



Rothuizen van Doorn 't Hooft Architecten Stedenbouwkundigen Breda Middelburg

GEMEENTE NOORD-BEVELAND

Bestemmingsplan 'Landgoed De Groote Duynen'



Vastgesteld door de raad van de gemeente Noord-Beveland
bij besluit van 15 december 2011

, voorzitter

, griffier



 **Rothuizen van Doorn 't Hooft**
Architecten Stedenbouwkundigen



Breda Reduitlaan 31
Postbus 2128 4800 CC
telefoon: +31 (76) 5317444
fax: +31 (76) 5317455

email: rdh@rdh.nl

Breda Middelburg

gemeente
titel
imronummer
projectnummer
status

Noord-Beveland
Ontwerpbestemmingsplan 'Landgoed De Groote Duynen'
NL.IMRO.1695.BPGrooteDuynen10-VA01
NB4045
definitief

Voorontwerp
Ontwerp
Vastgesteld

8 april 2011
16 augustus 2011
15 december 2011



TOELICHTING

TOELICHTING

behorende bij het bestemmingsplan 'Landgoed De Groote Duynen' in de gemeente Noord-Beveland.

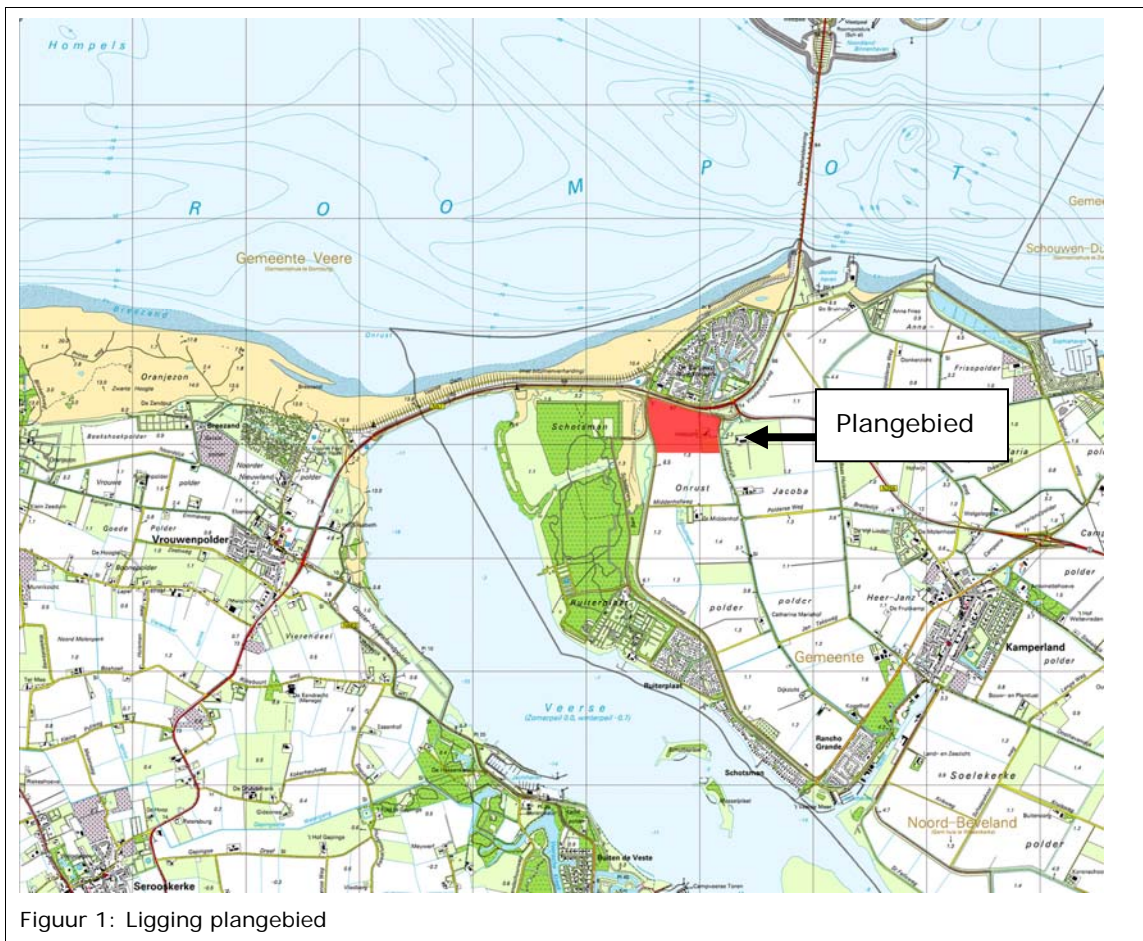
INHOUD

1.	INLEIDING	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Vigerend bestemmingplan	5
1.3	Opzet van de toelichting	5
2	HUIDIGE EN BEOOGDE SITUATIE	7
2.1	Noord-Beveland	7
2.2	Plangebied	7
2.3	Beoogde ontwikkeling	8
2.4	Markt	16
3	BELEIDSKADERS	21
3.1	Rijksbeleid	21
3.2	Provinciaal beleid	22
3.3	Regionaal beleid	33
3.4	Gemeentelijk beleid	34
3.5	Toetsing beleidskaders	37
4	KWALITEIT VAN DE LEEFOMGEVING	39
4.1	Bodem	39
4.2	Archeologie	40
4.3	Water	41
4.4	Ecologie	49
4.5	Milieuhinder	53
4.6	Geluidhinder	56
4.7	Luchtkwaliteit	58
4.8	Externe en interne veiligheid	58
4.9	Overige belemmeringen	63
4.10	Milieu-effect-rapportage	64
5	JURIDISCHE ASPECTEN	67
5.1	Planvorm	67
5.2	Toelichting op de bestemmingen	68
1	Inleidende regels	68
2	Bestemmingsregels	68
3	Algemene regels	71
4	Overgangs- en slotregels	72
6	HANDHAVING	73
7	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	75

8	MAATSCHAPPELIJKE TOETSING EN OVERLEG	77
8.1	Maatschappelijke toetsing	77
8.2	Overleg	77

BIJLAGEN:

1. Verkennend bodemonderzoek;
2. Wateradvies;
3. Flora- en faunaonderzoek;
4. Akoestisch onderzoek, inclusief luchtkwaliteit en externe veiligheid;
5. Hydrologisch rapport en advies;
6. Beeldkwaliteitsplan;
7. Rapportage verkeer;
8. Rapportage Verkenning Grondwateraspecten, Afwatering en Waterkwaliteit;
9. Antwoordnotitie inspraak en overleg.



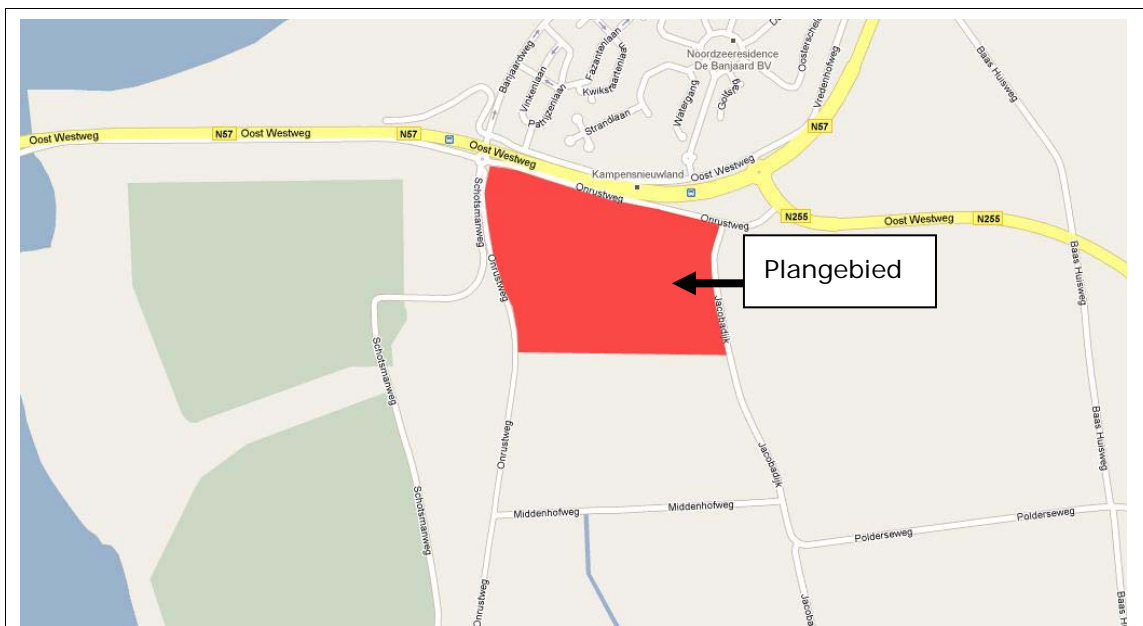
1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

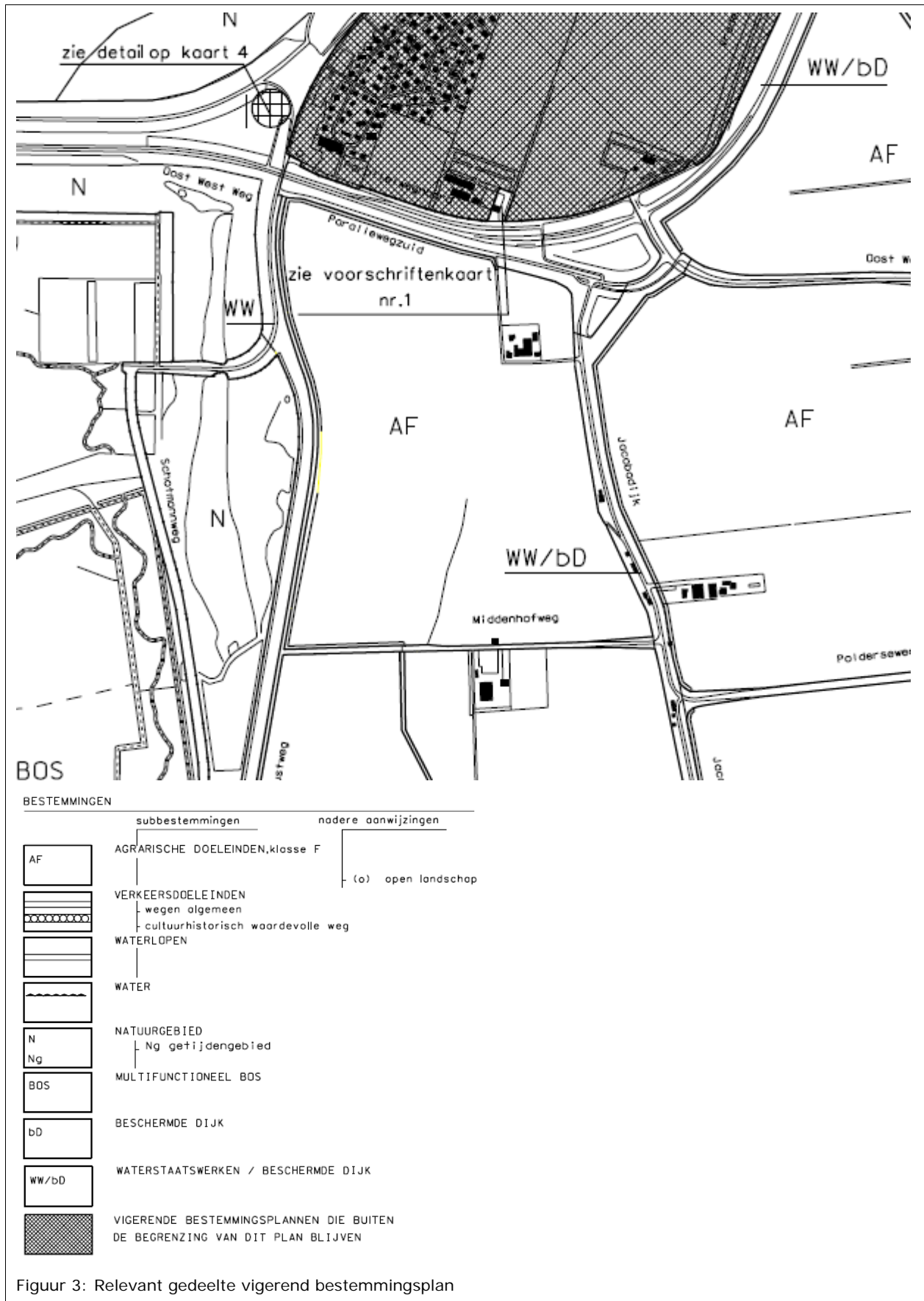
Noord-Beveland is een eiland waar rust en ruimte reeds lang hoog in het vaandel staan. De zone langs de Noordzee en langs het Veerse Meer is geschikt voor en voor een belangrijk deel in gebruik als recreatiegebied. De Onrustpolder is thans nog in gebruik als agrarisch gebied, maar heeft de potentie om te transformeren naar een landgoedzone die de verbinding vormt tussen de Noordzee-kust en het Veerse Meer-gebied.

De locatie Onrustpolder, gelegen tussen de N57, de Onrustweg, de Middenhofweg en de Jacobadijk, is in beeld voor de ontwikkeling van landgoed De Grote Duynen. Twee partijen, te weten Rene Faasse Projecten en Ruitersplaat Projecten, hebben het initiatief genomen dit plangebied van ruim 21 hectare te transformeren tot een landgoed met recreatieve voorzieningen. De gemeente Noord-Beveland staat hier welwillend tegenover.

In figuur 1 en 2 zijn respectievelijk de ligging van het plangebied en een straatnamenkaart weergegeven.



Figuur 2: Straatnamenkaart



Figuur 3: Relevant gedeelte vigerend bestemmingsplan

1.2 Vigerend bestemmingplan

Op grond van het vigerende bestemmingsplan '1^e herziening bestemmingsplan 'Landelijk gebied', vastgesteld bij besluit van gemeenteraad d.d. 27 november 2003 en goedgekeurd bij besluit van Gedeputeerde Staten d.d. 15 juni 2004, geldt ter plaatse van de beoogde ontwikkelingslocatie de bestemming 'Agrarische doeleinden, klasse F'. Een tweetal agrarische grondgebonden bedrijven aan de Jacobadijk is met een flexibel bouwblok opgenomen. Het relevante deel van het vigerend bestemmingsplan is opgenomen in figuur 3. In het vigerende bestemmingsplan zijn op voorschriftenkaart 6 enkele zones aangewezen als 'agrarisch gebied met recreatief medegebruik'. Ter plaatse wordt de verdere ontwikkeling van recreatief medegebruik van het landelijke gebied nagestreefd. Eén van deze zones betreft de zone vanaf de kern Kamperland via de Onrustpolder naar recreatieconcentratie Noordzee Résidence De Banjaard. De westkop van Noord-Beveland heeft buitendijks een recreatieve rand. In deze rand bevindt zich een groot deel van de in het gebied aanwezige verblijfsrecreatie.

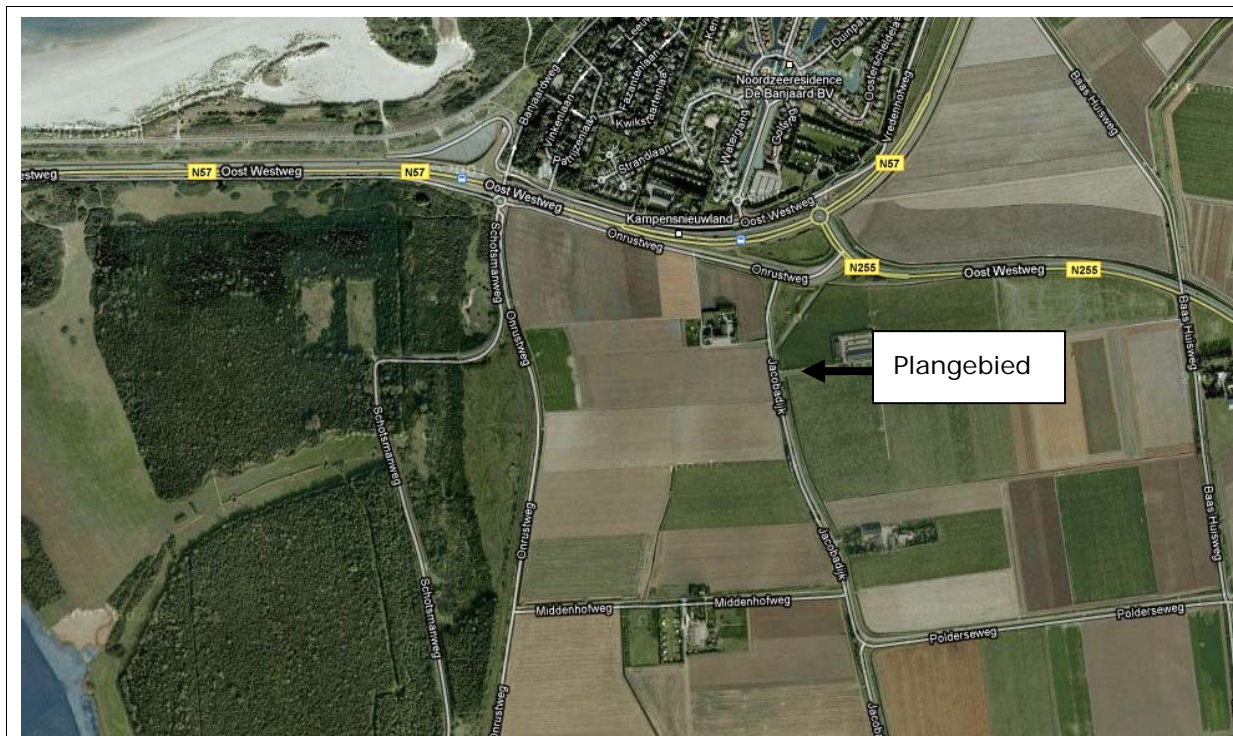
Op dit moment is de overgang van het buitendijkse gebied naar het achterliggende landelijk gebied abrupt. De dijk als barrière draagt hier sterk aan bij. Om in ruimtelijke zin de relatie tussen de buitendijkse zone en het aangrenzende landelijk gebied, met name in de Onrustpolder, te versterken wordt een invulling voorgestaan die is gericht op een combinatie van verschillende gebruiksvormen. In deze zone is het beleid erop gericht om, naast en in combinatie met het agrarisch gebruik, een gedifferentieerd op extensieve gebruiksvormen gericht overgangsgebied te creëren. Om in fysieke zin de relatie te versterken kan gedacht worden aan het creëren van dijkovergangen en rustplaatsen voor wandelaars en fietsers. Ook biedt deze zone mogelijkheden voor het ontwikkelen van landgoederen. In het bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de gronden gelegen in een gebied met de aanduiding 'agrarisch gebied met recreatief medegebruik' te wijzigen ten behoeve van het oprichten van landgoederen.

Het vigerende bestemmingsplan voorziet niet in de beoogde ontwikkeling, maar de wijzigingsbevoegdheid laat al wel de intentie zien om een landgoed ter plaatse te ontwikkelen. Door middel van onderhavig bestemmingsplan wordt de huidige bestemming gewijzigd en een passende planologisch-juridische basis voor de beoogde ontwikkeling geboden.

Op dit moment wordt een nieuw geactualiseerd bestemmingsplan voor het buitengebied voorbereid. De planlocatie De Groote Duynen wordt in dat plan niet betrokken.

1.3 Opzet van de toelichting

Het bestemmingsplan bestaat uit een toelichting, regels en plankaart. De plankaart 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 'Landgoed De Groote Duynen' weergegeven. Hoofdstuk 2 beschrijft de bestaande en beoogde situatie. In hoofdstuk 3 wordt getoetst aan het ruimtelijk 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 wijze van handhaven is opgenomen in hoofdstuk 6. De economische uitvoerbaarheid komt in hoofdstuk 7 aan de orde en tot slot wordt in hoofdstuk 8 de maatschappelijke toetsing en overleg behandeld.



Figuur 4: Luchtfoto bestaande situatie



Figuur 5: Foto's plangebied

2 HUIDIGE EN BEOOGDE SITUATIE

2.1 Noord-Beveland

Het eiland Noord-Beveland, met een oppervlakte van 8.607 hectare, wordt omgeven door de Noordzee, de Oosterschelde en het Veerse Meer. Het eiland is als het ware aan vier punten opgehangen aan de eilanden Schouwen-Duiveland, Walcheren en Zuid-Beveland middels de Zandkreekdam (1960), de Veerse Dam (1961), de Zeelandbrug (1965) en de Oosterscheldekering (1986). Het grondgebruik is overwegend agrarisch. Het inwonertal bedroeg op 1 januari 2010 7.397.

Het ontstaan van het Veerse Meer, aan de zuidkant van Noord-Beveland, heeft grote gevolgen gehad voor de recreatieve ontwikkeling van het eiland, met name voor watersporters. De verblijfsrecreatieve voorzieningen zijn dan ook vrijwel allemaal aan het Veerse Meer en de Noordzee gekoppeld. Dagrecreatie vindt langs een groot deel van de kustlijn plaats. Op het westelijk deel van het eiland langs het Veerse Meer en de Noordzeekust voor Noordzee Résidence De Banjaard is de dagrecreatie het meest intensief van karakter. De nabijgelegen Oosterscheldekering en het werkeiland Neeltje Jans vormen attracties van formaat. De aanwezigheid van aantrekkelijke kernen en de landschappelijke variatie maken Noord-Beveland ook uitermate geschikt voor extensieve, op de beleving van natuur, landschap en karakteristieke dorpen gerichte vormen van recreatie. De plattelandswegen en vooral de dijkwegen vervullen mede een functie in het recreatief wandelen, fietsen en skaten.

2.2 Plangebied

Historie

De Onrustpolder was een polder en een waterschap in de gemeente Wissenkerke op Noord-Beveland. In 1841 werd de zandplaat Onrust bedijkt en werd de polder gevormd.

Omgeving

Het plangebied is gelegen nabij het Noordzeestrand, het Veerse Meer en de Oosterscheldekering. Het omliggende gebied bestaat grotendeels uit agrarisch landschap, waar in de loop der jaren grote recreatie-enclaves zijn ontstaan zoals Noordzee Résidence De Banjaard en Roompot Beach Resort.

Het plangebied

Het plangebied heeft een oppervlakte van ruim 21 hectare. Momenteel worden de gronden gebruikt als landbouwgebied. De bestaande woningen op locatie Jacobadijk nummer 23 en nummer 24 worden eveneens bij het plan betrokken conform het huidige gebruik. Dit betreft voormalige agrarische woningen, bewoond door de voormalige agrariër respectievelijk een burger.

In figuur 4 is de bestaande situatie weergegeven en in figuur 5 zijn foto's van de bestaande omgeving van het plangebied opgenomen.

2.3 Beoogde ontwikkeling

Beoogd programma

De ontwikkeling omvat de realisatie van een boutiquehotel, hotellodges/suites, recreatieappartementen, een restaurant, een spa- & wellnessgelegenheid, vergader- en congresfaciliteiten, twee woningen, met een footprint van 300 m² per woning. In het noord-oostelijk deel kan tevens een horecapaviljoen worden gerealiseerd, eventueel met bedrijfswoning. Het overgrote deel van het plangebied zal bestaan uit natuur met water; de gebouwen worden in het landschap geïntegreerd. Het landgoed biedt een kwalitatieve aanvulling op de huidige en toekomstige recreatieve ontwikkelingen in de omgeving.



Figuur 6: Indicatieve schets van de ontwikkeling (Bosch Slabbers)

Het boutiquehotel zal worden uitgerust met circa 60 kamers. In het hotelconcept staan mens en natuur centraal. De grootte en vormgeving van de gebouwen zijn ingetogen, zodat de gasten een optimale band met de natuur en het omringende landschap kunnen opbouwen. Kernbegrippen zijn kleinschaligheid, aandacht, gastvrijheid en een hoge mate van innerlijk welbevinden. In termen van materiële luxe zou men kunnen spreken van een 3-sterren niveau.

Naast dit boutiquehotel, met een footprint van 1500 m², zullen er circa 50 grondgebonden recreatiewoningen of hotellodges –vrijstaande hotelssuites- binnen het plangebied worden gerealiseerd, welke eventueel kunnen worden geschakeld. De oppervlakte van een recreatiewoning of lodge bedraagt maximaal 120 m² in één bouwlaag.

De 80 appartementen worden verdeeld over 7 a 10 appartementengebouwen dan wel landschappelijke duinvilla's. De afmetingen van de basisappartementen variëren van 80 m² tot 160 m² (exclusief buitenruimte). Daarnaast heeft ieder gebouw 1 of 2 penthouses van 170 m² tot 250 m². De indelingen kunnen variëren van 2 tot 3 slaapkamers.

De duinvilla's worden opgebouwd uit 4 bouwlagen met een in het reliëf verzonken en aan het oog onttrokken parkeerverdieping. De footprint per appartementengebouw bedraagt gemiddeld circa 700 tot 900 m² inclusief terras doch exclusief parkeervoorziening; de gezamenlijke footprint bedraagt in elk geval maximaal 7000 m². De verblijfs-recreatieve objecten komen strategisch ingepast te liggen tussen de natuur en aan het water in een optimale mix van bezonning, privacy en landschap.

De eisen zoals deze zijn gesteld in het Bouwbesluit en De Bouwverordening (2,80 meter voor een verdiepingshoogte met 0,40 meter voor de dikte van een vloer) met de gewenste flexibiliteit, leidt ertoe dat een hoogte van circa 13 meter noodzakelijk is. De provinciale maximale hoogtes van maximaal 12 meter zijn daarmee juist niet haalbaar.

Met een spa- & wellnessgelegenheid met sauna's, een hammam, whirlpools en diverse baden wordt ingespeeld op de groeiende vraag naar wellnessactiviteiten. Naast genoemde faciliteiten kan men in het centrum, met een footprint van 1250 m² en uitgevoerd in 3 bouwlagen, tevens terecht voor een massage, het beoefenen van fitness en voor een meditatiesessie in de meditatieruimte. Een brasserie maakt onderdeel uit van het centrum. Het centrum zal eveneens toegankelijk zijn voor dagrecreanten.

Het bovenstaande leidt tot een bebouwd oppervlak van circa 1,6 hectare. Het projectterrein beslaat circa 22 hectare; deze oppervlakte wordt verder als volgt gebruikt:

Bos en struweel 56.432 m²

Duinbeplanting en grasland 84.476 m² inclusief hierna genoemde wegen.

Water + rietoever 53.492 m²

Laanbeplanting 10.624 m²

De verhardingen kunnen worden uitgesplitst tot:

Groene wegen 11.822 m²

Asfaltwegen 3.340 m²

Schelpenpaden 4.854 m²

Groen parkeren 4.880 m²

Economie

Het landgoed zet in op een jaarronde bezetting. De werkgelegenheid in de toeristische sector van Noord-Beveland zal na realisatie van landgoed De Groote Duynen met 3% toenemen. De uitbreiding van het aantal arbeidsplaatsen zal, in verband met de verhoging van de gemiddelde besteding per toeristische overnachting, tevens een positieve uitwerking hebben op onder andere de woningmarkt, het winkelbestand en de bezetting van restaurants. Hierdoor wordt de leefbaarheid van zowel de toeristen als de bewoners vergroot.



Figuur 7a: Referentiebeeld hotelsuite



Figuur 7b: Referentiebeeld hotellodge

Inrichting

De ontwikkeling van landgoed De Groote Duynen, genoemd naar de Grote Duinen langs het Banjaardstrand, betreft een ontwikkeling met recreatieve voorzieningen. De Onrustpolder is in het Omgevingsplan aangemerkt als dijkenlandschap. De landschappelijke kwaliteiten zijn hier gericht op ronde lijnen, aandacht voor versterking van de dijkenstructuur met behoud van openheid. Ter plaatse van het plangebied is op dit moment de overgang van het buitendijkse gebied naar het achterliggende open gebied te abrupt. Middels de aanleg van het landgoed wordt er een vloeiende overgang van de buitendijkse natuur naar het open polderlandschap gecreëerd.

Zoals in het beeldkwaliteitsplan (zie bijlage 6) is beschreven, is er sprake van drie landschappelijke componenten: duin, bos en water. Overal in het plangebied is sprake van een min of meer glooiend duinreliëf. In het zuidelijk deel van het plangebied is meer sprake van een bossfeer. De glooiende inrichting van het westelijke plangebied sluit aan bij het buitendijkse natuurgebied ten westen van het plangebied en het vlakke gebied sluit weer aan op het open polderlandschap ten oosten van het plangebied. De beleving van de natuur staat centraal. Doordat het landgoed, via voet- en fietspaden, openbaar toegankelijk zal worden, zal De Groote Duynen voor een ieder te beleven zijn.

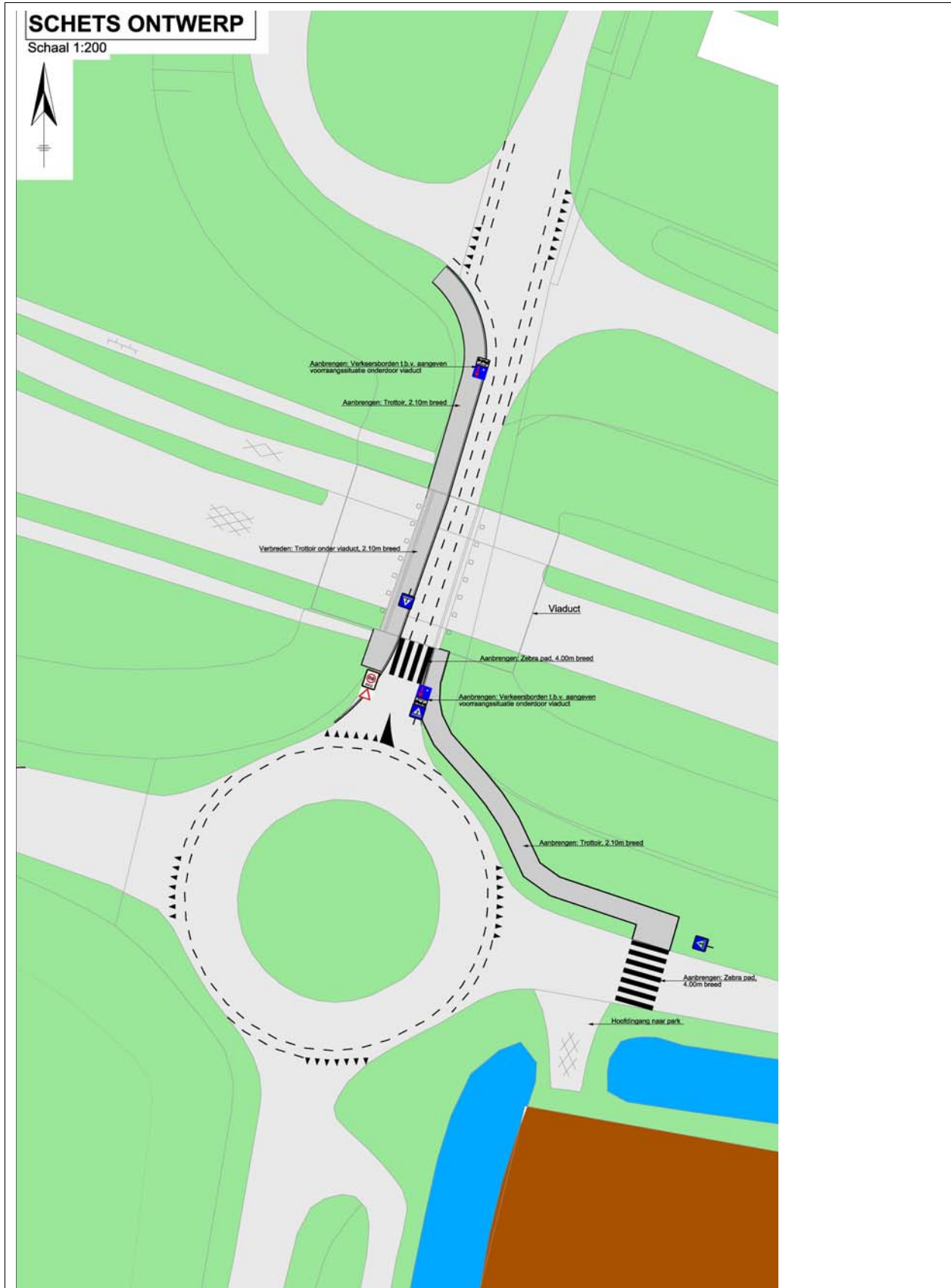


Figuur 7c: Impressie duinappartementen (Architecten Alliantie)

Verkeer

Het landgoed zal voor gemotoriseerd verkeer enkel worden ontsloten vanaf de oostzijde, via de Jacobadijk. Daarnaast is het plangebied op circa drie andere plaatsen middels bruggen bereikbaar voor niet gemotoriseerd verkeer. Eén van deze toegangswegen, de noordelijk gelegen ontsluiting, zal tevens als calamiteitenontsluiting voor vooral het oostelijk deel van het plan fungeren, gebruikmakend van de parkeervoorzieningen behorende bij het horecapaviljoen in het noordoostelijk deel van het plangebied; als gevolg van het aanbrengen van verkeersbepalende maatregelen (éénrichting, slagboom) wordt deze ontsluiting enkel als uitgang gebruikt; het is geen tweede toegangsweg.

De hotelsuites, gelegen in dit oostelijk plangebied zijn primair bereikbaar via de fietsontsluiting, die tussen de landgoed-woningen is geprojecteerd.



Figuur 7d: Schetsontwerp nieuwe verkeerssituatie viaduct (ZEC)



Figuur 7e: Voorstel wegenstructuur



Figuur 7f: Voorstel langzaam verkeer.

Buro Goudappel Coffeng heeft omtrent 'verkeer' op 4 april 2011, herzien 16 augustus 2011, nog nader advies (bijlage 7) uitgebracht in relatie tot de waterschapswegen, het aantal autobewegingen en het wegprofiel. Zie hiervoor ook paragraaf 4.3. In het kader van de ingediende inspraakreacties omtrent het voorontwerp heeft dit bureau nog haar kennis ingebracht. In figuur 7e is tevens een ontwerp geschetst voor de aanpassing van de verkeerssituatie bij het noordwestelijk gelegen viaduct.

Het parkeren van zowel dagrecreanten als verblijfsrecreanten geschiedt op het centrale parkeerterrein binnen het plangebied nabij de ingang. Vanaf dit centrale parkeerterrein kunnen de recreatieobjecten middels wandelpaden bereikt worden. Voor de recreatieobjecten in het oosten van het plangebied geldt dat deze per brug dan wel dijk vanaf het hotel te bereiken zijn.

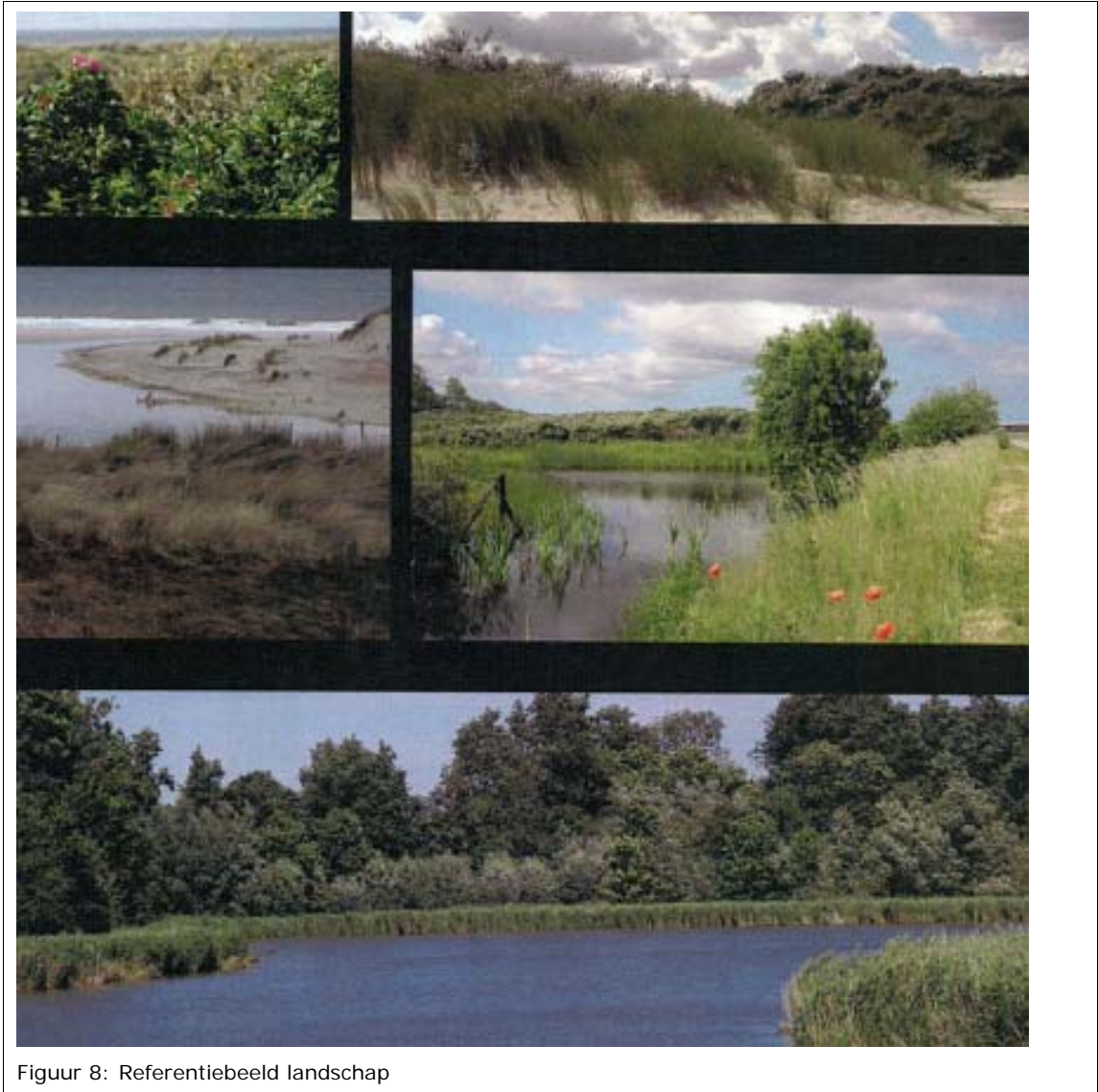
Nabij de noordoostelijke horecavoorziening zal een separate ontsluiting en parkeergelegenheid worden gerealiseerd.



Figuur 7g: Referentiebeeld inpassing

Ecologische en natuurlijke kwaliteit

Rond bestaande natuurgebieden geldt in principe een planologische afwegingszone van 100 meter (aldus de Provincie Ruimtelijke Verordening, waarover hierna meer), waarbij de eventuele invulling afhankelijk is van het belang van het behoud van de openheid en de verstoringgevoeligheid van het natuurgebied. Een goede omgevingskwaliteit is van zwaarwegend belang bij het behoud van de Zeeuwse biodiversiteit. Indien op grond van zwaarwegende maatschappelijke overwegingen bestaande natuur wordt aangetast, dan dient er natuurcompensatie plaats te vinden. De bestaande natuur en de bloemdijk, grenzend aan het plangebied, dienen behouden te blijven.



Figuur 8: Referentiebeeld landschap

2.4 Markt

De beoogde ontwikkeling is gebaseerd op de marktverwachting dan wel marktanalyse dat de toeristische sector in Zeeland nog voldoende groeikansen heeft. Er zal bij uitbreiding vooral geïnvesteerd moeten worden in kwaliteit, ruimte, comfort en privacy.

De huidige hotelmarkt in Zeeland biedt mogelijkheden voor nieuwe hotelontwikkelingen. De markt zal naar verwachting voldoende blijven groeien om uitbreiding van het aanbod rendabel te maken. Na analyse van toekomstige ontwikkelingen in bestaande hotels in Zeeland, is gebleken dat er op de huidige markt voldoende ruimte ontstaat om de groei op te vangen. Er is echter geen rekening gehouden met de eventuele aanvullende vraag die gegenereerd kan worden door nieuwe toeristische initiatieven, zoals hotelontwikkelingen die een nieuw segment kunnen bedienen. Hierdoor zal er ondanks de ontwikkelingen op de huidige markt, voldoende ruimte zijn voor de realisatie van het hotel op landgoed De Groote Duynen. Het boutiquehotel zal namelijk niet alleen een verblijfsaccommodatie zijn, maar tevens een uniek en totaal belevingsconcept. Het innovatieve concept zal zich op nieuwe marktsegmenten richten en hierdoor een aanvullende vraag creëren. Het zal de opkomende congresmarkt in Zeeland kunnen bedienen en versterken met het tegenoverliggende hotel De Kamperduinen.

Een deel van het huidige aanbod van recreatiewoningen op Noord-Beveland is sterk verouderd en niet meer afgestemd op de eisen van de huidige 'tweede woning'-bezitters, waarmee recreatiewoningen met een verblijfsrecreatieve bestemming wordt bedoeld. Er is bijvoorbeeld een toename in het aanbod voor kopers met een kleiner budget en een beperkter aanbod voor kopers in het hogere segment ontstaan, terwijl deze markt juist toeneemt. De vraag naar royale koopappartementen in combinatie met wellness en andere faciliteiten als 'tweede woning' zal in de toekomst alleen maar groter worden. Daarnaast wordt het verhuuraanbod van recreatiewoningen steeds kleiner omdat steeds meer van deze woningen verkocht worden en daardoor niet meer worden verhuurd. Door het realiseren van levensloopbestendige recreatieve koopappartementen en huurappartementen wordt er voorzien in een grote en dringende vraag.

Landgoed De Groote Duynen ligt op minder dan een kilometer van de Oosterscheldekeuring. Door het faciliteren van een kwalitatief hoogwaardige verblijfs- en congresaccommodatie op een korte afstand kunnen de kwaliteiten van Neeltje Jans economisch meer uitgebuit worden. Daarnaast heeft het civiele bedrijfsleven behoefte om zich te profileren en zien enkele wetenschappelijke instituten Neeltje Jans als ontmoetingsplek voor kennis en commercie, landgoed De Groote Duynen kan daarbij voorzien in een verblijfs- en congresaccommodatie.

De deelname aan fitness- en wellnesscentra is het afgelopen decennia met bijna de helft toegenomen. Meer dan 1,5 miljoen Nederlanders bezoeken regelmatig een fitness- en wellnesscentrum, waar meerdere soorten activiteiten worden aangeboden. Ook de vraag door toeristen naar wellnessfaciliteiten wordt steeds groter, een hotel zonder wellnessfaciliteiten trekt bijvoorbeeld vele bezoekers minder dan een hotel waar deze faciliteiten wel worden aangeboden.

Uit onderzoek is gebleken dat de meest gebruikte accommodatie tijdens een wellness-vakantie een hotel is met de combinatie strand, zee en duinen als meest favoriete verblijfsomgeving. Door een wellnessgelegenheid op het landgoed te ontwikkelen kan op deze tendens ingespeeld worden. De spa- & wellnessgelegenheid zal de groeiende markt en de vraag vanuit de overheid naar preventieve gezondheidsinstellingen op een verantwoorde manier kunnen bedienen en een aanzienlijke rol kunnen spelen in de uitbreiding van de traditioneel toeristische markt.

Markttoets en Exploitatieberekening De Grootte Duynen

In opdracht van initiatiefnemer is in mei 2009 een markttoets en exploitatieberekening gemaakt. Een aantal conclusies en aanbevelingen uit dit rapport luidt:

Het idee/concept de Grootte Duynen

Conclusies

- De Grootte Duynen is een bijzonder en onderscheidend concept, maar het moet zich in de toeristische markt nog bewijzen; het plan moet zelfstandig een positie in de markt verwerven;
- De ontwikkeling van het plan is risicovol: de appartementenmarkt staat mede door de recessie onder druk, de wellnessmarkt heeft te maken met een krappe thuismarkt en het hotel kent een beperkte vaste basis door het ontbreken van locatiegebonden zakelijke vraag.

Aanbevelingen

- Verschillende onderdelen meer marktconform uitwerken (verkleining van de omvang en aanscherping van het concept);
- Voor een succesvolle positie in de markt is gebiedsontwikkeling nodig; een voorkeursomvang is ca. 15-20 hectare;
- Pas starten met het hele project als enige zekerheid is over alle genoemde onderdelen omdat de onderlinge afhankelijkheid relatief groot is;
- Onderzoeken of er mogelijkheden zijn om (een deel van) de financiering te leggen bij particulieren die als belegger willen optreden en/of geïnteresseerd zijn als potentiële gebruiker;
- Te overwegen is om te starten met de verkoop van de appartementen en pas later met het hotel en het wellnesscentrum.

Hotel

Conclusies

- Voor de kamerbezetting wordt een min of meer 'vaste' basis in de vorm van locatiegebonden zakelijke vraag gemist in deze regio;
- Hierdoor is het hotel sterk afhankelijk van keuzemarkten;
- Een kwalitatief hoogwaardig hotel is nodig met goede ondersteunende en deels trekkende voorzieningen. Daarnaast is een forse marketinginspanning vereist;
- Er is sprake van een risicovolle exploitatie, maar een positief resultaat van circa € 175.000 gemiddeld per jaar is mogelijk voor de exploitant;
- Voor de investeerder wordt jaarlijks een netto resultaat na belasting van circa € 150.000 per jaar gerealiseerd, dat is een rendement van gemiddeld 5,5% op het eigen vermogen.

Aanbevelingen

- Vanwege het risicovolle karakter van een hotel op deze locatie wordt voorgesteld de omvang van het hotel in eerste instantie te bepalen op 60-80 kamers, waarbij nog een differentiatie in omvang en kwaliteitsniveau denkbaar is;
- Vanwege het lage rendement op de investeringen zou overwogen kunnen worden een andere wijze van financiering toe te passen;
- Vanwege het grote belang van het wellnesscentrum voor de planvorming rond het hotel wordt aanbevolen de plannen voor het hotel alleen door te zetten als de komst van het wellnesscentrum zeker is.

Wellnesscentrum

Conclusies

- De wellnessmarkt maakt een behoorlijke groei door en vormt één van de speerpunten in het toeristisch beleid;
- De thuismarkt is bescheiden van omvang en in de randen van het marktgebied is sprake van de nodige concurrentie en plannen, waardoor het marktgebied en de afzetkansen ingeperkt worden;
- De bezoekersprognose voor het wellnesscentrum komt uit op gemiddeld circa 90.000 bezoeken op jaarbasis;
- Per jaar wordt een netto resultaat van circa € 450.000 gerealiseerd, wat overeenkomt met een gemiddeld rendement op eigen vermogen van 7,7% per jaar (exclusief grondkosten), bij een investeringslast van circa € 13,8 miljoen.

Aanbevelingen

- Voorgesteld wordt om zich nadrukkelijk te onderscheiden en hierbij te kiezen voor een luxe concept met hoge bestedingsniveaus. Binnen dit concept zouden behandelingen en persoonlijke aandacht belangrijke uitgangspunten zijn;
- Vanwege de te verwachte bezoekersaantallen en spreiding wordt een omvang voorgesteld 4.000 m² BVO. Daarnaast is uiteraard een aantrekkelijk buitencomplex van belang ter grootte van circa 8.000 m²;
- De komst van het hotel is een belangrijke (wederzijdse) voorwaarde voor de haalbaarheid van het complex; daarnaast is de combinatie met het hotel een unieke combinatie die verder (nog) nergens aan de kust aanwezig is.

Recreatieappartementen

Conclusies

- Groote Duynen is een potentieel interessante locatie, maar in eerste instantie geen doorsnee locatie voor recreatieappartementen;
- De markt voor recreatieappartementen is momenteel kwetsbaar;
- Op middellange termijn zijn er voldoende afzetkansen, maar dat vraagt wel een bijzonder concept en concurrerende prijzen.

Aanbevelingen

- Fasering in 20-25 recreatieappartementen per jaar;
- Ontwikkeling bijzonder, onderscheidend concept;
- Al in een zeer vroeg stadium starten met de gebiedsontwikkeling;
- Bij de verkoop richten op meerdere doelgroepen, met een accent op de beleggersmarkt. Voorgesteld wordt om de verkoop overigens pas te starten als het aan de overzijde gelegen Veerse Duyn helemaal verkocht is;
- Capaciteiten en prijzen aanbieden die concurrerend zijn.

De conclusies uit dit rapport zijn vanzelfsprekend ter harte genomen. Zo zal allereerst een begin worden gemaakt met de realisering en verkoop van de appartementen. Ontvangen gelden zullen vervolgens in andere delen van het plan én de grond en infra worden geïnvesteerd. Ook is het plan in omvang teruggebracht en wordt het hotel en wellness-deel kleinschaliger, dan oorspronkelijk de bedoeling was, opgezet.

Overige economische rapporten

Door de Kamer van Koophandel Zeeland en het Bureau voor Toerisme Zeeland is in opdracht van de gemeente Noord-Beveland een Trendmonitor Toerisme Noord-Beveland opgesteld; elke twee jaar wordt deze monitor uitgebracht om de voortgang van de Visie toerisme Noord-Beveland te volgen.

In 2002 zijn ambitieuze doelstellingen geformuleerd om te komen tot een verdubbeling van de toeristische omzetten in de periode tot en met 2010. In de laatste Trendmonitor Toerisme Noord-Beveland 2006 In De Peiling (2007) is geconcludeerd dat er telkens sprake is van een hogere toeristische omzet dan het jaar ervoor. Wel blijven de cijfers, in het licht van de doelstelling, wat achter.

Geconcludeerd is dat toerisme een belangrijke economische sector vormt, aangezien bijna 60% van de totale werkgelegenheid (in)direct aan toerisme is gerelateerd. De toeristische omzet en toegevoegde waarde komt uit op 30%.

Circa 1/3 van de toeristische omzet komt terecht bij logiesverschaffers en bijna 1/3 bij watersportbedrijven. Deze cijfers liggen fors hoger dan de provinciale cijfers; de toeristische structuur in Noord-Beveland is duidelijk afwijkend. Het zogenoemde "spin-off"-effect is lager, hetgeen omzetkansen impliceert bij het midden- en kleinbedrijf.

Tegenvallende winstcijfers in 2006 zijn vermoedelijk van invloed op een dalende investeringszin van ondernemers. Ook het relatief minder goede weer en de algemene tendens, zijn van invloed geweest. Er spelen ook oorzaken buiten de invloedssfeer van de lokale actoren.

De terugloop van toeristische gasten is gecompenseerd door de toegenomen gemiddelde duur van de vakanties.

Het spreekt voor zich dat deze trendmonitor door de initiatiefnemers in acht is genomen bij de marktverkenning.

Kampeersplaatsen en recreatiewoningen domineren het aanbod van verblijfsaccommodaties op Noord-Beveland.

De trends op de vakantiemarkt lijken kansen te bieden voor vakanties in eigen land. Vaker en korter is een vakantietrend die goed uit kan pakken voor de Nederlandse markt. Zelfs bij een opbloeiende economie kiezen veel mensen voor een korte vakantie tussendoor in eigen land. Ook door politieke instabiliteit in verre landen, natuurrampen, onbetrouwbaar vliegverkeer door aswolken etcetera is er een tendens dat veel mensen kiezen voor een vakantie binnen de grenzen van het eigen land of buurland.

Overigens is niet alleen gekeken naar de gemeentelijke trendmonitor. Zo worden nog navolgende rapporten genoemd:

- Vrijtijdsbesteding in de Delta (2010);
- Toerisme in de Delta, ontwikkeling 2004-2008 (2009);
- Trendmonitor Toerisme Zeeland (2006);
- Provinciaal Sociaal Economisch Beleidsplan 2009-2012 (2009);
- Onderzoek naar de mogelijkheden voor een MICE-markt in Zeeland (2006);
- Hotelmarkt Zeeland (2006).

Uit deze rapporten blijkt het volgende:

- Sauna & Wellness is een markt waar kansen liggen. De provincie heeft hiervoor de kernkwaliteiten: rust, ruimte, zilte lucht en zout water;
- Voor buitenrecreatie is Zeeland ideaal;
- Het hotelaanbod in de kustregio, waartoe Noord-Beveland behoort, is afgenomen, hetgeen kansen genereert;
- Ondernemers ontlenen hun basisinkomen aan vast gasten;
- De verblijfsduur van gasten neemt toe;
- De Zeeuwse kust wordt bezocht tot de sociale klasse b-boven, met gemiddeld 4,3 persoon per accommodatie.
- Met name jonge gezinnen én de leeftijdsgroep 50-64 jaar bezoeken de Zeeuwse kust;
- Toerisme en recreatie draagt bij aan de werkgelegenheid en inkomsten, maar ook aan een aanvaardbaar voorzieningenniveau en de leefbaarheid voor de lokale bevolking;
- Toerisme heeft een "spin-off" naar andere sectoren als detailhandel, bouw, groot-handel en dienstverlening;
- De verhouding toeristische plaatsen en vast staanplaatsen/recreatiewoningen bedraagt 2/3 versus 1/3;
- In Zeeland zijn beperkte MICE-mogelijkheden: Meeting, Incentive, Congress en Event; mede daardoor is het bestedingspatroon per dag laag ten opzichte van de Randstad; Zeeland is voor deze zakelijke markt kansrijk (gelet op de lagere prijzen) mits het hotelaanbod verandert;
- In de pauze van een congres wil men vluchten naar een groene omgeving, natuur en strand;
- Gasten hebben behoefte aan kwaliteit, luxe, privacy, service en comfort;
- Er is een groei in de vraag te verwachten en er is voldoende ruimte om aan deze vraag te voldoen;
- Het is noodzakelijk te innoveren en in te spelen op de markt; een locatie en concept moeten op de doelgroep worden afgestemd;
- Kernwoorden zijn: duurzaamheid, people, planet, profit.

3 BELEIDSKADERS

3.1 Rijksbeleid

Nota Ruimte

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

De rijksoverheid streeft naar basiskwaliteit voor landschapsontwikkeling en biedt kansen aan wonen, werken en recreëren in het buitengebied. Er is in de nota geen concrete landelijke ruimteclaim voor recreatie opgenomen. Het huidige aanbod toeristisch-recreatieve voorzieningen voldoet echter, zowel kwalitatief als kwantitatief, niet aan de huidige wensen. De samenstelling van de bevolking en het toenemende belang van vrijetijdsbesteding vragen om nieuwe vormen en om aanpassingen van bestaande recreatieve voorzieningen. De recreatiesector krijgt de ruimte om te anticiperen op de veranderende behoefte van de samenleving. Er dient rekening te worden gehouden met nieuwe vormen van recreatie en toerisme en met mogelijke uitbreiding of aanpassing van bestaande toeristische en verblijfsrecreatieve voorzieningen in combinatie met kwaliteitsverbetering. Provincies worden dan ook gestimuleerd voldoende ruimte te bieden aan de recreatiesector.

In de Nota Ruimte is tevens een aantal gebieden aangewezen als Nationaal Landschap. Noord-Beveland is hiertoe niet aangemerkt.

Ontwerp Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. Daar streeft het Rijk naar met een krachtige aanpak die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen scherp prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. Dit doet het Rijk samen met andere overheden. Bij deze aanpak handelt het Rijk een filosofie die uitgaat van vertrouwen, heldere verantwoordelijkheden, eenvoudige regels en een selectieve rijksbetrokkenheid. Een actualisatie van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid is nodig om die nieuwe aanpak vorm te geven.

De verschillende beleidsnota's op het gebied van ruimte en mobiliteit zijn gedateerd door 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.

In deze structuurvisie schetst het Rijk ambities tot 2040 en doelen, belangen en opgaven tot 2028. De forse bezuinigingsopgave maakt dat er scherp geprioriteerd moet worden. De financiële middelen zijn de komende jaren beperkt en private investeerders zijn terughoudender. Hierdoor vertragen projecten, worden deze heroverwogen of zelfs gestopt. Daarnaast werkt de huidige wijze van financiering van gebiedsontwikkeling niet meer. Nieuwe verdienmodellen en andere kostendragers zijn nodig om gebiedsontwikkeling weer van de grond te krijgen. Tegelijkertijd vragen grote opgaven op het gebied van concurrentiekracht, bereikbaarheid, leefbaarheid en veiligheid om rijksbetrokkenheid.

Omtrent het ontwerp van de structuurvisie vond inspraak plaats van 3 augustus t/m 13 september 2011.

3.2 Provinciaal beleid

Omgevingsplan Zeeland

Het Omgevingsplan Zeeland 2006-2012 is het beleidsplan van de provincie dat op hoofdlijnen aangeeft hoe onze provincie er over vijftien tot twintig jaar uit moet zien. Duurzaam ontwikkelen vormt het centrale uitgangspunt voor het Omgevingsplan Zeeland. Dit uitgangspunt is uitgewerkt in drie hoofddoelstellingen van beleid:

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

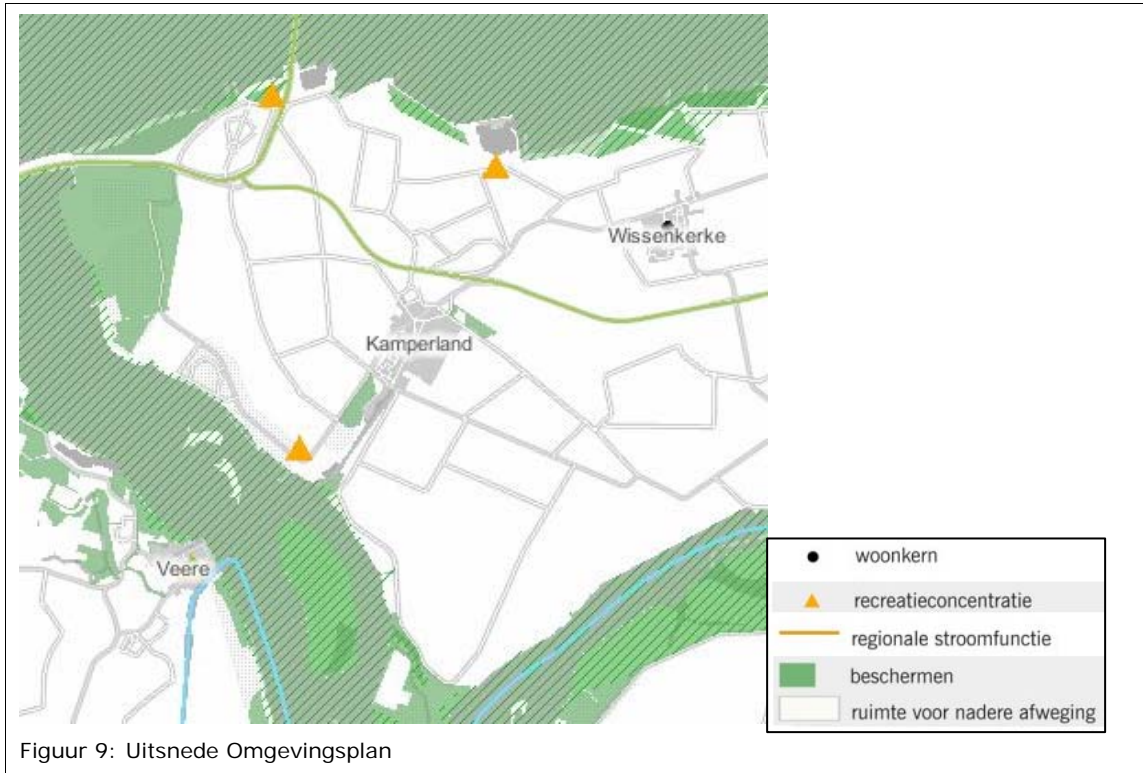
Ingegaan wordt op de eerste twee genoemde hoofddoelstellingen.

Ad 1. Omgevingskwaliteiten

Het omgevingsplan biedt meer ruimte voor nieuwe ontwikkelingen, maar de inpassing van deze ontwikkelingen mag niet ten koste gaan van de omgevingskwaliteiten. Derhalve is onderscheid gemaakt in een tweetal gebiedsgerichte strategieën (figuur 9):

1. Beschermen;
2. Ruimte voor een nadere afweging.

De beoogde ontwikkeling valt onder de laatstgenoemde strategie.



Bij het afwegen van de inpassing van nieuwe ontwikkelingen en initiatieven spelen de volgende aspecten een rol:

- *Gewenste ontwikkeling:* De keuze voor wat wenselijke ontwikkelingen zijn, wordt ingegeven door de gewenste economische en sociaal-culturele en ruimtelijke dynamiek. Het al dan niet wenselijk zijn van een ontwikkeling wordt veelal ingegeven door beleidskeuzes. In het Omgevingsplan wordt ten aanzien van 'recreatie' een tweetal beleids-doelstellingen omschreven: Het realiseren van een gezonde en dynamische bedrijfstak met meer werkgelegenheid en toekomst in een landschappelijk aantrekkelijke gemeente alsmede in samenhang daarmee, het realiseren van een kwaliteitsimpuls in met name de verblijfsrecreatieve sector (vernieuwing, innovatie, ambitie). De ontwikkeling die via onderhavig bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt en in hoofdstuk 2 uitvoerig zijn beschreven en gemotiveerd, sluit aan bij de provinciale visie omtrent recreatie.
- *Locatiekeuze:* De locatiekeuze is sterk van invloed op het effect dat een ontwikkeling heeft op de omgevingskwaliteit. Wanneer de verschillende omgevingskwaliteiten op een goede manier geanalyseerd worden, werken ze sturend op de locatiekeuze. De mate van sturing zal per locatie verschillend uitpakken vanwege de verschillen in omgevingskwaliteit; het aansluiten van de locatie voor de nieuwe gewenste recreatieve ontwikkeling bij bestaande recreatie is een logische stap en kan tot versterking leiden. De nieuwe ontwikkeling ligt eveneens bij natuur, hetgeen thans niet onlogisch hoeft te worden geacht, aangezien in de nieuwe ontwikkeling ook veel aandacht aan natuur en landschap wordt besteed.

- *Vormgeving:* Nieuwe ontwikkelingen dienen de omgevingskwaliteiten te benutten. Door de vormgeving van de bebouwde én de onbebouwde omgeving van de nieuwe ontwikkeling wordt hier invulling aan gegeven. De vormgeving van nieuwe bebouwing dient dan ook qua hoogte, massa, materiaalgebruik, schaal en maatverhouding aansluiting te zoeken bij de omgevingskwaliteiten van de beoogde locatie, de omgeving en de reeds gerealiseerde bebouwing. Bij de vormgeving van de onbebouwde omgeving is het minstens zo belangrijk om de omgevingskwaliteiten te benutten. Hierbij gaat het om de structuur, de inrichting en de aankleding van de onbebouwde ruimte en de aansluiting op de directe omgeving of de landschappelijke inpassing; in paragraaf 4.9.2 van het Omgevingsplan wordt aan dit aspect uitvoerig aandacht besteed. Voorts wordt verwezen naar paragraaf 3.4 waarin het aspect beeldkwaliteit wordt besproken;
- *Bijdrage versterking omgevingskwaliteiten:* Uitgangspunt is dat in een aantal situaties van nieuwe projecten of initiatieven een directe bijdrage geleverd moet worden aan het versterken van de omgevingskwaliteiten. De manier waarop uitwerking is gegeven aan dit principe, in een concreet project of een gebied, maakt onderdeel uit van de uiteindelijke afweging van het al dan niet inpasbaar zijn van een nieuwe ontwikkeling. Bij ontwikkelingen van nieuwe en uitbreiding van bestaande rode functies op locaties die tot dan toe een andere bestemming hadden, dient het principe van verevening toegepast te worden; het gaat dan veelal om ontwikkelingen in het landelijke gebied zoals recreatieve ontwikkelingen, wonen in het buitengebied, niet-agrarische bedrijvigheid en niet-grondgebonden agrarische bedrijvigheid. Elders in deze paragraaf wordt het aspect verevening en hoe daarmee wordt omgegaan, separaat besproken;
- *Wettelijke eisen:* In ieder geval dient een ontwikkeling of initiatief te voldoen aan alle (sectorale) wettelijke vereisten. Met name in hoofdstuk 4 wordt de ontwikkeling aan wet- en regelgeving getoetst en zal blijken dat de ontwikkeling uitvoerbaar is.

Ad 2. Economische dynamiek

Verblijfsrecreatie

Faciliteren van de gewenste en noodzakelijke economische ontwikkeling is één van de hoofddoelstellingen van het Omgevingsplan. De uitwerking van deze doelstelling zal voor de verschillende economische sectoren anders uit moeten pakken. Met betrekking tot recreatie zet de provincie voornamelijk in op het realiseren van een gezonde en dynamische bedrijfstak met meer werkgelegenheid en toekomst in een landschappelijke omgeving en op het realiseren van een kwaliteitsimpuls. Uitgangspunt bij recreatieve ontwikkeling blijft concentratie. Het voordeel van concentratie van de verblijfsrecreatie is de onderlinge versterking van bedrijven, vergroting van het draagvlak voor voorzieningen, mobiliteitsgeleiding, zorgvuldig ruimtegebruik en het voorkomen versnippering.

Het plangebied is in het Omgevingsplan niet aangegeven als recreatief concentratiegebied. Het gebied waarin Noordzee Résidence De Banjaard en Roompot Beach Resort gelegen zijn, is wel aangeduid als recreatief concentratiegebied. Op de locatie van het recreatief concentratiegebied en direct daar aansluitend, worden ontwikkelingen in de recreatiesector planologisch gestimuleerd. Aangezien het plangebied grenst aan Noordzee Résidence De Banjaard kan gesteld worden dat ook ter plaatse van het plangebied ontwikkelingen in de recreatiesector worden gestimuleerd.

In het Omgevingsplan wordt Zeeland ingedeeld in twee zones, de kustzone en het achterland. Het plangebied behoort tot de kustzone (figuur 10). De bestaande bedrijven in deze kustzone krijgen de mogelijkheid om op de veranderende recreatieve vraag in te spelen door het maken van een kwaliteitsslag. Er kan echter niet alleen volstaan worden met het stimuleren van bestaande bedrijven. In een aantal situaties ligt de feitelijke situatie dermate complex dat een andere aanpak nodig is. In deze gebieden staat de provincie een integrale aanpak voor. Bij ontwikkelingen in dergelijke gebieden speelt veelal een multifunctionele opgave. Ter plaatse van het plangebied speelt, naast de recreatieve ontwikkeling, de overgang van natuur naar landbouw gronden een grote opgave. Het eindresultaat van de ontwikkeling dient op beide terreinen een verbetering te geven. Daarnaast zijn er plaatselijk veelal impulsen van buitenaf nodig om een totale vernieuwingsslag aan de gang te krijgen. Door de beoogde ontwikkeling van het landgoed, als onderdeel van een integrale aanpak van de recreatieve zone ter plaatse, wordt bijgedragen aan een vernieuwingsproces en een versterking van het toeristische product. Een landgoed met luxe faciliteiten trekt bezoekers die door de overige recreatieve voorzieningen niet worden getrokken.



De hotelsector is ten opzichte van andere verblijfsrecreatieve voorzieningen in Zeeland ondervertegenwoordigd, behalve Hotel De Kamperduinen, en bestaat vergeleken met het landelijk gemiddelde relatief veel uit niet gekwalificeerde accommodaties. Deze sector kan een bijdrage leveren aan de seizoensverlenging en de jaarronde werkgelegenheid. Het beleid is daarom gericht op het ruimte bieden voor nieuwe hotels. Onder andere in en aansluitend aan recreatieconcentratiegebieden zijn mogelijkheden voor nieuwvestiging van hotels. Gezien de marktanalyse moet het gaan om het luxere segment en moet er sprake zijn van een lokale uitstraling, op een kruising van landschapstypen en in de nabijheid van een aantrekkelijke kern en andere toeristische voorzieningen. Voorwaarde voor de nieuwvestiging van een hotel is de toepassing van verevening en een goede landschappelijke inpassing.

Volgens het Omgevingsplan moet bij nieuwvestiging van verblijfsrecreatie de bedrijfsmatige exploitatie zowel privaat- als publiekrechtelijk gegarandeerd worden. Ook zal de exploitant contractueel moeten vastleggen dat permanente bewoning (hieronder 'deeltijd-wonen' verstaan) niet wordt toegestaan, behoudens de twee bestaande woningen en de twee bouwpercelen. Zoals in hoofdstuk 7 wordt beschreven, wordt er met de ontwikkelaar een overeenkomst aangegaan, waarin inhoudelijke en financiële afspraken worden gemaakt.

Dagrecreatie

De provincie heeft als doel het bevorderen van ontwikkelingskansen en het bieden van ontwikkelingsruimte voor bestaande en nieuwe dagrecreatieve voorzieningen. Middelgrote attracties zijn mogelijk en worden gestimuleerd bij onder andere recreatieconcentratiegebieden. Nieuwe voorzieningen dienen aan te sluiten bij het karakter van Zeeland en wat betreft aard en schaal te passen bij de locatie. Er dient rekening gehouden te worden met de kwaliteiten van de omgeving en de verkeersafwikkeling. Speciale aandacht dient uit te gaan naar de bereikbaarheid van dagrecreatieve voorzieningen per fiets vanuit de recreatieconcentratiegebieden.

Landschappelijke inpassing

Het Omgevingsplan geeft als indicatie een algemene norm bij het inpassen van nieuwe ontwikkelingen een afscherpende groenzone van 10 meter. Het plangebied zal komen te liggen in een groene omgeving. De groene zone zal ingevuld worden met groen en water. De groenzone, die ook als zodanig zal worden bestemd, zal rondom het gehele plangebied minimaal een breedte hebben van 10 meter, waardoor voldaan wordt aan de in het Omgevingsplan opgenomen indicatie. Voor de berekening van de vereveningsbijdrage wordt dit niet meegenomen. Het gaat om circa 20.500 m².

Landgoed

Een nieuw landgoed is een nieuw te ontwikkelen en duurzaam te beheren boscomplex (al dan niet met overige gronden) met daarin gebouwen (woonhuis) van allure met een hoge architectonische kwaliteit met daarin maximaal drie wooneenheden. Het gebouw heeft primair een woonfunctie. De minimale omvang van de bebossing is 5 hectare. Maximaal 10% van het totale oppervlakte is privé-terrein en de rest is openbaar toegankelijk. Het geheel heeft een belangrijke maatschappelijke meerwaarde.

Doel blijft om te komen tot verantwoorde, door de particuliere sector betaalde, natuur- en landschapsontwikkeling (bijvoorbeeld de aanleg van bos). De openbare toegankelijkheid van het landgoed geldt daarbij als aanvullende randvoorwaarde. Daarbij geldt als uitgangspunt dat maximaal 1 hectare van het landgoed aan de openbaarheid mag worden onttrokken.

Om meer kostendragers te kunnen genereren mogen er dus per landgoed meerdere woningen worden gerealiseerd in één woongebouw. Het dient hierbij te gaan om een woongebouw van maximaal 4500 m³. Denkbaar is ook dat meerdere gebouwen worden gerealiseerd, waarin zich de te realiseren wooneenheden bevinden. Indien hiervoor wordt gekozen blijft de maximale omvang van de te realiseren gebouwen 4500 m³. Voor elk extra gebouw dat wordt toegevoegd dient een hectare extra groen gerealiseerd te worden.

Tot en met 26 januari 2011 lag een ontwerp partiële herziening van het Omgevingsplan terinzage. Voor deze ruimtelijke onderbouwing is dat ontwerp-besluit niet van belang. Inmiddels is er ook een provinciale Startnotitie en Discussienota opgesteld om te komen tot een Omgevingsplan 2012-2018 in de provincie Zeeland.

Op 12 juli 2011 hebben Gedeputeerde Staten de nota Krachtig Zeeland vastgesteld. Hierin worden de kwaliteiten en toekomst van Zeeland beschreven en doorvertaald naar concrete beleidsonderwerpen. De nota is de basis voor bestuurlijk overleg met gemeenten, bedrijfsleven en maatschappelijke organisaties. Daarnaast geeft het inzicht in mogelijke beleidsveranderingen die gevolgen kunnen hebben voor het milieu. In een milieueffectrapportage zullen deze effecten in beeld worden gebracht. Deze nota vormt de input voor een nieuwe Omgevingsbalans.

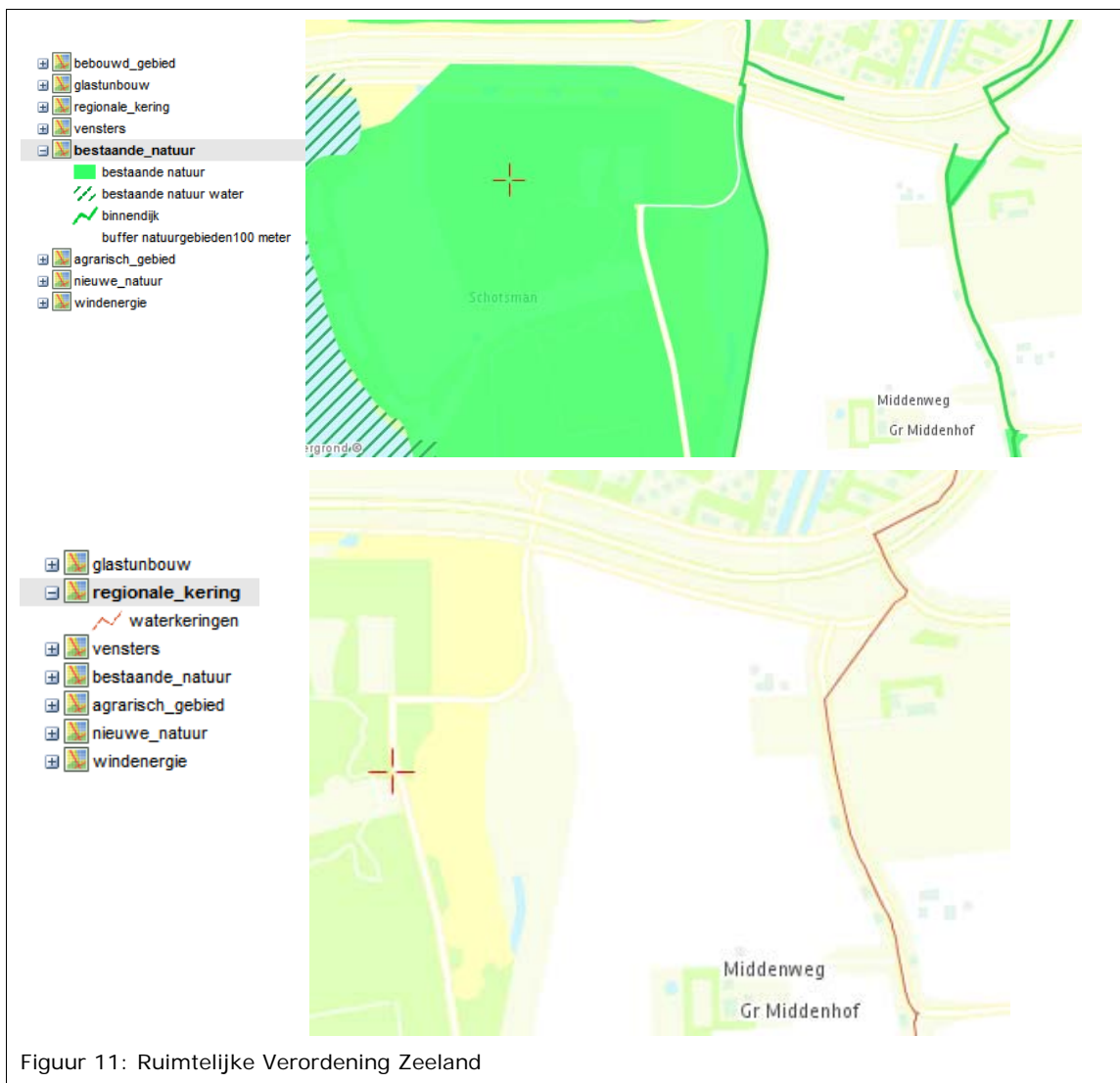
Provinciale Ruimtelijke Verordening

Vanwege de gewijzigde Wet ruimtelijke ordening (Wro) per 1 juli 2008, heeft de provincie Zeeland in februari 2008 een Kadernota Wro vastgesteld alsmede in juni 2008 een Uitwerking Kadernota Wro, waaruit blijkt hoe de provincie met de nieuwe wet wil omgaan en hoe de provincie de beleidsdoelen uit het Omgevingsplan wil uitvoeren met inzet van de nieuwe instrumenten.

Onder meer heeft de provincie de voorkeur uitgesproken voor het invoeren van een verordening; de verordening is definitief vastgesteld op 9 april 2010 en in juni in werking getreden.

In deze verordening (figuur 11) wordt bijvoorbeeld omschreven dat permanente bewoning van recreatieverblijven moet worden tegengaan en dat er een buffer- dan wel afwegingszone van 100 meter ligt tussen natuurgebieden en nieuwe recreatie. Elders in dit bestemmingsplan wordt hierop nader inhoudelijk ingegaan en vindt de toetsing plaats.

Tot en met 26 januari 2011 lag een ontwerp eerste wijziging van de Verordening terinzage. Voor deze ruimtelijke onderbouwing is dat ontwerp-besluit niet van belang.



Figuur 11: Ruimtelijke Verordening Zeeland

In de verordening is in artikel 2.17 het volgende bepaald over woningbouw, relevant nu in het projectgebied twee 'landgoed'-woningen worden gerealiseerd:

1. De toelichting bij een bestemmingsplan waarin woningen worden toegelaten bevat een beschrijving waarin aannemelijk wordt gemaakt dat het plan of project bijdraagt aan doelstellingen van zorgvuldig ruimtegebruik, bundeling en de zorg voor kwetsbare groepen. Daartoe wordt de in bijlage 4 onder 1 en 2 (van de verordening) bedoelde informatie verstrekt. Het bepaalde in de eerste volzin is niet van toepassing op bestemmingsplannen die in werking zijn getreden vóór het tijdstip van inwerkingtreding van deze verordening.
2. In een bestemmingsplan worden geen nieuwe woningen toegelaten anders dan in of aansluitend aan het bestaand bebouwd gebied.
3. In afwijking van het tweede lid mogen woningen elders worden toegelaten indien in de toelichting bij het bestemmingsplan aannemelijk wordt gemaakt dat wordt voldaan aan de in bijlage 4 onder 3 (van de verordening) bedoelde voorwaarden.

4. In een bestemmingsplan worden geen mogelijkheden geboden voor de uitbreiding van individuele burgerwoningen in het buitengebied tot een grotere inhoud dan 750 m³. Deze regel is niet van toepassing op woningen die worden toegelaten krachtens het derde lid.
5. In afwijking van het vierde lid mag in een bestemmingsplan een grotere inhoud van individuele burgerwoningen in het buitengebied worden toegelaten door bestaande schuren en bijgebouwen tot een onderdeel van de woning te verbouwen, voor zover de schuren en bijgebouwen reeds een aaneengebouwd geheel vormen met de woning.

Met name het gestelde onder 3 is hier van toepassing. De volgende voorwaarden moeten bij het landgoed en de woningen in acht worden genomen:

- Het mag geen belemmering opleveren voor de agrarische bedrijfsvoering;
- De woningen worden niet betrokken bij de analyse voor de taakstelling 50-50 inbreiding-uitbreiding;
- Kleinschalige project worden niet betrokken bij de analyse van de bundelingsdoelstellingen per regio;
- Een beeldkwaliteitplan is noodzakelijk;
- Omgevingskwaliteiten worden afgewogen;
- Woningen moeten energiezuinig, veilig, comfortabel, toegankelijk en levensloopbestendig gebouwd worden;
- Het landgoed is minimaal 5 hectare groot, voor natuur- en landschapsontwikkeling;
- Het landgoed is openbaar toegankelijk, met uitzondering van maximaal 1 hectare;
- Er mag één woongebouw van maximaal 4500 m³ worden gerealiseerd;
- Als er meer woongebouwen worden gerealiseerd, blijft deze maatvoering het gezamenlijke absolute maximum;
- Bij elk extra woongebouw moet er 1 hectare extra groen worden gerealiseerd.

Dit betekent dat in het plangebied Landgoed De Groote Duynen minimaal 6 hectare natuur- en landschapsontwikkeling moet plaatsvinden ten behoeve van de 2 landhuizen. Elke woning mag een maximale omvang van 2250 m³ hebben. In navolgende paragraaf omtrent verevening wordt mede beschreven hoe aan deze randvoorwaarden zal worden voldaan. De natuur- en landschapsontwikkeling is zowel mogelijk binnen de bestemming 'Groen', 'Water' als 'Recreatie'. De voet- en fietspaden zijn openbaar, zoals wenselijk is. De 'landgoed'-kavels met de bestemming 'Wonen' zijn samen circa 0,5 hectare groot en aan het openbaar te onttrekken.

Handreiking verevening

Op basis van het in het Omgevingsplan opgenomen principe van verevening én de Handreiking Verevening 2010 waarin het principe nader wordt uitgewerkt, dient een rode ontwikkeling gepaard te gaan met een gelijktijdige investering in de omgevingskwaliteiten, publieke voorziening of de ruimtelijke kwaliteit ter compensatie van het verlies aan ecologisch kapitaal. Verevening is aanvullend op het in het Omgevingsplan opgenomen afwegingskader voor inpasbaarheid van nieuwe ontwikkelingen. Het principe van verevening geldt onder andere voor nieuwvestiging van verblijfsrecreatie, hotelvestiging buiten de bebouwde kom, het oprichten van nieuwe dagrecreatie met bebouwing buiten de bebouwde kom en de ontwikkeling van nieuwe landgoederen. Het vereveningsprincipe is van toepassing op het beoogde plan.

Maatwerk is het uitgangspunt. In de handreiking en de daarbij behorende toelichting wordt hier een voorzet voor gegeven. Het Omgevingsplan kent als hoofdvormen de verevening in de omgevingskwaliteit en de ruimte voor ruimte benadering.

De vereveningsbijdrage moet aangewend worden ten behoeve van een investering in de omgevingskwaliteit. Daarbij moet het in alle gevallen gaan om een fysiekruimtelijke ontwikkeling die zoveel mogelijk een directe relatie heeft met het initiatief of project. De relatie kan gelegd worden op individueel initiatiefniveau, op projectniveau of op gebiedsniveau.

Een vergelijkbare investering in de omgevingskwaliteit is ook mogelijk. Het kan gaan om investeringen in natuur of landschap, in waterkwaliteit of – kwantiteit, in de milieukwaliteiten of de instandhouding van cultuurhistorische elementen en in de toegankelijkheid van het landelijk gebied.

Voor investeringen in milieukwaliteit geldt dat maximaal 5% van de betreffende investering kan worden opgevoerd als onderdeel van de vereveningsbijdrage.

In de handreiking is ter indicatie voor een hotel(voorziening) een vereveningsbijdrage benoemd per kamer (€600, in het luxe segment) en/of per m³ (€20 voor een gemeenschappelijke voorziening, inclusief het horecapaviljoen met mogelijke bedrijfswoning). Ook voor elk recreatieappartement is een bijdrage opgenomen: €5000 per lodge (een bungalow volgens de handreiking) en €2500 voor de gestapelde appartementen.

Voor landhuizen geldt dat bij een landgoed minimaal 5 hectare nieuwe natuur of landschap moet worden ontwikkeld; bij twee gebouwen dient 6 hectare natuur en landschap gerealiseerd te worden, waarvan 5 hectare openbaar toegankelijk.

Aanvullend maatwerk is mogelijk, op basis van navolgende aspecten:

- de aard en omvang van het project en de benodigde investeringen;
- de mate waarin het project past bij de functie van de omgeving;
- de mate van aantasting van de omgevingskwaliteiten
- het te verwachten opbrengend vermogen van het initiatief;
- de concurrentiepositie van het initiatief.

Voor de beoogde ontwikkeling is de verevening in de omgevingskwaliteit van toepassing. De verevening zal op eigen terrein, geheel in eigendom verworven door initiatiefnemers plaatsvinden. Privaatrechtelijk wordt de verevening vastgelegd.

In onderstaande berekening is ter indicatie aangegeven hoeveel compensatie er moet plaatsvinden, uitgaande van tabel 1 in de handreiking, voetnoot 1.

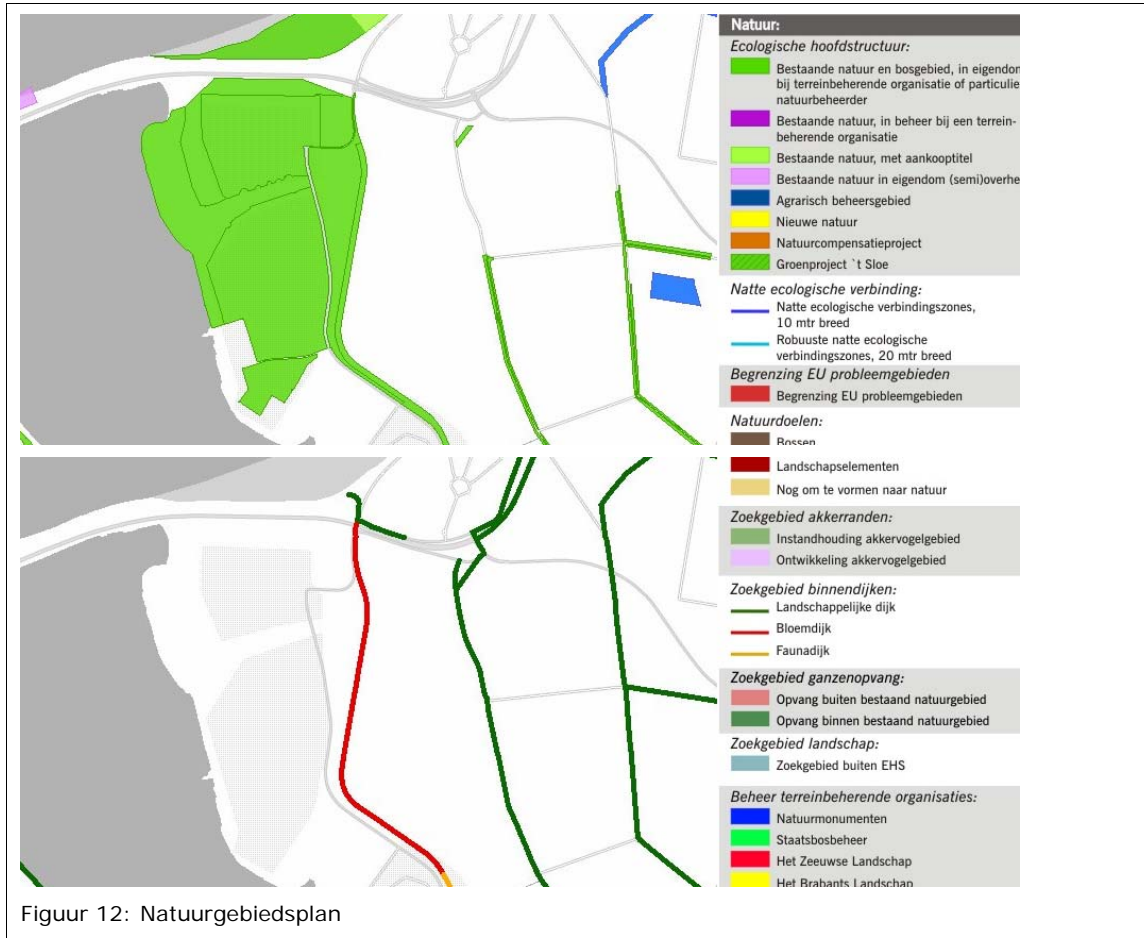
functie	aantal	m3	€	totaal
hotelkamer	60		600	€ 36.000,00
lodge	50		5000	€ 250.000,00
gemeenschappelijke voorzieningen		5300	20	€ 146.000,00
wellness		12000	20	€ 240.000,00
appartementen	80		2500	€ 200.000,00
totaal				€ 872.000,00
 kostprijs per m2 groen			€ 6,40	

Het terrein beslaat circa 22 hectare. Circa 2,5 hectare is noodzakelijk voor bebouwing (inclusief parkeren) en de asfaltwegen, 6 hectare voor het landgoed en circa 2 hectare voor de landschappelijke inpassing. Voor landschappelijke ontwikkeling resteert derhalve circa 11,5 hectare.

De aanleg hiervan kost €736.000 (11,5 * €64.000) uitgaande van puur groen. Echter er is ook circa 4,5 hectare water toe te rekenen aan de landschappelijke ontwikkeling. De aanleg van water kost per hectare circa €30.000 extra. Dit betekent dat er investering wordt gedaan van €736.000 plus €135.000 (4,5 * €30.000); dus in totaliteit €871.000. Daar waar een investering ter waarde van €872.000 noodzakelijk is, wordt voldaan aan het principe van compensatie dan wel verevening.

Natuurgebiedsplan Zeeland 2009

In het Natuurgebiedsplan Zeeland 2009 is onder andere de begrenzing van natuurgebieden en agrarische beheersgebieden vastgelegd, zijn de natuurdoelen per gebied beschreven, zijn de beheerspakketten met beheerders aangegeven en zijn subsidieregelingen opgenomen. Het gebied (figuur 12) gelegen tussen het plangebied en het Veerse Meer, alsmede een klein gebied ten westen van het plangebied, zijn aangewezen als gebieden behorende tot Ecologische hoofdstructuur (EHS) met bestaande natuur. Het bestaande natuurgebied ten westen van het plangebied bestaan uit bos, natuurgrasland, moeras en schor. Het gebied ten westen van het plangebied bestaat uit natuurgrasland. De gebieden zijn in eigendom van een terreinbeherende organisatie en particulier natuurbeheer. De dijk ter plaatse van de Onrustweg is daarnaast aangewezen als bloemdijk. De boogde ontwikkeling heeft geen invloed op de beheersgebieden



Beleidsvisie Externe Veiligheid

Op grond van de provinciale beleidsvisie Externe Veiligheid (mei 2005) is bij ruimtelijke plannen geen uitgebreide verantwoording van het groepsrisico noodzakelijk wanneer:

- a. de geplande (kwetsbare) objecten buiten het invloedsgebied liggen (dan is er geen groepsrisico), of;
- b. het een enkel (kwetsbaar) object in een nagenoeg maagdelijke omgeving betreft (dan is het groepsrisico zeer laag);
- c. het een enkel (kwetsbaar) object in een al zeer volle omgeving betreft, waardoor het effect op het groepsrisico marginaal is.

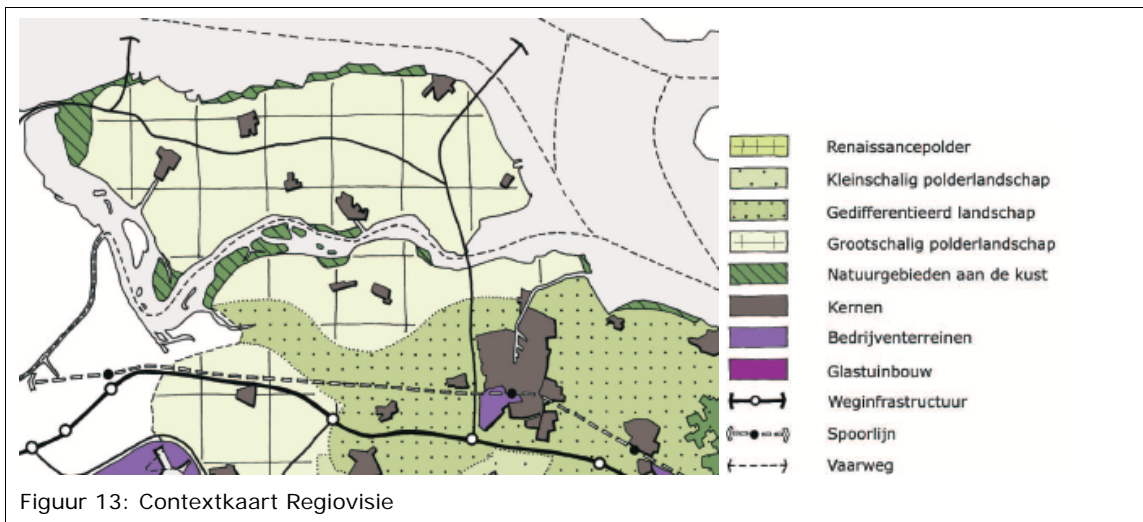
Pas als de risicosituatie niet voldoet aan deze voorwaarden, vereist de provincie een uitgebreide verantwoording van het groepsrisico, waarbij aandacht wordt besteed aan de criteria zelfredzaamheid, beheersbaarheid en resteffecten.

3.3 Regionaal beleid

Regiovisie De Bevelanden

De Bevelanden vormen binnen Zeeland in sociaal-maatschappelijk opzicht één samenhangend en geografisch duidelijk begrensd gebied. De vijf gemeenten in de Bevelanden, Borsele, Goes, Noord-Beveland, Kapelle en Reimerswaal, functioneren ook steeds meer als regio en willen invulling geven aan intergemeentelijke samenwerking. Met name op het vlak van economie en ruimtegebruik is het van belang om als regio sterker te staan en knelpunten en vraagstukken op regionaal niveau aan te pakken.

De regiovisie wordt gevoed door een drietal thematische ruimtelijke visies die afzonderlijk ingaan op de geprioriteerde thema's wonen, werken, recreëren. Voor wat betreft recreëren ligt de focus niet zozeer op het scheppen van fysieke ruimte, maar veel meer op het mobiliseren van marktkrachten. Daarbij kan gebruik worden gemaakt van een reeds aanwezig toeristisch-recreatief aanbod dat evenwel in veel gevallen kwaliteitsverbetering behoeft. De ambitie is erop gericht de aantrekkingskracht van de Bevelanden als toeristisch-recreatieve regio te vergroten en het imago te versterken. De Veerse Meerzone wordt gezien als de uitvalbasis voor het recreëren op de Bevelanden. De verblijfsrecreatieve hoofdstructuur wordt gevormd door de zone langs het Veerse Meer, de Noordzee en een gedeelte van de Oosterschelde kust. Figuur 13 is opgenomen in de Visie.

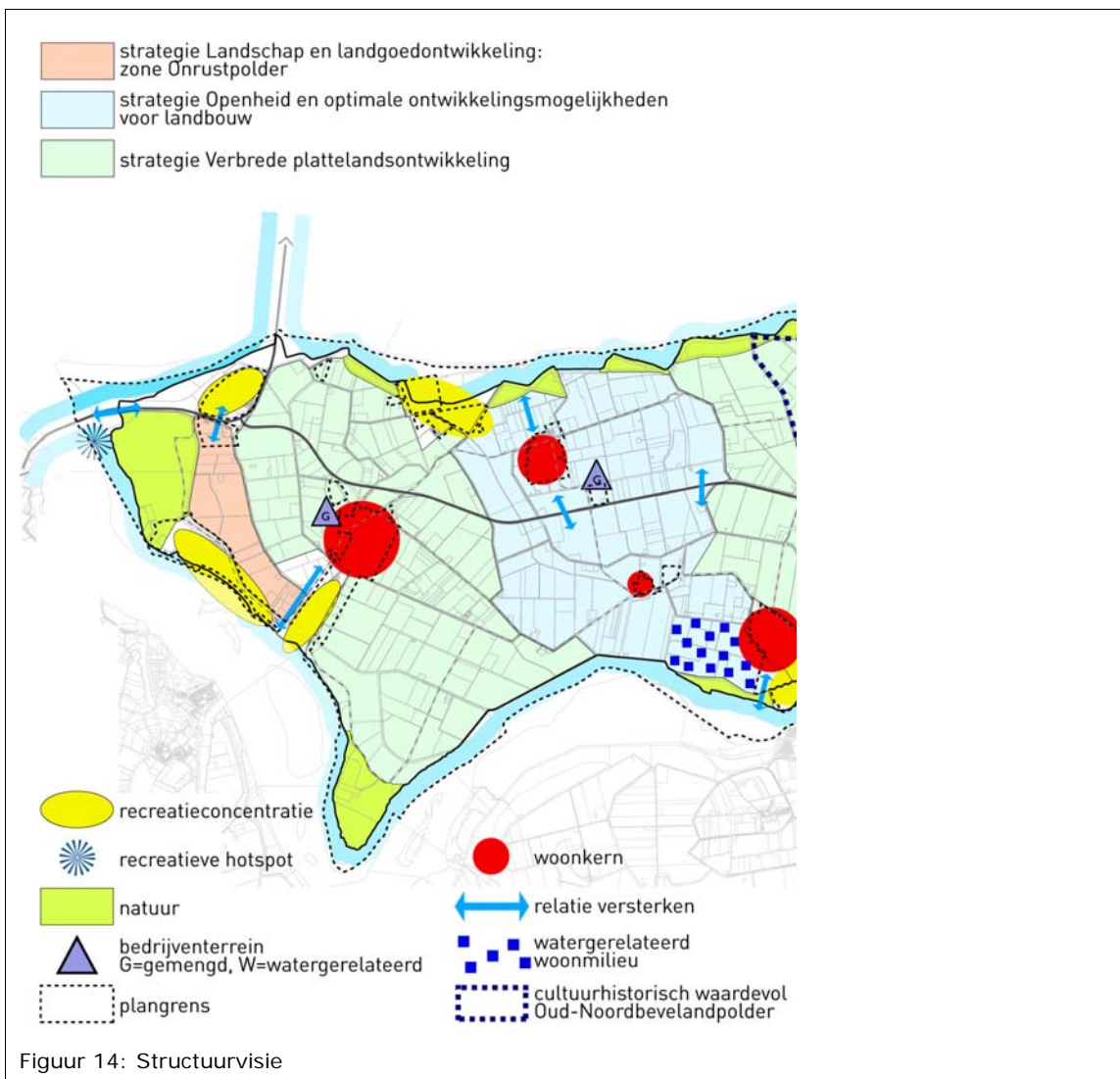


Daarmee speelt het gebied in op het water. Het accent ligt op kwaliteitsverbetering van de aanwezige verblijfsrecreatie, waarbij ingespeeld dient te worden op de toenemende behoefte aan kwaliteit en differentiatie. Om dit te kunnen bereiken is het in veel gevallen nodig om de oppervlakte van de verblijfsaccommodatie te vergroten. De Bevelandse gemeenten willen initiatieven ter versterking van het toeristisch recreatief product ondersteunen onder de voorwaarde dat deze initiatieven de regionale samenhang vergroten en leiden tot een duurzame inrichting van de regio. De beoogde ontwikkeling van landgoed De Grote Duynen draagt daar aan bij.

3.4 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Noord-Beveland

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



Het accent van het ruimtelijk beleid ten aanzien van verblijfsrecreatie ligt op kwaliteitsverbetering van de aanwezige verblijfsrecreatie, waarbij ingespeeld dient te worden op de toenemende behoefte aan kwaliteit en differentiatie. Om dit te kunnen bereiken zal dit in veel gevallen gepaard gaan met oppervlaktevergroting. In de Onrustpolder (figuur 14) worden mogelijkheden gezien voor recreatieve ontwikkelingen, zoals het project De Groote Duynen. Het project De Groote Duynen is er namelijk op gericht om een landschap te creëren waarmee een landschappelijke overgang wordt bewerkstelligd van de Schotsman naar de open Jacobapolder. Als dragers voor de landschapsontwikkeling wordt in eerste instantie gedacht aan de ontwikkeling van nieuwe landgoederen. In het gebied direct ten zuiden van Noordzee Résidence De Banjaard, dat een overgangszone vormt tussen de recreatieconcentratie en de landschappelijke zone, is enige intensivering denkbaar. Te denken valt onder andere aan een hoogwaardige hotelfunctie en/of andere vormen van verblijfsrecreatie. Ook andere hieraan gelieerde functies worden in deze zones toelaatbaar geacht, zolang deze een extensief karakter hebben en er gevolg wordt gegeven aan het rood voor groen principe. Als voorwaarde is gesteld dat de ontwikkeling een bijdrage moet leveren aan de landschapsontwikkeling van de gehele zone. In een visie met landschapsplan (bijlage 6) wordt dit aangetoond. Tevens dient er sprake te zijn van kwaliteitsverbetering en productdifferentiatie. De beoogde ontwikkeling zal een aanvulling moeten vormen op en een meerwaarde moeten opleveren voor de langs de N57 gelegen verblijfsrecreatieve complexen en hotels.

Visie toerisme Noord-Beveland

In de visie toerisme Noord-Beveland Groene oase in de Delta uit 2001 wordt het grote belang van het toerisme voor de regionale economie en de leefbaarheid van de kernen onderkend. In de visie wordt geconcludeerd dat het gebied belangrijke toeristisch-recreatieve gebruiksmogelijkheden heeft, die zich vooral concentreren aan de randen van het eiland langs het water. De overige delen van het eiland hebben zich nauwelijks toeristisch-recreatief ontwikkeld. Het ontbreekt Noord-Beveland aan een eigen gezicht en daarmee aan een onderscheidend imago en positionering in de Delta. Een belangrijke randvoorwaarde voor een toeristisch-recreatieve ontwikkeling vormen de grenzen die de omgeving en de gemeenschap hieraan stellen. Plaatselijk zijn er kwetsbare gebieden of staat de ontwikkeling van een goede landbouwstructuur centraal. Het toeristisch-recreatief gebruik in Noord-Beveland betreft voornamelijk watersport en verblijf op camping en in bungalows nabij het water. Een groot deel van de gebruikers is min of meer vaste gast. Het werkelijke toerisme is beperkt en concentreert zich op accommodatiegericht aanbod. Het aanwezig zijn van goede accommodaties is een voorwaarde om de toerist naar Noord-Beveland te halen. Geconcludeerd wordt dat de toeristisch-recreatieve bestedingen van groot belang zijn voor de werkgelegenheid en het voorzieningenniveau. In dat verband is de continuïteit van de sector van evident belang.

Er wordt een taakstellende omzetvergroting voorgesteld die kan worden behaald door een evenwichtige en marktconforme ontwikkeling van bezetting, besteding en capaciteit.

In de visie worden de sterke en zwakke punten blootgelegd van de toeristisch-recreatieve sector in Noord-Beveland. Zwakke punten zijn bijvoorbeeld het ontbreken van een specifieke, herkenbare streekcultuur, het beperkte aanbod in de hotelsector – thans achterhaald gelet op hotel De Kamperduinen- en het achtergebleven kwaliteitsniveau van oudere verblijfsrecreatieve complexen. Als bedreiging is onder andere de mobiliteitstoename, de verloedering van het platteland en de toenemende concurrentie genoemd.

Kansrijk is daarentegen onder andere de toenemende vergrijzing en het bestedingsprofiel en de verplaatsing van een aantal functies van de stad naar het platteland.

De westkop van Noord-Beveland heeft een agrarisch middeldeel en een recreatieve rand. In deze rand bevindt zich voor een groot deel van de in het gebied aanwezige verblijfsrecreatie. Vanwege de al sterk ontwikkelde recreatieve verblijfsfunctie en de gunstige ligging nabij de Noordzee gaat voor dit gebied de aandacht in eerste instantie uit naar revitalisering en uitbreiding van bestaande recreatiecomplexen. Uitbreiding van recreatie door middel van nieuwvestiging, is alleen mogelijk indien tevens sprake is van kwaliteitsverbetering. Met het plan De Groote Duynen wordt ingezet op een kwaliteitsverbetering van de westkop van Noord-Beveland. Zoals in paragraaf 2.4 is omschreven wordt nadrukkelijk op de marktontwikkelingen ingespeeld.

Eindeloos Eiland Noord-Beveland 2011, Visie Toerisme Noord-Beveland 2011-2020

De gemeenteraad van Noord-Beveland heeft in juni 2011 een nieuwe toeristische visie vastgesteld, 'Eindeloos Eiland Noord-Beveland'. Het is de bedoeling dat de plannen en ideeën uit deze visie in tien jaar tijd gerealiseerd worden. Deze visie is de opvolger van het toeristische beleidsplan 'Groene Oase in de Delta'.

Doelstellingen

In het kort staat er in de nieuwe visie dat vóór 2020 bereikt dient te worden dat Noord-Beveland bekend staat als een kwalitatief hoogwaardig gebied voor (actieve vormen van) toerisme en recreatie. Dit moet bereikt worden door de bestedingen te stimuleren, te zorgen dat gasten langer blijven, (vaste) gasten te interesseren om vaker te komen, ook buiten het seizoen en door nieuwe doelgroepen naar Noord-Beveland te halen. Jaarlijks wordt een uitvoeringsprogramma opgesteld om de benoemde uitgangspunten uit te voeren. Het speerpunt is het creëren van de beleving:

- geef de bezoeker een gevoel van 'thuiskomen' en 'zichzelf kunnen zijn';
- de kernwaarden zijn de open natuur, water en de water-landrelatie;
- het moet avontuurlijker, insteken op actievere vormen van recreatie;
- ook insteken op hoogwaardige beleving van de kwaliteit.

Bestemmingsplan Landelijk gebied Noord-Beveland

In de eerste herziening van het bestemmingsplan Landelijk Gebied wordt een zone benoemd die loopt vanaf de kern Kamperland via de Onrustpolder naar recreatieconcentratie De Banjaard. De overgang van het buitendijkse gebied naar het achterliggende landelijk gebied wordt omschreven als abrupt. Het beleid is erop gericht om, naast en in combinatie met het agrarisch gebruik, een gedifferentieerde, maar op extensieve gebruiksvormen gericht overgangsgebied te creëren. De zone biedt daarmee mogelijkheden voor landgoederen. Een herziening van dit bestemmingsplan wordt voorbereid.

Welstandsnota Noord-Beveland

Doel van de 2^e herziening Nota welstandsbeleid Noord-Beveland, welke is vastgesteld door de gemeenteraad in juli 2009, is inzicht te verschaffen in het huidige en het toekomstige wettelijke beleidskader omtrent welstandstoetsing en het opstellen van zogenaamde loketcriteria voor veel voorkomende bouwwerken. Tevens wordt een voorzet gegeven voor een te ontwikkelen gebiedsgericht welstandsbeleid voor Noord-Beveland. In de nota is opgenomen welke welstandscriteria er gelden in welke straat, in welk dorp en in het buitengebied.

Het plangebied is in de welstandnota aangewezen als polderlandschap. Het poldergebied heeft een landschappelijk en cultuurhistorisch waardevol landschapsbeeld. Door de kwaliteiten en kwetsbaarheden van het landschap met betrekking tot de openheid en de daarmee duidelijke waarneembaarheid van de bebouwingselementen, is het polderlandschap aangewezen als bijzonder welstandsgebied. Er zal omtrent de beoogde ontwikkeling afstemming plaats moeten vinden met de welstandscommissie en aan de welstandsnota zal een aparte paragraaf toegevoegd worden op basis van het Beeldkwaliteitsplan van Bosch Slabbers Landschapsarchitecten van januari 2012, zoals opgenomen in bijlage 6.

3.5 Toetsing beleidskaders

Het Omgevingsplan biedt aanknopingspunten voor het realiseren van recreatieve ontwikkelingen ter plaatse van het beoogde plangebied in de Onrustpolder. De provincie wil de recreatiesector voldoende ruimte bieden om zich te ontwikkelen en zet daarbij in op nieuwe impulsen, ambities en uitbreidingen. Het plangebied ligt nabij de recreatieconcentratiegebieden Noordzee Résidence De Banjaard en Roompot Beach Resort waar nieuwe recreatieve ontwikkelingen in principe worden gestimuleerd. Qua locatie past de beoogde ontwikkeling dan ook binnen het provinciale beleid, zoals in paragraaf 3.2 puntsgewijs is geconcludeerd.

Regionaal worden initiatieven ter versterking van het toeristisch recreatief product ondersteund onder de voorwaarde dat deze initiatieven de regionale samenhang vergroten en leiden tot een duurzame inrichting van de regio. De beoogde ontwikkeling van landgoed De Groote Duynen draagt daar, door de ontwikkeling van verblijfsrecreatie te midden van diverse verblijfsrecreatieve complexen, aan bij. Op gemeentelijk niveau worden er in de Onrustpolder mogelijkheden gezien voor recreatieve ontwikkelingen, zoals het landgoed De Groote Duynen.

Het plan De Groote Duynen is er op gericht om een landschap te creëren waarmee een landschappelijke overgang wordt bewerkstelligd van de Schotsman naar de open Jacobapolder. Verblijfsrecreatie of hieraan gelieerde functies worden ter plaatse toelaatbaar geacht, zolang deze een extensief karakter hebben en er gevolg wordt gegeven aan het rood voor groen principe. De beoogde ontwikkeling van landgoed De Groote Duynen vormt een aanvulling op en levert een meerwaarde op voor de langs de N57 gelegen verblijfsrecreatieve complexen en hotels aangezien de bestaande recreatieve voorzieningen deze markt nog niet bedienen en het toch een kansrijke markt betreft.

4 KWALITEIT VAN DE LEEFOMGEVING

4.1 Bodem

Wettelijk is bepaald dat een omgevingsvergunningplichtig bouwwerk niet mag worden gebouwd op een zodanig verontreinigd terrein, dat schade of gevaar is te verwachten voor de gezondheid van de gebruikers of het milieu. De bodemtoets moet worden uitgevoerd bij het wijzigen of opstellen van een bestemmingsplan of projectbesluit.

Door Mitec Advies is d.d. 23 februari 2007 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd voor het meest noordelijke deel van het plangebied met een oppervlakte van circa 10 hectare. Dit bodemrapport is als bijlage toegevoegd. Doel van het verkennend bodemonderzoek is het verkrijgen van inzicht in de actuele bodemkwaliteit ter plaatse en op basis hiervan na te gaan of de bodemkwaliteit een belemmering kan opleveren voor het beoogde plan. Tijdens de uitvoering van het onderzoek zijn zintuiglijk geen bijzonderheden waargenomen die eventueel bodemverontreiniging kunnen veroorzaken. Bij het laboratoriumonderzoek zijn in de boven- en ondergrondmonsters van de percelen geen overschrijdingen van de streefwaarden geconstateerd. Ter plaatse van enkele peilbuizen overschrijdt het gehalte aan chroom in het grondwater echter wel de streefwaarde. In het grondwater uit de overige peilbuizen zijn geen overschrijdingen van de streefwaarden geconstateerd. Het concentratieniveau van het aangetroffen chroom is echter dusdanig dat een nader onderzoek niet noodzakelijk is. Op basis van het uitgevoerde onderzoek kan geconcludeerd worden dat er geen risico's voor de volksgezondheid en het milieu aanwezig zijn met betrekking tot de voorgenomen activiteiten ter plaatse van het onderzochte deel van het plangebied.

Het bodemonderzoek is in 2007 uitgevoerd; conform de toen geldende richtlijnen zijn de analyses uit het oude standaard stoffenpakket meegenomen. Deze analyses zijn getoetst aan de toen geldende interventiewaarden bodemsanering van 2000. Sinds 1 juli 2008 dienen bij een bodemonderzoek de parameters uit het nieuwe standaard stoffenpakket meegenomen te worden. Ten opzichte van het oude standaard stoffenpakket is in het nieuwe stoffenpakket een aantal nieuwe parameters opgenomen. De analyseresultaten zijn in september 2010 door de Regionale Milieudienst getoetst aan de nieuwe interventiewaarden uit de Circulaire Bodemsanering 2009. Hieruit blijken geen wijzigingen ten opzichte van de toetsingsresultaten en de conclusie in de rapportage. Verder is het niet de verwachting dat de locatie verontreinigd is met de nieuwe stoffen uit het nieuwe stoffenpakket.

Voor het afgeven van een omgevingsvergunning tot bouwen mag het bodemonderzoek niet ouder zijn dan 5 jaar. In dit geval is dit dus tot 2012.

Voor het overige deel van het plangebied is door de Bodemonderzoeker B.V. d.d. 28 januari 2010 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Ook dit bodemonderzoek is als bijlage toegevoegd. Tijdens de uitvoering van het onderzoek zijn zintuiglijk geen bijzonderheden waargenomen die eventueel bodemverontreiniging kunnen veroorzaken. Bij het laboratoriumonderzoek zijn in de bovengrond analytisch PCB's gelijk aan de achtergrondwaarde aangetroffen. In de bovengrond van de overige boringen en in de ondergrond zijn geen van de onderzochte stoffen en verbindingen boven de achtergrondwaarde aangetoond. In het ondiepe grondwater zijn de parameters molybdeen en xylenen boven de streefwaarde aangetroffen. De overige onderzochte stoffen en verbindingen zijn niet boven de streefwaarde aangetoond. Het concentratieniveau van de aangetroffen parameters PCB's, molybdeen en xylenen is echter dusdanig dat een nader onderzoek niet noodzakelijk is. Op basis van het uitgevoerde onderzoek kan geconcludeerd worden dat er geen risico's voor de volksgezondheid en het milieu aanwezig zijn met betrekking tot de voorgenomen activiteiten ter plaatse van het plangebied.

Nog geen recent bodemonderzoek is verricht naar het meest noord-oostelijk deel van het plangebied. Dit zal te zijner tijd geschieden in het kader van de aankoop en de aanvraag omgevingsvergunning tot bouwen.

Uit historische gegevens van de gemeente blijkt dat op de locatie Oost Westweg 24 (kadastraal R7) in 1995 ter plaatse van twee ondergrondse tanks en in 2000 op het gehele perceel een bodemonderzoek is uitgevoerd. Uit de analyseresultaten van beide bodemonderzoeken blijken dat geen verontreinigingen in de bodem zijn aangetroffen. Verder onderzoek was niet noodzakelijk.

Geen problemen worden ten aanzien van de bodemkwaliteit verwacht gezien de uitgevoerde bodemonderzoeken uit het verleden op het kadastrale perceel R7 én het agrarische gebruik van het andere perceel R8.

Bij ontwikkeling van het bestemmingsplan mag de vrijkomende grond ter plaatse worden hergebruikt. Wanneer grond wordt afgevoerd dient dit worden gedaan volgens de regels uit het Besluit bodemkwaliteit. Het is hierom verstandig om bij de ontwikkeling van de locatie rekening te houden dat met een gesloten grondbalans wordt gewerkt, zodat geen extra kosten hoeven worden gemaakt bij afvoer van grond.

Ten aanzien van bodem worden belangrijke nadelige milieugevolgen uitgesloten.

4.2 Archeologie

In Europees verband is in 1999 het zogenaamde Verdrag van Malta tot stand gekomen. Uitgangspunt van dit verdrag is het archeologisch erfgoed zo veel mogelijk te behouden. Waar dit niet mogelijk is dient het bodemarchief met zorg ontsloten te worden. Bij het ontwikkelen van ruimtelijk beleid moet het archeologisch belang vanaf het begin meewegen in de besluitvorming. Om dit meewegen te laten plaatsvinden wordt, naast de in ontwikkeling zijnde regelgeving en beleid, een economische factor toegevoegd. De kosten voor het zorgvuldig omgaan met het bodemarchief, dus de kosten voor inventarisatie, (voor)onderzoeken, bodemonderzoek en documentatie, worden door de initiatiefnemer betaald.

In navolging op het verdrag is het provinciale beleid gericht op het bevorderen dat archeologisch onderzoek een vast onderdeel wordt van de planvoorbereiding van ingrepen in en om de bodem. Plannen worden getoetst aan het belang van het behoud van het archeologisch erfgoed.

Verder dienen de consequenties voor het archeologisch bodemarchief te worden nagegaan. De Wet op de Archeologische Monumentenzorg is d.d. 1 september 2007 van kracht geworden. Hiermee worden de uitgangspunten van het Verdrag van Malta binnen de Nederlandse wetgeving geïmplementeerd. De eigen rol van de overheden wordt nu echter officieel. Gemeenten moeten rekening houden met archeologie bij nieuwe bestemmingsplannen en provincies gaan archeologische attentiegebieden aanwijzen waarvoor gemeenten de bestemmingsplannen moeten aanpassen.

Met behulp van de AMK en de IKAW is, met Archis en het Zeeuws Archeologisch archief, nagegaan of de gronden binnen het plangebied archeologisch van betekenis zijn. Op de AMK zijn alle bekende archeologische terreinen en monumenten aangegeven. De IKAW geeft de verwachtingswaarde op archeologische waarden aan. Het plangebied behoort niet tot een op de AMK aangegeven archeologisch terrein en ter plaatse zijn tevens geen archeologische monumenten bekend. Daarnaast kent het gebied een lage archeologische verwachtingswaarde inzake de IKAW. Voor ontwikkelingen binnen een gebied dat niet is aangemerkt als archeologisch terrein en waar tevens de verwachtingswaarde conform de IKAW laag is, is het uitvoeren van onderzoek voorafgaand aan de beoogde ontwikkeling niet noodzakelijk. De lage verwachtingswaarde wordt onderschreven in het ontwerp van het gemeentelijke beleid inzake archeologie.

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

Ten aanzien van archeologie worden belangrijke nadelige milieugevolgen uitgesloten.

4.3 Water

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

Waterbeleid en toegekende waterhuishoudkundige functies

Waterbeleid 21^e eeuw (Rijksbeleid)

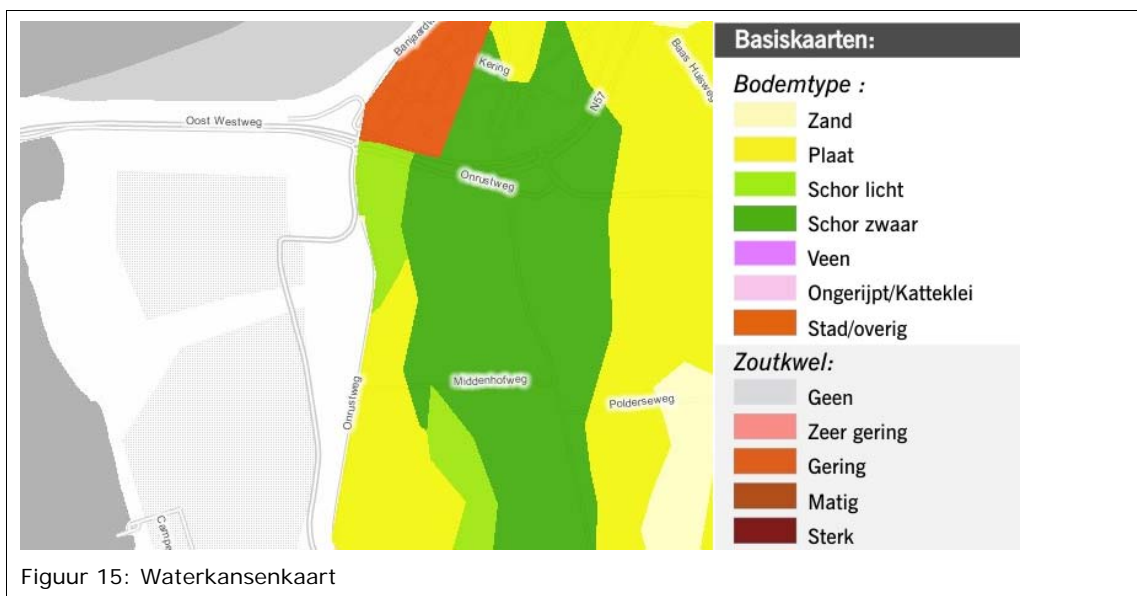
In het afgelopen decennium heeft Nederland meerdere keren te kampen gehad met wateroverlast. Dit heeft geresulteerd in een omslag in het waterbeleid en het denken over water. Het rijk, de provincies, de waterschappen en de gemeenten zijn onder meer overeengekomen dat het water zoveel mogelijk moet worden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

Deelstroomgebiedsvisie Zeeland

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

Waterkansenkaart

De provinciale waterkansenkaart (figuur 15) geeft aan waar functies vanuit het watersysteem en waterbeheer ten opzichte van kleine risico's voor wateroverlast en vochttekort optimaal bediend kunnen worden alsmede waar het waterbeheer in beginsel tegen de laagste kosten kan worden uitgevoerd.



Figuur 15: Waterkansenkaart

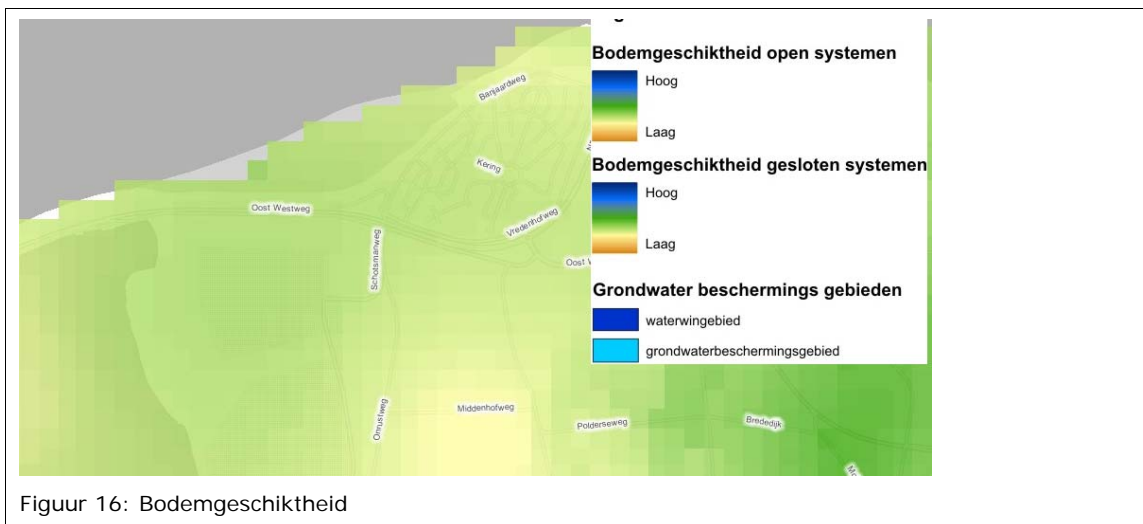
De locatie ligt in een gebied dat minder geschikt tot geschikt is (figuur 16) voor stedelijke uitbreiding met een weinige tot matige zettingsgevoeligheid. Het gebied ligt op een hoogte van circa 1,30 meter boven Normaal Amsterdams Peil (NAP).

Gezien de relatief hoge maaiveldhoogte ten opzichte van de grondwaterstand, valt grondwateroverlast niet te verwachten. Op basis van informatie van het waterschap stijgt het peil bij een neerslag die statistisch gezien 1x per 100 jaar voorkomt tot circa 1,05 meter onder NAP. Hierbij is ervan uitgegaan dat de werken, die in het kader van de gebiedsgerichte aanpak door het waterschap zijn voorgesteld, zijn uitgevoerd.

Dat wil zeggen dat er geen sprake is van een verhoogd risico op wateroverlast. In het plangebied zijn geen tot beperkte mogelijkheden voor infiltratie. Regenwater zal daarom moeten worden geborgen of worden afgevoerd naar de nabij gelegen primaire watergangen, opdat het onder andere via het gemaal Onrust en daarna via de Sluit Jacobpolder in het Veerse Meer geloosd kan worden.

Waterbeheerplan 2010-2015

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



Figuur 16: Bodemgeschiktheid

Watersysteem (huidig)

Ecosysteem

Het gebied heeft geen bijzondere landschappelijke waarde.

Grondwatersysteem

In het plangebied vindt geen grondwateronttrekking plaats. Het plangebied is evenmin gelegen in een grondwaterbeschermingszone (figuur 17). Het westelijke deel van het plangebied maakt deel uit van de bufferzone behorende bij het kwetsbaar natuurgebied. Dit betekent dat er een watervergunning moet worden aangevraagd indien grondwater aan de bodem onttrokken wordt. Het grondwater in het plangebied wordt door het waterschap beheerd.

Oppervlaktewatersysteem

Landgoed De Groote Duynen is op een geringe afstand van het Veerse Meer en de Noordzee gelegen. Het Veerse Meer is één van de Deltawateren. Door de afsluiting van de zeearm door de Veerse Gatdam is het Veerse Meer ontstaan. Rijkswaterstaat is beheerder van het Veerse Meer.

In het plangebied is geen zoute kwelindicatie. Het plangebied maakt onderdeel uit van een dun zoetwatersysteem. Een dun zoetwatersysteem wordt omschreven als een systeem waar dunne, zoete waterbellen aanwezig kunnen zijn die niet kunnen worden benut in verband met verziltingsgevaar en waar het oppervlaktewater brak tot zout is. Ter plaatse van het westelijk deel van het plangebied is een wat grotere waterbel aanwezig.



Het plangebied maakt deel uit van de afwateringseenheid Sluis Jacobapolder. Het oppervlaktewater wordt afgevoerd en, via een stelsel van hoofdwatgangen, afgewaterd op het Veerse Meer. De aan het plangebied grenzende watgangen aan de oost- en een deel van de aan de noordzijde van het plangebied grenzende watgang behoren tot de primaire watgangen. De overige watgangen hebben enkel een secundaire afwateringsfunctie.

Rioleringssysteem

Binnen het plangebied ligt geen rioolsysteem, omliggende bebouwing is voorzien van een persriolering. Het verzamelen en het afvoeren van het vuilwater (DWA) is in handen van de gemeente tot aan de hoofdgemalen van het waterschap.

Toekomstig watersysteem

De beoogde ontwikkeling heeft consequenties voor het watersysteem, zowel qua riolering (vuilwaterafvoer) als waterberging (hemelwaterafvoer).

Middels de aanleg van een drukriolering zal het vuilwater van het landgoed worden afgevoerd en aangesloten worden op een bestaande persleiding rioolsysteem.

Middels de aanleg van een groot wateroppervlak binnen het plangebied, wordt voldaan aan de eis met betrekking tot een potentieel mogelijke goede waterkwaliteit. Het regenwater zal volledig worden afgevoerd naar dit wateroppervlak.



Figuur 18: Keurzonering

Eind 2010, begin en medio 2011 is diverse malen overleg met het waterschap gevoerd. Besproken is onder meer het hydrologisch rapport van 28 juli 2010 (bijlage 5). Naar aanleiding van het overleg is nog een tweetal rapporten opgesteld: Verkenning Grondwateraspecten van april 2011 van KWA Bedrijfsadviseurs en een Verkenning afwatering en waterkwaliteit van maart 2011 van Bosch & Slabbers. Hiermee wordt aangetoond hoe in het plan met water wordt omgegaan alsmede dat de ontwikkelingen geen nadelige gevolgen voor de omgeving veroorzaken. Kortheidshalve wordt verwezen naar deze twee verkenningen (bijlage 8) aangevuld met het rapport van 25 augustus 2011 van KWA Bedrijfsadviseurs. In dit laatste rapport (Fase 2: Uitwerking geohydrologische ontwerprichtlijnen, modelstudie) zijn de geohydrologische effecten van de aanleg van de waterpartij onderzocht. Daartoe is eerst een grondwatermodel gebouwd en geverifieerd aan de hand van gemeten grondwaterstanden. Na enkele geringe aanpassingen bleek het model de meetwaarden goed te simuleren. De effecten van het ontwerp op de omgeving zijn inzichtelijk gemaakt (modelstudie).

Als input hiervoor is het globale ontwerp uit het beeldkwaliteitsplan gebruikt. Hiermee zijn enkele varianten doorgerekend. De rapportage bevat de resultaten van deze fase. Uit de uitgevoerde berekeningen blijkt dat het Masterplan Grote Duynen zonder negatieve geohydrologische gevolgen voor de omgeving kan worden uitgevoerd. Wel moet bij het definitieve ontwerp rekening worden gehouden met een aantal randvoorwaarden. Voor de verschillende elementen van het plan zijn de voorwaarden hieronder vermeld

Het ontwerp, aangepast naar aanleiding van het vooroverleg en de inspraak, is medio 2011 met het waterschap kortgesloten.

Overleg waterbeheerder

In overleg met het waterschap is aan de hand van het overzicht van indicatieve ontwerprijlijnen en toetsingscriteria uit de Handreiking Zeeuwse Watertoets een advies voor het plangebied gegeven. Het wateradvies is als bijlage 2 toegevoegd.

Thema	Waterdoelstelling	Toetsing
Veiligheid/ Waterkering	Waarborgen veiligheidsniveau en daarvoor benodigde ruimte.	Het plangebied grenst ten westen aan een primaire waterkering en ten oosten aan een regionale kering (figuur 18). Het plangebied ligt deels binnen een beschermingszone van deze dijken. Daarnaast ligt de uiterst noordwestelijke hoek van het plangebied binnen het beschermingsgebied van het kustfundament. Voor deze zones is in de juridische regeling een gebiedsaanduiding opgenomen; het kustfundament aan zich ligt niet binnen het plangebied. Indien ter plaatse bouwwerken worden opgericht, dient voorafgaand advies aan het waterschap te worden gevraagd. Daarnaast is voor de primaire en regionale waterkering een vrijwaringszone opgenomen. Die vrijwaringszone beslaat alleen dat deel van de beschermingszone waarbinnen (zonder watervergunning) niet gebouwd mag worden (en dus niet de hele beschermingszone).
Wateroverlast (vanuit oppervlaktewater)	Voldoende ruimte voor vasthouden/bergen/afvoeren van water. Vergroten van de veerkracht van het watersysteem.	Geadviseerd wordt om op vergelijkbare hoogte van de omliggende gebouwen en enigszins boven het straatpeil te bouwen. Door het waterschap wordt geadviseerd 1,25 meter boven NAP te bouwen; het maaiveld ligt gemiddeld op 1,20 meter a 1,30 meter boven NAP. Door de ontwikkeling (extra verharding) is er behoefte aan extra berging. Door de aanleg van een groot water met een oppervlakte van circa 5 ha. binnen het plangebied wordt voldaan aan de noodzakelijke waterberging.

Watervoorziening/ -aanvoer	Het voorzien van de bestaande functie van (grond- en/of oppervlakte-)water van de juiste kwaliteit water en de juiste hoeveelheid op het juiste moment. Het tegengaan van nadelige effecten van veranderingen in ruimtegebruik op de behoefte aan water.	Het plangebied maakt geen deel uit van een waterwin- gebied. Het plangebied is wel gelegen in een grondwa- terbufferzone wat inhoudt dat er voorafgaand aan bouwwerkzaamheden een watervergunning aange- vraagd dient te worden.
Volksgezondheid (watergerelateerd)	Minimaliseren risico watergerelateerde ziekten en plagen. Voorkomen van ver- drinkingsgevaar/-risico's via o.a. de daarvoor benodigde ruimte.	Het risico op watergerelateerde ziekten en plagen inzake de bestaande waterlopen en het nieuwe wa- teroppervlak wordt geminimaliseerd door <ol style="list-style-type: none"> 1. een brede groenstrook langs de waterlopen aan te leggen waardoor het ook mogelijk blijft de sloten te onderhouden door het waterschap; 2. het nieuwe wateroppervlak te voorzien van kindvriendelijke oevers die geleidelijk aflo- pend, waardoor verdrinkingsgevaar/-risico wordt voorkomen; 3. uit te gaan van een waterdiepte van circa 2,00 meter.
Riolering/RWZI (incl. water op straat/overlast)	Afkoppelen van (schone) verharde op- pervlakken i.v.m. reductie hydraulische belasting RWZI en transportsysteem met beperken overstorten. Rekening houden met (eventuele benodigde filter)ruimte daarvoor.	Het verhard oppervlak wordt volledig afgekoppeld. De beoogde ontwikkeling zal een toename van het ver- hard oppervlakte tot gevolg hebben. Infiltratie van hemelwater in de bodem is volgens de waterkansen- kaarten echter nauwelijks aan de orde. De aangren- zende sloten en het nieuw aan te leggen wateropperv- vlak zullen voldoende capaciteit hebben om het afge- koppelde water op te kunnen vangen dan wel af te kunnen voeren. Belangrijk is vooral dat hemelwater niet in het riool zal worden geloosd. Geen gebruik zal worden gemaakt van uitloogbare materialen.
Bodemdaling	Voorkómen van maatregelen die (extra) maaiveld dalingen met name in zetting- gevoelige gebieden kunnen veroorzaken.	Er is geen sprake van een peilverlaging en/of bo- demdaling. Derhalve is deze problematiek niet aan de orde.
Grondwater Overlast	Tegengaan/Verhelpen van grondwater- overlast.	Bij de ontwikkeling zal de in de Verordening Water- huishouding Zeeland opgenomen richtlijn voor de ontwateringdiepte van minimaal 70 cm beneden het maaiveld aangehouden worden. De grondwaterstand hoeft niet te worden aangepast.

Oppervlakte waterkwaliteit	Behoud/Realisatie van goede waterkwaliteit voor mens en natuur.	Het plan heeft geen consequenties voor de waterkwaliteit van bestaand en nieuw oppervlaktewater. Hemelwater wordt afgekoppeld op het oppervlaktewater. Het te lozen water van daken en verharding is relatief schoon en kan derhalve op het open water worden geloosd. Bij de uitwerking van de waterpartij worden de mogelijkheden onderzocht voor het creëren van extra verbindingen en lozingspunten vanuit de waterlobben richting de noordelijke singel. Dit kan mogelijk een extra bijdrage leveren aan de waterkwaliteit.
Grondwater Kwaliteit	Behoud/Realisatie van goede waterkwaliteit voor mens en natuur.	Het plangebied ligt niet in een infiltratiegebied, natuurgebied of gebied voor drinkwatervoorziening. Er wordt niet actief water de grond ingebracht. De beoogde ontwikkeling heeft derhalve geen nadelige gevolgen voor de grondwaterkwaliteit.
Verdroging	Bescherming karakteristieke grondwaterafhankelijke ecologische waarden; m.n. van belang in/rond natuurgebieden (voor hydrologische beïnvloedingszone zie provinciaal omgevingsplan)	De beoogde ontwikkeling leidt niet tot het onttrekken van grondwater. Derhalve is verdroging niet aan de orde. Door peilopzet kan wellicht de bestaande verdroging meer worden tegengegaan.
Natte Natuur	Ontwikkeling/Bescherming van een rijke gevarieerde en natuurlijk karakteristieke aquatische natuur.	Het plangebied grenst niet direct aan natte natuurgebieden. Er zijn daarom geen bijzondere maatregelen te treffen of beperkingen te verwachten.
Onderhoud (mogelijkheid) waterlopen	Oppervlaktewater dient adequaat onderhouden te worden.	Het onderhoud van het wateroppervlak zal door de eigenaar van het land worden uitgevoerd. Langs de bestaande waterlopen worden stroken van 5 meter vrijgehouden voor onderhoud. Indien het noodzakelijk blijkt, is eenzijdig onderhoud mogelijk door het verkrijgen van geen bezwaar van de overliggende eigenaar dat al het onderhoud en ontvangst van bagger/maaisel middels het betreffende perceel plaats kan vinden. Bij het aanvragen van de watervergunning dient bekeken te worden welke ruimte exact noodzakelijk is door als gevolg van de maai- veldverhoging.
Waterschapswegen	Binnen het plangebied komen geen waterschapswegen voor.	De N57 is een weg van Rijkswaterstaat. Aan deze weg zullen geen veranderingen worden aangebracht. De overige wegen rondom het plangebied behoren toe aan het waterschap en daarmee zijn in overleg afspraken gemaakt met betrekking tot de verkeersveiligheid en de ontsluiting. In bijlage 7 is een advies van buro Goudappel Coffeng omtrent de verkeers- technische aspecten en ontsluiting verwoord. Kortheidshalve wordt naar deze bijlage en de daarin voorgestelde maatregelen verwezen.

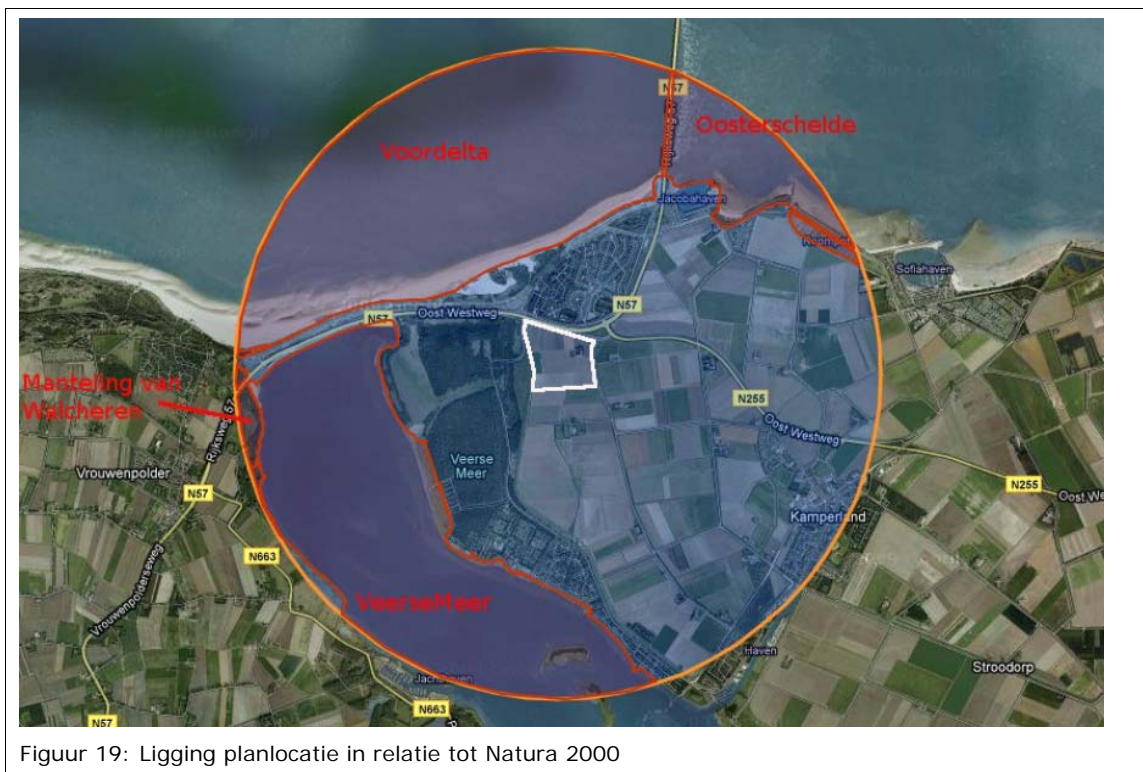
Ten aanzien van water worden belangrijke nadelige milieugevolgen uitgesloten.

4.4 Ecologie

Natura 2000

De Vogelrichtlijn heeft het doel om alle in het wild levende vogels en hun habitats op het grondgebied van de Europese Unie te beschermen en te beheren. Hiervoor zijn onder meer speciale beschermingszones aangewezen. Ook is het verplicht om passende maatregelen te nemen om de kwaliteit van de leefgebieden niet te laten verslechteren. Verder mogen er geen storende factoren in gebieden optreden die negatieve gevolgen hebben op het voortbestaan van de vogelsoorten die door de Vogelrichtlijn beschermd worden. Het plangebied is niet gelegen in een Vogelrichtlijngebied, het nabij gelegen Veerse Meer, de Oosterschelde en de Noordzee zijn echter wel aangewezen als Vogelrichtlijngebied.

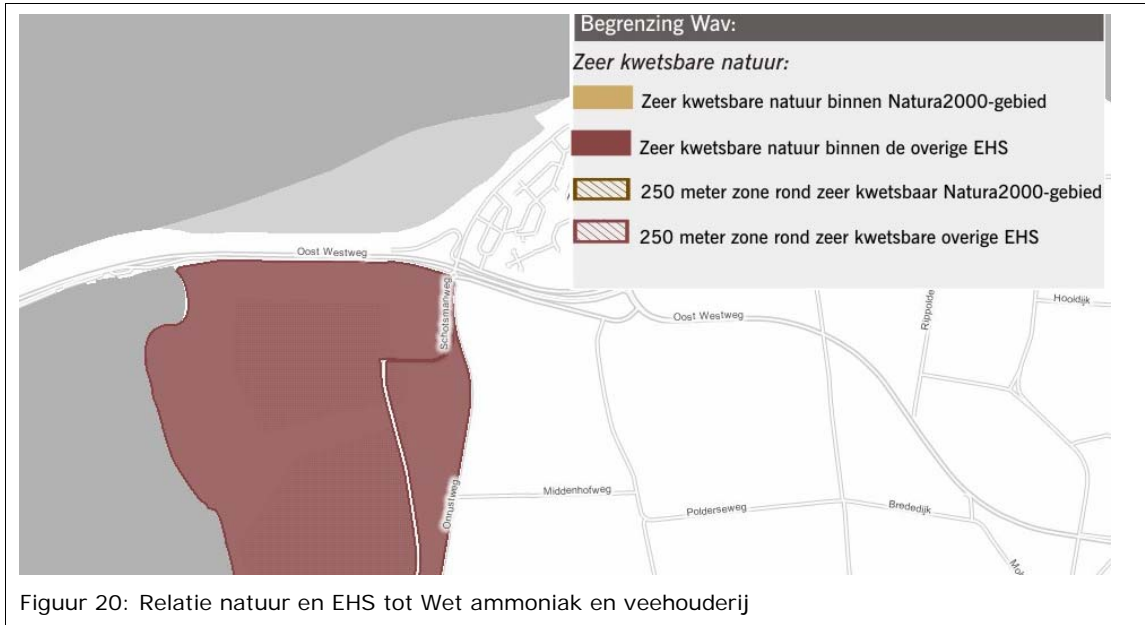
De Habitatrichtlijn behelst de instandhouding van natuurlijke habitats en wilde flora en fauna. De richtlijn is mede bedoeld voor het realiseren van een Europees ecologisch netwerk dat gericht is op de instandhouding van een groot aantal bedreigde habitats en soorten op Europees niveau. Het is van belang bij de ruimtelijke planvorming vooraf te onderzoeken of en welke dier- en plantensoorten er voorkomen, wat hun beschermingsstatus is en wat de effecten zijn van de ingreep op het voortbestaan van de gevonden soorten. Het plangebied is niet gelegen in een Habitatrichtlijngebied, de nabij gelegen Oosterschelde en de Noordzee zijn echter wel aangewezen als Habitatrichtlijngebieden.



Figuur 19: Ligging planlocatie in relatie tot Natura 2000

Aangezien het plangebied in de nabijheid van meerdere Natura 2000 gebieden is gelegen (figuur 19), is door Regelink Ecologisch Onderzoek d.d. 3 maart 2010 een voortoets uitgevoerd (bijlage 3). Deze voortoets is uitgevoerd ter bepaling van de externe werking van het beoogde plan op de Natura 2000 gebieden. Uit de toetsing blijkt dat de uitvoe-

ring van de ingreep geen significante effecten op de Natura 2000 gebieden zal hebben en daarom niet de Natuurbeschermingswet zal overtreden. Derhalve kan gesteld worden dat voor de uitvoer van de ingreep geen vergunning van de Natuurbeschermingswet noodzakelijk is. Het onderzoek is als bijlage toegevoegd.



Ecologische Hoofdstructuur

Het plangebied valt niet binnen de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) zoals blijkt uit figuur 21. De extra bedrijvigheid tijdens de ingreep kan echter wel een tijdelijke negatieve invloed hebben op de EHS aan weerszijden van het plangebied. Voor de EHS ten westen zal dit alleen voor de rand gelden; de EHS ten oosten is nog niet erg ontwikkeld zodat daar geen ecologische effecten te verwachten zijn. De verhoogde recreatiedruk voor de EHS zal minimale effecten hebben aangezien er al redelijk veel recreatie in de EHS plaatsvindt. De realisatie van de waterpartijen en de duinen in het onderzoekgebied kunnen uiteindelijk voor een positief effect op de EHS zorgen. In zijn algemeenheid kan derhalve een negatief effect op de kenmerken van de EHS redelijkerwijs worden uitgesloten. Dit strookt met de conclusie uit eerdergenoemd onderzoek van buro Regelink: "Aangezien er tussen het onderzoekgebied en het EHS gebied een dijk aanwezig is en de ingreep slechts een herinrichting betreft, wordt verwacht dat het effect van de ingreep niet significant zal zijn". Evenmin zullen er consequenties te verwachten zijn vanwege veranderingen van het grondwater in het natuurgebied.

Afwegingszone

Ten opzichte van natuurgebieden dient invulling gegeven te worden aan een afwegingszone van 100 meter (figuur 22). Er dient rekening gehouden te worden met het natuurgebied ten westen van het plangebied. Binnen de afwegingszone zijn zowel hotellodges als appartementenunits gesitueerd. Gelet op het karakter van het landgoed is sprake van een extensieve vorm van recreatie die aansluit bij het natuurgebied. Het natuurgebied zal ongemoeid blijven. Ten gevolge van onderhavig bestemmingsplan treden er geen of minimale veranderingen op. Het onderzoek van buro Regelink onderstreept dit.



Figuur 22: Bufferzone

Flora- en faunawet

Het is mogelijk dat er zich binnen het plangebied concentraties van beschermde planten diersoorten in het kader van de Flora- en faunawet bevinden. Door Regelink Ecologisch Onderzoek is in het kader van de Flora- en faunawet en Natuurbeschermingswet d.d. 3 maart 2010 een ecologische quickscan uitgevoerd. Uit de toetsing aan de Flora- en faunawet blijkt dat, bij de uitvoer van het beoogde plan, mogelijk negatieve effecten te verwachten zijn op vleermuizen, broedvogels en amfibieën. Op de overige soortgroepen wordt geen negatief effect op beschermde soorten of functies verwacht.

De dijken dienen mogelijk als vliegroute voor vleermuizen van en naar de foerageergebieden. De bunkers ten zuidwesten van het gebied dienen mogelijk als winterverblijf en of als zwermlocatie. Wanneer er voldoende mitigerende maatregelen getroffen worden zijn daarmee significant negatieve effecten te voorkomen. Deze kunnen bestaan uit het voorkomen van lichtvervuiling tijdens en bij de realisatie van het project en het instandhouden van de aanwezige lijnvormige elementen en bomen met spleten en holten. Aanvullend vleermuizenonderzoek conform het vleermuisprotocol zal de aan- of afwezigheid van deze soorten en functies in het onderzoekgebied aan moeten tonen. Hieruit kan blijken of de mitigerende maatregelen daadwerkelijk nodig zijn. Een aanvullend vleermuizenonderzoek is uitgevoerd en vastgelegd in een rapport van buro Regelink van 5 oktober 2010 (bijlage 3). Tijdens de inventarisatie zijn verschillende gewone dwergvleermuizen en laatvliegers waargenomen. Hieruit blijkt dat er op en rond het erf door vleermuizen gefoerageerd wordt en dat door deze dieren van het erf naar de dijk aan de oostkant van het plangebied gevlogen wordt. Het betreft echter geen essentiële vliegroute.

Mogelijk komen in het plangebied de huismus of ander vogelsoorten voor. Doordat de bebouwing en erfbeplanting in en rechtstreeks grenzend aan het plangebied blijft bestaan, is de uitvoer van de ingreep met betrekking tot de huismus en overige vogelsoorten niet strijdig met de Flora- en faunawet. Hierdoor is aanvullend onderzoek naar de aanwezigheid van nestplaatsen van de huismus niet noodzakelijk.

Tevens heeft de beschermde rugstreepdijk mogelijk het leefgebied in het plangebied; ook is het mogelijk dat de soort tijdens de werkzaamheden het gebied als leefgebied gaat gebruiken. In beide gevallen zal de ingreep in strijd zijn met de Flora- en faunawet en voor de rugstreepdijk kan voor een ruimtelijke ingreep alleen een ontheffing verkregen worden in het geval van dwingende redenen van groot openbaar belang. Dat is bij het beoogde plan niet het geval. Door voor en tijdens de uitvoering voldoende mitigerende maatregelen te treffen is een significant negatief effect uit te sluiten. De mitigerende maatregelen voor eventueel aanwezige rugstreepdijken zijn afhankelijk van de daadwerkelijke aanwezigheid en gebruik van het onderzoekgebied en omgeving. Om passende mitigerende maatregelen op te kunnen stellen is het noodzakelijk eerst onderzoek uit te voeren naar de aanwezigheid van de rugstreepdijk op het onderzoekgebied en de directe omgeving. Dit nader onderzoek is inmiddels uitgezet; de resultaten zijn in eerdergenoemd rapport van 5 oktober 2010 vastgelegd. Tijdens de inventarisatie zijn er geen rugstreepdijken in of rond het plangebied waargenomen.

Uit de quickscan kon worden geconcludeerd dat, mits er voor de vleermuizen en rugstreepdijk mitigerende maatregelen opgesteld en getroffen worden, er geen significant negatief effect te verwachten is. Nadere onderzoeken bleken noodzakelijk. De uitvoering van de ingreep zal met betrekking tot rugstreepdijken en vliegroutes van vleermuizen niet strijdig zijn met de Flora- en faunawet. Wel verdient het aanbeveling om het gebruik van verlichting tijdens de werkzaamheden zoveel mogelijk te beperken en bij de aanleg van verlichting op het terrein te kiezen voor naar beneden gerichte lichten met zo min mogelijk strooilicht, teneinde verstoring van de aanwezige vleermuizen zoveel mogelijk te voorkomen.

Ten aanzien van ecologie worden belangrijke nadelige milieugevolgen uitgesloten.

4.5 Milieuhinder

Het plan grenst aan een agrarisch gebied, een recreatiegebied en een natuurgebied én behelst de ontwikkeling van gevoelige functies. Met behulp van de Staat van Bedrijfsactiviteiten in de VNG-brochure Bedrijven en milieuzonering 2009, is een minimaal aan te houden afstand af te leiden, welke leidt tot een planologische onderzoekszone. Gekeken wordt naar de aspecten geur, stof, geluid en gevaar.

Door het aanbrengen van een zone tussen bedrijvigheid en gevoelige bestemmingen, kan de overlast ten gevolge van bedrijfsactiviteiten zo laag mogelijk gehouden worden. Zonering is met name van toepassing bij nieuwbouw van gevoelige functies in de directe omgeving van een bedrijf (a, figuur 23) en bij vestiging van een nieuw bedrijf in de directe omgeving van gevoelige bestemmingen (b, figuur 24).

Ad a:

In de directe omgeving van het plangebied zijn inrichtingen gelegen met een milieuzone. Het betreft hier een veeteeltbedrijf aan de Jacobadijk 26 en de verblijfsrecreatie aan de noordzijde van de N57.

De voormalige akkerbouwbedrijven behoeven thans niet meer meegerekend te worden, aangezien ze in onderhavig bestemmingsplan als burgerwoning bestemd worden conform het huidige gebruik; de zone is vervallen. Het voormalige akkerbouwbedrijf Jacobadijk 23 heeft een groot deel van de gronden al verkocht en zal het resterende deel ook nog verkopen dan wel afstoten ten behoeve van de landgoedontwikkeling.

Op grond van de VNG-brochure en het provinciale milieubeleid geldt voor het veeteeltbedrijf een richtafstand van 100 meter tussen de locatie waar dieren gehouden worden (stallen plus geconcentreerde uitloop) en de gevoelige functie, vanwege het aspect geur. Een kleinere afstand tot maximaal 50 meter kan, aldus het provinciaal beleid, aangehouden worden, indien daarvoor geen noemenswaardige hinder bij de gevoelige bestemmingen optreedt en dit niet leidt tot onevenredige beperkingen voor de betrokken landbouwbedrijven.

Aangezien recreatieobjecten conform de Wet geurhinder en veehouderij behoren tot geurgevoelige objecten, dient getoetst te worden of de afstand tussen het beoogde landgoed en de veehouderij voldoende is. De hotelsuites als losse recreatiewoning in de zuidoostzijde van het plangebied liggen op circa 325 meter van het bouwblok van de veehouderij; de landgoed-woningen (althans de bouwkavels) liggen op ruim 150 meter. Volgens de milieuvergunning voor deze veehouderij van 8 juli 2004 worden er melk- en kalfkoeien alsmede vrouwelijk jongvee gehouden.

De kern van het geurhinderbeleid van de veehouderij is vastgelegd in de Wet geurhinder en veehouderij. De afstand wordt in principe voor een groot aantal dieren bepaald aan de hand van vastgelegde odours per kubieke meter. Echter voor melk- en kalfkoeien en voor vrouwelijk jongvee is geen geuremissiefactor vastgesteld. Er is enkel bepaald dat een minimumafstand moet worden aangehouden tussen het emissiepunt van het dierenverblijf en de buitenzijde van het geurgevoelig object buiten de kom van 50 meter. De dichtstbijzijnde woning op het moment van vergunningverlening was de Jacobadijk 22, op een afstand van 246 meter.



Figuur 23: Toelichtende kaart bestaande bedrijvigheid in relatie tot beoogde gevoelige functies



Figuur 24: Toelichtende kaart bestaande gevoelige bestemmingen in relatie tot het landgoed

Te zijner tijd is het dichtstbijgelegen object, zoals gezegd, gelegen op ruim 150 meter, en daarmee is de afstand nog ruim voldoende; de veehouderij wordt niet in zijn ontwikkeling beperkt. Dit geldt evenzeer ten opzichte van de voormalige agrarische bedrijfs-woningen op nr. 23 en 24, welke op circa 225 meter afstand liggen.

In dit kader is het zelfs niet relevant of de woningen op nr. 23 en 24 als agrarische wo-ningen of burgerwoningen worden bestemd; het zijn woningen van een derde ten op-zichte van het veeteeltbedrijf.

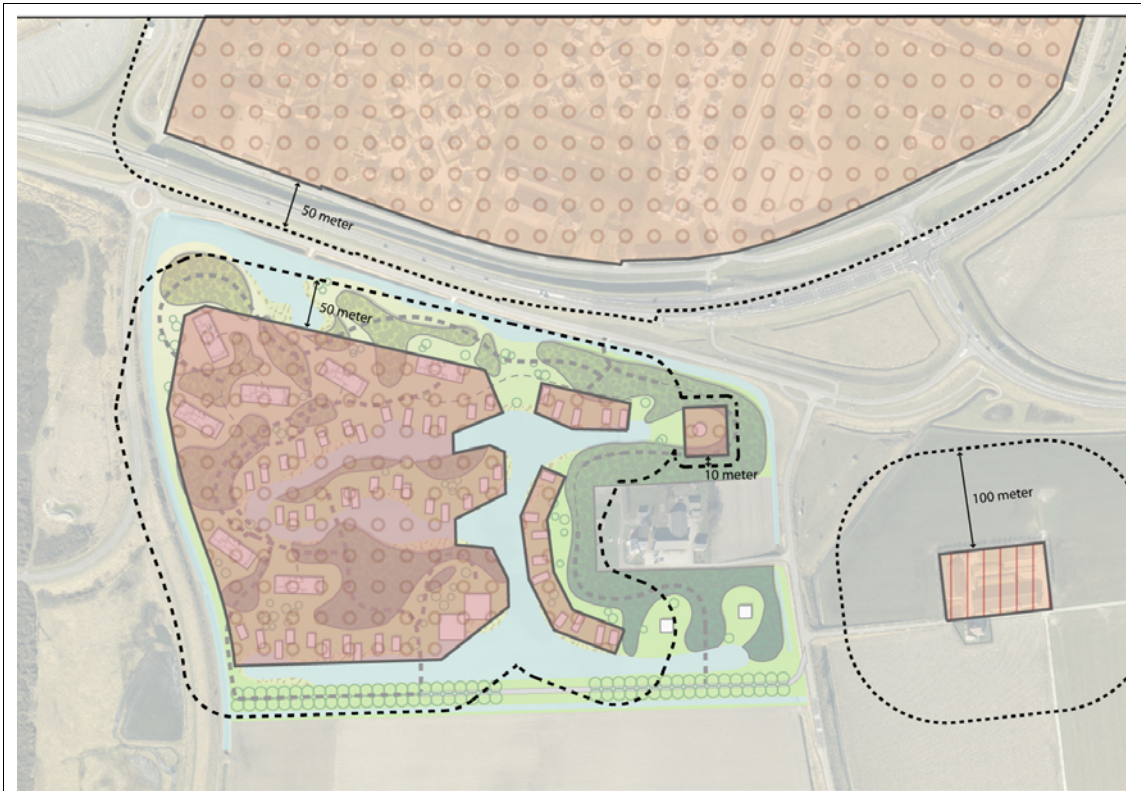
In het Omgevingsplan heeft de provincie overigens aangegeven dat volgens het 'Con-cept Plattelandswoning' voor woningen nabij (agrarische) bedrijven in het landelijk ge-bied een ruimere normering kan worden gehanteerd.

Nabij het plangebied ligt tevens het bestaande verblijfsrecreatieve bedrijf Noordzee Ré-sidence De Banjaard met hotel De Banjaard en De Kamperduinen. Dit verblijfsrecreatie-ve bedrijf kan als categorie 3.1 bedrijf worden beschouwd waarbij een richtafstand geldt van 50 meter, met name vanwege het aspect geluid. Uitbreiding van het Noordzee Ré-sidence De Banjaard is wegens de ligging aan de N57 niet meer mogelijk. Het beoogde landgoed ligt op circa 60 meter afstand zodat aangenomen mag worden dat het Noord-zee Résidence De Banjaard met genoemde hotels geen belemmering vormt voor de be-oogde ontwikkeling van landgoed De Grootte Duynen.

Ad b

Bij het landgoed zelf behoort eveneens een milieucontour ten opzichte van omliggende gevoelige functies. Het beoogde landgoed kan worden ingedeeld onder kampeerterrei-nen/vakantiecentra. Conform de VNG-brochure past dan met name vanwege geluid een milieucategorie 3.1, met een richtafstandsmaat van 50 meter. Bij het wellness-deel van het landgoed past milieucategorie 2, met een bijbehorende richtafstand van 30 meter voor wat betreft geluid. Voor hotels en conferentieoorden en restaurants geldt slechts milieucategorie 1, waarbij een afstand van 10 meter richtinggevend is. De afstandsma-ten zijn gebaseerd op het aspect geluid.

De afstand van de bestaande gevoelige functies tot de beoogde recreatieverblijven be-draagt overal meer dan 50 meter; de gevoelige functies vallen buiten de planologische onderzoekszone. Het beoogde landgoed vormt derhalve geen belemmering voor de in de nabijheid gelegen gevoelige bestemmingen dan wel functies.



Figuur 25: Figuur 23 en 24 gecombineerd

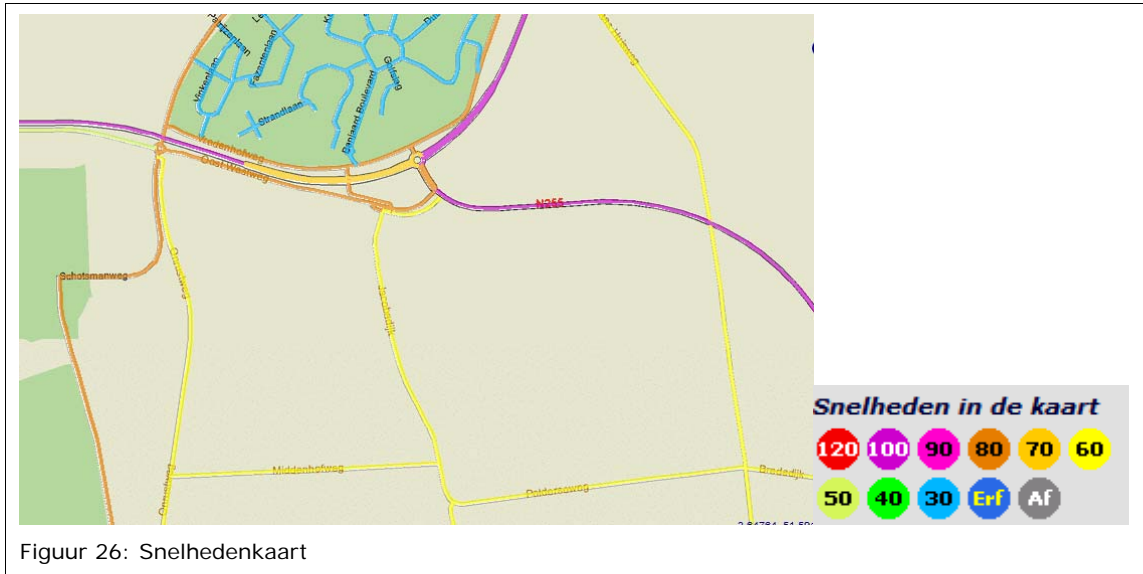
Ten aanzien van milieuzonering worden belangrijke nadelige milieugevolgen uitgesloten.

4.6 Geluidhinder

Wegverkeerslawaai

Sinds 1 januari 2007 geldt de Wet geluidhinder (Wgh). Ingevolge artikel 74 Wgh zijn in principe alle wegen gezoneerd. Uitzondering op deze regel zijn wegen waarvoor een maximum snelheid van 30 kilometer per uur geldt en woonerven (figuur 26). Voor gezoneerde wegen geldt een grenswaarde van 48 dB. Deze waarde wordt berekend op basis van L_{den} . Als een geluidzone geheel of gedeeltelijk binnen het plangebied valt moet, zoals aangegeven in artikel 77 Wgh, bij de voorbereiding van een bestemmingsplan akoestisch onderzoek worden verricht naar de geluidsbelasting op nieuwe woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen binnen die geluidzone.

Recreatiewoningen en –appartementen zijn geen geluidsgevoelige bestemmingen volgens de Wgh. In het Omgevingsplan Zeeland worden recreatiewoningen wel als geluidsgevoelig object aangemerkt. Het Omgevingsplan is echter niet rechtstreeks bindend. In de PRV is niets bepaald. In zoverre is er dus geen verplichting om te voldoen aan eisen van de Wgh. Niettemin is het uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening wel nodig om rekening te houden met de geluidsnormen uit de Wgh.



In verband met mogelijke effecten van het wegverkeerslawaai vanaf de N57, is een berekening uitgevoerd om de 48 dB-contour te bepalen. Door Mobius Consult is op 10 november 2011 een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is als bijlage toegevoegd en vormt een actualisering van de geluidsrapporten van januari 2010 en augustus 2011.

De voorkeursgrenswaarde wordt ter plaatse van een aantal chalets overschreden maar is nergens hoger dan de maximale ontheffingswaarde. Ter plaatse van het hotel wordt de voorkeursgrenswaarde niet overschreden. De voorkeursgrenswaarde wordt bij vier appartementgebouwen overschreden; bij één gebouw wordt de maximale grenswaarde voor buitenstedelijk gebied overschreden met maximaal 3 dB, op de derde en vierde bouwlaag van het appartementengebouw, op de voorgevel.

Alle gebouwen in het plan beschikken over een geluidluwe gevel.

Er is onderzocht of maatregelen mogelijk zijn om de geluidsbelasting te verlagen. Zijn er bronmaatregelen mogelijk, in relatie tot de rijsnelheid of vervanging van het wegdek? Deze maatregelen zijn kostbaar en niet reëel.

Zijn er overdrachtsmogelijkheden, zoals een geluidsscherm, vergroten van de afstand tot de weg en/of verhoging van duinen? Vanuit stedenbouwkundig, landschappelijk en esthetische overwegingen zijn overdrachtsmaatregelen niet haalbaar.

In verhouding tot de omvang van het projectplan, de beperkte overschrijding bij slechts bouwlagen van één gebouw, en de functies van de bebouwing, zijn de kosten relatief hoog en wordt voorgesteld geen maatregelen aan het wegdek te treffen.

Gelet op de niet permanente bewoning worden de geluidsniveaus uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening acceptabel geacht. Er wordt wel geadviseerd om extra aandacht te besteden aan het realiseren van goed geluids-isolerende gevels, met name bij de noordgevels van de appartementen, gelegen nabij de N57.

In de akoestische rapportage van Mobius is ook ingegaan op de situatie op en rondom de Jacobadijk, mede in relatie tot de nieuwe ontsluitingsweg. Op dit punt zijn er geen belemmeringen voor het plan.

Ten aanzien van geluid worden belangrijke nadelige milieugevolgen uitgesloten.

4.7 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden. De overheid wil daarmee zowel de verbetering van de luchtkwaliteit bewerkstelligen als ook de gewenste ontwikkelingen in ruimtelijke ordening doorgang laten vinden. Voor luchtkwaliteit is stikstofdioxide het meest maatgevend, omdat deze stof door de invloed van het wegverkeer het snelst een overschrijding van de grenswaarde veroorzaakt. Daarnaast zijn ook de concentraties van fijn stof van belang. De grenswaarde voor fijn stof wordt als gevolg van de hoge achtergrondconcentraties in grote delen van Nederland overschreden. Van belang is dat een planologische ontwikkeling, gezien in groter verband, de verdergaande reductie van luchtverontreinigende stoffen door het Rijk niet in gevaar brengt. Ruimtelijke maatregelen hebben slechts een effect op de concentraties ter plaatse van de gevoelige bestemming.

In de algemene maatregel van bestuur Niet In Betekenende Mate (NIBM) en de ministeriële regeling NIBM zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. In de regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen opgenomen die niet in betekende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Op deze lijst staan onder andere bepaalde inrichtingen, kantoorprojecten en woningbouwprojecten; deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Een recreatieve ontwikkeling als voorzien staat niet op de lijst. Echter ook als het bevoegd gezag op een andere wijze, bijvoorbeeld door berekeningen, aannemelijk kan maken dat het geplande project niet in betekende mate bijdraagt, kan toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit achterwege blijven én mag de ontwikkeling doorgang vinden als de concentratie van schadelijke stoffen in de lucht niet verder verslechtert.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient rekening te worden gehouden met de in de Wet luchtkwaliteit opgenomen grenswaarden. Door Mobius Consult is d.d. 21 januari 2010 een indicatieve berekening naar de luchtkwaliteit uitgevoerd. Uit deze berekening blijkt dat de concentraties luchtverontreinigde stoffen ter plaatse ver beneden de grenswaarde liggen. Ook is de planbijdrage aanzienlijk lager dan de NIBM-grens van 3%. Hiermee zijn er geen beperkingen voor de planontwikkeling vanuit de Wet luchtkwaliteit. Het onderzoek is als bijlage toegevoegd.

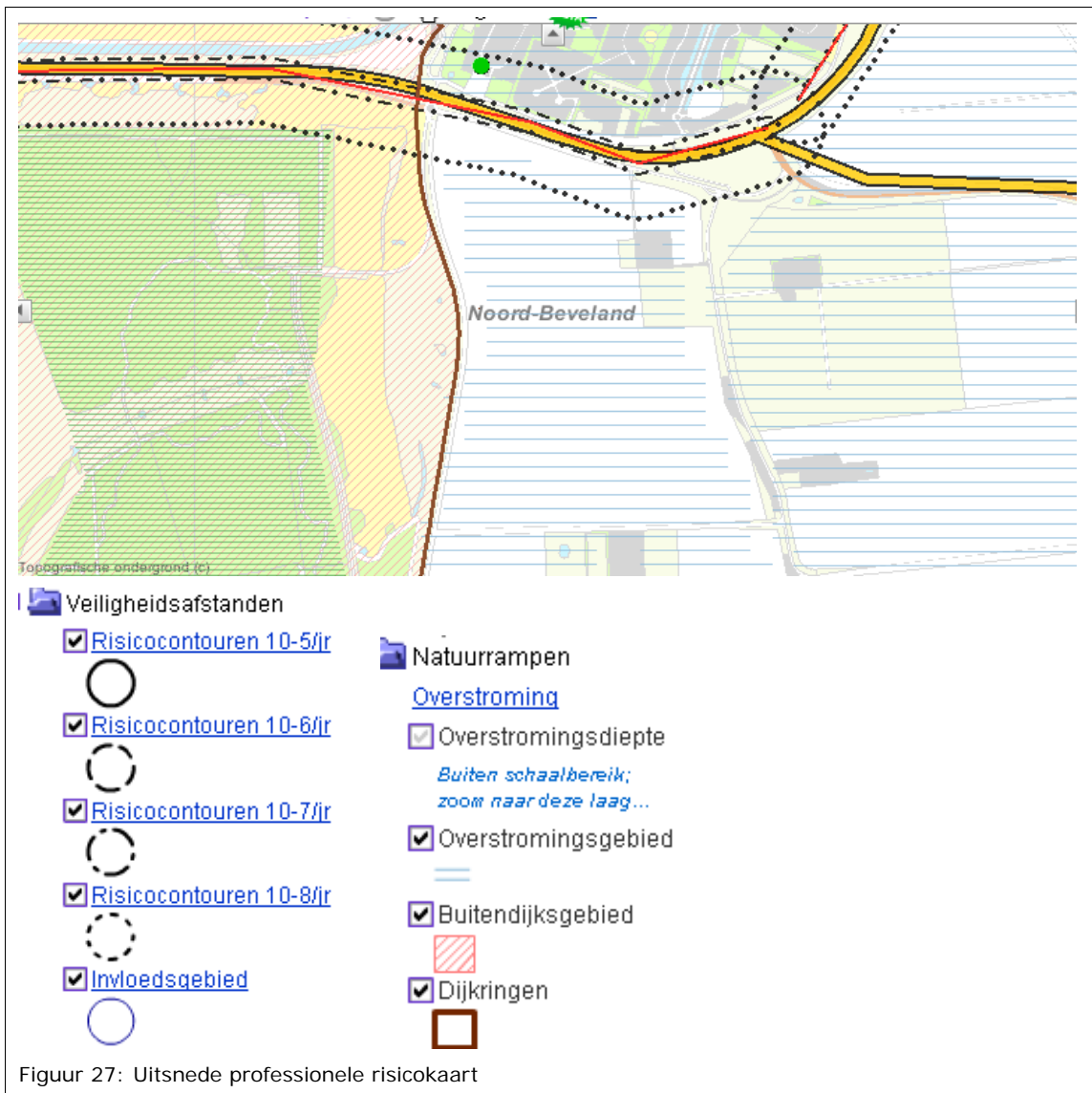
Ten aanzien van luchtkwaliteit worden belangrijke nadelige milieugevolgen uitgesloten.

4.8 Externe en interne veiligheid

Transportroutes

De wettelijke regelgeving voor het vervoer van gevaarlijke stoffen ligt vast in de Wet Vervoer Gevaarlijke Stoffen, de regeling Vervoer over Land van Gevaarlijke stoffen en het reglement Vervoer over de Spoorweg van Gevaarlijke stoffen. De beoordeling van de risico's veroorzaakt door het transport van gevaarlijke stoffen dient plaats te vinden aan de hand van de nota Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen 1996, de handreiking Externe veiligheid vervoer gevaarlijke stoffen 1998 van de VNG en de (herziene) circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen 2004 en 2009.

Op basis van de nota Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen dient de bijdrage van nieuwe ontwikkelingen indien deze gelegen zijn binnen een zone van 200 meter van de as van de transportroute te worden getoetst aan de oriënterende waarde van het groepsrisico (GR). Het GR moet kleiner zijn dan 10^{-5} . Dit is een kans op een ongeluk met 100 slachtoffers per jaar per kilometer, waarbij bij vertienvoudiging van het aantal slachtoffer de kans met een factor 100 afneemt. Tevens mogen er binnen de plaatsgebonden risico (PR) contour van 10^{-6} per jaar, inhoudende de kans op overlijden van één op een miljoen per jaar, geen nieuwe kwetsbare objecten zoals woningen worden gerealiseerd. Voor bestaande situaties geldt de 10^{-6} per jaar als streefwaarde. De grenswaarde voor bestaande situaties is 10^{-5} per jaar.



Op grond van de risicokaart (figuur 27) zijn vaarwegen of spoorwegen die zijn aangewezen als wegen voor vervoer van gevaarlijke stoffen in de directe omgeving van het plangebied niet aanwezig. Wel is de N57, grenzend aan het plangebied, op grond van de provinciale risicokaart aangewezen als weg voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. Aangezien kampeer- en andere recreatieterreinen bestemd voor het verblijf van meer dan 50 personen gedurende meerdere aaneengesloten dagen behoren tot de kwetsbare objecten, dient rekening gehouden te worden met de externe veiligheid ten aanzien van de N57.

Door Mobius Consult is d.d. 21 januari 2010 een onderzoek gedaan naar het aspect externe veiligheid; de externe veiligheidsaspecten zijn bewust kwalitatief benaderd in plaats van kwantitatief. Uit dit onderzoek is gebleken dat voor de N57 geen PR of dergelijke buiten de weg zelf is gelegen. Alleen het invloedsgebied voor de beoordeling van het GR bedraagt 88 tot 200 meter. Eventuele groei tot 2020 van de vervoersstromen gevaarlijke stoffen geven geen aanleiding tot andere inzichten. Binnen de zone worden 1 tot circa 39 recreatieverblijven gesitueerd. Bij een dergelijke kleine toename is op grond van de provinciale beleidsvisie geen uitgebreide verantwoording van het GR noodzakelijk. Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de beoogde realisering van het plan. Het onderzoeksrapport is als bijlage toegevoegd.

Zelfredzaamheid en beheersbaarheid

De provincie Zeeland heeft in haar beleidsvisie aangegeven wanneer welke criteria voor de externe veiligheid meewegen. Niet voor alle gevallen wenst de provincie een nader onderzoek naar het groepsrisico. De provincie vereist geen uitgebreide verantwoording van het groepsrisico als:

1. de geplande (kwetsbare) objecten buiten het invloedsgebied liggen (dan is er geen groepsrisico); Juridisch is de minimum omvang gesteld op 10 doden om van een groepsrisico te kunnen spreken.

of

2. het een enkel kwetsbaar object in een nagenoeg maagdelijke omgeving betreft (dan is het groepsrisico zeer laag). Tot een factor 10 onder de oriëntatiewaarde wenst de provincie geen uitgebreide verantwoording van het groepsrisico.

of

3. het een enkel kwetsbaar object in een al zeer volle omgeving betreft, waardoor het effect op de hoogte van het groepsrisico marginaal is. Tot een toename van het groepsrisico van 10 % beschouwt de provincie de toename als marginaal.

Alleen als de risicosituatie niet voldoet aan het gestelde in 1, 2 en 3 wenst de provincie een uitgebreide verantwoording van het groepsrisico, waarbij aandacht wordt besteed aan de criteria zelfredzaamheid, beheersbaarheid en resteffecten.

De eventuele verantwoordingsplicht van het groepsrisico dient naast de rekenkundige hoogte van het groepsrisico, rekening te houden met een aantal kwalitatieve aspecten. Deze aspecten kunnen globaal in de onderstaande categorieën worden onderverdeeld;

- Ligging curven van het groepsrisico (GR) ten opzichte van de oriëntatiewaarde;
- Toename GR ten opzichte van de nulsituatie;
- De mogelijkheden van zelfredzaamheid van de bevolking;
- De mogelijkheden van de bestrijdbaarheid;
- Nut en noodzaak van de ontwikkeling;
- Het tijdsaspect.

Een uitgebreide verantwoording is dus niet in alle gevallen noodzakelijk. Zoals hiervoor al is geconcludeerd en uit het rapport van Mobius naar voren komt, is thans geen uitgebreide verantwoording noodzakelijk.

Dit neemt niet weg dat , indien zich een incident voordoet, dit effecten op de omgeving heeft of nog kan hebben. Afhankelijk van de aard en omvang van deze effecten zal er communicatie plaatsvinden naar de in het effectgebied liggende bedrijven en bewoners. Bij een eenvoudig incident met geringe effecten zal de communicatie - voor zover nodig - op reguliere wijze en dus routinematig plaatsvinden door de ter plaatse aanwezige functionarissen van de hulpverleningsdiensten. Indien een incident zich ontwikkelt tot een groot incident of ramp zal, zogenaamde opschaling plaatsvinden. Van een routinematige aanpak zal overgegaan worden naar een meer gecoördineerde aanpak. Op regionaal niveau is er een operationeel basisplan. Het rampenplan, het operationeel basisplan en de procesbeschrijvingen voorzien ondermeer in:

- het waarschuwen van bewoners en de naastgelegen bedrijven (het attenderen van de bevolking op een gevaar of dreigend gevaar en het daarbij geven van een eerste gedragsadvies);
- voorlichting (het vergaren, het verwerken en verstrekken van zinvolle informatie, met als doel het informeren van de betrokkenen en het beperken van de gevolgen van het incident door de betrokkenen te adviseren of te bewegen noodzakelijke maatregelen te treffen.

Zelfredzaamheid

De zelfredzaamheid geeft aan in welke mate de aanwezigen in het plangebied in staat zijn zich op eigen kracht in veiligheid te brengen.

De functie-indeling, de infrastructuur en de bebouwing, communicatie en alarmering kan op verschillende manieren op zelfredzaamheid inspelen. Zoals door het toepassen van luchtdichte afsluiting in de gebouwen, zodat mensen bij het vrijkomen van een toxische wolk veilig binnen kunnen blijven. Of het wegenplan zodanig inrichten dat de mensen van de risicobron weg kunnen vluchten. Verder is het bijvoorbeeld relevant of er hoogbouw aanwezig is, waarin minder zelfredzame personen zijn voorzien.

In het kader van een effectieve zelfredzaamheid bij het *scenario BLEVE*¹ verdient het aanbeveling de volgende maatregelen te treffen:

- het wegenplan zodanig inrichten dat de vluchtwegen van de risicobronnen aflopen;
- het toepassen van zo min mogelijk glas aan de risicozijde;
- de gebouwen dusdanig ontwerpen dat niet-verblijfsruimten, zoals opslagruimten, aan de gevaarszijde zijn geplaatst;
- de gebouwen loodrecht projecteren ten opzichte van de risicobron.

Bij het scenario vrijkomen van *een toxische stof* is het van belang dat de aanwezigen in het effectgebied binnen blijven en dat ramen, deuren en ventilatieopeningen worden gesloten. Ten behoeve van deze zelfredzaamheid is het van belang dat de sirenes worden ingezet met de daarbij horende boodschap via radio en televisie. In het kader van een effectieve zelfredzaamheid bij het vrijkomen van toxische stoffen wordt geadviseerd de volgende *bouwkundige* maatregelen te treffen: het toepassen van centraal afsluitbare ventilatiesystemen in kantoorruimten. Hierdoor wordt voorkomen dat toxische stoffen binnentreden. Ten behoeve van deze zelfredzaamheid is het van belang dat de sirenes worden ingezet met de daarbij horende boodschap via radio en televisie.

Om de effectiviteit van de hierboven genoemde maatregelen te garanderen is de volgende organisatorische maatregel noodzakelijk: Personeelsleden dienen door middel van risicocommunicatie geïnformeerd en geïnstrueerd te worden over de risico's en de mogelijke maatregelen die ze zelf kunnen nemen als dat nodig is. De gemeente is hiervoor verantwoordelijk en heeft hierin een informatieplicht. Bijvoorbeeld de betreffende bedrijven voor te lichten dat het belangrijk is geïnstrueerd personeel aanwezig te hebben die de centraal afsluitbare ventilatie kan bedienen.

Voorzieningen en maatregelen op het gebied van zelfredzaamheid leiden er toe dat mensen tijdig het gebied kunnen ontvluchten om zo zichzelf te redden of de ernst van hun verwondingen kunnen beperken. Zelfredzaamheid beïnvloedt hiermee het resteffect. Modelmatig zal dit effect niet altijd kunnen worden gekwantificeerd.

Beheersbaarheid

Met maatregelen en voorzieningen op het gebied van beheersbaarheid kan escalatie van een incident worden voorkomen. Hierdoor wordt het groepsrisico in positieve zin beïnvloedt, neemt de zelfredzaamheid van personen toe en zal het resteffect ook lager uit kunnen vallen. Beheersbaarheid richt zich op de inzetbaarheid van hulpverleningsdiensten in hoeverre zij in staat zijn hun taken goed uit te kunnen voeren en daarmee verdere escalatie van een incident kunnen voorkomen.

In het kader van beheersbaarheid is het van belang dat aanvalswegen alsmede (primaire) bluswatervoorzieningen voldoende en in adequate en kwalitatieve mate aanwezig zijn, maar ook de brandweezorgnorm wordt hier onder geschaard. Het plangebied dan wel de incidentlocatie moet in voldoende mate bereikbaar zijn met een calamiteitsontsluiting.

De beheersbaarheid van het incident wordt mede bepaald door de aard van de betrokken stoffen in samenhang met de snelheid waarmee een incident zich ontwikkeld.

¹ Boiling Liquid Expanding Vapour Explosion

Maatregelen op het gebied van zelfredzaamheid en beheersbaarheid kunnen samenvattend zijn:

- Extra sirenemasten;
- Bluswatervoorzieningen;
- Voldoende aanrijdroutes voor hulpverleningsdiensten en vluchtwegen voor gebruikers en bewoners;
- Hittewerend of splinterwerend glas.

Bij de meer gedetailleerde ontwerpen van dit project zal met de genoemde maatregelen omtrent zelfredzaamheid en beheersbaarheid nadrukkelijk rekening worden gehouden. Het plangebied zal in elk geval minimaal door verminderd- of niet-zelfredzame gebruikers bezocht worden.

Inrichtingen

Op 27 oktober 2004 is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) in werking getreden. Doel van dit besluit is risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege de aanwezigheid van risicovolle inrichtingen tot een aanvaardbaar minimum te beperken.

Op grond van de risicokaart zijn in of in de directe omgeving van de beoogde ontwikkelingslocatie geen BRZO bedrijven gelegen.

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 hiervoor besproken thema's zelfredzaamheid en beheersbaarheid.

Ten aanzien van veiligheid worden belangrijke nadelige milieugevolgen uitgesloten.

4.9 Overige belemmeringen

Kabels en leidingen

De belangrijkste buisleidingen in Zeeland zijn gebundeld in zogenaamde buisleidingenstroken. Voor buisleidingenstroken dient aan weerszijden een afstand te worden aangehouden, die als een buffer dient bij calamiteiten. Op basis van de kaart Buisleidingen en leidingstroken uit het Omgevingsplan en op basis van het bestemmingsplan zijn er geen planologisch relevante buisleidingen in of nabij het plangebied aanwezig. Voorafgaand aan de bouwwerkzaamheden zal een Klic-melding worden uitgevoerd, waardoor eventueel overige aanwezige kabels en leidingen aangetoond kunnen worden waarmee rekening gehouden dient te worden bij werkzaamheden.

Overige relevante zones

Op grond van de belemmeringenkaarten voor hoogtebepalingen en geluidzones, leidingen en risicozones en beschermde waarden uit het provinciaal beleid zijn geen belemmeringen aanwezig in het plangebied.

Ten aanzien van overige belemmeringen worden belangrijke nadelige milieugevolgen uitgesloten.

4.10 Milieu-effect-rapportage

Nagegaan is of er sprake van een m.e.r.-(beoordelings)plicht. Per 1 april 2011 is de regelgeving op dit onderdeel ingrijpend gewijzigd.

Uit onderdeel D10 van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.) blijkt dat er voor de activiteit 'aanleg van een vakantiedorp' met een vormvrije m.e.r.-beoordeling kan worden volstaan als de oppervlakte niet groter is dan 25 hectare dan wel niet groter dan 10 hectare bij ligging in een gevoelig gebied.

Gekeken naar bijlage A bij het Besluit m.e.r., waarin begripsbepalingen worden benoemd, is er bij het plangebied De Groote Duynen geen sprake van een gevoelig gebied volgens de m.e.r.. Immers zoals in paragraaf 4.4 is opgemerkt maakt het plangebied geen onderdeel uit van de EHS of is het gebied gerelateerd aan de Natuurbeschermingswet.

Zelfs inclusief de omvang van het in het plan geïntegreerde landgoed, wordt de oppervlakte van 25 hectare niet overschreden; het plangebied heeft een omvang van circa 22 hectare. Doordat de activiteit onder de drempelwaarde valt, dient er een vormvrije m.e.r.-beoordeling opgesteld te worden.

De toetsing in het kader van de vormvrije m.e.r.-beoordeling dient te geschieden aan de hand van de selectiecriteria in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling. De criteria omvatten:

- De kenmerken van de activiteit, onder andere omvang en cumulatie;
- De plaats waar de activiteit wordt verricht; de kenmerken van het plangebied in relatie met de kwetsbaarheid van de omgeving;
- De kenmerken van de gevolgen van de activiteit; mogelijke effecten van de activiteit, onder andere bereik, waarschijnlijkheid en omkeerbaarheid.

Zoals eerder in dit bestemmingsplan uitgebreid is toegelicht, heeft de beoogde ontwikkeling betrekking op het realiseren van een hotel met 60 kamers, 50 grondgebonden lodges, 80 appartementen en een wellness-gelegenheid aan de Onrustweg in Kamperland.

Voor het onderhavige plangebied kent de Nota Ruimte geen specifieke uitgangspunten, behalve dat gemeente en provincie zorg dienen te dragen voor een integraal ruimtelijk beleid ter waarborging van de basiskwaliteit. Eén en ander geldt tevens voor zaken als het definiëren en realiseren van milieukwaliteit en het beheer van het water. De Vordelta, de Oosterschelde en het Veerse Meer behoren tot de Nederlandse Natura 2000 gebieden. In paragraaf 4.4 is reeds geconcludeerd dat de beoogde ontwikkeling geen significante effecten heeft op het aangelegene Natura 2000 gebied. Evenmin is er een nadere beoordeling nodig in het kader van de Vogel- en Habitatrichtlijnen.

Ook uit de andere milieuparagrafen uit hoofdstuk 4, zoals water, geluid en milieuzoneering, blijkt dat de ontwikkeling geen schadelijke gevolgen voor het milieu heeft. Afdoende wordt met alle kwaliteitsaspecten van de leefomgeving rekening gehouden en worden waar nodig maatregelen getroffen. Dit is bekrachtigd met diverse onderzoeken. Het milieubelang is in voldoende mate afgewogen.

De conclusie van deze vormvrije m.e.r.-beoordeling geeft aan dat uitgesloten kan worden dat de activiteit belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kan hebben en dat er geen aanleiding is om een m.e.r.-beoordeling uit te voeren. Gelet op hetgeen hiervoor besproken is, geldt er in casu evenmin een plicht voor een m.e.r.-rapportage.

5 JURIDISCHE ASPECTEN

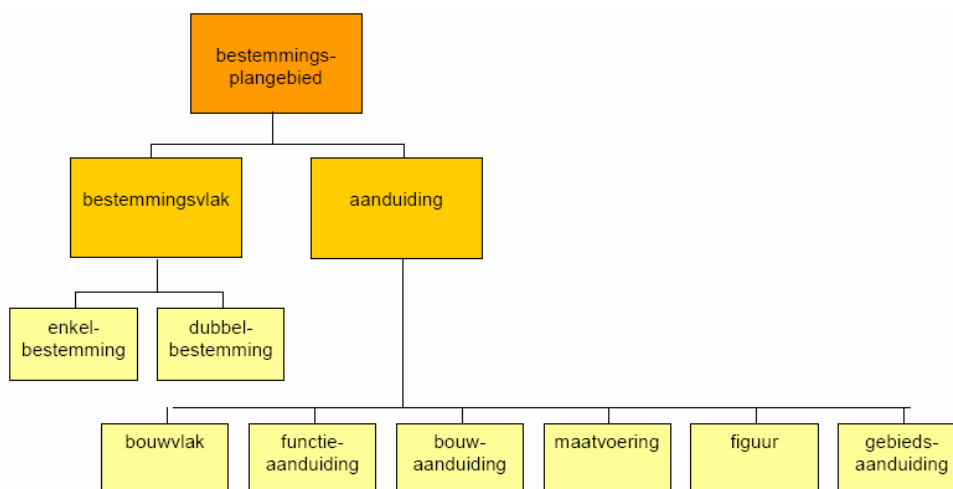
5.1 Planvorm

Het bestemmingsplan 'Landgoed De Grote Duynen' kan gekarakteriseerd worden als een zogenaamd ontwikkelingsplan. Het bestemmingsplan heeft tot doel het juridisch-planologisch kader te geven voor de ontwikkeling van de locatie ten westen van Kamperland. Als planvorm is gekozen voor een globaal plan, dat de stedenbouwkundige uitgangspunten van het ontwerp voor de locatie vastlegt. Eén en ander heeft geresulteerd in een planopzet met een beperkt aantal bestemmingen, een eenduidig kaartbeeld en een uniforme opzet van de bouwregels. Uitgangspunt is dat de kaart zo veel mogelijk informatie biedt omtrent de toelaatbare gebruiksvorm en de bouwmogelijkheden op een bouwperceel. Voordeel hiervan is een snel inzicht in de gebruiks- en bouwmogelijkheden waardoor het mogelijk is gebruikers van het bestemmingsplan goed te informeren.

De gemeente is verplicht om de bestemmingsplannen via internet beschikbaar te stellen. Gelijktijdig met de actualisering van de bestemmingsplannen krijgt de digitalisering van deze plannen vorm. Met behulp van de IMRO-codering zullen de digitale bestemmingsplannen uitwisselbaar zijn. Onderhavig bestemmingsplan is IMRO gecodeerd en kent de code NL.IMRO.1695.BPGrooteDuynen10-0002.

Kaart en regels

De regels zijn opgebouwd uit vier hoofdstukken te weten inleidende regels, bestemmingsregels, algemene regels en overgangs- en slotregels. Bij het opstellen van de regels, welke voldoen aan de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) van 1 oktober 2010, en de kaart is uitgegaan van de richtlijnen Standaard voor Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP 2008). De SVBP 2008 omvat verplichtingen en aanbevelingen ten aanzien van de vormgeving en indeling van de regels en de kaart. De opbouw van de SVBP 2008 met betrekking tot de kaart is in de onderstaande figuur gevisualiseerd.



5.2 Toelichting op de bestemmingen

1 INLEIDENDE REGELS

Begrippen (artikel 1)

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

Wijze van meten (artikel 2)

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

2 BESTEMMINGSREGELS

Groen (artikel 3)

Onder meer om de zogenaamde afwegingszone in principe grotendeels te vrijwaren van bebouwing en ook het gebruik hierop af te stemmen, is het plangebied en landgoed omringd met deze bestemming. Enkel bouwwerken, geen gebouwen zijnde zijn toegestaan. De maximale bouwhoogte bedraagt 3 meter. Middels een afwijking kan van deze bouwhoogte afgeweken worden.

Ook is de bestemming gebruikt voor de gronden die voor behoud en ontwikkeling van de natuur- en landschapswaarden in aanmerking komen. Daarom is ook een omgevingsvergunningstelsel opgenomen voor het kappen en/of rooien van bomen.

Opgenomen is dat burgemeester en wethouders de bevoegdheid hebben om bij het verlenen van een omgevingsvergunning tot bouwen nadere eisen te stellen ten aanzien van onder ander de plaatsing bouwwerken, geen gebouwen. Nadere eisen mogen slechts worden gesteld met het doel te voorkomen dat de belangen van derden worden geschaad of afbreuk wordt gedaan aan de doeleinden van het plan of met het oog op de bereikbaarheid in verband met calamiteiten.

Recreatie (artikel 4)

Het deel van het plangebied waar de verblijfsrecreatieve voorzieningen worden gesitueerd, is bestemd tot 'Recreatie' met diverse aanduidingen. Binnen deze bestemming zijn de gebouwen, zoals de recreatieappartementen en de gronden recreatiewoningen of hotelsuites/lodges, het hotel, de wellnessgelegenheid, het restaurant en de vergaderen congresfaciliteiten en bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan. Per type bouwwerk dat ter plaatse mogelijk is, zijn bouwregels opgenomen. Nadrukkelijk is opgenomen dat een bedrijfsmatige exploitatie geboden is.

Gebouwen mogen enkel worden opgericht binnen het bouwvlak. Ook is een maximum gesteld aan het aantal én oppervlakte van de lodges, het hotel, het wellnesscentrum en de appartementen. Op een dergelijke manier behoudt de natuur de overhand. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde mogen onder voorwaarden wel buiten het bouwvlak worden opgericht; door het opnemen van een maximaal percentage wordt voorkomen dat het gehele gebied buiten het bouwvlak vol wordt gebouwd met bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Ten aanzien van de gebouwen zijn verder regels opgenomen betreffende onder meer de situering (via een aanduiding), de toegestane oppervlakte van onder andere aan- en uitbouwen en de minimale afstand van het gebouwen tot de zijdelingse bouwperceelsgrens.

Ten aanzien van bouwwerken, geen gebouwen zijnde zijn onder meer regels opgenomen betreffende het bebouwingspercentage en de toegestane bouwhoogten.

Opgenomen is dat burgemeester en wethouders de bevoegdheid hebben om bij het verlenen van een omgevingsvergunning tot bouwen nadere eisen te stellen ten aanzien van onder ander de plaatsing en vormgeving van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Nadere eisen mogen slechts worden gesteld met het doel te voorkomen dat de belangen van derden worden geschaad of afbreuk wordt gedaan aan de doeleinden van het plan of met het oog op de bereikbaarheid in verband met calamiteiten.

Ook is een omgevingsvergunningstelsel opgenomen voor het kappen en/of rooien van bomen.

Het plan biedt de mogelijkheid om door middel van afwijkingsbevoegdheden op flexibele wijze op gewenste toekomstige ontwikkelingen in te spelen. Een afwijking is opgenomen voor onder andere het verhogen van de maximale bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Ook is een afwijking opgenomen om een bedrijfswoning bij de horecavoorziening in het noord-oostelijk deel van het plangebied te realiseren. De noodzaak voor de bedrijfswoning dient separaat te worden aangetoond. Tot slot is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om meer lodges te realiseren dan maximaal is toegestaan, mits het aantal appartementen naar evenredigheid, qua aantal en oppervlakten, wordt verminderd. Op deze manier wordt aan de mogelijke schommelingen op de markt tegemoet gekomen.

Kortom, door een flexibele juridische regeling wordt ruimte geboden voor creatieve oplossingen.

Verkeer (artikel 5)

De toegangsweg is bestemd tot 'Verkeer'. Binnen de bestemming zijn alleen bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan. De maximale bouwhoogte bedraagt 3 meter. Middels een afwijking kan van deze bouwhoogte afgeweken worden. De secundaire wegen op het landgoed kunnen worden gerealiseerd binnen de bestemming 'Recreatie' of 'Wonen'.

Opgenomen is dat het bevoegd gezag bij het verlenen van een omgevingsvergunning tot bouwen nadere eisen kan stellen ten aanzien van onder ander de plaatsing en vormgeving van bouwwerken, geen gebouwen. Nadere eisen mogen slechts worden gesteld met het doel te voorkomen dat de belangen van derden worden geschaad of afbreuk wordt gedaan aan de doeleinden van het plan of met het oog op de bereikbaarheid in verband met calamiteiten.

Water (artikel 6)

De in het plangebied aan te leggen waterpartij is bestemd tot 'Water'. Binnen de bestemming zijn alleen bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan. De maximale bouwhoogte bedraagt 3 meter. Middels een afwijking kan van deze bouwhoogte afgeveken worden.

Opgenomen is dat het bevoegd gezag bij het verlenen van een omgevingsvergunning tot bouwen nadere eisen kan stellen ten aanzien van onder ander de plaatsing en vormgeving van bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Nadere eisen mogen slechts worden gesteld met het doel te voorkomen dat de belangen van derden worden geschaad of afbreuk wordt gedaan aan de doeleinden van het plan of met het oog op de bereikbaarheid in verband met calamiteiten.

Wonen (artikel 7)

Het deel van het plangebied waar de twee vrijstaande woningen komen te liggen die wel permanent bewoond gaan worden alsmede de twee voormalige agrarische woningen zijn bestemd tot 'Wonen' met de aanduidingen 'vrijstaand' en 'landhuis'. Ook de karakteristieke schuur is als zodanig bestemd. Binnen deze bestemming zijn hoofdgebouwen, aan- en uitbouwen, bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan. Per type bouwwerk dat ter plaatse mogelijk is zijn bouwregels opgenomen.

Ten aanzien van de hoofdgebouwen zijn regels opgenomen betreffende de situering, de minimale inhoud en/of het bebouwde oppervlak van het gebouw. Deze regels zijn voor de landhuizen afgestemd op de regelgeving omtrent landgoederen. Ten aanzien van de aan- en uitbouwen en bijgebouwen zijn regels opgenomen betreffende de toegestane oppervlakte, de goot- en bouwhoogte, de afstand tot de zijdelingse bouwperceelsgrens en de afstand tot (het verlengende van) de voorgevel. Ten aanzien van bouwwerken, geen gebouwen zijnde zijn onder meer regels opgenomen betreffende de toegestane bouwhoogten.

Het landgoed zal geen specifieke 'landgoed'-aanduiding of –bestemming hebben op de verbeelding –dit is in het provinciaal beleid ook niet dwingend voorgeschreven-, maar in deze plandoelichting wordt genoegzaam verwoord dat het hele plangebied dusdanig is opgezet dat sprake is van een landgoed, zoals bedoeld in het Omgevingsplan en Provinciale Ruimtelijke Verordening.

De bestaande karakteristieke schuur bij Jacobabijk 23 heeft een specifieke bouwaanduiding gekregen en een afwijkingsmogelijkheid om zogenoemde nieuwe economische dragers toe te staan, indachtig het geldende bestemmingsplan Buitengebied. De genoemde dragers hebben maximaal een milieucategorie 2, hetgeen overeenkomt met een aan te houden afstand van 30 meter.

Opgenomen is dat het bevoegd gezag bij het verlenen van een omgevingsvergunning tot bouwen nadere eisen kan stellen ten aanzien van onder ander de plaatsing en vormgeving van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Nadere eisen mogen slechts worden gesteld met het doel te voorkomen dat de belangen van derden worden geschaad of afbreuk wordt gedaan aan de doeleinden van het plan of met het oog op de bereikbaarheid in verband met calamiteiten.

Het plan biedt de mogelijkheid om door middel van afwijkingsbevoegdheden op flexibele wijze op gewenste toekomstige ontwikkelingen in te spelen. Afwijkingen zijn opgenomen voor onder andere het verhogen van de maximale goot- en bouwhoogte van gebouwen en de maximale bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Waterstaat – Waterkering (artikel 8)

Naast de daarvoor aangewezen andere bestemming(en) zijn de gronden primair bestemd voor de waterkering en de waterbeheersing. Enkel bouwwerken, geen gebouwen zijnde mogen worden opgericht. De bouw- en afwijkingsregels betreffen enkel de hoogtemaat. En bij een binnenplanse afwijking moet voor het bouwplan advies worden ingewonnen bij het Waterschap. De bestemming geldt voor de kernzone.

3 ALGEMENE REGELS

Anti-dubbeltelregel (artikel 9)

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.

Algemene gebruiksregels (artikel 10)

In dit artikel is een algemeen gebruiksverbod gegeven voor gebruik in strijd met de bestemming. Het gebruik van gronden, gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van de exploitatie van een seksinrichting, een escortbedrijf en raam- en straatprostitutie is expliciet uitgesloten. Daarnaast is permanente bewoning van verblijfsrecreatieve voorzieningen als verboden gebruik aangemerkt.

Algemene aanduidingsregels (artikel 11)

In dit artikel zijn regels opgenomen ten aanzien van de vrijwaringszone van de dijk. Bouwen in de vrijwaringszone van de dijk, de beschermingszone (voorheen binnenbeschermingszone naast het waterstaatswerk (voorheen kernzone) zoals opgenomen op de kaart, is pas toegestaan na het verkrijgen van een afwijking van burgemeester en wethouders.

Algemene afwijkingsregels (artikel 12)

In dit artikel zijn enkele algemene afwijkingen opgenomen. Deze afwijkingen, via een omgevingsvergunning artikel 2.1, lid 1, sub c juncto artikel 2.12, lid 1, sub a, sub 1 Wabo betreffen met name het overschrijden van bebouwingsgrenzen. Deze afwijkingen worden uitsluitend verleend indien dit niet leidt tot wijziging van de bestemming.

Algemene wijzigingsregels (artikel 13)

In dit artikel is een beperkt aantal algemene wijzigingsregels opgenomen. Deze wijzigingen betreffen geringe afwijkingen die in het belang zijn van een ruimtelijk of technisch beter verantwoorde plaatsing van bouwwerken of die noodzakelijk zijn in verband met de werkelijke toestand van het terrein. Hierbij zijn verschuivingen van de bestemmingsgrens van maximaal 5 meter toegestaan.

4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS

Overgangsrecht (artikel 14)

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

Slotregel (artikel 15)

In dit artikel is de naam van het bestemmingsplan opgenomen.

6 HANDHAVING

Inleiding

Handhaving van regelgeving vraagt om geactualiseerde regels. Regels die zijn gebaseerd op inzichten die zijn verlopen, hebben hun geloofwaardigheid verloren en kunnen in redelijkheid ook niet meer afgedwongen worden. Door verouderde regels neemt de kans op misbruik daarvan ook toe. Door actualisering van bestemmingsplannen worden de bestaande ruimtelijke kaders aangegeven en worden daarmee tevens de grenzen bepaald waarbinnen planologische ontwikkelingen mogelijk zijn. De regels van het bestemmingsplan leggen een ruimtelijke relevante norm vast, met dikwijls een daaraan gekoppelde afwijking, die het bestuur de mogelijkheid biedt om in te spelen op de dynamiek van de samenleving. Op die wijze wordt ook de gelegenheid geboden een afwijking te maken van de individuele belangen ten opzichte van het algemeen belang. Afwijkingen zijn echter gelimiteerd. Daar waar geen afwijkingen meer mogelijk zijn, begint de handhaving.

Handhaving van bestemmingsplannen en ruimtelijke regelgeving is de laatste jaren in een toenemende belangstelling komen te staan van bestuurlijk Nederland. Door het plaatsvinden van enkele ingrijpende incidenten is de handhaving in een stroomversnelling geraakt. In toenemende mate spreken burgers de gemeente aan op het handhaven van de regels. Ook in de jurisprudentie is er een verandering tot stand gekomen. De rechter spreekt zich nadrukkelijk uit over het handhaven van de regelgeving en neemt zelfs in beginsel een plicht tot handhaving aan. Daarnaast krijgt de rechtszekerheid van bestemmingsplannen bij de rechterlijke toetsing een steeds belangrijkere rol.

Handhavingsnota

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

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

Voor wat betreft de handhaving van bestemmingsplannen wordt in de nota uitgegaan van een op te stellen minimumvariant. De elementen daarvan zijn alle gehaald met het vaststellen en uitvoeren van de nota en het handhavingprogramma. Bij onderhavig bestemmingsplan zijn de volgende programmaonderdelen relevant:

- het opnemen van een handhavingparagraaf in het bestemmingsplan;
- het registreren van afwijkingen en het gebruiken van de ervaringen uit het verleden bij het beoordelen van nieuwe situaties;
- er vindt structureel toezicht plaats;
- advisering en besluitvorming vinden plaats op basis van de in de nota vastgestelde stappenplan en beleid;
- de werkprocessen voor toezicht en handhaving worden beschreven.
- de werkprocessen voor toezicht en handhaving worden beschreven.

7 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Regelgeving grondexploitatie

In de Wro is in afdeling 6.4 de regelgeving rondom grondexploitatie (Grexxwet) opgenomen. Centrale doelstelling van de Grexxwet is om in de situatie van particuliere grondexploitatie te komen tot een verbetering van het gemeentelijk kostenverhaal en de versterking van de gemeentelijke regie bij locatieontwikkeling.

Wanneer een bestemmingsplan een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan mogelijk maakt en het kostenverhaal niet anderszins is verzekerd, dient op basis van artikel 6.12 Wro (tegelijkertijd met de vaststelling van een bestemmingsplan) een exploitatieplan te worden vastgesteld. Onder aangewezen bouwplan wordt krachtens artikel 6.2.1 Bro onder andere de bouw van één of meer woningen of andere hoofdgebouwen, of de bouw van kassen met een oppervlakte van ten minste 1.000 m² verstaan. Het exploitatieplan is de basis voor het doorberekenen van de verhaalbare kosten die de gemeente maakt om de aangewezen bouwplannen mogelijk te maken. Op basis van artikel 6.2.4 Bro worden daartoe onder andere gerekend:

- de kosten van gemeentelijke ruimtelijke plannen, waaronder het bestemmingsplan (zie artikel 6.2.4 lid h Bro);
- plankosten in relatie tot voorbereiding, ontwikkeling en begeleiding van ruimtelijke projecten (zie artikel 6.2.4 lid j Bro).

In de Wro is tevens opgenomen, dat kan worden afgeweken van de verplichting tot het opstellen van een exploitatieplan indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluit begrepen gronden anderszins verzekerd is. Dit is het geval indien de gemeente en de initiatiefnemer en/of de ontwikkelende partij een privaatrechtelijke overeenkomst hebben gesloten over de verdeling van kosten bij de grondexploitatie. Bij de vaststelling van een bestemmingsplan moet een expliciet besluit worden genomen dat het niet noodzakelijk is om een exploitatieplan vast te stellen.

De ontwikkeling van het beoogde landgoed De Groote Duynen is een particulier initiatief. De gronden zijn in bezit van de initiatiefnemer. Tussen de gemeente en de initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst gesloten in april 2011, zodat het kostenverhaal is verzekerd. Naar de exploitatie-opzet wordt in hoofdlijnen verwezen.

De overeenkomst wordt ook gebruikt om de landschappelijke inrichting te borgen.

Economische uitvoerbaarheid

Conform artikel 3.1.6 Bro heeft onderzoek plaatsgevonden naar de economische uitvoerbaarheid van het ontwikkelingsplan. Uit onderstaande samenvatting van het exploitatieoverzicht blijkt dat het plan economisch uitvoerbaar is.

Kosten		
Aankoop grond + overdrachtskosten		1.786.471,=
Rente lasten		200.000,=
Infrastructuur		4.500.000,=
Advies + planologie		350.000,=
Onvoorzienbare kosten		<u>200.000,=</u>
Totale kosten		7.036.471,=
Opbrengsten (grond)		
Opbrengsten appartementen	70.000,=	5.600.000,=
Opbrengsten suites	30.000,=	1.500.000,=
Opbrengst hotel wellness		1.000.000,=
Opbrengst verkoop kavels	300.000,=	<u>600.000,=</u>
		8.700.000,=
Resultaat		1.663.529,=

8 MAATSCHAPPELIJKE TOETSING EN OVERLEG

8.1 Maatschappelijke toetsing

De gemeente betreft de bevolking, middels inspraak, bij de voorbereiding van plannen op ruimtelijk gebied. Het voorontwerpbestemmingsplan 'Landgoed De Groote Duynen' heeft in verband daarmee gedurende zes weken ter inzage gelegen op het gemeentehuis met ingang van 11 april 2011; op die dag is er ook een inloopbijeenkomst belegd. Daarnaast was het bestemmingsplan in deze periode via elektronische weg raadpleegbaar. Gedurende de periode van terinzagelegging konden belanghebbenden en ingezetenen inspraakreacties omtrent beoogde ontwikkeling schriftelijk kenbaar maken bij het college van burgemeester en wethouders van Noord-Beveland. Van deze mogelijkheid is gebruik gemaakt.

De inspraakreacties worden in bijlage 9 verwoord.

Het bestemmingsplan is aangepast tot ontwerp en heeft volgens de Wro wederom, met ingang van 2 september 2011, terinzage gelegen waarbij eenieder zienswijzen bij de gemeenteraad kan indienen, alvorens de gemeente omtrent de vaststelling een besluit zal nemen.

8.2 Overleg

Ter voldoening aan het bepaalde in artikel 3.1.1 Bro dient bij de voorbereiding van een bestemmingsplan, waar nodig, overleg gepleegd te worden met besturen van gemeenten, met Rijksdiensten, provinciale diensten en dergelijke. Voor dit plan is overleg gepleegd met:

- VROM;
- provincie Zeeland;
- waterschap De Scheldestromen;
- N.V. Delta Nutsbedrijven;
- Gemeentelijke Brandweer Noord-Beveland;
- Veiligheidsregio Zeeland;
- ZLTO.

De vooroverlegreacties zijn in bijlage 9 opgenomen en verwoord.

Informeel is het plan ook reeds voorbesproken met de provincie begin maart 2011.

