recreatieve appartementen en/of kantoortjes/diensteverlening ten behoeve van de watersport. Aan de basis van deze wijzigingsbevoegdheid ligt het Masterplan Haven Kamperland, waarin reeds een ontwikkeling op deze locatie voorzien is. Deze wijzigingsbevoegdheid omvat echter niet het gehele plangebied en daarbij mogen woningen uitsluitend gestapeld worden gebouwd. Om deze reden is een apart bestemmingsplan noodzakelijk.

### **1.3 Leeswijzer**

Het bestemmingsplan bestaat uit een toelichting, regels en kaart c.q. verbeelding. De verbeelding vormt samen met de regels het juridisch bindende gedeelte van het plan. Daarop wordt een toelichting gegeven. In de onderhavige toelichting worden de uitgangspunten voor het bestemmingsplan 'Havenkwartier Kamperland' weergegeven. Hoofdstuk 2 beschrijft de bestaande en beoogde situatie. In hoofdstuk 3 wordt getoetst aan het ruimtelijk en wettelijk beleid dat op de beoogde ontwikkeling van toepassing is. De milieu- en duurzaamheidsaspecten worden behandeld in hoofdstuk 4. In hoofdstuk 5 wordt de juridische vorm van het bestemmingsplan beschreven. De economische uitvoerbaarheid komt in hoofdstuk 6 aan de orde en tot slot wordt in hoofdstuk 7 de maatschappelijke toetsing en overleg behandeld.

vastgesteld bestemmingsplan Havenkwartier Kamperland  
Gemeente Noord-Beveland  
Projectnummer 406284

## Hoofdstuk 2 Plangebied en omgeving

### 2.1 Geschiedenis

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 getijdehaven 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 toegangsgeul, een verlengstuk van de vroegere geul 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

#### 2.2.1 Omgeving

##### 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.

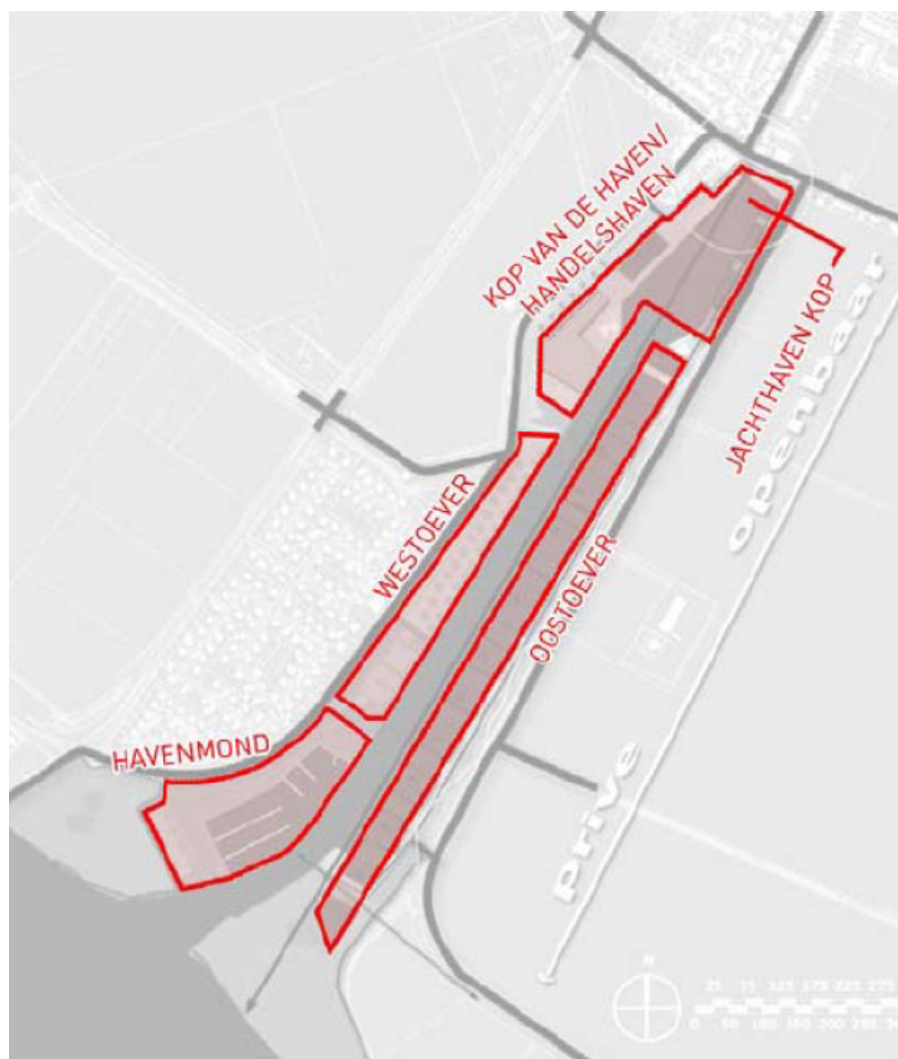
Nagenoeg alle bebouwing in en rond het dorp bestaat uit één of twee lagen met kap. De uitzonderingen hierop hebben vrijwel allemaal een bijzondere functie. Voorbeelden hiervan zijn de kerken en Pit Beton.

##### 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 noordelijke begrenzing van het plangebied. Deze

dijk heeft een belangrijke landschappelijke en cultuurhistorische waarde. Aan de hand van de gebiedsindeling uit navolgende figuur wordt de omgeving van het plangebied verder beschreven.



*Gebiedsindeling Havengebied (bron: Masterplan Haven Kamperland)*

#### *Handelshaven*

De coupure 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 140 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.

#### *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.

### Veerse Meer

De haven van Kamperland mondt uit in het Veerse Meer. Door het relatief kalme water is het Veerse Meer een geliefd recreatie- en verblijfsgebied. Om die reden strekt zich langs de oevers van het Veerse Meer, een strook met woon- en recreatieparken en recreatieve voorzieningen uit. Deze strook loopt door tot het natuurgebied De Schotsman, in de oksel van de Veerse Dam.

## **2.2.2 Plangebied**

Het plangebied dat centraal staat in voorliggend bestemmingsplan is gelegen in de Havenmond. De Havenmond 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 gebied is er een bijzonder zicht op het Veerse Meer met op de achtergrond de toren van Veere.



*Foto's huidige situatie plangebied (bron: Google Maps)*

Het plangebied is momenteel volledig verhard en doet dienst als parkeerterrein. Daarnaast staan in het plangebied een tweetal gebouwen, één toiletgebouw en één verouderd gebouw van de watersportvereniging. Beide gebouwen zullen ten behoeve van de planontwikkeling worden gesloopt en in een nieuw te bouwen onderkomen ondergebracht.

### *Beeldkwaliteitseisen Haven Kamperland*

Als uitwerking van het Masterplan Haven Kamperland is door de gemeente het rapport 'Beeldkwaliteitseisen Haven Kamperland' opgesteld. De gemeente Noord-Beveland streeft naar een aantrekkelijk ingericht havengebied als aanvulling op het bestaande dorp. De beeldkwaliteitseisen hebben tot doel een ruimtelijke basiskwaliteit te garanderen. In dit beeldkwaliteitsplan is onderhavig plangebied expliciet opgenomen, ware het niet dat het plan inmiddels is gewijzigd van een appartementencomplex naar vrijstaande woningen. Onderstaand zijn de belangrijkste kwaliteitseisen weergegeven waar in de uitwerking rekening mee moet worden gehouden.

#### Massa en Vorm

- het hoofdvolume bestaat uit een solitair volume met een eigentijdse uitstraling en is zijdeling georiënteerd;
- het gebouw heeft een plat dak. De installaties voor luchtvoorziening mogen niet in het zicht komen.

#### Gevelaanzichten

- in het gevelaanzicht wordt gebruik gemaakt van een horizontale geleiding;
- de buitenruimtes liggen achter de buitenschil van het gebouw (bijvoorbeeld door middel van een gemetselde borstwering).

#### Bijgebouwen

- aanbouwen en bijgebouwen zijn niet toegestaan.

Kleur en materiaalgebruik

- het bouwvolume bestaat uit gevels van baksteen in heldere, niet contrasterende kleuren;
- de materialisatie van het gebouw bestaat uit maximaal 2 baksteensoorten;
- de dakbedekking bestaat uit een extensief groendak (sedumdak)

Overgang openbaar/privé

- de overgang van openbaar naar privé wordt kenbaar gemaakt door middel van de materialisering.

## 2.3 Beoogde ontwikkelingen

Onderhavig bestemmingsplan heeft een ontwikkelingsgericht karakter, wat betekent dat er nieuwe functies en bestemmingen worden toegevoegd aan het plangebied. In deze paragraaf wordt de ontwikkeling nader beschreven. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de gebiedsaspecten van deze ontwikkelingen.

### Planbeschrijving

Ontwikkelaar Herkon heeft het plan ontwikkeld om ter plaatse van de gemeentelijke jachthaven, tussen de Havenweg en de Veerseweg, 14 woningen/wooneenheden te realiseren. Deze 14 woningen bestaan uit 8 vrijstaande woningen en 2 woonblokken met ieder 3 appartementen. Van de 14 woningen zijn er maximaal 8 bestemd voor permanente bewoning en 6 voor niet-permanente bewoning in de vorm van recreatiewoningen.



*Impressie appartementen (links) en woningen (rechts)*

Daarnaast zal ten behoeve van het bouwplan het bestaande gebouw van de watersportvereniging en het toiletgebouw worden gesloopt. Voor de watersportvereniging en het toiletgebouw zal ten oosten van de nieuwe woningen een nieuw bouwwerk worden opgericht.



### *Impressie nieuw havengebouw*

Onderstaand is een situatietekening van de beoogde ontwikkeling opgenomen.



*Situatietekening beoogde ontwikkeling*





## Hoofdstuk 3 Wettelijke- en beleidskaders

Het beleid van de gemeente Noord-Beveland vormt het kader waarbinnen de functionele en ruimtelijke ontwikkelingen van Kamperland worden vastgesteld. De ruimtelijke ontwikkelingsplannen van rijk, provincie en regio vormen randvoorwaarden voor het gemeentelijke beleid. Voor zover relevant voor dit bestemmingsplan worden in de volgende paragrafen het algemene rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid toegelicht. Het themaspecifieke beleid op het gebied van bodem, archeologie en cultuurhistorie, water, ecologie, flora en fauna, milieuhinder, geluidhinder, verkeer, luchtkwaliteit, externe veiligheid en eventuele overige belemmeringen wordt beschreven onder de betreffende thema's in hoofdstuk 4.

### 3.1 Rijksbeleid

#### 3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Het rijk richt zich met de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van de belangen voor Nederland als geheel, zoals de hoofdnetwerken voor personen- en goederenvervoer, energie en natuur. Daarbij horen ook waterveiligheid en milieukwaliteit, evenals de bescherming van het werelderfgoed.

Het Rijk zet met de structuurvisie het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid in voor een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland. Het Rijk formuleert drie hoofddoelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- "het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- het verbeteren, instandhouden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn".

Naast de drie hoofddoelen wordt een zorgvuldig gebruik van de schaarse ruimte bevorderd. Hiervoor wordt een ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd.

Op het gebied van leefbaarheid en veiligheid is de ambitie dat Nederland in 2040 zijn inwoners een veilige en gezonde leefomgeving biedt met een goede milieukwaliteit, zowel in stedelijk als landelijk gebied. Daarnaast is aangegeven dat de ambitie is dat Nederland in 2040 blijvend beschermd is tegen overstromingen met voldoende zoet water in droge perioden, is Nederland een bepalende speler in de internationale transitie naar duurzame mobiliteit, is de ambitie dat Nederland in 2040 nog steeds de bestaande (inter)nationale unieke cultuurhistorische waarden heeft en een natuurnetwerk dat de flora- en faunasoorten in stand houdt.

Inmiddels zijn er echter nieuwe politieke accenten en veranderende omstandigheden zoals de economische crisis, klimaatverandering en toenemende regionale verschillen die onder andere ontstaan omdat groei, stagnatie en krimp gelijktijdig plaatsvinden. De forse bezuinigingsopgave maakt dat er scherp geprioriteerd moet worden. De financiële middelen zijn de komende jaren beperkt en private investeerders zijn terughoudender. Daarnaast werkt de eerdere wijze van financiering van gebiedsontwikkeling niet meer. Nieuwe verdienmodellen en andere kostendragers zijn nodig om gebiedsontwikkeling weer van de grond te krijgen.

### 3.1.2 AMvB Ruimte / Barro

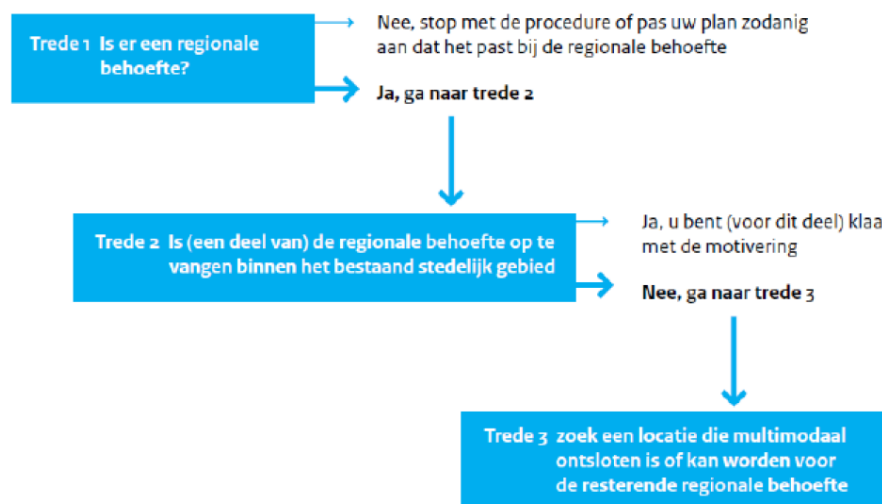
De "nieuwe" AMvB Ruimte komt in de plaats van de eerdere ontwerp-AMvB Ruimte uit 2009. De nieuwe AMvB Ruimte heet ook wel het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) en gaat over nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen. In de AMvB zijn de nationale belangen opgenomen die een juridische borging vereisen in provinciale verordeningen en gemeentelijke bestemmingsplannen. De AMvB Ruimte omvat alle ruimtelijke rijksbelangen uit eerder uitgebrachte planologische kernbeslissingen die juridisch doorwerken op het niveau van bestemmingsplannen. In de AMvB Ruimte zijn de volgende nationale belangen vastgelegd:

- rijksvaarwegen;
- project Mainportontwikkeling Rotterdam;
- kustfundament;
- grote rivieren;
- Waddenzee en waddengebied;
- defensie;
- ecologische hoofdstructuur;
- erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde.

De beschreven doelen uit de AMvB Ruimte zijn juridisch geborgd, het plan staat deze doelen niet in de weg en is hiermee in overeenstemming met de AMvB.

### 3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

Het Rijk heeft de verantwoordelijkheid voor ruimtelijke ordening neergelegd bij lagere overheden. Het locatiebeleid van het Rijk is daarmee komen te vervallen. Op 1 oktober 2012 is het Besluit ruimtelijke ordening gewijzigd (artikel 3.1.6, lid 2 Bro). Op grond hiervan dienen overheden nieuw te realiseren stedelijke ontwikkelingen te motiveren met behulp van een drietal opeenvolgende stappen (treden). Deze treden zijn in de navolgende afbeelding schematisch weergegeven. De stappen schrijven geen vooraf bepaald resultaat voor, omdat het optimale resultaat moet worden beoordeeld door het bevoegd gezag dat de regionale en lokale omstandigheden kent en de verantwoordelijkheid draagt voor de ruimtelijke afweging in relatie tot de betreffende ontwikkeling(en).



De toets aan de ladder voor duurzame verstedelijking is verder uitgewerkt in paragraaf 4.11.

#### Toekomstige ladder voor duurzame verstedelijking

In de zomer van 2017 zal de ladder voor duurzame verstedelijking zoals die in artikel 3.1.6. van het Besluit ruimtelijke ordening geregeld is worden gewijzigd. Om op het moment van

vaststelling van dit bestemmingsplan te voldoen aan de meest actuele wet- en regelgeving wordt het initiatief tot herontwikkeling van het Singelgebied ook getoetst aan de vernieuwde ladder voor duurzame verstedelijking.

De ladder voor duurzame verstedelijking wordt gewijzigd omdat er in de praktijk enkele knelpunten in de toepassing van de ladder ervaren worden. In reactie op deze knelpunten heeft de minister van Infrastructuur en Milieu op 23 juni 2016 een wetsvoorstel, dat strekt tot wijziging van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening, aan de Twee Kamer gezonden. De meeste knelpunten hebben betrekking op de begrippen die in de huidige ladder voor duurzame verstedelijking gehanteerd worden, de toepassing van de ladder bij flexibele bestemmingsplannen, onderzoekslasten en regionale afstemming.

De doelen van de ladder worden echter onderschreven. Dus ook in de gewijzigde ladder staan een zorgvuldige afweging bij ruimtelijke besluiten, duurzaam ruimtegebruik en het tegengaan van overprogrammering centraal.

De minister van Infrastructuur en Milieu wil de tekst van artikel 3.1.6. van het Besluit ruimtelijke ordening zo wijzigen dat onderstaande tekst ontstaat:

*“1. Het tweede lid komt als volgt te luiden: De toelichting van een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van **de behoefte** aan de voorgenomen stedelijke ontwikkeling. Indien blijkt dat de stedelijke ontwikkeling **niet binnen het bestaand stedelijk gebied** kan worden voorzien, bevat de toelichting **een motivering** daarvan en een beschrijving van de mogelijkheid om in die behoefte te voorzien op de gekozen locatie buiten het bestaand stedelijk gebied.*

*2. Het derde lid komt als volgt te luiden: Indien in het bestemmingsplan toepassing is gegeven aan artikel 3.6, eerste lid, onder a of b, van de wet kan bij het bestemmingsplan **worden bepaald** dat **het tweede lid** niet van toepassing is op de toelichting bij het bestemmingsplan **maar eerst op de toelichting bij het wijzigings- of uitwerkingsplan** als bedoeld in dat artikel.*

*3. In het vierde lid wordt 'actuele regionale behoefte' vervangen door: behoefte.”*

#### *Wat betekent de wijziging van het eerste lid?*

Uit de wijziging van het eerste lid kan afgeleid worden dat het in de gewijzigde ladder voor duurzame verstedelijking gaat om het aantonen van de behoefte aan een nieuwe stedelijke ontwikkeling, in plaats van om het aantonen van de actuele regionale behoefte (zie ook de wijziging van het derde lid). In de gewijzigde versie van de ladder ontstaat een onderscheid tussen de toetsing aan van de behoefte en de reikwijdte waarin die behoefte afgestemd moet worden (een voorgenomen ontwikkeling die uitsluitend gevolgen heeft voor een gemeente hoeft niet in regionaal verband afgestemd te worden). De aard en omvang van een stedelijke ontwikkeling vragen immers niet altijd om afstemming in regionaal verband.

#### *Wat betekent de wijziging van het tweede lid?*

De wijziging van de ladder voor duurzame verstedelijking maakt het ook mogelijk om toetsing van de voorgenomen ontwikkeling (in dit geval de ontwikkeling van Huysackers) aan de ladder voor duurzame verstedelijking door te schuiven naar een wijzigings- of uitwerkingsplan. In het moederplan kan dan volstaan worden met een meer globale toetsing.

De begrippen “nieuwe stedelijke ontwikkeling” en “bestaand stedelijk gebied” worden door de wijziging van de ladder niet veranderd omdat zij inmiddels uitgekristalliseerd zijn in jurisprudentie.

Met deze wijzigingen wordt de ladder voor duurzame verstedelijking teruggebracht naar de essentie. Het doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is bepalen of de

voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling een behoefte vervult en indien nodig motiveren waarom de voorgenomen ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied kan worden vervult.

Het voorstel tot wijziging van de ladder voor duurzame verstedelijking houdt in dat een uitgebreide toepassing van de ladder alleen nog maar plaats hoeft te vinden bij ontwikkelingen buiten het bestaand stedelijk gebied en dat nieuwe stedelijke ontwikkelingen in het bestaand stedelijk gebied gerealiseerd moeten worden.

In de nieuwe vorm richt de ladder voor duurzame verstedelijking zich op het aantonen van het nut en de noodzaak van de voorgenomen ontwikkeling, in plaats van op het aantonen van de actuele regionale behoefte. Dit omdat dat laatste begrip leidde tot allerlei interpretatieverschillen. Een andere reden is dat een stedelijke ontwikkeling niet altijd om regionale afstemming vraagt. Het aantonen dat een locatie multimodaal ontsloten is, is niet meer nodig bij de gewijzigde ladder voor duurzame verstedelijking. Dit omdat de noodzaak om te zorgen voor een goede ontsluiting afdoende geborgd is via het eerste lid van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening.

In het voorstel tot wijziging van de ladder voor duurzame verstedelijking blijft het begrip stedelijke ontwikkeling ongewijzigd.

## **3.2 Provinciaal en regionaal beleid**

### **3.2.1 Omgevingsplan Zeeland 2012-2018**

Op 28 september 2012 hebben Provinciale Staten van Zeeland het Omgevingsplan 2012-2018 vastgesteld. Op 11 maart 2016 heeft Provinciale Staten een herziening van het Omgevingsplan vastgesteld. Het Omgevingsplan geeft de provinciale visie op Zeeland en waar de komende jaren door de Provincie op wordt ingezet. Kort samengevat: veel ruimte voor economische ontwikkeling, een gezonde en veilige woonomgeving en goede kwaliteit van bodem, water, natuur en landschap.

De herziening is het gevolg van een tussentijdse evaluatie van het vastgestelde Omgevingsplan uit 2012. Een aantal zaken verdient bijsturing, verduidelijking of uitwerking. De herziening richt zich met name op de bedrijventerreinen en de projecten/gebiedsontwikkelingen. Een en ander heeft nauwelijks invloed op onderhavig bestemmingsplan.

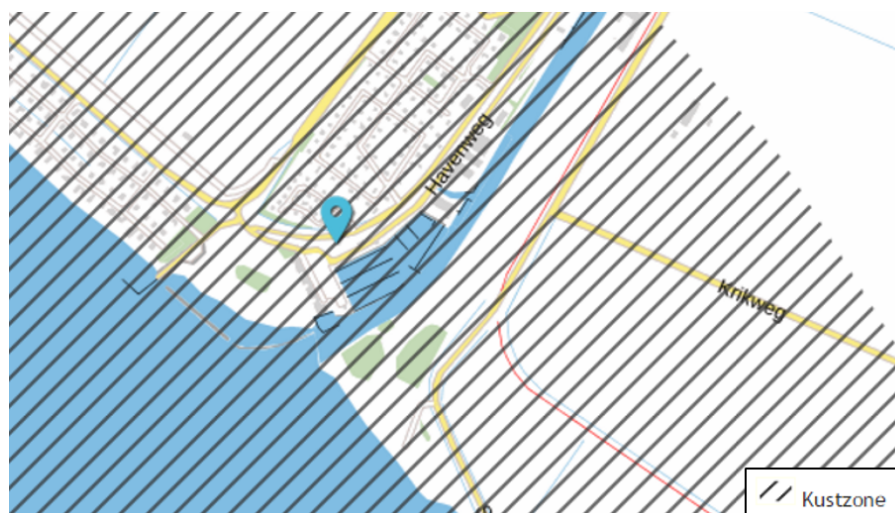
#### Verblijfsrecreatie

De provinciale doelstelling met betrekking tot verblijfsrecreatie is dat Zeeland een hoogwaardig recreatieproduct biedt dat aansluit op de huidige en toekomstige marktontwikkelingen. De inzet van de provincie om deze doelstelling te behalen is door het mogelijk maken van toekomstgerichte verblijfsrecreatieve ontwikkelingen op locaties die economisch en landschappelijk wenselijk en goed bereikbaar zijn. Ook streeft de Provincie naar kwaliteitsverbetering van het verblijfsrecreatieve product.

#### Algemeen recreatiebeleid

De Provincie wil de toeristisch-recreatieve potenties van Zeeland optimaal benutten. Daarom is gekeken naar het marktperspectief voor de meest ruimtevragende verblijfsrecreatieve sectoren (kamperen, recreatiewoningen, hotellerie en watersport). Dit onderzoek heeft geleid tot een recreatiekansenkaart, die de onderlegger vormt voor het recreatiebeleid. Voor de geboden verblijfsrecreatieve ontwikkelingsmogelijkheden wordt onderscheid gemaakt in hotspots, kustzone, regionale ontwikkelingslocaties en overig Zeeland.

Op basis van de recreatiekansenkaart ligt het plangebied in het zogenaamde 'kustzone' en 'overig Zeeland'.



*Uitsnede recreatiekansenkaart*

#### De kustzone

Revitalisering vormt de belangrijkste opgave voor het bestaande verblijfsrecreatieve aanbod in de kustzone. Om dit te kunnen realiseren wordt bestaande bedrijven de mogelijkheid geboden tot kwaliteitsverbetering en productinnovatie (of transformatie) al dan niet in combinatie met een (beperkte) uitbreiding. De mogelijkheid tot nieuwvestiging van bedrijven is gekoppeld aan de transformatie van het bestaand verblijfsrecreatief product. Dit kan op directe wijze, doordat een bestaand bedrijf wordt getransformeerd, of op indirecte wijze, doordat bij nieuwvestiging van een bedrijf een bijdrage wordt geleverd aan de transformatie (functieverandering) van een bestaand bedrijf.

#### Overig Zeeland

Voor bestaande bedrijven in de rest van Zeeland ligt de nadruk op kwaliteitsverbetering en productinnovatie. Ook hier worden (beperkte) uitbreidingsmogelijkheden geboden om deze verbeteringsslag te financieren. Aanvullend wordt de mogelijkheid geboden voor nieuwvestiging van verblijfsrecreatieve initiatieven die in samenhang met een versterking van het landschap worden gerealiseerd.

#### *Recreatiewoningen*

Volgens het Omgevingsplan moet bij nieuwvestiging van verblijfsrecreatie de bedrijfsmatige exploitatie zowel privaats- als publiekrechtelijk gegarandeerd worden. Ook zal de exploitant contractueel moeten vastleggen dat permanente bewoning niet wordt toegestaan, behoudens de 8 woningen voor permanente bewoning. Zoals in hoofdstuk 6 wordt beschreven, wordt er met de ontwikkelaar een overeenkomst aangegaan, waarin inhoudelijke en financiële afspraken worden gemaakt.

#### Wonen

De provincie zet in op een goed woonklimaat en een goed werkende woningmarkt in steden, dorpen en op het platteland en met voldoende omvang, kwaliteit en differentiatie van de woningvoorraad. Ruimtelijk staan bundeling en zorgvuldig ruimtegebruik voorop. Voor het bevorderen van zorgvuldig ruimtegebruik is in het rijksbeleid de Ladder voor duurzame verstedelijking opgenomen. Regionale afspraken zijn van belang, waarbij ook voor de kleinschalige ontwikkelingen de behoefte wordt aangetoond. De gemeenten in de regio's geven gezamenlijk invulling aan de regionale woningmarkt afspraken voor de komende 10 jaar in zowel kwalitatieve als kwantitatieve zin. Hierbij kunnen oude afspraken eventueel worden heroverwogen. De regionale afspraken behoeven instemming van de provincie.

#### Archeologie en cultuurhistorie

De provincie draagt verantwoordelijkheid voor het behoud van de cultuurhistorische kwaliteiten met een provinciaal belang. Deze zijn benoemd in onderstaand overzicht. De provincie geeft deze kwaliteiten een basisbescherming in de ruimtelijke verordening.

<b>Landschappen, landschaps- en cultuurhistorische elementen van provinciaal belang</b>	
Vlakelementen	Deltawateren, duin- en strandlandschappen, vroongronden, schorren en slikken, inlagen, karrevelden en open zilte weidegebieden, krekken en kreekrestanten, bossen en landgoederen, bijzondere open poelgebieden, (overige) EHS-gebieden en de open entree van Zeeland.
Lijnelementen	Deltawerken en overige grote ingenieurswerken (o.a. Zeelandbrug), deltdijken, binnendijken, muraltmuurtjes, Atlantikwall, Landfront Vlissingen, Staats Spaanse Linies, duinbeken, houtwallen en elzenmeten in de Kop van Schouwen en herkenbare overgangen naar kleinschalige dekzandlandschappen in Zeeuws-Vlaanderen.
Puntelementen	Vliedbergen, welen, paalhoofden, molenbiotopen, forten, kastelen, hollestelles, oesterputten en groeve Nieuw-Namen.

Van gemeenten wordt verwacht dat zij op een soortgelijke wijze uitwerking geven aan het behoud van de kwaliteiten met een regionaal of lokaal belang in hun structuurvisies en bestemmingsplannen. In paragraaf 4.2 is het aspect archeologie en cultuurhistorie nader uitgewerkt.

#### Water

Een goede kwaliteit en kwantiteit van oppervlakte- en grondwater is voor alle bewoners en sectoren van belang. De provincie bewaakt deze taak en ziet toe op een correcte uitvoering van het waterbeheer door het waterschap. In het kader van de kwaliteit van de woonomgeving wordt onder meer gestreefd naar het voorkomen van wateroverlast. Eén van de middelen hiervoor is de waterkanskaart. De kaart geeft aan waar functies vanuit het watersysteem en waterbeheer ten opzichte van kleine risico's voor wateroverlast en vocht tekort optimaal bediend kunnen worden alsmede waar het waterbeheer in beginsel tegen de laagste kosten kan worden uitgevoerd. Kortom, waar liggen de mogelijkheden en beperkingen van het watersysteem.

Het plangebied is niet gelegen in een op de waterkanskaart nader aangeduid gebied.

### **3.2.2 Verordening ruimte provincie Zeeland**

Met de verordening maakt de provincie vooraf duidelijk welke onderdelen van het provinciale beleid bindende betekenis hebben voor gemeentelijke plannen. Duidelijkheid vooraf in plaats van toetsing achteraf.

#### Wonen

In artikel 2.1 worden regels voor 'duurzame verstedelijking' gegeven. Dit zijn regels voor onder meer woningbouw. De kern van de regeling is dat er sprake moet zijn van regionale behoefte. Dit betekent dat samenwerkende gemeenten in regionaal verband hun plannen op elkaar moeten afstemmen (en elkaar niet moeten beconcurreren). Verder moet eerst worden

bezien of er binnen de dorpen en steden of binnen bestaande bedrijventerreinen nog ruimte is om in die behoefte te voorzien. Eerst als blijkt dat binnen de bestaande bebouwde ruimte geen plek meer is mag een nieuwe locatie worden benut. Die nieuwe locatie moet zodanig worden gekozen dat de verkeersafwikkeling goed kan plaatsvinden. Deze regels moeten er ook voor zorgen dat verouderde wijken of bedrijventerreinen vaker worden opgeknapt voordat ruimte in het landelijk gebied in beslag wordt genomen (het doel is: zuinig ruimtegebruik).

In artikel 2.3 worden de kleinschalige woningbouwmogelijkheden in het landelijk gebied benoemd en in bijlage 3 van de verordening wordt uitgewerkt welke woningbouwmogelijkheden hieronder vallen (bijvoorbeeld bouwmogelijkheden door middel van 'ruimte-voor-ruimte' of landgoederen). Het provinciale belang is gelegen in het streven naar een verbetering van de kwaliteit van het buitengebied door het saneren van bebouwing, het creëren van een (toeristisch) aantrekkelijk landschap en het verhogen van natuurwaarden, bijvoorbeeld door de aanleg van bos en beplanting. Voorts biedt de regeling kansen voor het creëren van een aantrekkelijk woonmilieu.

In paragraaf 4.11 wordt nader ingegaan op de ladder voor duurzame verstedelijking in relatie tot de voorgenomen planontwikkeling. Daarnaast maakt het plangebied onderdeel uit van een gebied dat zich kenmerkt door diverse functies en bebouwing. Een gebied waar recreatie en wonen een belangrijk speerpunt is.

#### *Bufferzones*

Artikel 2.7 legt het bufferbeleid zoals beschreven in het Omgevingsplan vast. Het betreft planologische kwaliteitsnormen. De regels zijn van toepassing op nieuwe situaties. De regels hebben betekenis voor het agrarisch gebied (het buitengebied) in relatie tot woonwijken en verblijfsrecreatieterreinen. Op diverse plaatsen in de provincie is nog sprake van agrarische bedrijvigheid binnen de bebouwde kom. In veel van die situaties bevinden zich ook reeds bestaande woningen op korte afstand van agrarische bedrijven. Het bufferbeleid zoals neergelegd in dit artikel is daarop niet van toepassing. De regels zijn ook niet bedoeld voor het houden van afstand tot een individuele woning in het buitengebied. In die situaties zal maatwerk moeten worden geleverd waarbij per geval, vanuit het beginsel van een goede ruimtelijke ordening en na weging van de betrokken belangen, een keuze moet worden bepaald. Indien in dat geval geen of nagenoeg geen sprake is van hinder voor de woonfunctie en de nieuw te bouwen woningen niet leiden tot onevenredige beperkingen in de bedrijfsvoering van het bedoelde agrarische bedrijf kan de kleinere afstand in de toelichting bij het bestemmingsplan worden beargumenteerd. In principe dient een bufferzone van 100 meter aangehouden te worden. Tussen (glas)tuinbouw- en fruitteeltpercelen en wonen en recreatiegebieden dient een afstand van minimaal 50 meter aangehouden te worden. Een kleinere afstand tot 50 meter kan gehanteerd worden, indien daarvoor geen noemenswaardige hinder bij gevoelige bestemmingen optreedt en dit niet leidt tot onevenredige beperkingen voor de betrokken agrarische bedrijven.

#### *Landschap en erfgoed*

Het eerste lid van artikel 2.17 vormt een aanvulling op en verbijzondering van de in artikel 3.1.6 van het Bro reeds neergelegde bepalingen. In het tweede lid is bepaald dat een bestemmingsplan voor een gebied waarin de benoemde waarden aan de orde zijn 'mede strekt tot behoud en bescherming' van de genoemde waarden. Dit betekent dat andere functies ter plaatse van of in de omgeving van waardevolle landschappen en cultuurhistorisch waardevolle elementen niet geheel zijn uitgesloten. Er bestaat afwegingsruimte voor gemeentebesturen. Bij de regeling in het bestemmingsplan dienen echter de benoemde waarden in overwegende mate te worden behouden en beschermd. Indien sprake is van rijksmonumenten zijn beschermende regels in het bestemmingsplan niet noodzakelijk omdat de Monumentenwet in bescherming voorziet. In de provinciale verordening is aangegeven dat een bestemmingsplan regels bevat tot behoud van windvang van de in of nabij het plangebied aanwezige traditionele windmolens. In ieder geval worden

in een bestemmingsplan op zodanige wijze bestemmingen aangewezen dan wel regels gegeven dat binnen een straal van 100 meter gerekend vanuit het middelpunt van de traditionele windmolen geen nieuwe bebouwing en beplanting wordt toegelaten hoger dan het laagste punt van de verticaal staande wieken. In een bestemmingsplan worden voorts op zodanige wijze bestemmingen aangewezen dan wel regels gegeven dat binnen een straal van 400 meter gerekend vanuit het middelpunt van de traditionele windmolen een zekere mate van vrije windvang is gewaarborgd.

#### *Water*

Behoud van een veilige waterkering is in het belang van de veiligheid van de inwoners van Zeeland. Dat kan onder meer door het in stand houden van een stelsel van regionale keringen (binnendijken). De primaire keringen (dijken en duinen) worden al beschermd door het rijk. Ook de waterschappen hebben een rol in de bescherming van waterkeringen. Gemeenten zijn echter verplicht ook voor de regionale keringen bestemmingsplannen vast te stellen. Artikel 2.11 regelt dat in bestemmingsplannen voor deze keringen een primaire bestemming moet worden aangewezen (Waterstaat-waterkering). Andere gebruiksmogelijkheden voor deze dijken zijn daaraan ondergeschikt. Ook voor de naast de keringen gelegen beschermingszones worden regels gesteld.

Bestaande natuur Art. 2.12 regelt de bestaande natuurgebieden en geeft aan hoe gemeenten deze gebieden in de bestemmingsplannen moeten beschermen. Soms zijn andere activiteiten mogelijk in natuurgebieden. Daarvoor worden spelregels gegeven. De dijk is aangewezen als bestaande natuur en dient beschermd en behouden te blijven. Onderhavig plan laat de dijk en bijbehorend grasland onaangetast. In paragraaf 4.4 is het aspect natuur nader toegelicht en zijn de resultaten van de natuurtoets opgenomen.

#### *Afwegingszone*

In artikel 2.16 wordt geregeld dat gemeenten in bestemmingsplannen, binnen een zone van 100 meter rond natuurgebieden, rekening moeten houden met de waarden van het nabijgelegen natuurgebied. Bij het toelaten van nieuwe activiteiten in deze zone moet worden aangetoond dat geen belangrijke aantasting van het natuurgebied plaatsvindt. Dit betekent niet dat er niets meer kan binnen de 100-meter zone. Normaal agrarisch gebruik kan in de regel worden voortgezet. Bij nieuwe bebouwing of andere vormen van grondgebruik zal een afweging moeten worden gemaakt waarbij rekening wordt gehouden met de natuurwaarden (bijvoorbeeld door het anders situeren van bebouwing). De 100-meter zone geldt niet voor binnendijken die zijn aangewezen als natuurgebied. Dit heeft te maken met het feit dat binnendijken veelal zijn aangewezen als 'bloemdijk'. Verstoring van dieren is daar minder aan de orde.

#### *Conclusie*

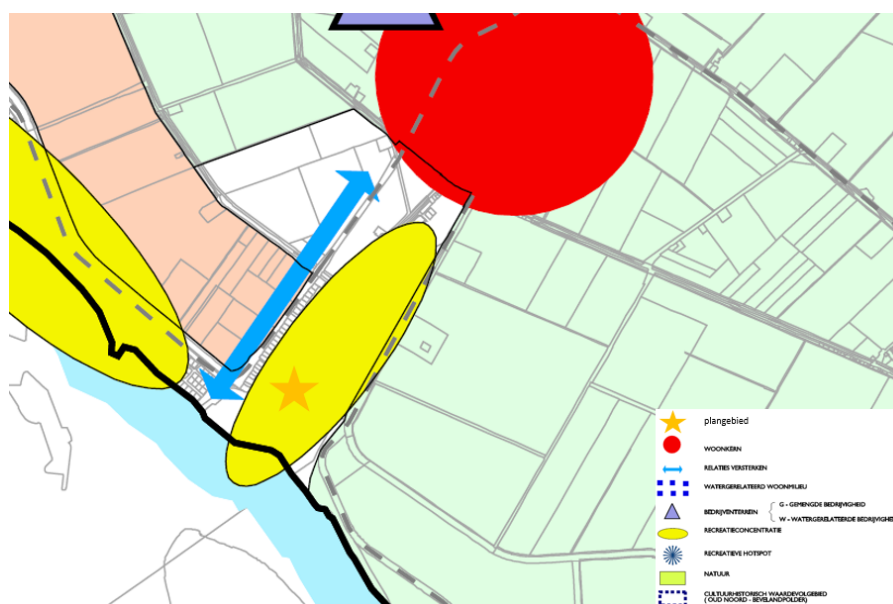
Het vigerende bestemmingsplan maakt via een wijzigingsbevoegdheid al mogelijk dat ter plaatse van het plangebied al gestapelde woningbouw mogelijk (recreatieve appartementen). Onderhavig plan voorziet in een iets andere invulling, maar is zeer beperkt van omvang en van invloed op de omgeving. De woningen worden buitendijks gebouwd, op een gebied dat momenteel volledig verhard is en in gebruik als parkeerterrein. De dijk en haar grasland worden met voorgenomen ontwikkeling niet aangetast. Het plan maakt onderdeel uit van de revitalisering van het havengebied en sluit qua functies uitstekend aan op de directe omgeving en de visie voor het gebied. Daarnaast vormt de ontwikkeling geen belemmering voor de omgeving en omgevingskwaliteiten. In hoofdstuk 4 vindt per omgevingsaspect een toetsing van het voorgenomen plan plaats.



## 3.3 Gemeentelijk beleid

### 3.3.1 Structuurvisie Noord-Beveland 2008

De Structuurvisie Noord-Beveland beschrijft de visie op het samenhangend gemeentelijk ruimtelijk beleid voor de lange termijn. De visie heeft tot doel richting en sturing te geven aan toekomstige ontwikkelingen en initiatieven. 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. In navolgende figuur is een uitsnede van de structuurvisiekaart met het plangebied opgenomen.



*Uitsnede structuurvisiekaart*

#### *Wonen*

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. In dit kader wordt de volgende beleidskoers voorgestaan:

- Het creëren van voldoende aanbod (voldoen aan de kwantitatieve vraag).
- Het bieden van keuzemogelijkheid aan de woonconsument (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/ woonmilieu te kiezen dat aansluit bij zijn/ haar woonwensen. Van belang is dat er een gedifferentieerd aanbod aan woonmilieus blijft bestaan en er geen concurrerende woonmilieus worden ontwikkeld. Het beleid voor de woonkernen is gericht op de versterking van de identiteit. Maatwerk per kern is hierbij noodzakelijk, waarbij de omvang en het karakter van de betreffende kern richtinggevend zijn. De kernen Geersdijk en Kats zullen kleine kernen blijven die de mogelijkheid ontberen om een basisvoorzieningsniveau in stand te houden.
- Het benutten van de kansen die een wooneconomie biedt. Woningbouw genereert geld dat aan de regio ten goede komt. Bewoners geven met name geld uit in de directe omgeving van hun woonplaats.

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. In de flanken van de woonkernen is wel ruimte voor bijzondere woonmilieus (zoals de Willem Adriaanpolder). Ten aanzien van bijzondere woonvormen zullen ideeën en voorstellen nader uitgewerkt moeten worden (zoals het thema wonen op het water). Wat betreft waterwoningen is de draagkracht van de natuur een belangrijk afwegingscriterium. De gebieden Willem Adriaanpolder en het havengebied Kamperland vanuit dat ogpunt het meest geschikt.

#### Recreatie

De verblijfsrecreatieve hoofdstructuur op Noord-Beveland wordt gevormd door de zone langs het Veerse Meer, de Noordzee en een gedeelte van de Oosterscheldekust. Daarmee speelt het gebied in op haar primaire aantrekkingskracht: het water. Het accent van het ruimtelijk beleid 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. Daarnaast worden mogelijkheden gezien voor nieuwe recreati woonvormen op het water. Hierbij wordt in het bijzonder gedacht aan de Willem Adriaanpolder, het havengebied Kamperland en de Veerse Dam.

Alhoewel onderhavig plan niet direct voorziet in woningen op het water, voorziet het wel in bijzondere woonvormen aan het water. De combinatie van permanente woningen en recreatiwoningen tussen de jachthaven en de dijk zorgt voor een passende ontwikkeling, die aansluit bij de direct omliggende functies en de uitstraling die de gemeente voor dit gebied voor ogen heeft.

### 3.3.2 Structuurschets "Rondom Kamperland"

In 2008 is voor de gehele gemeente Noord-Beveland de Structuurvisie Noord-Beveland 2008 vastgesteld, waarin de ontwikkelingsrichting voor Noord-Beveland voor zowel de korte, middellange als lange termijn wordt geschetst. Eén van de actiepunten voortvloeiend uit de Structuurvisie Noord-Beveland 2008 is dat er voor diverse kernen een nadere visie wordt uitgewerkt die de koers en maatregelen per kern schetst. Hieruit voortvloeiend zijn 'Rondom Wissenkerke' en 'Rondom Kortgene' opgesteld. Ook voor Kamperland is inmiddels een 'Rondom' vastgesteld. Actuele ruimtelijke projecten in en om Kamperland het vertrekpunt geweest voor het opstellen van deze visie. Hiertoe heeft in het voorstadium een inventarisatie plaatsgevonden van plannen en projecten.

In onderstaande afbeelding is een uitsnede van de overzichtskaart ruimtelijke projecten 'Rondom Kamperland' opgenomen.



### *Uitsnede overzichtskaart ruimtelijke projecten 'Rondom Kamperland'*

Het plangebied met bijbehorende planontwikkeling maakt onderdeel uit van de ruimtelijke projecten zoals opgenomen in de structuurschets (nr. 7 in bovenstaande afbeelding). In de structuurschets wordt hierbij het volgende vermeld over het plangebied en het ruimtelijke project:

#### Ruimtelijk project 7. Gemeentelijke jachthaven, plan Herkon

Langs de gemeentelijke jachthaven, tussen de Veerse Muze en het gebouw van de watersportvereniging, heeft een ontwikkelaar het initiatief voor de bouw van appartementen. Dit plan wordt momenteel uitgewerkt tot een concreet voorstel. In samenhang met het plan zou ook de openbare ruimte rondom de gemeentelijke jachthaven worden aangepakt met behoud van parkeerplaatsen en de toevoeging van groen. Tevens maakt een nieuw gebouw met sanitair en ruimte voor de watersportvereniging onderdeel uit van de plannen.

### **3.3.3 Welstandsnota Noord-Beveland**

In de Welstandsnota is een gebiedsgericht welstandsbeleid voor heel Noord-Beveland geformuleerd, waarbij is aangegeven welke welstandscriteria er gelden in welke straat, in welk dorp en in het buitengebied.

#### *3e herziening augustus 2013*

Welstandstoezicht werd ooit ingesteld om te voorkomen dat bouwwerken de openbare ruimte zouden ontsieren. Elke aanvraag om omgevingsvergunning moet worden getoetst aan redelijke eisen van welstand. De welstandsbeoordeling is volgens artikel 12 van de Woningwet, gericht op het uiterlijk en de plaatsing van een bouwwerk. Het bouwwerk moet zowel op zichzelf als ook in zijn omgeving worden beoordeeld, waarbij ook verwachte veranderingen worden meegenomen. De welstandsbeoordeling kan alleen worden gebaseerd op de in deze welstandsnota vastgestelde welstandscriteria. De welstandscommissie adviseert of een bouwplan voldoet aan redelijke eisen van welstand. Het advies van de commissie is gebaseerd op de vastgestelde criteria uit de welstandsnota. De welstandsnota bestaat uit diverse onderdelen. Het eerste deel beschrijft het doel van de nota en de organisatie van de welstandszorg (uitvoeringswijze, adviserende instantie). Vervolgens beschrijft de welstandsnota 'algemene welstandscriteria' die op te vatten zijn als algemene richtlijnen voor goede architectuur. Het grondgebied van de gemeente wordt vervolgens opgedeeld in verschillende welstandsniveaus: van gebieden waar een extra zorgvuldige welstandsbeoordeling nodig wordt geacht tot gebieden met een 'licht' welstandsregime. Daarna volgen in de welstandsnota de beschrijvingen van de verschillende deelgebieden van de gemeente; voor ieder deelgebied zijn specifieke welstandscriteria opgenomen. Tenslotte geeft de welstandsnota een aantal sneltoets-criteria aan (ook loketcriteria genoemd).

#### **Deelgebied Havenmond**

Het plangebied maakt in de welstandsnota onderdeel uit van het deelgebied Havenmond. De Havenmond geeft een gevarieerd en aantrekkelijk beeld op Kamperland en omgeving. Op de westflank is het recreatieve karakter sterk aanwezig door de aanwezigheid van de jachthaven, de recreatieve woningen en de ligweide aan het Veerse Meer. De oostflank biedt een vergezicht over het achterliggende open landschap en vanaf het havenkanaal is er een zichtlijn op de handelshaven en het centrum van Kamperland. Deze zichtlijn zal in de toekomst versterkt worden door het water georiënteerde woonmilieu op de oostflank. Samen vormen deze karakteristieken een aantrekkelijk beeld waarin het dorp, het havenkanaal en de omgeving gepresenteerd worden.

Gezien de kwaliteit en de kwetsbaarheid van het gebied met betrekking tot de openheid en de daarmee duidelijke waarneembaarheid van de bebouwingselementen, is de havenmond aangewezen als bijzonder welstandsgebied.

### **3.4 Toetsing beleidskader**

Op basis van het voorgaande kan geconcludeerd worden dat het beoogde ontwikkelingsplan past binnen de eerder beschreven beleidskaders van de verschillende overheden. Voor het themaspecifieke beleid wordt verwezen naar de beleidskaders in hoofdstuk 4.

## Hoofdstuk 4 Kwaliteit van de leefomgeving

### 4.1 Bodem

#### 4.1.1 Beleid

##### *Handreiking Bouwen en bodemkwaliteit 2011*

Vanwege de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) bleek er een behoefte tot hernieuwde afstemming tussen deze wet en de daarop gebaseerde uitvoeringsregelingen in relatie tot de bodemonderzoekplicht. De handreiking is geïnitieerd door het Zeeuws Platform Bodembeheer. Het primaire doel van de bodemtoets is te voorkomen dat gebouwd wordt op verontreinigde bodem.

Een vastgestelde bodemkwaliteitskaart met bodembeheerplan of een nota bodembeheer biedt mogelijkheden om in het kader van vergunningverlening vrijstelling van bodemonderzoek te kunnen verstrekken. In het kader van te ontwikkelen bestemmingsplannen en bouwprojecten is bovendien het voordeel dat de bodemkwaliteit van tevoren bekend is. Met verhoogde achtergrondwaarden kan al in de planfase rekening worden gehouden. Bovendien zijn ook de achtergrondconcentraties in een gebied bekend, die eventueel als terugsaneerwaarden gebruikt kunnen worden. Uitgangspunten bij het hanteren van een terugsaneerwaarde zijn:

- a. dat er geen ontoelaatbare risico's zijn voor milieu/gezondheid;
- b. dat er geen verspreiding optreedt;
- c. dat een separate aanpak van de lokale bodemverontreiniging als niet doelmatig wordt beschouwd.

In de handreiking wordt ook stilgestaan bij handhaving en controle, gezondheid, asbest en grondverzet- en afvoer.

##### *Nota Bodembeheer Noord-Beveland*

De Nota Bodembeheer van 27 september 2012 beschrijft de regels voor het toepassen van grond en bagger op de landbodem in de gemeente Noord-Beveland. Het betreft een lokale uitwerking van de landelijke regelgeving uit het Besluit bodemkwaliteit. In het Besluit bodemkwaliteit zijn generieke regels opgenomen, waarbij de normen voor het toepassen van grond en bagger afhankelijk zijn van zowel de kwaliteit als de functie van de ontvangende bodem.

De functie van de bodem is vastgelegd in de bodemfunctiekaart, de kwaliteit van de bodem is vastgelegd in de bodemkwaliteitskaart. De bodemfunctiekaart en de bodemkwaliteitskaart vormen de technisch-inhoudelijke onderbouwing voor het grondstromenbeleid, zoals dat is vastgelegd in de Nota bodembeheer. Gedeeltelijk hanteert de gemeente Noord-Beveland voor het toepassen van grond en bagger het generieke beleid. Daarnaast bevat de nota een aantal beleidskeuzes die gelden als gebiedsspecifiek beleid. Het nuttig hergebruiken van binnen de gemeente vrijkomende grond heeft de voorkeur boven het tegen hogere kosten afvoeren van deze grond. Overigens geldt het specifieke beleid alleen voor grond die vrijkomt uit het eigen bodembeheergebied. Op grond die wordt aangevoerd van buiten het bodembeheergebied is het generieke beleid van toepassing. De doelstelling van de Nota Bodembeheer en bijbehorende bodemkwaliteitskaart is, om het hergebruik van gebiedseigen grond te stimuleren en de (gewenste) bodemkwaliteit af te stemmen op de bodemfunctie. Op deze manier geeft de gemeente uitvoering aan duurzaam grond- en baggerstromen beheer.

In de bodemkwaliteitskaart is de gemeente Noord-Beveland als bodembeheergebied ingedeeld in één of meer zones met een vergelijkbare milieuhygiënische bodemkwaliteit. Het

gaat hierbij om de 'gemiddelde' kwaliteit van deze gebieden, afgezien van lokale verontreinigingen veroorzaakt door puntbronnen. De berekende bodemkwaliteit heeft geen betrekking op een individueel perceel.

#### **4.1.2 Analyse**

Door ABO-Milieuconsult BV is in januari 2016 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Onderstaand zijn de belangrijkste conclusies van het onderzoek weergegevens. Het complete onderzoek is als bijlage 1 bijgevoegd.

##### *Conclusie bodemonderzoek*

De bovengrond (0,0-0,5 m-mv) bestaat voornamelijk uit zand. Het bodemtraject van circa 0,5 tot 2,7 m-mv bestaat uit zand en klei. De onderzoekslocatie is gedeeltelijk verhard met asfalt (dikte circa 20 cm). Onder de asfaltverharding is een repaclaag aanwezig. In de bodem onder de verhardingslagen zijn zintuiglijk geen afwijkingen geconstateerd.

Uit de analysesresultaten kan met betrekking tot de grond geconcludeerd worden dat in grond(meng)monster MM1 (boring 1 t/m 6, traject 0,0-0,8) de achtergrondwaarde voor molybdeen, minerale olie en PAK wordt overschreden (licht verontreinigd). In mengmonster MM2 (boring 4, traject 1,0-2,0 m-mv) worden geen overschrijdingen aangetoond.

In het grondwater worden geen verontreinigingen aangetoond.

De hypothese "De onderzoekslocatie is onverdacht voor bodemverontreiniging" dient op basis van de onderzoeksresultaten te worden verworpen. Er worden namelijk lichte verontreinigingen met molybdeen, minerale olie en PAK in de grond aangetroffen. Deze lichte verontreinigingen in de grond geven geen aanleiding voor nader bodemonderzoek.

#### **4.1.3 Conclusie**

De aangetoonde lichte verontreinigingen in de grond zijn dermate gering dat aanvullend bodemonderzoek niet noodzakelijk wordt geacht. De onderzoeksresultaten vormen geen belemmering voor de voorgenomen grondtransactie en/of het verlenen van een omgevingsvergunning.

## **4.2 Archeologie en Cultuurhistorie**

### **4.2.1 Beleid**

#### *Nota Archeologie 2006-2012*

De provinciale Nota Archeologie is een integraal document waarin zowel de ruimtelijke als de maatschappelijke aspecten van het archeologiebeleid zijn meegenomen. Voor een terrein van vastgestelde archeologische waarde conform de Archeologische Monumentenkaart (AMK) geldt in principe altijd 'behoud in situ'. Gebieden met een vastgestelde archeologische waarde dienen op gemeentelijk niveau minimaal een afdoende planologische bescherming dienen te krijgen. Voor gebieden met een middelhoge of hoge verwachtingswaarde is de afweging van archeologische waarden noodzakelijk door middel van archeologisch onderzoek. Gebieden met een lage of zeer lage verwachtingswaarde hoeven niet worden onderzocht, tenzij er een vondstmelding bekend is uit het Zeeuws Archeologisch Archief (ZAA) of uit het nationaal informatiesysteem ARCHIS.

### *Archeologiebeleid gemeente Noord-Beveland*

Op 26 januari 2012 is het archeologiebeleid door de gemeenteraad van Noord-Beveland vastgesteld. Het rapport bestaat uit een beleidsnota met beleidskaarten en een toelichting. In Noord-Beveland zijn terreinen aanwezig met bekende waarden (rijksmonumenten, terreinen, stads- en dorpskernen), hoge verwachte waarden, gematigd verwachte waarden, lage verwachte waarden, maritieme verwachte waarden en terreinen zonder verwachte waarde. Binnen laag 1, 2 en 3 is het grootste deel van Noord-Beveland aangemerkt als categorie 4 'verwachte waarden hoog'. Noord-Beveland hanteert als uitgangspunt dat het gemeentelijk bodemarchief zoveel mogelijk ongestoord moet blijven (behoud in situ). Eventueel kunnen archeologische resten en sporen door opgraving veilig gesteld worden als technische aanpassingen aan het plan niet mogelijk zijn.

De activiteit die tot bodemverstoring leidt, wordt begeleid door een deskundige. In deze visie voorziet het bestemmingsplan. Als bevoegde overheid (toetsing, selectie en besluitvorming) voert de gemeente een effectieve regie op doel en middelen en maakt daarbij vooral gebruik van de expertise van de Stichting Cultureel Erfgoed Zeeland. De beleidsnota is ook voorzien van een beslisboom om te zien of een ontwikkeling in het kader van de ruimtelijke ordening archeologieplichtig kan zijn.

In een bestemmingsplan dient een dubbelbestemming te worden opgenomen, ter bescherming van de verschillende archeologische waarden. Om te bepalen welke dubbelbestemming opgenomen dient te worden heeft de gemeente een archeologische Maatregelenkaart-in-lagen ontwikkeld die de basis vormt voor de uitvoering van het gemeentelijk archeologiebeleid in het kader van de besluitvorming bij ruimtelijke plannen. In het kader van dit beleid worden op de Maatregelenkaart-in-lagen voor het gemeentelijke grondgebied acht maatregelcategorieën onderscheiden, onderverdeeld in archeologische waarden (categorie 1 tot en met categorie 3), archeologische verwachtingen (categorie 4 tot en met categorie 7) en geen archeologische verwachting (categorie 8):

- Categorie 1 (wettelijk beschermd monument)
- Categorie 2 (AMK-terrein, terrein van archeologische waarde)
- Categorie 3 (gewaardeerde stads-/dorpskern)
- Categorie 4 (hoge archeologische verwachting)
- Categorie 5 (gematigde archeologische verwachting)
- Categorie 6 (lage archeologische verwachting)
- Categorie 7 (waterbodem)
- Categorie 8 (geen archeologische verwachting)

### *Cultuurhistorische hoofdstructuur*

Cultuurhistorie is – omdat het in belangrijke mate bepalend is voor de regionale identiteit – benoemd tot één van de omgevingskwaliteiten van Zeeland. Naast het vastleggen van de verschillende objecten zijn in de Cultuurhistorische Hoofdstructuur ook verschillende gebieden opgenomen met bijzondere cultuurhistorische waarden. De Provincie Zeeland geeft prioritair aandacht aan deze gebieden en heeft hier inpasbaarheidstrategieën voor opgesteld, afhankelijk van hun waarde en ontwikkelingsmogelijkheden. De strategieën zijn:

- behoud cultuurhistorische elementen en relictten;
- behoud door ontwikkeling en versterken van de samenhang;
- herkenbaarheid als voorwaarde voor inpassen nieuwe ontwikkelingen.

De Cultuurhistorische Hoofdstructuur is een overzichtelijke samenvatting van alle kennis over de nog zichtbare cultuurhistorie in de omgeving.

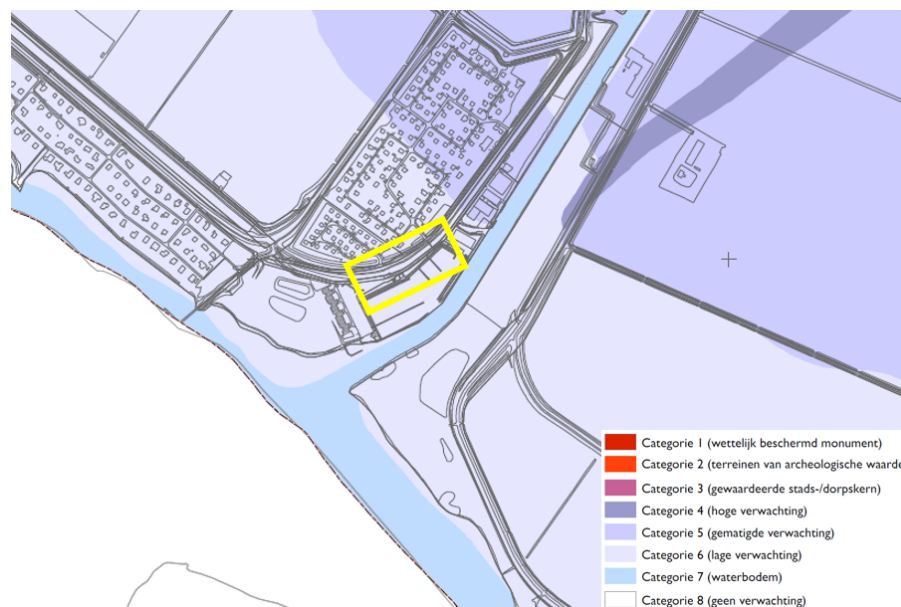
## **4.2.2**

### **Analyse**

#### *Archeologie*

Op basis van de archeologische Maatregelenkaart-in-lagen is het plangebied gelegen in

categorie 6 (lage verwachting). Werken of werkzaamheden die betrekking hebben op plangebieden die niet groter zijn dan 2.500 m<sup>2</sup> of werken en werkzaamheden waarbij de bodem tot maximaal 40 cm onder maaiveld wordt geroerd, zijn vrijgesteld van bodemonderzoek. Onderhavig plan voldoet aan de vrijstellingsvoorwaarden en is daarmee vrijgesteld van archeologisch onderzoek. Wel is ter bescherming een archeologische dubbelbestemming opgenomen voor het plangebied.



*Uitsnede archeologische Maatregelenkaart-in-lagen*

#### *Cultuurhistorie*

Volgens de Cultuurhistorische Hoofdstructuur van de provincie Zeeland zijn binnen het plangebied geen aardkundig waardevolle gebieden aangeduid of historische landschappen aanwezig. Het plangebied is momenteel een groot verhard terrein dat in gebruik is als parkeerterrein. Het plan laat de dijk ook onaangetast.

### **4.2.3 Conclusie**

Gezien bovenstaande vormt het aspect archeologie en cultuurhistorie geen belemmering voor uitvoering van het plan.

## **4.3 Water**

De waterparagraaf kent een brede opzet. In de waterparagraaf wordt een beeld geschetst van:

- beleidskaders en samenwerking waterbeheerders;
- kenmerken watersysteem en ontwikkelingen;
- uitgangspunten in relatie tot het ruimtelijk plan;
- vertaling naar verbeelding en planregels.

In bijlage 2 zijn de wateraspecten weergegeven waarover de watertoets heeft plaatsgevonden.

### **4.3.1 Beleid**

#### *Watertoets / Wro*

Het watertoetsproces bestaat sinds 2001 met het ondertekenen van de startovereenkomst



Waterbeheer in de 21ste eeuw. Sinds 2003 is het opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dat met ingang van 1 juli 2008 is herzien, gelijktijdig met de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Het watertoetsproces is wettelijk verplicht bij een bestemmingsplan. De watertoets is een instrument waarin onderzoek wordt verricht naar de inundatiekansen, de consequenties van de ontwikkeling voor waterkwaliteit, waterkwantiteit, waterkeringen, waterschapswegen (grootwag de wegen in het buitengebied), rioolwatertransportleidingen en waterschapseigendommen, zoals gemalen en stuwen.

#### *Richtlijnen waterbeheer voor planontwikkeling in bebouwd gebied*

In de richtlijnennotitie geeft het waterschap aan waarmee rekening moet worden gehouden bij de ontwikkeling van een ruimtelijk plan. De notitie is een nadere uitwerking van de beleidskeuzes van het waterschap die relevant zijn voor de ruimtelijke ordening (RO). De notitie moet dan ook in samenhang worden gezien met de Keur watersysteem en de nota vergunningenbeleid waterbeheer. Er wordt vooral ingegaan op waterkwantiteits- en waterkwaliteitsaspecten.

#### *Verbreed GRP (Gemeentelijk rioleringsplan) Noord-Beveland 2015-2019*

Het gemeentelijk rioleringsplan (GRP) geeft het beleid van de gemeente Noord-Beveland weer op het gebied van riolering. In de Wet gemeentelijke watertaken, die per 1 januari 2008 in werking is getreden, is de gemeentelijke zorgplicht uitgebreid naar een zorgplicht die ook het hemelwater en het grondwater omvat. In dit GRP geeft de gemeente Noord-Beveland weer hoe zij invulling geeft aan de zorgplicht voor al deze gebieden: afvalwater, hemelwater en grondwater.

Naast het vervangen of relinen van de riolering heeft de gemeente Noord-Beveland op diverse plaatsen verhard oppervlak van de riolering afgekoppeld. Vaak wordt dit gecombineerd met vervangingsprojecten. Gedurende de planperiode (tot en met 2013) is er circa 2,4 km nieuwe regenwaterriolering aangelegd in het kader van afkoppelprojecten en circa 3,5 ha verharding van de gemengde riolering afgekoppeld. Dit is meer dan volgens de basisrioleringsplannen gepland was. Daarnaast is er nieuwe riolering aangelegd als gevolg van uitbreidingslocaties zoals Kamperland IV.

#### *Stedelijk Waterplan Noord-Beveland 2008-2012*

Het Stedelijk Waterplan Noord-Beveland 2008-2012 betreft een uiteenzetting van het beleid, de acties en de maatregelen die nodig zijn om te komen tot stedelijke watersystemen die gezond en veerkrachtig zijn, zodat een duurzaam gebruik blijft gegarandeerd. Speerpunten van dit waterplan zijn:

- verminderen van wateroverlast, van zowel grond- als oppervlaktewater en water op straat;
- het verbeteren van de waterkwaliteit en ecologie;
- het leveren van een bijdrage aan een efficiëntere waterketen;
- het verantwoord omgaan met water in de bestaande en nieuw te ontwikkelen omgeving;
- structuur brengen in het omgaan met grondwaterproblemen;
- het afstemmen van diverse beleidsterreinen zowel op intern beleid als op het beleid van andere overheden.

Om deze speerpunten te realiseren zijn diverse maatregelen opgenomen en een concreet uitvoeringsprogramma. Het waterplan is een kaderstellend plan zonder wettelijke status. De doelstellingen en maatregelen dienen vertaald te worden naar gemeentelijke plannen met een wettelijke basis zoals bestemmingsplannen en gemeentelijke rioleringsplannen.

De voorgestelde maatregelen volgens het stedelijk waterplan zijn nagenoeg allemaal uitgevoerd.

Er is een nieuwe planvorm in ontwikkeling waarin basisrioleringsplannen, waterplan en afkoppelplan worden gecombineerd met kansen in de ruimtelijke inrichting. Dit is een van de projecten van de Samenwerking Afvalwaterketen Zeeland (SAZ). Dit is nog niet gereed en derhalve nog geen onderdeel van het beleidskader.

### *Omgevingsplan 2012-2018 provincie Zeeland*

De Provincie heeft het beleid voor de bescherming van het grond- en oppervlaktewater opgenomen in het Omgevingsplan 2012-2018. Hierin staan normen voor de regionale watersystemen (het slotenstelsel). Ze moeten bij hevige neerslag voldoende water kunnen bergen en afvoeren. Voor stedelijk gebied geldt als norm dat er eens in de 100 jaar ernstige wateroverlast mag optreden. Daarnaast zijn regels voor de bescherming van de grondwaterkwaliteit vastgelegd in de Provinciale Milieuverordening Zeeland.

In het kader van de afstemming met de ruimtelijke ordening zijn in het Omgevingsplan van de provincie Zeeland waterkansencarten opgesteld voor onder andere stedelijke functies. Aan deze kaart zijn voor het plangebied de volgende gegevens te ontleen.

- Het plangebied (en de omgeving) is sterk zettingsgevoelig.
- Het perceel staat niet onder invloed van zoute kwel; ook is er geen sprake van een zoetwatervoorraad (geen belvorming).
- Het gebied is aangeduid als minder geschikt voor stedelijke ontwikkeling. Dat houdt in dat dit gebied kwetsbaar kan zijn in gevallen van extreme neerslag. Voor stedelijke uitbreiding zijn in principe aanvullende maatregelen noodzakelijk om nadelige effecten op het watersysteem te voorkomen.
- Er zijn geen mogelijkheden voor infiltratie.
- Het perceel ligt niet in een aandachtsgebied vanuit water.

## **4.3.2 Kenmerken watersysteem**

### Bodemsamenstelling en geohydrologische situatie

De gemiddelde hoogteligging van het plangebied bedraagt circa 2,4 m +NAP. Ter plaats van het plangebied wordt, zo blijkt uit de grondwaterkaart van Nederland (TNO, 1986), een deklaag van circa 3 meter dikte aangetroffen. De deklaag wordt gevormd door holocene klei-afzettingen van de Westland Formatie. De grondlaag tussen circa 3 m-mv en 58 m-mv vormt het eerste watervoerend pakket. Dit pakket bestaat uit zandige afzettingen van de Westland Formatie en de Formatie van Tegelen. Het eerste watervoerend pakket wordt afgescheiden van het tweede watervoerend pakket door een kleirijke afzetting van de Formatie van Maassluis. Het tweede watervoerend pakket wordt gevormd door grof en fijnzandige afzettingen van de Formatie van Oosterhout en Breda. De hydrologische basis wordt gevormd door de boomse klei van de Formatie van Rupel.

Uit de isohypsenkaart van de grondwaterkaart (TNO, 1986) blijkt dat de grondwaterstroming zuidwestelijk gericht is.

De grondwaterstand ter plaatse van het plangebied is in januari 2016 (bodemonderzoek ABP-Molieuconsult BV) aangetroffen op 1,4 m-mv. In het grondwater werden geen verontreinigingen aangetroffen.

### 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 havengebied Kamperland 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

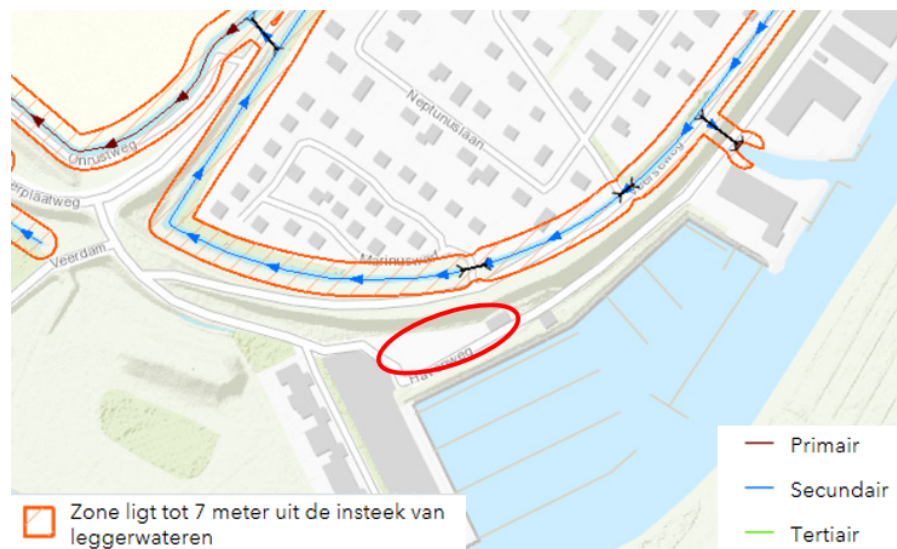
leefklimaat voor planten en dieren onder en aan het water te verbeteren en het recreatieseizoen te verlengen. Om te voorkomen dat de omgeving hiervan wateroverlast krijgt, treffen Rijkswaterstaat en samenwerkingspartners de nodige maatregelen.

#### 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.



*Legger oppervlaktewaterlichamen*

### **4.3.3 Toekomstige ontwikkelingen**

Het plangebied is momenteel volledig verhard ten behoeve van parkeren voor de jachthaven. De afwatering op het parkeerterrein is momenteel summier. De bouw van de woningen heeft geen invloed op de afwatering en zal zelfs leiden tot een verbetering. Met de bouw van de woningen neemt het verhard oppervlakte niet toe, maar zal er rondom de woningen ruimte ontstaan voor hemelwater om te infiltreren in de grond (o.a. door de aanleg van tuinen). Daarnaast zal ten behoeve van de revitalisering van het havengebied het parkeerterrein opnieuw worden aangelegd, nadat is voorzien van een goed hemelwaterriool en de nodige plantvakken voor plaatsen van wat bomen.

Daarnaast wordt de waterkering (de dijk) onaangetast gelaten door de woningen niet tegen de dijk te bouwen, maar een weg voor bestemmingsverkeer tussen de woningen en de dijk te leggen. In bijlage 2 is de watertoetstabel ingevuld voor onderhavig plan(gebied).

### **4.3.4 Vertaling verbeelding en regels**

In de regels is er een bestemming 'Waterstaat - Waterkering' opgenomen. Door middel van deze bestemming wordt gegarandeerd dat de stabiliteit van de regionale waterkering wordt gewaarborgd.

## 4.4 Ecologie, flora en fauna

### 4.4.1 Beleid

De Wet natuurbescherming (hierna Wnb) heeft per 1 januari 2017 de Boswet, Flora- en faunawet en de Natuurbeschermingswet 1998 vervangen. De Wnb regelt de bescherming van Natura 2000-gebieden, bescherming van soorten en de bescherming van houtopstanden.

Naast bescherming vanuit de Wnb, zijn er ook gebieden die planologisch beschermd zijn. Het betreft het 'Natuurnetwerk Nederland' (hierna NNN). De bescherming van het NNN verloopt via het ruimtelijke ordeningsrecht (Barro, bestemmingsplannen) en niet via de natuurwetgeving.

### 4.4.2 Analyse

Door Antea Group is in februari 2017 een natuurtoets uitgevoerd. Onderstaand zijn de conclusies van de natuurtoets weergegeven. De complete rapportage is als bijlage 3 bijgevoegd.

#### ***Toetsing effect op beschermde soorten***

##### Vogels

Alle in gebruik zijnde nesten van vogelsoorten in Nederland zijn beschermd onder de Wet natuurbescherming (artikel 3.1 en 3.5). Met de meeste broedvogels kan echter in het algemeen relatief eenvoudig rekening worden gehouden door eventuele kap- en sloopwerkzaamheden niet uit te voeren in de broedtijd (circa maart tot en met juli)) en indien concrete broedgevallen aanwezig zijn. Op deze wijze (en wanneer de soorten uit artikel 3.5 kunnen uitwijken naar alternatief leefgebied) zijn geen belemmeringen vanuit de Wet natuurbescherming aan de orde.

Zo kunnen in het plangebied nesten gebouwd worden door (algemeen voorkomende) soorten met name in opgaande vegetatie). Indien nesten aanwezig zijn mogen deze tijdens de broedperiode (en wanneer deze in gebruik zijn) niet verwijderd of verstoord worden.

Indien het niet mogelijk is om buiten het broedseizoen om te werken dan dient het plangebied (waar de werkzaamheden plaatsvinden) vóór het broedseizoen ongeschikt gemaakt te worden voor (broed)vogels. Mocht dit niet mogelijk zijn dan dient vooraf aan de werkzaamheden het plangebied gecontroleerd te worden op de aanwezigheid van broedvogels door een erkend ecooloog. Indien vastgesteld wordt dat sprake is van actuele broedgevallen binnen het plangebied dan worden locatiespecifieke maatregelen voorgesteld en/of wordt het plangebied niet vrijgegeven en dienen de werkzaamheden uitgesteld te worden tot nadat het nest niet meer in gebruik is.

Jaarrond beschermde nesten zijn in het plangebied uit te sluiten, waardoor effecten ook uit te sluiten zijn.

##### Zoogdieren

##### Vleermuizen

Het kan niet worden uitgesloten dat in het toiletgebouw rust- en verblijfplaatsen van vleermuizen aanwezig zijn. Vleermuizen zijn beschermde soorten en staan vermeld in bijlage IV van de Habitatrictlijn. In het kader van de Wet natuurbescherming is daarom een aantal verbodsbepalingen ten aanzien van vleermuizen neergelegd die in principe niet overtreden mag worden door onder andere een ruimtelijke ontwikkeling.

Door de toekomstige sloop van het gebouw is mogelijk sprake van het verstoren en aantasten van vaste rust- en verblijfplaatsen van vleermuizen.

Om bij de voorbereiding van de realisatie te bepalen of eventuele verbodsbepalingen van de Wet natuurbescherming overtreden worden, is inzicht noodzakelijk in het daadwerkelijke

gebruik en de functie van de gebouwen in het plangebied voor vleermuizen. Dit kan onderzocht worden aan de hand van het meest recente vleermuisprotocol (Netwerk Groene Bureaus, 2013). Vleermuizen gebruiken hun leefgebied door het jaar heen op verschillende manieren. Daarom is het nodig om een het plangebied meerdere malen verspreid over het actieve seizoen van de soorten (tussen april en oktober) te bezoeken.

Indien daadwerkelijk verblijfplaatsen aanwezig zijn en indien het gebouw gesloopt worden, is dit afhankelijk van de ingreep (zonder aanvullende maatregelen) in overtreding met de wet. Een dergelijke aantasting, verstoring of vernietiging is in strijd met de Wet natuurbescherming.

Indien vaste rust- en verblijfplaatsen van vleermuizen in het plangebied aanwezig blijken te zijn, hoeft dit vooralsnog geen belemmering te zijn voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan, aangezien soortspecifieke maatregelen te combineren zijn met de nieuwe bestemming in, of in de directe omgeving van het plangebied. Het betekent wel dat voorafgaand aan de werkzaamheden ten behoeve van de ontwikkelingen in het plangebied voorwaarden worden gesteld (en zijn uitgevoerd) aan de wijze en periode van de werkzaamheden en het opnemen/integreren van voorzieningen zoals vleermuiskasten.

### ***Effecten op beschermde gebieden***

#### Effecten op Natura 2000-gebieden

Uit de bureaustudie blijkt dat binnen drie kilometer afstand van het plangebied een Natura 2000-gebied ligt. Het Natura 2000-gebied ligt buiten het invloedsgebied van het plan wat betreft vermessing en verzuring, verdroging of geluid- en lichtverstoring. In het bestemmingsplan voor het totale jachthavengebied (Gemeente Noord-Beveland, 2010) wordt aangegeven dat invloed van (water) recreatie voor de ontwikkeling van het totale jachthavengebied ook geen significant negatief effect heeft op de instandhoudingsdoelen uit het Natura2000-gebied Veerse Meer. De voorgenomen ontwikkeling waar de natuurtoets over gaat is een zeer beperkt onderdeel van het plangebied uit dit bestemmingsplan. Vanwege de geringe omvang van de ontwikkeling in het plangebied worden geen effecten op soorten, habitats van soorten of habitattypen in het Natura 2000-gebied verwacht. Er is geen effect op het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied en daarom is er geen aanleiding om te verwachten dat er op Natura 2000-gebieden op grotere afstand nog effecten zullen optreden. Een vervolgonderzoek vanuit de Wet natuurbescherming is niet aan de orde. De gebiedsbescherming uit de Wet natuurbescherming staat de uitvoering van het plan niet in de weg.

#### Effecten op het Natuurnetwerk Nederland (NNN)

In het plangebied is geen NNN-gebied aanwezig. Tegen het plangebied aan ligt aan de noordkant NNN-gebied. De dijk is aangewezen voor het natuurdoeltype N12.02 Kruiden- en faunawijk grasland. Ten zuiden van het plangebied ligt op een afstand van 120 meter een stuk NNN dat is aanwezig als N14.03 Haagbeuken- en essenbos.

Voor wat betreft de NNN is bij directe en indirecte aantasting sprake van vervolgstappen, waaronder compensatie. Er bevindt zich geen NNN binnen het plangebied. Er is van directe aantasting van de NNN dan ook geen sprake.

In de omgeving van het plangebied liggen wel NNN-gebieden. In de provincie Zeeland moet de invloed van een ontwikkeling op het NNN bepaald worden, indien de ontwikkeling binnen een afstand van 100 meter van een NNN-gebied af ligt. Daarnaast stelt de Provincie dat in een bestemmingsplan geen bestemmingen aangewezen mogen worden of regels worden gesteld die mogelijk maken dat de wezenlijke kenmerken of waarden van NNN-gebieden per saldo significant worden aangetast (Verordening Ruimte, art. 2.12. Provincie Zeeland, 2011).

De dijk die is aangewezen voor het natuurdoeltype N12.02 Kruiden- en faunawijk grasland

ligt aan de noordkant tegen het plangebied aan. Het natuurdoeltype N12.02 Kruiden- en faunawijk grasland is beperkt gevoelig als het gaat om omgevingsfactoren (water, bodem, geluid, betreding, enz). Met name betreding zou een mogelijke verstoringfactor (zie ook kunnen zijn. Door de komst van de woningen verandert de hoeveelheid betreding van het grasland zo goed als niet. Effecten op het NNN-gebied zijn daarmee te verwaarlozen.

Het NNN-gebied ten zuiden van het plangebied ligt op een afstand van meer dan 120 meter van het plangebied. Toetsing van de invloed van het voornemen op dit stuk van de NNN is daarmee niet aan de orde.

Dit alles overwegende kan gezegd worden dat significant negatieve effecten op de wezenlijke kenmerken en waarden van de NNN kunnen worden uitgesloten. Het NNN-beleid staat de uitvoering van het plan niet in de weg.

#### **4.4.3 Conclusie**

In het kader van de bestemmingsplanprocedure is het aspect flora en fauna voldoende onderzocht. Er zal een nader onderzoek naar vleermuizen plaats vinden om te bepalen of er vaste rust- en verblijfplaatsen van vleermuizen in het plangebied aanwezig blijken te zijn. Indien er vaste rust- en verblijfplaatsen van vleermuizen in het plangebied aanwezig blijken te zijn dan hoeft dit vooralsnog geen belemmering te zijn voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan, aangezien soortspecifieke maatregelen te combineren zijn met de nieuwe bestemming in, of in de directe omgeving van het plangebied.

### **4.5 Milieuhinder**

#### **4.5.1 Beleid**

##### *Wet ruimtelijke ordening*

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) verplicht om in het kader van een goede ruimtelijke ordening aan te tonen dat toekomstige bewoners en gebruikers een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd. Daarnaast dient te worden aangetoond dat bestaande bedrijven niet in hun belangen worden geschaad.

Milieuzoneringen zijn wederkerig. Dit betekent dat bedrijven afstand moeten houden tot gevoelige objecten, maar ook dat nieuw te ontwikkelen (gevoelige) objecten voldoende afstand moeten houden tot de bedrijven. Deze afstand is noodzakelijk, omdat anders het vergund recht van het bedrijf wordt aangetast, en omdat daarmee hinder voor toekomstige bewoners wordt voorkomen.

In het kader van dit bestemmingsplan zijn de volgende wetten, besluiten en literatuur relevant ten aanzien van bedrijven en hun effect op de omgeving:

- VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering', editie 2009;
- Wet geurhinder en veehouderij (Wgv);
- Spuitzones.

Vanuit het principe van 'goede ruimtelijke ordening' wordt bij de beoordeling van de gevolgen voor het plangebied en zijn omgeving, rekening gehouden met de milieubelasting die (agrarische)bedrijven kunnen veroorzaken. Dit betekent bijvoorbeeld dat in beginsel geen gevoelige functies binnen geurhindercontouren van veehouderijen mag worden gebouwd of binnen de milieuzonering van een bedrijf.

## 4.5.2 Analyse

Vanuit milieuoogpunt kan een bepaalde afstand tussen een milieubelastende activiteit en een milieugevoelig object noodzakelijk zijn. Deze afstand dient dan bijvoorbeeld om ter plaatse van een kwetsbaar object, zoals woningen, een aanvaardbaar geur-, geluid- of veiligheidsniveau te realiseren. Deze afstand wordt een milieuzonering genoemd. Een milieuzonering vormt het indirecte ruimtegebruik van een milieubelastende activiteit.

Ten behoeve van milieuzonering is door de Vereniging Nederlandse Gemeenten (VNG) een bedrijvenlijst opgesteld, waarin bedrijven op hun milieueffecten zijn gecategoriseerd. Afhankelijk van de mate waarin de in deze lijst opgenomen bedrijven milieuhinder kunnen veroorzaken (uitgaande van de gemiddelde bedrijfssituatie), kent de lijst aan de bedrijven een categorie toe. Naarmate de milieuhinder toeneemt, loopt de categorie op van 1 tot en met 5, met bijbehorende minimale afstanden tot de woongebieden.

In de uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' is per bedrijfstype een globale indicatie gegeven van het invloedsgebied voor de aspecten geur, stof, geluid en gevaar. Op basis van het aspect met de grootste afstand zijn de bedrijven in de volgende categorieën ingedeeld:

- Categorie 1 grootste afstanden 0 en 10 meter;
- Categorie 2 grootste afstand 30 meter;
- Categorie 3 grootste afstanden 50 en 100 meter;
- Categorie 4 grootste afstanden 200 en 300 meter;
- Categorie 5 grootste afstanden 500, 700 en 1000 meter.

De afstanden gelden in principe tussen de perceelsgrens van het bedrijf (bij een gangbare perceelsgrootte en -indeling) en anderzijds de gevel van een woning. Daarbij is uitgegaan van het gebiedskenmerk 'rustige woonwijk'. De gebieden die zich kenmerken door een grotere diversiteit aan functies en menging met bedrijfsactiviteiten kan worden aangemerkt als 'gemengd gebied'. Voor gebieden die aan deze kwalificatie voldoen zijn de minimale afstanden afwijkend ervan uitgaande dat de gevoelige functies de 'hinder' anders ervaren dan in een rustige woonwijk. Ten opzichte van een 'gemengd' gebied gelden de volgende afstanden:

- Categorie 1 grootste afstanden 0 meter;
- Categorie 2 grootste afstand 10 meter;
- Categorie 3 grootste afstanden 30 en 50 meter;
- Categorie 4 grootste afstanden 100 en 200 meter;
- Categorie 5 grootste afstanden 300, 500 en 700 meter.

De afstanden in bovengenoemde uitgaven moeten als indicatief gezien worden. Doordat de omvang van bedrijven kan verschillen en omdat bedrijven maatregelen kunnen nemen om de invloed te beperken kan de invloedssfeer in werkelijkheid afwijken van bovengenoemde afstanden. De uiteindelijke afstemming tussen de hinder van het bedrijf en de omgeving wordt geregeld in het kader van de Wet milieubeheer.

Gelet op het gemengde karakter rondom het plangebied (verblijfsrecreatie, dagrecreatie, horeca, wonen) dienen de afstanden ten aanzien van het gebiedskenmerk 'gemengd gebied' in acht te worden genomen. Hierdoor kan volgens de VNG-brochure een correctie voor het geluidsaspect worden aangehouden met één afstandsstap lager.

### *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 (geluid). 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.

### *Recreatieterreinen*

Voor het vakantiepark Randcho Grande geldt op basis van de VNG-uitgave een grootste afstand van 50 meter voor geluid in een 'rustige woonwijk' (SBI-code 553,552). Voor het 'gemengd gebied' geldt een afstand van 30 meter. Aan deze afstand wordt ruimschoots voldaan en vormt geen belemmering voor het plan.

### 4.5.3 Conclusie

Ten aanzien van de jachthaven is een akoestisch onderzoek uitgevoerd (zie paragraaf 4.6). De overige aanwezige bedrijven en bedrijfsactiviteiten leveren geen belemmeringen op voor de ontwikkelingen die in het bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt.

## 4.6 Geluidhinder

### 4.6.1 Beleid

Sinds 1 januari 2007 is de nieuwe Wet geluidhinder (Wgh) van kracht. Geluidsgevoelige ontwikkelingen moeten aan deze wet worden getoetst. In de Wgh is bepaald dat de geluidsbelasting als gevolg van wegverkeerslawaai, spoorweglawaai en/of industrielawaai op de gevels van (andere) geluidsgevoelige gebouwen getoetst moet worden aan de in de Wgh opgenomen (voorkeurs)grenswaarden.

### 4.6.2 Analyse

#### *Geluid jachthaven*

Door Voortman Ingenieurs is in januari 2016 een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de geluiduitstraling van de gemeentelijke jachthaven ten opzichte van de voorgenomen planontwikkeling. Het complete onderzoek is als bijlage 4 bijgevoegd.

Doel van het onderzoek was om de geluidbelasting op de nieuwe geluidgevoelige bestemmingen (woningen) ten gevolge van jachthaven Kamperland te bepalen en te toetsen aan de normstelling conform het Activiteitenbesluit in het kader van een goede ruimtelijke ordening.

Op basis van het onderzoek wordt geconcludeerd dat:

- De hoogst berekende etmaalwaarde van het door de inrichting veroorzaakte langtijdgemiddeld beoordelingsniveau (L<sub>Ar,LT</sub>) 35 dB(A) bedraagt ter plaatse van woning 9;
- De hoogst berekende etmaalwaarde van het maximale geluidniveau (L<sub>Amax</sub>) veroorzaakt door activiteiten op het terrein van de inrichting 46 dB(A) bedraagt ter plaatse van woning 13;
- Op alle beoordelingspunten van de nieuw te realiseren woningen wordt (ruimschoots) voldaan aan de gestelde grenswaarden ten aanzien van het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau en maximale geluidsniveau zoals omschreven in de normstelling;
- De hoogst berekende etmaalwaarde van de geluidbelasting ter plaatse van de (recreatie)woningen ten gevolge van indirecte hinder 55 dB(A) bedraagt en hoger is dan de voorkeursgrenswaarde maar niet hoger dan de maximale ontheffingswaarde van 65 dB(A);
- Maatregelen om de geluidbelasting te reduceren in de overdrachtsweg zijn niet mogelijk en derhalve dient door de gemeente Noord-Beveland, na bestuurlijke overweging, een hogere waarde voor indirecte hinder te worden afgegeven;
- Algemeen geldt dat voor nieuwbouwwoningen zonder aanvullende geluidwerende voorzieningen en bij toepassing van gebruikelijke bouwconstructies/materialen (spouwmuren, standaard dubbel glas, enkele kierdichting, ventilatieroosters etc.) een minimale geluidwering van 20 dB(A) wordt bereikt, waardoor het binnenniveau van 35 dB(A) is gewaarborgd.



### *Geluid wegverkeer*

De Havenweg en de Veerseweg zijn de twee wegen die direct grenzen aan het plangebied. Voor de Havenweg geldt een snelheidsregime van 30 km/uur en wordt enkel gebruikt door bestemmingsverkeer van het (jacht)havengebied. In het geluidsonderzoek van de jachthaven (zie voorgaand 'Geluid jachthaven') zijn de verkeersbewegingen van de bezoekers van de jachthaven meegenomen.

De Veerseweg is enkel bedoeld voor bestemmingsverkeer ten behoeve van het vakantiepark. De Veerseweg is dan ook geen doorgaande weg voor autoverkeer, maar alleen een doorgaande route voor fietsers en wandelaars. De intensiteiten op deze weg zijn dan ook zeer laag dat dit nauwelijks invloed heeft op het woon- en leefklimaat van de nieuwe woningen.

## **4.6.3 Conclusie**

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor uitvoering van het plan. De voorkeursgrenswaarde wordt ter plaatse van de woningen niet overschreden.

## **4.7 Verkeer**

### **4.7.1 Beleid**

#### *Provinciaal Verkeer- en Vervoerplan*

Het Provinciale Verkeer- en Vervoerplan (PVVP) 'Mobiliteit op Maat 2003' stelt de samenhang tussen verschillende beleidsvelden met betrekking tot verkeer en vervoer centraal.

#### *Categorisering waterschapswegen 2003*

De waterschapswegen hebben over het algemeen een zodanig lage wegfunctie dat deze niet expliciet in het provinciaal beleid zijn opgenomen. Het betreft de typische smalle plattelandswegen, van ondergeschikt belang voor doorgaand verkeer. Een klein deel van de waterschapswegen is wel opgenomen, te weten de waterschapswegen met een doorgaande plattelandsfunctie. Deze wegen hebben een verkeerskundige functie van regionale betekenis.

### **4.7.2 Analyse**

#### *Verkeer*

De Havenweg ter plaatse van het plangebied zal iets worden verlegd, zodat de ontsluiting ten noorden van de nieuwe woningen komt te liggen. De nieuwe ontsluiting ten noorden van de woningen sluit aan op de bestaande Havenweg en via die bestaande route wordt het autoverkeer verder uit het gebied geleid. Het verkeer dat momenteel gebruik maakt van de Havenweg betreft bestemmingsverkeer. Doorgaand verkeer maakt gebruik van de Veerseweg, dan wel de Ruitersplaatsweg. Het toevoegen van 14 woningen, waarvan 6 appartementen levert een geringe toename van het aantal verkeersbewegingen op. Gezien de beperkte verkeersintensiteit op de Havenweg, kan de Havenweg de extra verkeersbewegingen ten gevolge van het plan verwerken.

In januari 2017 is door de gemeenteraad van Noord-Beveland het verkeerscirculatieplan (VCP) vastgesteld. Het VCP maakt een verbinding tussen de visie(s) op hoofdlijnen enerzijds en de detailuitwerking anderzijds. Plannen die bijvoorbeeld in het Mobiliteitsplan 2015 genoemd zijn, worden in het VCP meer gedetailleerd uitgewerkt. Zo is er in het VCP een daadwerkelijke keuze gemaakt om de Veerseweg als 2-richtingenweg te laten bestaan. Daarnaast bevat het enkele doelen om met name de fietser meer ruimte en betere

verbindingen te bieden.

#### *Parkeren*

Op basis van de CROW-richtlijn geldt voor de 8 permanente woningen een minimale parkeernorm van 2,0 per woning en een maximale parkeernorm van 2,8 per woning (niet stedelijk, buitengebied). Voor de 6 recreatiewoningen zijn de CROW-richtlijnen voor een bungalow gebruikt. Hierbij geldt een minimale parkeernorm van 2,0 en maximaal 2,2. Dit komt neer op een totaal van minimaal 28 en maximaal 36 parkeerplaatsen voor de 14 woningen. In het plan worden 19 parkeerplaatsen langs de Havenweg gerealiseerd (langsparkeren) en 17 parkeerplaatsen zullen op eigen terrein bij de woningen worden gerealiseerd. Hiermee wordt voldaan aan het maximaal aantal parkeerplaatsen volgens de CROW-richtlijnen.

### **4.7.3 Conclusie**

Er is een geringe aanpassing (verleggen Havenweg) van de wegenstructuur benodigd. Deze aanpassing heeft geen invloed op de verkeersstromen en zorgen voor een betere ontsluiting van de woningen.

## **4.8 Luchtkwaliteit**

### **4.8.1 Beleid**

#### *Wet milieubeheer*

De belangrijkste wet- en regelgeving voor luchtkwaliteit is vastgelegd in Titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen van de Wet milieubeheer (Wm). In samenhang met Titel 5.2 zijn de grenswaarden voor luchtkwaliteit in bijlage 2 van de Wm opgenomen. In Titel 5.2 Wm is bepaald dat bestuursorganen een besluit, dat gevolgen kan hebben voor de luchtkwaliteit, kunnen nemen wanneer:

- wordt voldaan aan de in bijlage 2 Wm opgenomen grenswaarden;
- een besluit (per saldo) niet leidt tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- aannemelijk is gemaakt dat een besluit 'niet in betekende mate' bijdraagt aan de concentratie van een stof;
- het project is opgenomen in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

In de Regeling beoordeling luchtkwaliteit 2007 (Rbl2007) zijn regels vastgelegd voor de wijze van uitvoering van luchtkwaliteitonderzoeken. Bepaald is onder andere waar en hoe de luchtkwaliteit vastgesteld dient te worden. Tevens is vastgelegd dat gebruik gemaakt dient te worden van enkele generieke invoergegevens welke jaarlijks worden vastgesteld. Tot deze gegevens behoren onder andere de achtergrondconcentraties, de emissiefactoren voor het wegverkeer en de meteorologie.

In de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekende mate' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM.

### **4.8.2 Analyse**

Voor woningbouw geldt dat woningbouwprojecten van netto niet meer dan 1500 woningen (in geval van één ontsluitingsweg) niet in betekende mate bedragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit (art. 4 lid 1 Besluit NIBM jo. art. 4 lid 2, bijlage 3B.2 Regeling NIBM). Het onderhavige plan valt met 14 woningen ruimschoots onder de norm van 1500 woningen.

### **4.8.3 Conclusie**

De ontwikkeling draagt hierbij niet in betekenende mate bij aan de luchtkwaliteit. Nader onderzoek is niet noodzakelijk.

## **4.9 Externe veiligheid**

### **4.9.1 Beleid**

Externe veiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van opslag of handelingen met gevaarlijke stoffen. Dit kan betrekking hebben op inrichtingen (bedrijven) of transportroutes. Op beide categorieën is verschillende wet- en regelgeving van toepassing. Het huidige beleid voor transportmodaliteiten (weg, spoor en water) staat beschreven in het 'Besluit externe veiligheid transportroutes' (Bevt). Voor inrichtingen staat het beleid beschreven in het 'Besluit externe veiligheid inrichtingen' (Bevi). Binnen het beleidskader voor externe veiligheid staan twee kernbegrippen centraal: het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

#### *Toetskader bluswatervoorziening en bereikbaarheid brandweer Zeeland*

Vanuit de Veiligheidsregio Zeeland is het Toetskader bluswatervoorziening en bereikbaarheid brandweer Zeeland opgesteld met als doel het eenduidig adviseren over de uitvoering van de bluswatervoorziening en bereikbaarheid binnen de gemeentegrenzen. Tot op heden bestond hiervoor geen vastgesteld beleid maar werd er gebruik gemaakt van diverse richtlijnen. Bij de ontwikkeling van onderhavig plan zullen de uitgangspunten betreffende de bereikbaarheid en de aanwezigheid van voldoende bluswaterwinplaatsen, zoals geformuleerd in het toetskader van de Veiligheidsregio Zeeland, in acht worden genomen. Tevens zal met de brandweer overleg worden gevoerd om overeenstemming over het plan te verkrijgen mede gelet op de thema's zelfredzaamheid en beheersbaarheid.

### **4.9.2 Analyse**

Externe veiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van opslag of handelingen met gevaarlijke stoffen. Dit kan betrekking hebben op inrichtingen (bedrijven) of transportroutes.

In het kader van de nieuwe bestemmingsplannen dient een inventarisatie van mogelijke risicobronnen (zowel bedrijven als transport van gevaarlijke stoffen) plaats te vinden en dient bepaald te worden wat de gevolgen/consequenties van de aanwezigheid van mogelijke risicobronnen zijn.

Bij ruimtelijke plannen dient ten aanzien van externe veiligheid naar verschillende aspecten te worden gekeken, namelijk:

- a. bedrijven waar activiteiten plaatsvinden die gevolgen hebben voor de externe veiligheid;
- b. vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen, spoor en water;
- c. vervoer van gevaarlijke stoffen via leidingen.

Op de provinciale risicokaart van Zeeland vinden in of in de nabijheid van het plangebied geen relevante gevaarlijke activiteiten of vervoer van gevaarlijke stoffen plaats, die de uitvoering van het onderhavige project in de weg staan.

#### **4.9.3 Conclusie**

Vanuit het aspect externe veiligheid zijn er geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig bestemmingsplan.

#### **4.10 Overige belemmeringen**

Er zijn geen planologisch relevante leidingen aanwezig in of nabij het plangebied.

#### **4.11 Ladder duurzame verstedelijking**

Vanuit het rijks- en provinciale beleid dient uitgegaan te worden van de duurzaamheidsladder voor verstedelijking. Deze Ladder bevat de volgende te doorlopen treden:

1. de ontwikkeling voorziet in een regionale, intergemeentelijke vraag;
2. realisatie vindt plaats binnen het bestaand bebouwd gebied in de regio, tenzij dat niet mogelijk is;
3. de locatie is of wordt multimodaal ontsloten.

Deze treden dienen te worden doorlopen als in het bestemmingsplan sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Een stedelijke ontwikkeling wordt als volgt gedefinieerd.

Stedelijke ontwikkeling: een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of ander stedelijke voorzieningen.

##### **4.11.1 Analyse**

Het bestemmingsplan Havenkwartier Kamperland is ontwikkelingsgericht van karakter en voorziet in een stedelijke ontwikkeling. Uit jurisprudentie (zie bijvoorbeeld uitspraak AbRvS 23 december 2015, nr. 201408383/1/R4) blijkt dat woningbouwplannen met 10 woningen niet hoeven te worden aangemerkt als nieuwe stedelijke ontwikkeling. Onderhavig plan voorziet in 8 permanente woningen en daarmee kan een nadere toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking achterwege blijven.

De omstandigheid dat het plan geen nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, neemt niet weg dat de behoefte aan de mogelijk gemaakte ontwikkeling in het kader van de uitvoerbaarheid van het plan moet zijn onderbouwd. Het plan is getoetst aan relevant ruimtelijk beleid (hoofdstuk 3) en haalbaarheidsaspecten (hoofdstuk 4). Hieruit blijkt dat bij de uitvoering van het plan sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

##### *Woningbouwprogramma*

De woningafspraken van de Bevelandse gemeenten worden iedere vijf jaar herzien. Onlangs is in oktober 2016 een herziene versie van de woningbouwplanning door het college geaccordeerd (bijlage 5). Vanwege de huidige ontwikkelingen op de woningmarkt is

slechts een behouden groei van het aantal woningen in de gemeente Noord-Beveland mogelijk voor de periode tot 2023. De woningbouwplanning voor de gehele gemeente gaat uit van in totaal een toevoeging van 382 nieuwe woningen en de sloop van 62 woningen (per saldo een toename van 320 woningen tot 2023 binnen de gehele gemeente). Het grootste deel van deze toelaatbare nieuwe woningen zit al in de huidige harde en zachte plancapaciteit. Voor de Havenweg zijn 8 woningen opgenomen. Hiermee kan gesteld worden dat het plan passend is binnen de woningafspraken van de Bevelandse gemeenten.

#### **4.11.2 Conclusie**

De ladder voor duurzame verstedelijking vormt geen belemmering voor uitvoering van het plan. Het plan is niet ladderplichtig, maar desondanks is toch gekeken naar de actuele behoefte. Daarbij is geconstateerd dat de 8 permanente woningen zijn opgenomen in de woningafspraken van de Bevelandse gemeenten en dus is deze behoefte regionaal afgestemd (zie bijlage 5).

vastgesteld bestemmingsplan Havenkwartier Kamperland  
Gemeente Noord-Beveland  
Projectnummer 406284

## Hoofdstuk 5 Juridische aspecten

### 5.1 Planvorm

Dit hoofdstuk geeft inzicht in de wijze waarop de beoogde ontwikkeling is vertaald in juridisch bindende regels, met hieraan gekoppeld een verbeelding. De regels bevatten het juridische instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden en de regels over de toegelaten gebouwen. De verbeelding heeft een ondersteunende rol voor de toepassing van de regels evenals de functie van visualisering van de bestemmingen. De toelichting heeft geen juridisch bindende werking, maar heeft wel een belangrijke functie bij de onderbouwing van het plan en soms voor de uitleg van bepaalde bestemmingen en regels.

Dit bestemmingsplan is opgesteld volgens de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP). Deze SVBP maakt deel uit van een set Standaarden en Regels die door het ministerie van VROM ontwikkeld is voor bestemmingsplannen en heeft betrekking op zowel de verschijningsvorm als de technische uitvoering van het plan. De SVBP schrijft voor op welke wijze de verbeelding moet worden vervaardigd en aan welke eisen de regels moeten voldoen. Dit houdt in dat onder andere de benaming van de bestemmingen en het kleurgebruik in deze Standaard zijn voorgeschreven. De SVBP is verplicht gesteld vanaf 1 januari 2010.

#### 5.1.1 Indeling van de regels

De regels zijn ingedeeld in 4 hoofdstukken. Hoofdstuk 1 bevat de inleidende regels en bevat 2 artikelen. Het eerste artikel geeft een omschrijving van enkele in de regels gehanteerde begrippen. Het tweede artikel geeft aan hoe ten aanzien van maten, oppervlakte en inhoud gemeten moet worden. In hoofdstuk 2 worden de verschillende bestemmingen behandeld. Per bestemming wordt aangegeven welke doeleinden/functies zijn toegelaten op de gronden en wat en hoe er mag worden gebouwd. In hoofdstuk 3 worden de algemene regels behandeld. Dit zijn onder meer de afwijkingmogelijkheden en algemene bouwregels. In hoofdstuk 4 worden de overgangs- en slotregels aangegeven.

#### 5.1.2 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo)

Op 1 oktober 2010 is de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) in werking getreden. Het doel van deze wet is om te komen tot een samenhangende beoordeling in één procedure van verschillende activiteiten die invloed hebben op de fysieke leefomgeving. De Wabo heeft tot gevolg dat verschillende vergunningen worden verleend in één besluit, de omgevingsvergunning. Ook de thans in de Wet ruimtelijke ordening opgenomen vergunningen en ontheffingen vallen onder de Wabo. Voor het bestemmingsplan heeft dit gevolgen voor de gebruikte terminologie. Termen als bouwvergunning, aanlegvergunning en sloopvergunning zijn vervangen door 'omgevingsvergunning ten behoeve van...'. De term ontheffing is vervangen door 'afwijking van de bouwregels/gebruiksregels'. Voorliggend bestemmingsplan is afgestemd op de invoering van de Wabo en de in de Wabo en het Besluit omgevingsrecht (Bor) gehanteerde begrippen. Voor het vergunningvrij bouwen dienen derhalve te allen tijde de omschrijvingen en bepalingen uit de Wabo en het Bor te worden geraadpleegd. Per 1 november 2014 is de regeling Bor aangepast waardoor het vergunningsvrij bouwen niet langer cumulatief is aan de bestemmingsregeling.

### 5.2 Toelichting op de artikelen

#### Hoofdstuk 1 Inleidende regels

#### Artikel 1 Begrippen

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.

#### Artikel 2 Wijze van meten

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

### Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

In de verschillende bestemmingen zijn regels opgenomen ten aanzien van de toelaatbare functies en bouw mogelijkheden op de gronden. Hiertoe is in de bestemmingsomschrijving bepaald welke functies zijn toegestaan. Om er geen limitatieve lijst van te maken zijn de bestemmingsomschrijvingen afgesloten met algemene functies die ook toegestaan zijn. Het betreft ondergeschikte voorzieningen behorende bij de hoofd functies en daarnaast is bepaald dat water, groen, waterhuishoudkundige voorzieningen, parkeervoorzieningen en dergelijke doorgaans in alle bestemmingen mogelijk zijn.

Naast de bestemmingsomschrijvingen zijn bouwregels gesteld waarin geregeld is welke bouw mogelijkheden er zijn. Met afwijkings- en wijzigingsregels zijn in voorkomende gevallen uitzonderingen op de functies en bouwregels mogelijk gemaakt.

#### Artikel 3 Gemengd

Alle woningen in het plangebied zijn bestemd als 'Gemengd', al dan niet voor permanente woningen dan wel voor recreatiewoningen. Dit is gedaan om de woningen uitwisselbaar te houden. Hierbij is geregeld dat er maximaal 8 permanente woningen voor permanent wonen mogen worden gebruikt en maximaal 6 woningen als recreatiewoningen mogen worden gebruikt.

Voor de bouwhoogte zijn maximum bouwhoogtes (m) aangegeven op de verbeelding. Hierbij geldt dat ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte' van 12,5 meter, maximaal 20% van het bebouwd oppervlak een maximum bouwhoogte van 13,5 meter bevatten ten behoeve van het trappenhuis.

#### Artikel 4 Groen

De gronden die zijn aangewend voor openbare groenvoorzieningen, voet- en fietspaden, parkeervoorzieningen, 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 'cultuurhistorie' opgenomen. Teneinde deze waarden te behouden/te versterken is een aanlegvergunningstelsel opgenomen.

#### Artikel 5 Recreatie

Binnen deze bestemming zijn recreatieve voorzieningen en ondergeschikte detail handels- en/of horeca activiteiten uitsluitend ten dienste van deze voorzieningen. Tevens is ter plaatse van de aanduiding 'jachthaven', een jachthaven en bijbehorende voorzieningen, zoals centrale recreatieve voorzieningen en een botenstalling voorzien. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - havengebouw' is tevens een havengebouw met bijbehorende voorzieningen toegestaan.

#### Artikel 6 Verkeer

Binnen deze bestemming zijn wegen, voet- en fietspaden, straten, groenvoorzieningen en parkeervoorzieningen toegestaan en voorzieningen ten behoeve van het openbare nut.

#### Artikel 7 Waarde - Archeologie - 4

De voor 'Waarde - Archeologie - 4' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor doeleinden ter bescherming en



veiligstelling van de ter plaatse in de grond aanwezige of verwachte archeologische waarden. Hierbij geldt een vrijstelling voor werkzaamheden met een oppervlakte die niet groter is dan 2.500 m<sup>2</sup> of de bodem tot maximaal 40 cm onder maaiveld roerd.

#### Artikel 8 Waterstaat - Waterkering

De waterkering is beschermd door middel van de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering'. De regels uit deze bestemming gelden boven de regels uit hoofdstuk 2 (enkel bestemmingen). Rechtstreeks bouwrecht geldt alleen voor bouwen ten behoeve van de bestemming 'Waterstaat - Waterkering'. Voor andere bestemmingen mag worden gebouwd in overleg met het waterschap.

### Hoofdstuk 3 Algemene regels

#### Artikel 9 Anti-dubbeltelregel

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 dubbeltelregel 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.

#### Artikel 10 Algemene bouwregels

Binnen dit artikel is de bestaande matenregeling opgenomen die bepaalt dat wanneer bij het ter inzage leggen van het ontwerpbestemmingsplan de bestaande maten (legaal) al hoger dan wel lager zijn dan de gestelde minimale of maximale maten, deze maten als minimaal dan wel maximaal toelaatbaar worden aangehouden.

#### Artikel 11 Algemene gebruiksregels

In artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de Wabo 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.

Ten aanzien van gastenverblijf en mantelzorg is tevens een bepaling opgenomen dat deze direct niet zijn toegestaan maar na afwijken van het bestemmingsplan wel mogelijk zijn.

In dit artikel zijn daarnaast voorwaarden verbonden aan het gebruik van de woningen voor beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten.

Het laatste lid bevat de bepalingen ten aanzien van parkeernormen bij woningen. Voldaan dient te worden aan de normen van het CROW/ASVV, publicatie 317 2012, of latere uitgaven van deze publicatie.

#### Artikel 12 Algemene afwijkingsregels

In deze bepaling zijn algemene afwijkingsregels opgenomen die voor elke bestemming gelden. Met deze bestemming is het onder andere mogelijk om gebouwtjes voor openbaar nut, antennes en masten tot maximaal 15,00 meter op te richten.

Daarnaast is het mogelijk om de naar de weg gekeerde bouwgrens en zijdelingse bouwperceelsgrenzen te overschrijden, door erkers, balkons en bordessen tot maximaal 1,00 meter en door ingangspartijen tot maximaal 2,00 meter, mits de bebouwde oppervlakte maximaal 6,00 m<sup>2</sup> en de bouwhoogte maximaal 3,00 meter zal bedragen. De afwijkingen zijn alleen mogelijk indien:

- de samenhang in het straat- en bebouwingsbeeld niet onevenredig wordt aangetast;
- de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast;
- dit niet leidt tot wijziging van de bestemming.

#### Artikel 13 Algemene wijzigingsregels

In deze bepaling is het mogelijk om het plan te wijzigen ten behoeve van geringe afwijkingen, die in het belang zijn van een ruimtelijk of technisch beter verantwoorde plaatsing van een bouwwerk, geen gebouw zijnde of die noodzakelijk zijn in verband met de werkelijke toestand van het terrein. Hierbij zijn verschuivingen van de bestemmingsgrens met maximaal 5,00 meter toelaatbaar.

#### Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

##### Artikel 14 Overgangsrecht

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

##### Artikel 15 Slotregel

In dit artikel is de naam van het bestemmingsplan opgenomen Bestemmingsplan "Havenkwartier Kamperland".

## **Hoofdstuk 6 Economische uitvoerbaarheid**

Naast de planologische haalbaarheid van het project zoals getoetst in voorgaande paragrafen, moet ook de financiële uitvoerbaarheid van het project aangetoond worden. In de Wet ruimtelijke ordening is de grondexploitatiewet opgenomen. Deze afdeling regelt verplicht kostenverhaal door de gemeente. De gemeente legt dit kostenverhaal vast in een exploitatieplan. Van een exploitatieplan kan worden afgeweken door in het kostenverhaal anderszins te voorzien (overeenkomst met alle grondeigenaren in het plangebied of volledig grondeigendom). In een bestemmingsplan is sprake van kostenverhaal (6.2.3. tot en met 6.2.5. Bro) als een bouwplan (6.2.1 Bro) wordt mogelijk gemaakt.

De gemeente is van mening dat er geen belemmeringen zijn aangaande de financiële uitvoerbaarheid. Deze ontwikkelingen worden geheel bekostigd door de initiatiefnemer. Een exploitatieplan is niet noodzakelijk aangezien met een anterieure overeenkomst tussen initiatiefnemer en gemeente in het kostenverhaal is voorzien.



## **Hoofdstuk 7 Maatschappelijke toetsing**

### **7.1 Overleg**

Ter voldoening aan het bepaalde in artikel 3.1.1 Bro dient bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg gepleegd te worden met onder andere besturen van gemeenten, waterschappen, Rijksdiensten en provinciale diensten. Dit plan is in het kader van het wettelijk vooroverleg voorgelegd aan de volgende instanties:

- Provincie Zeeland;
- Waterschap Scheldestromen;
- Veiligheidsregio Zeeland.

In de bijlage bij de toelichting is een 'Nota vooroverlegreacties' bijgevoegd, waarin de vooroverlegreacties zijn gebundeld en voorzien van een beantwoording. Tevens is hierin aangegeven of de vooroverlegreacties hebben geleid tot aanpassingen aan het bestemmingsplan.

### **7.2 Maatschappelijke toetsing**

Het ontwerp van het bestemmingsplan 'Havenkwartier Kamperland' heeft gedurende zes weken op het gemeentehuis ter inzage liggen. Tevens is het plan tijdens de periode van terinzagelegging elektronisch beschikbaar gesteld. Gedurende deze termijn kon een ieder een zienswijze indienen.

De ingediende zienswijzen zijn samengevat, weergegeven en behandeld in de Nota van beantwoording zienswijzen. Op basis van deze notitie neemt de gemeenteraad een besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan.

