



Gemeente Noord-Beveland

Domein het Camperveer (herstelbesluit)

Wijzigingsplan



Rho

ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE

Domein het Camperveer (herstelbesluit)

Noord-Beveland

wijzigingsplan

identificatie

identificatiecode:
NL.IMRO.1695.WPCamperveer-VA02

projectnummer:
400961.20151491

opdrachtgever:
ing. J.A. van Broekhoven

planstatus

datum: status:

03-04-2018 vastgesteld



Inhoudsopgave

Toelichting		5
Hoofdstuk 1	Inleiding	7
1.1	Aanleiding en doel	7
1.2	Relatie bestemmingsplan en wijzigingsplan	7
1.3	Ligging plangebied	8
1.4	Leeswijzer	8
Hoofdstuk 2	Hoofdstuk 2 Beschrijving huidige en beoogde situatie	9
2.1	Huidige situatie	9
2.2	Beoogde situatie	9
Hoofdstuk 3	Toetsing aan wijzigingsregels	13
Hoofdstuk 4	Toetsing aan overige aspecten	15
4.1	Beleidskaders	15
4.2	Archeologie en cultuurhistorie	28
4.3	Bodemkwaliteit	31
4.4	Ecologie	32
4.5	Water	34
4.6	Verkeer en parkeren	35
4.7	Bedrijven en milieuzonering	36
4.8	Wegverkeerslawaaï	37
4.9	Externe veiligheid	38
4.10	Luchtkwaliteit	39
4.11	Verevening	41
4.12	Landschappelijke inpassing	41
Hoofdstuk 5	Juridische planbeschrijving	43
5.1	Algemeen	43
5.2	Toelichting verbeelding	43
5.3	Toelichting regels	43
Hoofdstuk 6	Uitvoerbaarheid	45
6.1	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	45
6.2	Economische uitvoerbaarheid	46
Bijlage bij	de toelichting	47
Bijlage 1	Landschapsplan	49
Bijlage 2	Referentiebeelden landhuis	51
Bijlage 3	Referentiebeelden recreatiewoningen	53

Bijlage 4	Planninglijst woningbouw	55
Bijlage 5	Archeologisch onderzoek	57
Bijlage 6	Wegverkeerslawaaï	59
Bijlage 7	Bodemonderzoek	61
Bijlage 8	Quick scan ecologie	63
Bijlage 9	Watertoets	65
Bijlage 10	Advies veiligheidsregio	67
Bijlage 11	Quick Scan Mertens	69
Bijlage 12	Vaststellingsbesluit Camperveer	71
Regels		73
Hoofdstuk 1	Inleidende regels	75
Artikel 1	Bestaande regels van toepassing	75
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	77
Artikel 2	Natuur-Landgoederen	77
Hoofdstuk 3	Algemene regels	79
Artikel 3	Algemene aanduidingsregels	79
Hoofdstuk 4	Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels	81
Artikel 4	Overgangsrecht	81
Artikel 5	Slotregel	82
Bijlagen bij de regels		83
Bijlage 1	Inrichtings- en beplantingsplan	85
Bijlage 2	Lijst van Nieuwe Economische Draggers	87



Rho

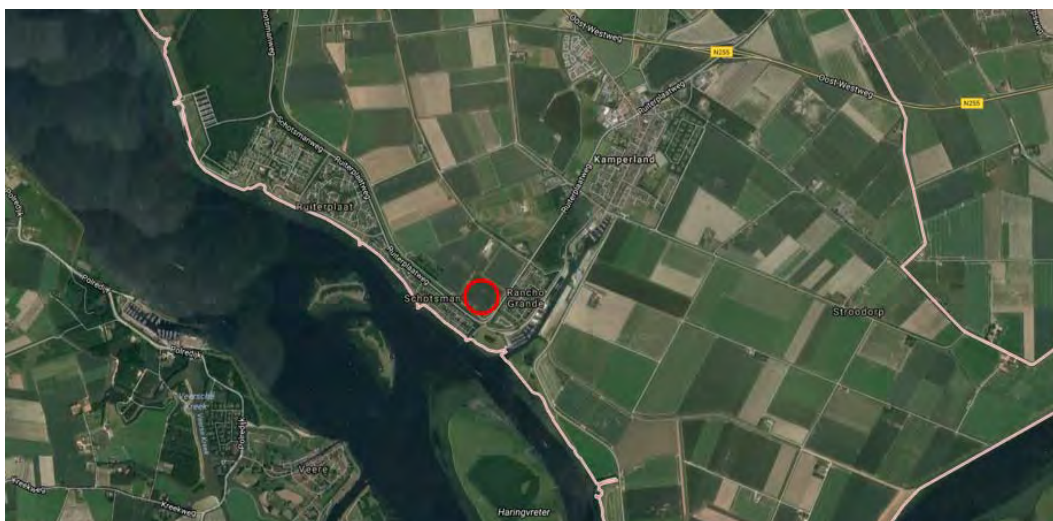
—
ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

In de zuid oostelijke hoek van de Onrustpolder bij Kamperland, wil de eigenaar van de kadastrale percelen Wissenkerke R 316, 625 en 626 een landgoed realiseren met 15 recreatiewoningen en een landhuis met 9 recreatie-appartementen en 1 appartement voor permanente bewoning. Op de locatie geldt het bestemmingsplan Landelijk gebied 2013, waarin de betreffende locatie is bestemd tot 'Agrarisch'. In dit bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het wijzigen van deze bestemming om een nieuw landgoed te realiseren. Dit wijzigingsplan voorziet in de toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid van de hiervoor genoemde percelen. De locatie is hierna afgebeeld in figuur 1.1.



Figuur 1.1 Ligging plangebied (bron: aangepast van Google Maps, 2017)

1.2 Relatie bestemmingsplan en wijzigingsplan

Met dit plan wijzigen gedeeltelijk de juridisch-planologische kaders zoals vastgelegd in het bestemmingsplan Landelijk gebied 2013. De beoogde ontwikkeling van een landgoed is op de gronden met bestemming 'Agrarisch' niet mogelijk. In dit wijzigingsplan krijgen de gronden van de beoogde ontwikkeling de bestemming 'Natuur-Landgoederen'. Hierbij zijn aanvullende regels gesteld voor het aantal wooneenheden. Voor het overige geldt dat de regeling zoals vastgelegd op de verbeelding en in de planregels van het bestemmingsplan Landelijk gebied 2013 van kracht blijven. Om na te gaan welke regeling geldt, zal dit wijzigingsplan steeds in samenhang met het voorgenoemde bestemmingsplan moeten worden gelezen.

In het huidige bestemmingsplan Landelijk gebied 2013 heeft het plangebied de bestemming "Agrarisch". In artikel 3.7.6 van dit bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor deze bestemming. Hierin is vastgelegd dat het bevoegd gezag het plan kan wijzigen ten behoeve van de aanleg van landgoederen in de Onrustpolder, hieraan is een aantal specifieke regels verbonden. Aan deze wijzigingsregels wordt in hoofdstuk 3 getoetst.

1.3 Ligging plangebied

Het plangebied ligt in de zuidoost hoek van de Onrustpolder nabij Kamperland. De locatie ligt op 2 kilometer ten zuidwesten van het centrum van Kamperland, vlak bij de oever van het Veerse Meer. Ten oosten van het plangebied ligt het vakantiepark Rancho Grande. Hier ligt ook de jachthaven van Kamperland. Ook vertrekt hier de veerboot naar Veere. Ten zuidwesten ligt het vakantiepark Schotsman.

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt de huidige en beoogde situatie beschreven en in hoofdstuk 3 wordt deze beoogde situatie getoetst aan de wijzigingsregels. In hoofdstuk 4 wordt verder getoetst aan beleid, milieutechnische en overige aspecten. In hoofdstuk 5 wordt de juridische planbeschrijving gegeven. Tot slot wordt er in hoofdstuk 6 ingegaan op de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van de beoogde ontwikkeling.

Naar aanleiding van het ingestelde beroep bij de Raad van State heeft de gemeente Noord-Beveland besloten om enkele wijzigingen in de regels van het wijzigingsplan aan te brengen en het wijzigingsplan Domein het Camperveer gewijzigd vast te stellen. In het nieuw vastgestelde wijzigingsplan zijn aanpassingen verwerkt die zijn voortgekomen uit het ingestelde beroep bij de Raad van State. De aangepaste onderdelen zijn geel gemarkeerd.

Hoofdstuk 2 Hoofdstuk 2 Beschrijving huidige en beoogde situatie

2.1 Huidige situatie

De kadastrale percelen Wissenkerke R 316, 625 en 626 vormen het plangebied van de beoogde ontwikkeling. Het gaat om ongeveer 8 hectare grond die momenteel een agrarische bestemming heeft. Op het plangebied staat een schuur met daarnaast enkele bomen, maar is verder onbebouwd en in gebruik als landbouwgrond.



Figuur 2.1 Plangebied (bron: aangepast van Google Maps, 2017)

2.2 Beoogde situatie

2.2.1 Algemeen

Het plangebied ligt in de Onrustpolder te Kamperland, ten westen van de vakantieparken Rancho Grande en Marinuswerf en wordt in het zuidwesten begrensd door de dijk waar achter het park de Schotsman ligt. De beoogde ontwikkeling is een landgoed voor zowel recreatiewoningen als appartementen in een ruim opgezette natuurlijke setting. Het gaat om 15 recreatiewoningen en 10 appartementen in een landhuis, één van de appartementen zal permanent bewoond worden, de overige 9 zijn bestemd voor recreatieve bewoning.

Het landschap wordt gevormd door een grote waterpartij met aan de noord- en oostzijde een bosrijke beplanting en aan de zuidzijde een open karakter. Het landhuis vormt het einde van een zichtlijn vanuit het Veerse Meer over de nieuwe waterpartij, naar het binnenland van Noord-Beveland. Door het landgoed lopen verschillende openbare wandelpaden door zowel het bosschage als langs het water. Het landschap zal een waterpartij bevatten waaromheen de bebouwing gesitueerd wordt. Het plangebied zal daarnaast bosrijk worden ingericht. De hoofdtoegang is gesitueerd aan de Ruitersplaatweg, daarnaast is er een calamiteitenuitgang aan de Onrustweg die afgesloten is voor normaal verkeer (zie figuur 2.2.).



Figuur 2.2 Ontwerp Domein Het Camperveer

Het landhuis zal een gebouw met allure worden en als hoofdgebouw van het gebied fungeren, dit wordt benadrukt door de centrale ligging in het plan en de zichtlijn uitkomend op het gebouw. Het is ontworpen met als referentie een Engels landgoed en het hoofdgebouw zal ook een bijpassende uitstraling krijgen (zie bijlage 2 en figuur 2.3). De recreatiewoningen krijgen een meer ingetogen uitstraling, waarbij natuurlijke materialen gebruikt worden (zie bijlage 3 voor referentiebeelden) .



Figuur 2.3 Artist impression hoofdgebouw

2.2.2 Toetsing aan de wijzigingsbevoegdheid 'Landgoederen'

Op onderstaand figuur is een uitsnede van de verbeelding van het bestemmingsplan Landelijk Gebied 2013 te zien met hierop de locatie aangegeven. De locatie heeft hierop een bestemming "Agrarisch", bedoeld voor onder andere de bedrijfsvoering van grondgebonden agrarische bedrijven. De gronden hebben geen bouwvlakken.

Voor de bestemming "Agrarisch" is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen ten behoeve van de aanleg van landgoederen in de Onrustpolder. Hieraan zijn specifieke regels voor het wijzigen van de bestemming agrarisch naar landgoederen verbonden. Hierover is in hoofdstuk 3 verder uitgeweid.



Figuur 2.4 Locatie op een uitsnede van het huidige bestemmingsplan (bron: ruimtelijkeplannen.nl feb. 2017)

Hoofdstuk 3 Toetsing aan wijzigingsregels

Om de wijzigingsbevoegdheid te kunnen toepassen, zal ten minste aan de wijzigingsvoorwaarden uit het bestemmingsplan moeten worden voldaan. Daarnaast kunnen ook andere eisen of voorwaarden van belang zijn, bijvoorbeeld als er nieuw planologisch beleid of nieuwe wet- of regelgeving is vastgesteld. In hoofdstuk 4 wordt hierop ingegaan.

In tabel 3.1 zijn de wijzigingsvoorwaarden vermeld en is het initiatief aan de betreffende bepalingen getoetst.

Tabel 3.1 Wijzigingsvoorwaarden t.b.v. wijzigen naar landgoederen

Criterium	Toetsing
Het bevoegd gezag kan het plan wijzigen ten behoeve van de aanleg van landgoederen in de Onrustpolder, met dien verstande dat:	
a. per landgoed tenminste 5 hectare natuur en/of landschap wordt ontwikkeld	Aan deze voorwaarde wordt ruimschoots voldaan, er wordt 8 hectare ontwikkeld, waarvan ruim 6 hectare aan natuur en landschap.
b. de te realiseren natuur- en landschapswaarden ook privaatrechtelijk worden vastgelegd	De hoofd groenstructuur is mandelig en wordt door een Vereniging van Eigenaren onderhouden.
c. op een landgoed meerdere gebouwen mogen worden gebouwd	Van deze optie wordt gebruik gemaakt in het plan.
d. het bebouwingspercentage maximaal 3% bedraagt	het bebouwingspercentage is 2,5%. Er wordt aan deze voorwaarde voldaan.
e. de inhoud van de bebouwing maximaal 4.500 m ³ bedraagt per 5 hectare landgoed	de inhoud van de bebouwing is maximaal 7200 m ³ op 8 hectare landgoed, dit is naar rato 4500 m ³ per 5 hectare landgoed. Er wordt aan deze voorwaarde voldaan. Deze voorwaarde is in de regeling in het wijzigingsplan voor de bestemming Natuur-Landgoederen geborgd.
f. tenminste 80% van het landgoed openbaar toegankelijk dient te zijn	In de specifieke gebruiksregels van de bestemming Natuur-Landgoederen is vastgelegd dat het landgoed voor 80% openbaar moet zijn. In het huidige ontwerp van het landgoed is het terrein voor 85% openbaar toegankelijk, er wordt ruim aan de voorwaarde voldaan. Het percentage van 80% openbaar toegankelijk grondgebied is reeds in de bestemmingsregels voor de bestemming Natuur-Landgoederen geborgd.
g. het aantal wooneenheden dient te passen in het gemeentelijke woningbouwprogramma	Er wordt voorzien in één woning voor permanent verblijf. Deze woning is opgenomen in het gemeentelijke woningbouwprogramma. De

		overige eenheden zijn voor recreatief gebruik.
i.	voldaan moet worden aan de toetsingscriterium geen ernstige beperking agrarische functie	In paragraaf 4.7 wordt getoetst aan dit aspect. Uit de toetsing blijkt dat er geen beperkingen voor de agrarische functie zijn.
j.	voldaan moet worden aan de toetsingscriterium watertoets	De watertoets (bijlage 9) wordt voorgelegd aan het Waterschap om te kunnen voldoen aan het toetsingscriterium. Eventueel worden in overleg aanpassingen gedaan.

Hoofdstuk 4 Toetsing aan overige aspecten

4.1 Beleidskaders

4.1.1 4.1.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

Met de Structuurvisie zet het Rijk het roer om in het nationale ruimtelijke beleid. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Een aantal van deze belangen is:

- een excellente ruimtelijk-economische structuur van Nederland door een aantrekkelijk vestigingsklimaat in en goede internationale bereikbaarheid van de stedelijke regio's met een concentratie van topsectoren;
- ruimte voor het hoofdnetwerk voor vervoer van (gevaarlijke) stoffen via buisleidingen;
- efficiënt gebruik van de ondergrond;
- verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water) en bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's;
- ruimte voor waterveiligheid, een duurzame zoetwatervoorziening en klimaatbestendige stedelijke (her)ontwikkeling;
- ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten;
- zorgvuldige afwegingen en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke plannen.

Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Uitwerking vindt veelal plaats in wetgeving zoals Waterwet, Deltawet en de toekomstige Omgevingswet.

Toetsing beoogde ontwikkeling:

Er zijn geen nationale belangen in het geding. De ontwikkeling past binnen de Structuurvisie Infrastructuur & Ruimte.

Ladder duurzame verstedelijking

Een zorgvuldige benutting van de beschikbare ruimte voor verschillende functies vraagt om een goede onderbouwing van nut en noodzaak van een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' of 'overige stedelijke voorzieningen' en een zorgvuldige ruimtelijke inpassing van deze nieuwe ontwikkeling. Partijen die nieuwe stedelijke voorzieningen mogelijk willen maken, moeten een zorgvuldige ruimtelijke afweging maken om tot een goede inpassing van die nieuwe ontwikkeling te komen. Ruimtelijke besluiten moeten in dat kader aandacht besteden aan de Ladder voor duurzame verstedelijking (artikel 3.1.6 Bro); een instrument voor efficiënt ruimtegebruik, met een motiveringsvereiste voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen. Op 1 juli 2017 is een wijziging van het Besluit ruimtelijke ordening in werking getreden, waarbij een nieuwe Laddersystematiek is gaan gelden. De belangrijkste aspecten van de nieuwe Ladder zijn:

- de huidige definities blijven ongewijzigd en de bestaande jurisprudentie blijft van toepassing;
- ten aanzien van de behoefte zijn de begrippen 'actuele' en 'regionale' geschrapt;
- de nieuwe Ladder bevat geen treden meer; de eerste twee treden zijn samengevoegd en de derde trede is geschrapt;

- op ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied is een uitgebreide motiveringsplicht van toepassing.

Artikel 3.1.6. lid 2 Bro (Besluit ruimtelijke ordening) luidt per 1 juli 2017 als volgt:

"De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien."

Op basis van jurisprudentie (ECLI:NL:RVS:2017:943) dienen recreatieve ontwikkelingen die voorzien in nieuwe bebouwingmogelijkheden van enige omvang, te worden aangemerkt als stedelijke ontwikkelingen. Aangezien bij de ontwikkeling van Het Camperveer sprake is van functiewijziging waarbij tevens nieuwe bebouwing mogelijk wordt gemaakt op een locatie waar op basis van het huidige planologische regime geen bebouwing mogelijk is, is ten aanzien van de recreatieve ontwikkelingen geconcludeerd dat sprake is van een 'nieuwe' stedelijke ontwikkeling. Uit jurisprudentie blijkt dat het realiseren van minder dan 12 reguliere woningen niet wordt gezien als stedelijke ontwikkeling. Voor de ontwikkeling van Het Camperveer is daarom enkel de laddertoets doorlopen voor de recreatieve bebouwing en niet voor het appartement dat permanent bewoond gaat worden.

Toetsing beoogde ontwikkeling

De beoogde ontwikkeling betreft het mogelijk maken van een landgoed met 15 recreatiewoningen en een landhuis met 10 appartementen, waarvan 9 voor recreatief gebruik en één voor permanente bewoning. De laddertoets heeft betrekking op 15 recreatiewoningen en 9 appartementen voor recreatief gebruik. In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt de behoefte aan de permanente woning hierna wel beschreven.

Woning

Er is een regionale behoefte aan nieuwe woningen. De regionale woningbouwafspraken zijn opgenomen in de 'Agenda Wonen in De Bevelanden 2025' (zie paragraaf 4.1.3). Voor Noord-Beveland is in de periode van 2015 tot 2025 een behoefte aan toevoeging van 288 woningen berekend. De gemeente Noord-Beveland kent enkel een landelijk woonmilieu. Het appartement op Het Camperveer dat permanent bewoond gaat worden, maakt geen onderdeel uit van deze 288 woningen. Er is in De Bevelanden echter een restcapaciteit van 70 woningen, omdat de behoefte aan woningen volgens de behoeftebepaling op basis van WoON2012 groter is dan het woningbouwprogramma. In de Agenda Wonen is beschreven dat de Bevelanden deze restcapaciteit wil inzetten voor projecten die voorzien in kansrijke productmarktcombinaties, waaronder 'nieuwe landgoederen en buitenplaatsen'. Het appartement op Het Camperveer dat permanent bewoond gaat worden, past daarom binnen de beleidsdoelstellingen van de Agenda Wonen en zal op de woningbouwplanning worden opgenomen. Op basis van het voorgaande kan geconcludeerd worden dat er sprake is van een woningbouwbehoefte binnen de gemeente en regio. Het appartement op Het Camperveer helpt om in deze behoefte te voorzien.

Trends

Koopmarkt

Uit de rapportage 'Nederlandse markt voor recreatiewoningen' (NVM, 2016), blijkt dat de vraag naar recreatiewoningen de afgelopen jaren sterk is toegenomen. Het aantal transacties lag in 2015 80% hoger dan in 2014 en ongeveer 50% boven het jaarlijks gemiddelde in de periode 2005-2015. Het aantal transacties van recreatiewoningen is daarmee op het hoogste punt gekomen sinds het begin van de cijferreeks in 2004. Dit komt met name door de lage rente en het toegenomen consumentenvertrouwen.

Met name de vraag naar luxe recreatiewoningen neemt toe. Tegelijkertijd zijn ook appartementen steeds meer in trek. Er is weinig aanbod van duurdere recreatiewoningen, terwijl de vraag daarnaar wel

stijgt.

In de provincie Zeeland is de vraag naar recreatiewoningen veruit het grootst en ook het snelst gestegen. De kopers komen vooral uit Nederland en Duitsland, maar er is sprake van een toegenomen vraag vanuit België. Vooral aan de kust liggen de grootste kansen is het marktperspectief uitstekend. De Zeeuwse kust heeft de grootste plancapaciteit van alle regio's. Volgens de NVM is het de verwachting dat de markt dit goed gaat opnemen en dat dit geen daling van de prijsontwikkeling tot gevolg heeft. Dit komt mede doordat Zeeland ook veel buitenlandse kopers aantrekt.

Ook op Noord-Beveland doet de verkoop van recreatiewoningen het goed. Dit blijkt bijvoorbeeld uit de gunstige verkoopcijfers van het momenteel in aanbouw zijnde park De Grootte Duynen in het westelijke deel van de Onrustpolder.

Verhuurmarkt

De verhuurmarkt voor recreatiewoningen en -appartementen in het lagere en middensegment in Nederland is grotendeels verzadigd en dat geldt ook voor de provincie Zeeland. De laatste drie jaar is een lichte stijging te zien in de bezettingsgraad (bron: CBS, 2016). Het aantal overnachtingen in recreatiewoningen en -appartementen in Zeeland is fors toegenomen van 2,9 miljoen in 2007 naar 4,5 miljoen in 2016. Een toename met 55%, die met name sinds 2012 heeft plaatsgevonden (bron: CBS, 2016).

Het grote aantal nieuwbouwprojecten heeft de laatste jaren geleid tot een forse toename van het aantal recreatiewoningen in Zeeland. Dat de bezettingsgraad en het aantal overnachtingen tevens zijn toegenomen, laat zien dat de vraag naar overnachtingen in recreatiewoningen en -appartementen groeiende is. Dit wordt met name veroorzaakt door de steeds groter wordende groep Belgische en Duitse gasten. De groei van het aantal binnenlandse overnachtingen is namelijk beperkt (bron: CBS). Het aantal overnachtingen van Duitse en Belgische gasten in Zeeland, daarentegen, groeide van 2012 tot 2016 respectievelijk juist met 38% en 59% (bron: CBS, 2016). Ongeveer 10% van het totaal aantal overnachtingen vindt plaats op Noord-Beveland (bron: Kenniscentrum Kusttoerisme, 2016).

De meeste ontwikkelingen in Zeeland betreffen ontwikkelingen in het lagere en middensegment en zijn van vrij forse omvang. Dit is niet vreemd, aangezien het marktperspectief voor recreatiewoningen goed is, Zeeland de meest populaire provincie is voor het aanschaffen van een tweede woning en op de derde plaats staat voor wat betreft het aantal overnachtingen in recreatiewoningen en -appartementen.

Ondanks de toename van de vraag naar overnachtingen in recreatiewoningen en -appartementen, wordt geconcludeerd dat de verhuurmarkt voor recreatiewoningen en -appartementen grotendeels verzadigd is voor wat betreft het lagere- en middensegment, zeker voor wat betreft de Nederlandse huurdoelgroep. Om ook in de toekomst aan te kunnen sluiten bij de wensen van de verblijfsstoeristen, is het van belang dat nieuwe projecten een aanvulling vormen op het bestaande verblijfsrecreatieve product (diversificatie; niet meer van het zelfde).

Harde plancapaciteit

Om te voorkomen dat er kort na elkaar meerdere plannen worden gerealiseerd die in eenzelfde behoefte voorzien, is het van belang om bij de laddertoets ook de bestaande harde plancapaciteit in beschouwing te nemen. Figuur 4.1 geeft de plancapaciteit voor recreatiewoningen en -appartementen in de provincie Zeeland weer.

GEMEENTE	PLANNEN VOOR RECREATIEWONINGEN EN -APPARTEMENTEN
BORSELE	Geen plannen
GOES	Geen plannen
HULST	Geen plannen
KAPELLE	Geen plannen
MIDDELBURG	Geen plannen
REIMERSWAAL	Geen plannen
SLUIS	Vele plannen, waaronder Roompot Nieuwvliet Bad (meer dan 500 woningen), Cavelot, Waterdunen (400 woningen), Kustwerk (360 woningen), Zeebad en Haven Breskens (360 woningen). In totaal ongeveer 1.800 woningen
TERNEUZEN	Geen plannen
THOLEN	Waterrijk Oesterdam (2 ^e en 3 ^e fase in verkoop, 115 woningen in totaal fase 1 t/m 3), in totaal 178 woningen vergund. Bungalowpark Wulpdal in uitvoering
VLISSINGEN	Geen plannen
NOORD-BEVELAND	Groote Duynen (wordt nu gebouwd), in totaal 107 woningen
VEERE	Appartementen Klein Dishoek Noordzeeresidence Dishoek Waterpark Veerse Meer
SCHOUWEN-DUIVELAND	Brouwerseiland (325 woningen en hotelvilla's), Ecomaire (50 woningen), GreenHuus Kabbelaarsbank (30 ecolodges), Ridderstee (104 woningen)

Figuur 4.1 Harde plancapaciteit gemeenten provincie Zeeland (Bron: ZKA Leisure Consultants, april 2017)

Uit de tabel blijkt dat in 8 van de 13 gemeenten geen 'harde' plannen bestaan voor recreatiewoningen en -appartementen. Met name in Zeeuws-Vlaanderen (gemeente Sluis) zijn er veel omvangrijke plannen. Verder zijn in Tholen, Veere en Schouwen-Duiveland plannen. Geen van de plannen is echter vergelijkbaar met het landgoedconcept van Het Camperveer. Zoals hier na wordt gemotiveerd, kent dit concept in Zeeland nog geen gelijke.

Een uniek project

Beleving, kwaliteit, kleinschaligheid en authenticiteit zijn enkele termen die de huidige trends in de verblijfsrecreatie karakteriseren. Er is tevens een toenemende aandacht voor duurzaamheid, natuur en ruimte (bron: Rabobank Cijfers & Trends, 2016; Trendrapport toerisme, recreatie en vrije tijd, 2016). Het Camperveer speelt hier als volgt op in:

- zeer ruimtelijke opzet door lage bebouwingsdichtheid (maximum bebouwingspercentage 3%);
- vormgeving gebaseerd op een Engels landgoed met een hoofdgebouw van allure (landhuis) inclusief zichtlijn en twee flanken met kleine clusters van recreatiewoningen;
- recreëren 'midden in de natuur': ruim 6 hectare natuur- en landschapsontwikkeling;
- kleinschalig met 24 verblijfseenheden;
- focus op kwaliteit door luxe uitvoering van accommodaties en gebruik van kwalitatief hoogstaande materialen;
- een natuurlijke eenheid: recreatiewoningen als onderdeel van het landschap door gebruik van natuurlijke en ingetogen materialen, voorkomen van domeinvorming en aanleg van openbare wandelpaden;
- een kansrijke locatie op de grens van land en water: in de luwte van het landelijk gebied, vrijwel direct aan het Veerse Meer en op 4 kilometer van het Noordzeestrand, met de kern Kamperland op minder dan 1 kilometer afstand.

Het Camperveer is daarmee een unieke combinatie van recreatie en landschapsontwikkeling. Een project waarbij een dergelijk klein aantal verblijfseenheden op een zodanige manier wordt ingepast in een nieuw te creëren landschap dat de sfeer van een Engels landgoed ademt, is in Zeeland nog niet voorhanden. Met deze unieke beleving draagt het Camperveer dan ook bij aan de diversificatie van het verblijfsrecreatieve product van Noord-Beveland en van Zeeland.

Doelgroep

Zowel voor wat betreft de koop- als de huurdoelgroep richt Het Camperveer zich op het hogere segment. De verkoopprijzen van de recreatiewoningen en -appartementen zullen tussen de €300.000,- en €400.000,- bedragen. Uitgezonderd zijn de twee penthouses in het landhuis. De verkoopprijs daarvan zal hoger liggen. De huurprijs zal in de zomerperiode naar verwachting rond €1.200 per week bedragen. De doelgroep die de initiatiefnemer voor ogen heeft bestaat met name uit hoogopgeleiden en ondernemers uit België en Duitsland en in mindere mate ook uit Nederland. Het gaat daarbij om natuurliefhebbers die op zoek zijn naar een unieke accommodatie in een kleinschalig, grillig, romantisch landschap.

De recreatiewoningen op Het Camperveer sluiten goed aan bij de toenemende vraag naar luxere en duurere recreatiewoningen. Ook de vraag naar appartementen neemt toe. Het marktperspectief in Zeeland is uitstekend. De behoefte vanuit de koopmarkt blijkt tevens uit het feit dat zich al meerdere geïnteresseerden hebben gemeld bij de initiatiefnemer, die deel uit maken van de doelgroep die hij voor ogen heeft.

Zoals blijkt uit de trends voor de verhuurmarkt, is de doelgroep waar op Het Camperveer zich richt (met name de buitenlandse toerist), een groeimarkt. Het unieke karakter van het project (o.a. kleinschalig, ruimtelijk, natuur- en landschapsontwikkeling, focus op kwaliteit/uniciteit) sluit goed aan bij de trends in de verhuurmarkt. Dit geldt ook voor de positionering in het hogere segment.

Conclusie behoefte

Uit het voorgaande kan geconcludeerd worden dat er, gelet op de markttrends in de koop- en verhuurmarkt van recreatiewoningen en het unieke karakter van Het Camperveer, sprake is van een behoefte aan deze ontwikkeling.

Buiten bestaand stedelijk gebied

Als onderdeel van de laddertoets dient ook gemotiveerd te worden waarom de betreffende ontwikkeling niet in bestaand stedelijk gebied kan plaatsvinden. Inherent aan een landgoed van dergelijke omvang is dat deze niet in bestaand stedelijk gebied gerealiseerd kan worden. Behalve het ruimtebeslag, verlangt de beoogde doelgroep een landelijke, natuurlijke omgeving. De Onrustpolder is daarvoor bij uitstek geschikt. Rondom het plangebied is al recreatieve bebouwing aanwezig. Het toevoegen van 15 recreatiewoningen en een landhuis met 9 appartementen voor recreatief gebruik en 1 voor permanente bewoning, is daarom een ontwikkeling die op deze locatie goed bij de bestaande omgeving aansluit. Bovendien wordt gebruik gemaakt van de kwaliteiten van het bestaande landschap en worden, gezien de focus op landschapsontwikkeling, tevens kwaliteiten aan dit landschap toegevoegd. Ook beleidsmatig gezien (strategie landschap- en landgoedontwikkeling; zone Onrustpolder) is een dergelijke ontwikkeling hier gewenst.

Conclusie

Het Rijksbeleid staat de beoogde ontwikkeling niet in de weg.

4.1.2 4.1.2 Provinciaal beleid

Omgevingsplan Zeeland 2012-2018

Het Omgevingsplan Zeeland 2012-2018 geeft de provinciale visie op de toekomstige ontwikkeling van de fysieke leefomgeving in Zeeland. Voor een krachtig Zeeland zijn economische groei, ontwikkeling en innovatie nodig. De Provincie Zeeland draagt daar als regionaal bestuur met haar eigen taken en verantwoordelijkheden actief aan bij. De Provincie zet sterk in op een sterke economie, een goed woon- en werkklimaat en kwaliteit van water en landelijk gebied. De Provincie zet in op 'van meer naar beter' en op de verschuiving van 'het ontwikkelen met kwaliteit naar het ontwikkelen van kwaliteit'.

De provincie wil de kernkwaliteiten van Zeeland verder benutten, (h)erkennen en versterken. Het karakter van verschillende delen van Zeeland, met sterke, beeldbepalende economische sectoren en eigenheid van de omgeving, is daarvoor de basis. De provincie onderscheidt drie deelgebieden: Produceren op Land aan Zee; Beleven van Land en Zee; Bloeien op Land en in Zee. Per deelgebied zijn uitwerkingen gemaakt met daarbij de kansen voor de toekomst.

Noord-Beveland maakt deel uit van het gebied 'Beleven, van land en zee'



Figuur 4.1 Visiekaart Land in Zee

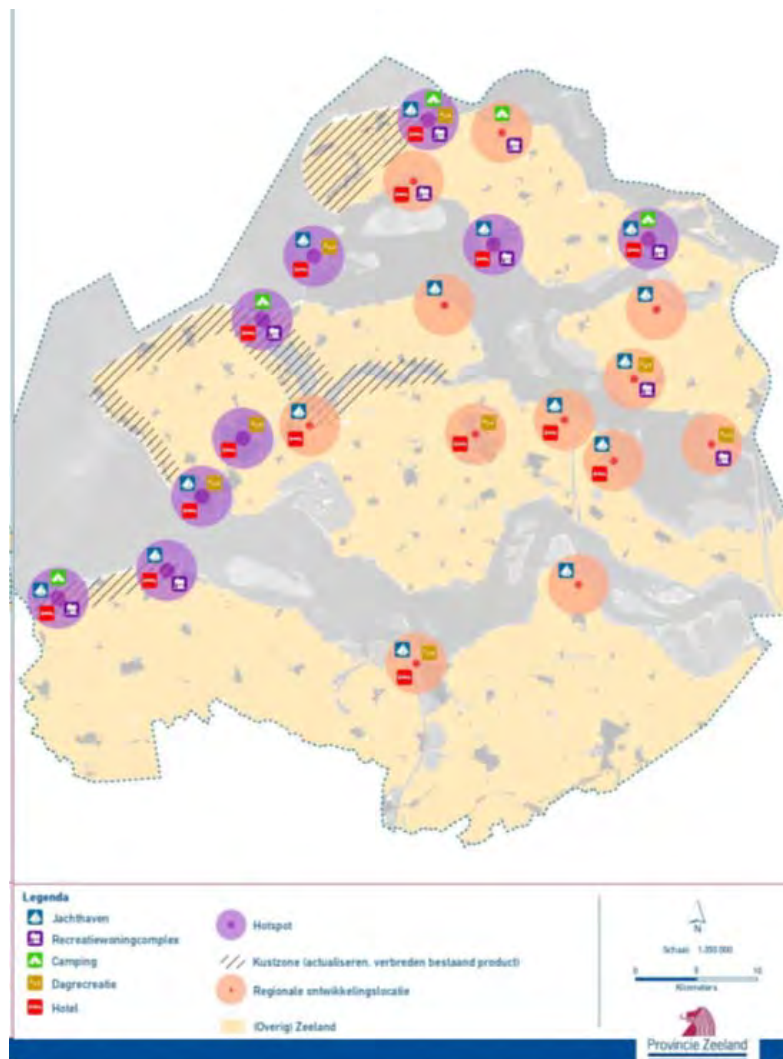
Recreatie:

De Provincie heeft als doelstelling om een hoogwaardig recreatieproduct te bieden dat aansluit op huidige en toekomstige marktonwikkelingen.

Voor verblijfsrecreatie zijn de volgende elementen van belang:

- De Provincie maakt toekomstgerichte verblijfsrecreatieve ontwikkelingen mogelijk op locaties die economisch en landschappelijk wenselijk en goed bereikbaar zijn.
- Ook streeft de Provincie naar kwaliteitsverbetering van het verblijfsrecreatieve product.

Voor de verblijfsrecreatieve ontwikkelingsmogelijkheden wordt onderscheid gemaakt in de hotspots, kustzone regionale ontwikkelingslocaties en overig Zeeland. De beoogde ontwikkeling bevindt zich in een kustzone.



Figuur 4.2 Kansenkaart recreatie (bron: Omgevingsplan Zeeland)

De kustzone

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

Recreatiewoningen

Aan de realisatie van nieuwe recreatiewoningen met een verblijfsrecreatieve bestemming zijn specifieke voorwaarden gekoppeld. Het gaat achtereenvolgens om:

- Een centrale exploitatie voor bedrijfsmatige verhuur én bedrijfsmatig beheer van het park, die bestemmingsplanmatig en contractueel dient te worden vastgelegd;
- Tenminste de ondergrond waarop de gemeenschappelijke voorzieningen worden gerealiseerd (o.a. infrastructuur, centrumvoorzieningen etc.) zijn in eigendom van één partij. Daarbij kan worden overwogen de ondergrond van het gehele park in eigendom van één partij te houden (bijv. via publiekrechtelijke erfpacht);
- De financiële haalbaarheid wordt aangetoond van een (langdurige) bouw, beheer en verhuurexploitatie;
- De bedrijfsmatige beheerder door middel van privaatrechtelijke overeenkomsten zorg draagt voor de kwalitatieve instandhouding van het gehele park. Op deze manier wordt het beschikbare recreatieve verhuuraanbod ook daadwerkelijk in de markt gezet, blijft de verhuur gebundeld bij één aanbieder en kan een kwalitatief beter verhuurproduct worden gewaarborgd.

Woningbouw

De Provincie heeft als doelstelling een goed woonklimaat en een goed werkende woningmarkt in steden, dorpen en op het platteland en met voldoende omvang, kwaliteit en differentiatie van de woningvoorraad te hebben.

Voor het landelijk gebied geldt dat de functie en positie veranderen. De woonfunctie kan een bijdrage leveren aan dit veranderingsproces, daarnaast kunnen woningen worden gebruikt als kostendrager bij het oplossen van problemen en/of het stimuleren van gewenste ontwikkelingen in het landelijk gebied. Door het toestaan van de woonfunctie kan tevens tegemoet worden gekomen aan de vraag naar landelijk wonen.

Uitgangspunt voor een nieuw landgoed of buitenplaats vormt de door de particuliere sector betaalde aaneengesloten natuur- en of landschapontwikkeling. Er mag bebouwing worden gerealiseerd om aanleg, onderhoud en beheer te kunnen financieren. Toegestane functies voor deze bebouwing zijn wonen, verblijfsrecreatie en zorg.

De volgende randvoorwaarden zijn van toepassing:

- De maximale omvang van bebouwing bedraagt 4.500 m³ bij een oppervlakte van 5 ha. Als een qua oppervlak groter of kleiner landgoed wordt gerealiseerd neem de maximale omvang van de bebouwing verhoudingsgewijs toe of af;
- De minimale oppervlakte van een landgoed of buitenplaats bedraagt 1,5 ha (het maximale bouwvolume bedraagt dan 1.350 m³.)
- Op een landgoed of buitenplaats kunnen meerdere gebouwen worden gerealiseerd. Het maximale bebouwingspercentage bedraagt 3% van de totale oppervlakte;
- Een landgoed of buitenplaats is openbaar toegankelijk. Maximaal 20% van de totale oppervlakte mag aan de openbaarheid worden onttrokken;
- De te realiseren landschapswaarden worden planologisch en privaatrechtelijk vastgelegd.

Verevening:

Met het principe van verevening heeft de provincie een regeling waarin (extra) ontwikkelingsruimte wordt geboden en tegelijkertijd wordt geïnvesteerd in het versterken van de kwaliteit van de omgeving. De uitgangspunten voor deze regeling zijn vastgelegd in een provinciale handreiking en het convenant met alle Zeeuwse gemeenten. Bij toepassing van het vereveningsprincipe dient altijd sprake te zijn van een duidelijke relatie tussen het initiatief en de te leveren investering in de omgevingskwaliteit. Dit moet in principe rechtstreeks worden vormgegeven in het project of in de directe nabijheid.

Toetsing beoogde ontwikkeling:

De voorgenomen ontwikkeling betreft een landgoed met 15 recreatiewoningen en een landhuis met 10 appartementen, waarvan één voor permanente bewoning en de andere 9 voor recreatief gebruik. Hierdoor neemt het aantal recreatiewoningen met 24 toe. De locatie valt in het landelijk gebied ter hoogte van de door de Provincie benoemde 'Kustzone' voor ontwikkelingsmogelijkheden voor verblijfsrecreatie. De centrale exploitatie van de recreatiewoningen wordt contractueel vastgelegd. De ondergrond van het gehele park is eigendom van één partij. De verhuur wordt gebundeld bij één aanbieder die zorg draagt voor de kwalitatieve instandhouding van het gehele park.

De genoemde randvoorwaarden zijn rechtstreeks vertaald in de wijzigingsregels. Uit de toets aan de wijzigingsregels in hoofdstuk 3 blijkt dat aan deze randvoorwaarden wordt voldaan.

Verordening Ruimte (inclusief 1e wijziging)

In de provinciale verordening zijn onderdelen van het provinciale beleid (de provinciale belangen, zoals die in het Omgevingsplan zijn beschreven) die bindende betekenis hebben voor gemeentelijke plannen vastgelegd. Op de volgende punten is de provinciale verordening van belang:

Wonen

In de toelichting bij een bestemmingsplan waarin een nieuwe kleinschalige woningbouwlocatie in het landelijk gebied wordt toegelaten wordt aannemelijk gemaakt dat wordt voldaan voorwaarden. Voor wonen zijn deze voorwaarden zijn gelijk aan de hiervoor genoemde voorwaarden uit het omgevingsplan van de provincie Zeeland voor landgoederen.

Voor recreatie gelden de volgende voorwaarden:

1. In een bestemmingsplan waarin bestemmingen worden aangewezen dan wel regels worden gegeven voor een nieuw verblijfsrecreatieterrein of de uitbreiding van een verblijfsrecreatieterrein worden regels gesteld ter voorkoming van permanente bewoning. Tevens worden regels gesteld waarmee wordt verzekerd dat standplaatsen of bouwwerken die bestemd zijn voor recreatief nachtverblijf worden verhuurd in de vorm van een centrale bedrijfsmatige exploitatie. Bedoelde regels worden tevens opgenomen in volgende herzieningen van het bestemmingsplan voor het verblijfsrecreatieterrein.
2. Het bepaalde in het eerste lid omtrent het stellen van regels ter voorkoming van permanente bewoning is ook van toepassing op de herziening van een bestemmingsplan voor een bestaand verblijfsrecreatieterrein waarin reeds regels zijn opgenomen ter voorkoming van permanente bewoning en het bepaalde omtrent centrale bedrijfsmatige exploitatie is mede van toepassing op de herziening van een bestemmingsplan voor een bestaand verblijfsrecreatieterrein waarin reeds regels zijn opgenomen omtrent een centraal bedrijfsmatige exploitatie.
3. In de toelichting bij een bestemmingsplan voor een nieuw verblijfsrecreatieterrein of de uitbreiding van een verblijfsrecreatieterrein en in de toelichting bij daarop volgende planherzieningen wordt aannemelijk gemaakt dat duurzaam beheer en onderhoud van het terrein is geborgd.

Voor bufferzones gelden de volgende voorwaarden:

1. In een bestemmingsplan waarin voor de eerste maal woon- of verblijfsrecreatieve bestemmingen worden aangewezen worden nieuwe woon- of verblijfsrecreatieve functies niet toegelaten binnen een afstand van 100 meter tot buiten de bebouwde kom gesitueerde gronden waarop agrarische gebouwen anders dan kassen zijn toegelaten. In afwijking hiervan kan een kleinere afstand worden gehanteerd indien in de toelichting bij het bestemmingsplan aannemelijk wordt gemaakt dat geen of nagenoeg geen hinder optreedt bij woon- of verblijfsrecreatieve functies en de kleinere afstand niet leidt tot onevenredige beperkingen in de bedrijfsvoering van de betrokken agrarische bedrijven.
2. In een bestemmingsplan waarin voor de eerste maal woon- of verblijfsrecreatieve bestemmingen worden aangewezen worden nieuwe woon- of verblijfsrecreatieve functies niet toegelaten binnen

een afstand van 50 meter vanaf buiten de bebouwde kom gesitueerde kassen en, primair, vanaf daarvoor aangewezen bouwvlakken alsmede vanaf buiten de bebouwde kom gesitueerde gronden waarop fruitteelt is toegelaten. In afwijking hiervan kan een kleinere afstand worden gehanteerd indien in de toelichting bij het bestemmingsplan aannemelijk wordt gemaakt dat geen schadelijke gevolgen voor de volksgezondheid zullen optreden en de kleinere afstand niet leidt tot onevenredige beperkingen in de bedrijfsvoering van de betrokken agrarische bedrijven.

Toetsing en conclusie

De randvoorwaarden voor landgoederen zijn opgenomen in de wijzigingsvoorwaarden deze zijn in hoofdstuk 3 getoetst en hier wordt aan voldaan. In de regels van dit wijzigingsplan zijn aanvullende regels opgenomen ter voorkoming van permanente bewoning van de recreatieverblijven. Een centrale bedrijfsmatige exploitatie wordt contractueel vastgelegd en het voorkomen van permanente bewoning is geborgd in de regels van dit wijzigingsplan. Voor de bestemming Natuur-Landgoederen zijn regels opgenomen die de landschapswaarden beschermen, zoals een maximaal aantal m² en m³ aan bebouwing per hectare. De uitvoerbaarheid van het plan is beschreven in hoofdstuk 6 van de toelichting. De ontwikkeling vindt plaats op ruim 100 meter buiten de bebouwde kom. Voor de overige bufferzones waar rekening mee moet worden gehouden geldt dat hieraan wordt voldaan (zie ook hoofdstuk 4).

4.1.3 4.1.3 Regionaal beleid

Agenda wonen in de Bevelanden 2025

In de Agenda wonen in de Bevelanden hebben de vijf gemeenten binnen het samenwerkingsverband De Bevelanden afspraken vastgelegd over woningbouw en inhoudelijke zaken ten aanzien van het wonen, zoals herstructurering, wonen en zorg, huisvesting van arbeidsmigranten en prestatieafspraken met de corporaties. De gemeentelijke woningbouwplanning van gemeente Noord-Beveland wordt ingebracht in deze agenda. Van de totale woningbouwbehoefte is er 15-20% behoefte is aan woningen in landelijke woonmilieus. Voor de gemeente Noord-Beveland geldt dat deze alleen landelijke woonmilieus kent. Één van de beleidsmatige doelstellingen van de Agenda Wonen in de Bevelanden is kwaliteit voor kwantiteit. Het gaat om de combinatie woningtype, type locatie, milieu en productmarktcombinatie. Het moet gaan om kwaliteit die op lange termijn wat toevoegt aan de bestaande voorraad. De regio is voornemens om de restcapaciteit voornamelijk in te zetten voor projecten in (centrum) dorpse woonmilieus.

Toetsing

De beoogde ontwikkeling bevat slechts 1 woning voor permanente bewoning. Het gaat om een woning waarvan de combinatie woningtype, locatie, milieu en productmarktcombinatie uniek is in deze regio en die is opgenomen in de gemeentelijke woningbouwplanning.

4.1.4 4.1.4 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Noord-Beveland 2008

In de Structuurvisie Noord-Beveland 2008 is het te voeren ruimtelijk beleid voor Noord-Beveland voor middellange en lange termijn uiteengezet. Voor de locatie van de beoogde ontwikkeling is een recreatieconcentratie voorzien. Ook is de Strategie landschap- en landgoedontwikkeling; zone Onrustpolder hier van toepassing. Deze rood voor groen strategie is er op gericht om in deze zone een landschap te creëren waarmee een landschappelijke overgang wordt bewerkstelligd. Voor de landschapontwikkeling in deze zone wordt in eerste instantie aan de ontwikkeling van nieuwe landgoederen gedacht, waarbij de algemeen geldende criteria voor deze landgoederen gehanteerd kunnen worden (omvang 5 hectare, waarvan 1 hectare privaat en bebouwing met een inhoud van 4500m³).

Toetsing beoogde ontwikkeling:

De beoogde ontwikkeling betreft een landgoed dat voldoet aan de algemeen geldende criteria voor landgoederen.



Figuur 4.3. Structuurvisie Noord-Beveland 2008

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

Eindeloos is een herijking van 'Groene Oase in de Delta' uit 2001 en is een visie op het toerisme van Noord-Beveland. Om de positie op het gebied van verblijfsrecreatie in Noord-Beveland te behouden en te versterken is voortdurende kwaliteitsverbetering en innovatie van het verblijfstoeristisch product noodzakelijk. Daarbij moet worden ingespeeld op de eisen van de hedendaagse toerist en de kwaliteiten van het gebied. Ruimte (privacy) is één van de belangrijkste kwaliteitseisen van de hedendaagse toerist. De kracht van Noord-Beveland zit ook in kleinschaligheid. Nagestreefd wordt een gedifferentieerd aanbod van parken, jachthavens, campings en minicampings die zich allen op een speciale doelgroep richten.

Toetsing beoogde ontwikkeling:

De beoogde ontwikkeling is een ruim opgezet kleinschalig landgoed met een mix van recreatiewoningen en appartementen. Het is een toevoeging op het bestaande aanbod van verschillende vormen van verblijfsrecreatie.

Bestemmingsplan Landelijk gebied 2013 (vastgesteld 29-9-2013)

In het Bestemmingsplan Landelijk gebied zijn regels vastgesteld voor het wijzigen van agrarische gronden naar landgoederen. Hier is in hoofdstuk 3 op ingegaan.

Landgoederenbeleid, Noord-Beveland 2016

In het Landgoederenbeleid wordt een nadere visie gegeven op de toepassing, locaties en invulling van landgoederen op Noord-Beveland. Als definitie voor de term landgoed gebruik te gemeente Noord-Beveland "Een landgoed is een bos- en/of natuurcomplex, al dan niet met overige (agrarische) gronden (en tuinen), met daarin een hoofdgebouw 'van allure'. Bovendien vormt de bebouwing een architectonische eenheid met het omringende groen."

Het landgoederenbeleid betreft een zogenaamde 'rood-voor-groen-regeling' waarin mogelijkheden voor nieuwbouw (in het buitengebied) gekoppeld zijn aan een substantiële kwaliteitsverbetering van natuur, landschap, cultuurhistorie en/of recreatie. Daarnaast kan het landgoed vanuit de vigerende provinciale en gemeentelijke regeling ook bijdragen aan de ontwikkeling van nieuwe woonlocaties, een verblijfsrecreatiefproduct of als zorglocatie.

Koppeling aan kwaliteitsverbetering

In Noord-Beveland ligt binnendijs een aantal grotere en kleinere plukken natuur waarop kan worden aangesloten. Tevens is een landgoedontwikkeling die een zogenaamde stepping-stone voor natuur vormt of landgoednatuurontwikkeling in relatie tot biodiversiteit ook goed denkbaar.

Een landgoedontwikkeling moet bijdragen aan de landschappelijke kwaliteit ter plaatse, het meest passend is dit rondom de kernen, in de landgoederenzone in de Onrustpolder.

De openbaarheid en het landgoed zelf bieden aanknopingspunten voor recreatie, de aanleg van wandel- of ruitpaden geven aanleiding tot recreatief gebruik. Voor recreanten is het dan van belang dat het landgoed op korte afstand van een kern of de verblijfsrecreatie gelegen is. Daarnaast kan op het landgoed ook een specifiek recreatief-toeristisch product ontwikkeld worden.

Koppeling aan programmatische aspecten.

Voor het bepalen van de beleidsuitgangspunten is uitgegaan van het initiële doel van landgoedontwikkeling en van de definitie van een landgoed. Hiervan uitgaande moet er sprake zijn van één hoofdgebouw 'van allure' binnen een samenhangend complex van groen. De landgoedontwikkeling dient een bijdrage te leveren aan de natuurlijke-, landschappelijke-, cultuurhistorische- en/of recreatieve kwaliteiten van Noord-Beveland en dient te voldoen aan de volgende uitgangspunten:

1. Landgoedontwikkeling vindt plaats aansluitend rond de kernen of grote verblijfsrecreatieve gebieden en is niet toestaan in de open agrarische gebieden. Onderstaand kaartje (figuur 4.4) is hierin leidend.



Figuur 4.4 Indicatieve aanduiding van zones rond kernen en verblijfsrecreatieve gebieden waar landgoedontwikkeling is toegestaan

2. Een landgoed heeft 'allure'. Er zijn op een landgoed maximaal 3 gebouwen toegestaan (één hoofdgebouw en 2 ondergeschikte gebouwen), welke allen in samenhang met het omliggende groen en landschap worden ontworpen. De gemeente zal bij elk plan nadrukkelijk beoordelen of het beoogde landgoed voldoende allure heeft.
3. Door middel van een deskundig landschapsplan en beeldkwaliteitsplan dient te worden aangetoond dat het landgoed en de gebouwen 'van allure' zijn en dat het geheel in samenhang met het omliggende groen en landschap wordt ontwikkeld. Uitvoering conform landschapsplan en beeldkwaliteitsplan wordt privaatrechtelijk geborgd. Bomen en waterpartijen moeten essentiële onderdelen zijn van elk plan. Het landschapsplan dient door een erkend landschapsarchitect te worden opgesteld en uitgewerkt. De landschapsarchitect dient ook betrokken te worden bij uitvoering en beheer.
4. Een landgoed heeft een minimale omvang van 5 hectare, waarop maximaal 4.500 m³ aan gebouwen is toegestaan. Het maximale bebouwingspercentage bedraagt 3% van de totale oppervlakte. Indien het landgoed meer dan 5 ha groot is, is naar rato ook meer bebouwing toegestaan. Voor plannen met een omvang van minder dan 5 ha is het onderhavige landgoederenbeleid niet van toepassing.
5. In de bebouwing (maximaal 3 gebouwen) is een woonfunctie, een zorgfunctie en/of een recreatieve functie toegestaan. Een woonfunctie kan alleen worden gerealiseerd indien hiervoor door de gemeente woningbouwcontingent beschikbaar wordt gesteld.
6. Landgoedontwikkeling gaat altijd gepaard met natuur- en/of landschapsontwikkeling, welke privaatrechtelijk wordt geborgd en voorafgaand aan de gebouwen dient te worden gerealiseerd.
7. De ontwikkeling van een landgoed met recreatie als (hoofd)functie draagt aantoonbaar bij aan het recreatieve product van de gemeente Noord-Beveland.
8. Daarnaast dienen de reguliere aspecten van een goede ruimtelijke ordening in de ontwikkeling te zijn geborgd, zoals verkeersaantrekkende werking, voldoende parkeerplaatsen, milieutechnische aspecten, et cetera.

Toetsing beoogde ontwikkeling:

De beoogde ontwikkeling heeft een groot landhuis en 2 groepen met een klein aantal recreatiewoningen in een natuurlijke omgeving. Het landhuis is een gebouw van allure (bijlage 2) wat ontworpen is in samenhang met het omliggende landschap. Het type recreatie is afwijkend van de bestaande mogelijkheden voor verblijfsrecreatie en spreekt een nieuwe doelgroep aan.

Toetsing aan de uitgangspunten landgoedontwikkeling:

1. De beoogde ontwikkeling vindt plaats in de zone Onrustpolder, deze is in figuur 4.4 aangewezen als gebied waar landgoedontwikkeling is toegestaan.
2. Er wordt een plan ontwikkeld waarbij het landschap in samenhang met de bebouwing is ontwikkeld. Het landhuis heeft een centrale locatie aan het water, ingesloten door bosschage. De recreatiewoningen zijn bescheidener ingepast en duidelijk ondergeschikt aan het landhuis. Ze zijn gepositioneerd langs de randen van het water, uit het zicht van het landhuis en in twee groepen omringd door bosschage.
3. In bijlage 2 is aangetoond dat de gebouwen 'van allure' zijn en in samenhang worden ontwikkeld met het omliggende groen en landschap. De hoofd-groenstructuur is mandelig en wordt door een op te richten VVE onderhouden. Voor het ontwerp is een landschapsplan gemaakt, waar de samenhang met de omgeving en de relatie tussen bebouwing en landschap uit blijkt (bijlage 1). Op de plattegrond in paragraaf 2.2.1 is te zien hoe bomen en de waterpartij een essentieel onderdeel zijn van het plan.
4. Het plan heeft een oppervlakte van 8 hectare. Het bebouwingspercentage is 2,5 procent en het aantal m³ overschrijdt de maximale hoeveelheid niet.
5. Er wordt 1 appartement voor permanente bewoning ontwikkeld, deze is opgenomen in de woningbouwplanning van de gemeente. De overige eenheden zijn appartementen en recreatiewoningen en deze worden toegestaan.
6. Er wordt een bosrijk landschap met een waterplas en wandelpaden aangelegd. Deze zijn deel van de hoofd-groenstructuur en zijn privaatrechtelijk beschermd.
7. Het landgoed is een unieke vorm van verblijfsrecreatie in de gemeente Noord-Beveland. Het landschap zal toegankelijk zijn voor bezoekers van buitenaf. Dit betekent dat gasten en bewoners van de naastgelegen parken gebruik kunnen maken van het landgoed om te recreëren.
8. Verdere aspecten zijn in voorgaande paragrafen reeds getoetst

4.2 Archeologie en cultuurhistorie

Archeologie

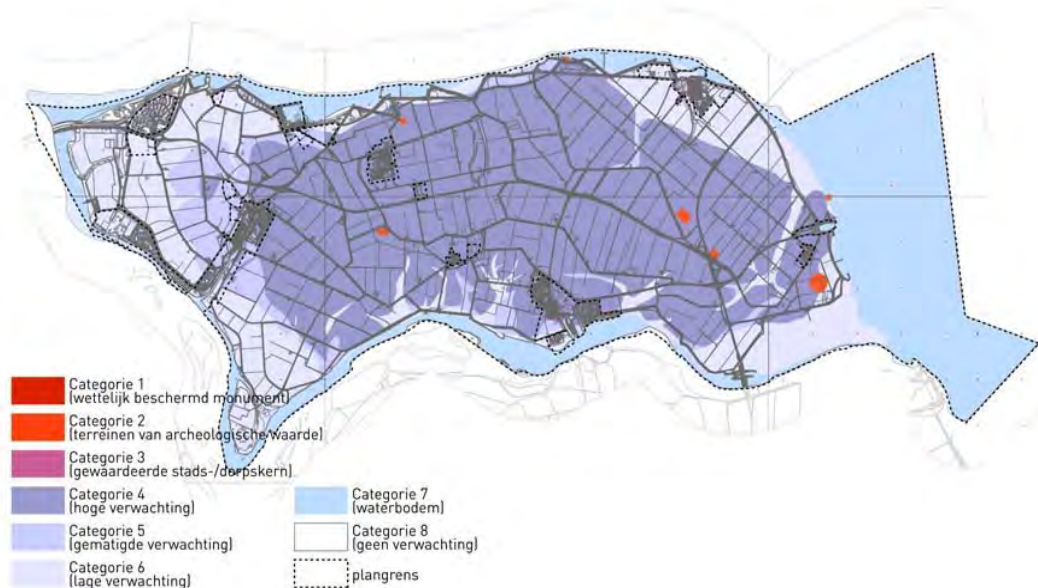
In Europees verband is het zogenoemde 'Verdrag van Malta' tot stand gekomen. Uitgangspunt van dit verdrag is het archeologisch erfgoed zo veel mogelijk te behouden. Waar dit niet mogelijk is, dient het bodemarchief met zorg ontsloten te worden. Bij het ontwikkelen van ruimtelijk beleid moet het archeologisch belang vanaf het begin meewegen in de besluitvorming. Hiertoe 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.

Aan de beleidskaart van het Beleidsplan Archeologie van de gemeente Noord-Beveland zijn beleidsadviezen gekoppeld die als input dienen voor de voorwaarden bij ontwikkelingen. De archeologische onderzoeksgebieden dienen planologisch te worden beschermd.

Ten aanzien van de vergunningverlening wordt een aantal gebieden onderscheiden, waarvoor verschillende drempelwaarden en voorwaarden gelden.

Onderzoek

Volgens het gemeentelijk archeologiebeleid hebben de gronden ter plaatse van het plangebied een lage archeologische verwachting (categorie 6, zie figuur 4.1). Bij deze categorie geldt dat een archeologisch vooronderzoek noodzakelijk is als de bodemverstoring groter dan 2.500 m² en dieper dan 0,40 meter is.



Figuur 4.5 Archeologiebeleid gemeente Noord-Beveland

Uit het Archeologisch Bureauonderzoek (Artefact! 2017, bijlage 5) kan worden geconcludeerd dat binnen het plangebied geen verwachting gold voor het aantreffen van archeologische waarden uit de vroege prehistorie tot en met de Romeinse Tijd. De niveaus waarop vindplaatsen uit deze perioden aanwezig kunnen zijn, het Laagpakket van Wierden, Laagpakket van Wormer en het Hollandveen Laagpakket, zijn in het plangebied geheel weggeërodeerd in de tijd dat het gebied nog niet ingepolderd was. Voor de Middeleeuwen en de Nieuwe Tijd, niveau Laagpakket van Walcheren (Duinkerke II/IIIa en IIIb afzettingen), gold een lage verwachting voor het aantreffen van archeologische waarden.

Van belang op de archeologische verwachting is de mate van verstoring in het plangebied. Op basis van de beschikbare gegevens is deze verstoring door natuurlijke oorzaken sterk. Zo is na de inundatie van de stormvloeden van 1530]1532 sterke erosie opgetreden vanuit het voormalige Veere Diep dat in verbinding stond met de zee. Vanaf de 17de en 18de eeuw werd het westelijk deel van Noord-Beveland weer ingepolderd. Het plangebied is gelegen in de jongste poldergebieden, in de in 1841 aangelegde Onrustpolder.

Het gespecificeerde archeologisch verwachtingsmodel is middels 11 boringen getoetst. In overleg met de bevoegde overheid en diens adviseur is besloten het booronderzoek te beperken tot het noordoostelijk deel, gezien de verwachte diepreikende geulafzettingen, de afwezigheid van oudere afzettingen en de daaruit resulterende lage archeologische verwachting.

In het booronderzoek is een bodemopbouw vastgesteld die overeenkomt met de verwachte geologische toestand op basis van het bureauonderzoek. Uit het booronderzoek blijkt dat beneden de bouwvoor tot de maximale boordiepte uitsluitend jonge getijdeafzettingen (geul- en kwelderafzettingen) van het Laagpakket van Walcheren aanwezig zijn, die in de oude lithostratigrafische indeling als Duinkerke IIIb afzettingen werden benoemd. Oudere afzettingen van dit laagpakket (Duinkerke II/IIIa) zijn hier niet meer in de ondergrond aanwezig. Deze zijn door sterke mariene erosie in de periode vóór de inpoldering geheel verdwenen. Tevens zijn in de boringen geen aanwijzingen voor de aanwezigheid van vindplaatsen, zoals archeologische indicatoren en oude bodems, waargenomen. Op basis van deze gegevens komt de lage archeologische verwachting die in het verwachtingsmodel gold voor de Vroege en Late Middeleeuwen te vervallen. Oudere afzettingen in het Laagpakket van Walcheren (Duinkerke II/IIIa) waarin vindplaatsen uit deze perioden aanwezig kunnen zijn, zijn in de ondergrond van het plangebied niet aanwezig. De lage verwachting op het aantreffen van vindplaatsen uit de Nieuwe Tijd (niveau Laagpakket van Walcheren, Duinkerke IIIb) kan gehandhaafd blijven, al is de kans dat deze aanwezig kunnen zijn erg klein.

Aangezien in het plangebied uitsluitend nog een lage verwachting geldt op het aantreffen van vindplaatsen uit de Nieuwe Tijd, wordt vervolgonderzoek niet noodzakelijk geacht. Planologische bescherming is dan ook niet noodzakelijk. Geadviseerd wordt om in het nieuwe wijzigingsplan geen dubbelbestemming archeologie op te nemen.

Het is echter niet uit te sluiten dat er desondanks toch archeologische vindplaatsen in de bodem verborgen zijn en dat deze in de uitvoeringsfase van de toekomstige graafwerkzaamheden aan het licht komen. Voor dergelijke vondsten bestaat een wettelijke meldingsplicht op grond van artikel 5.10 van de Erfgoedwet (2016).

Conclusie

Het aspect archeologie staat de ontwikkeling niet in de weg.

Cultuurhistorie

Op rijksniveau zijn de Monumentenwet 1988 en de Wet Modernisering Monumentenzorg (MoMo) van belang. De Monumentwet 1988 bepaalt onder andere dat monumenten niet beschadigd of vernield mogen worden. Daarnaast kent de wet een vergunningstelsel voor het afbreken, verstoren, verplaatsen of wijzigen van monumenten.

In het Omgevingsplan 2012-2018 stelt de provincie als doel om waardevolle landschappen en cultuurhistorisch erfgoed in Zeeland te beschermen en ontwikkelen en (in)directe economische baten die daaruit voortvloeien te vergroten. De provincie zet hierbij in op restauratie en herbesteding van monumenten.

Onderzoek en conclusie

Uit de kaart van het Geoloket Zeeland (zie figuur 4.6) blijkt dat zich in het plangebied geen monumenten of andere objecten van cultuurhistorische waarde bevinden. Het aspect cultuurhistorie staat de ontwikkeling niet in de weg.



Figuur 4.6 Uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart (bron: geoweb provincie Zeeland)

4.3 Bodemkwaliteit

Toetsingskader

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening dient in verband met de uitvoerbaarheid van een plan rekening gehouden te worden met de bodemgesteldheid in het plangebied. Bij functiewijzigingen dient te worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde functie en moet worden vastgesteld of er sprake is van een saneringsnoodzaak. In de Wet bodembescherming is bepaald dat indien de desbetreffende bodemkwaliteit niet voldoet aan de norm voor de beoogde functie, de grond zodanig dient te worden gesaneerd dat zij kan worden gebruikt door de desbetreffende functie (functiegericht saneren). Nieuwe bestemmingen dienen bij voorkeur op schone grond te worden gerealiseerd.

Ten behoeve van ruimtelijke plannen dient ten minste het eerste deel van het verkennend bodemonderzoek, het historisch onderzoek, te worden verricht. Indien uit het historisch onderzoek wordt geconcludeerd dat op de betreffende locatie sprake is geweest van activiteiten met een verhoogd risico op verontreiniging dient een volledig verkennend bodemonderzoek te worden uitgevoerd.

Onderzoek

Het voorliggende wijzigingsplan voorziet in functiewijzigingen. Gelet op deze functiewijziging moet worden aangetoond dat de kwaliteit van de bodem geschikt is voor de beoogde functie en moet worden nagegaan of er sprake is van gevallen van ernstige verontreiniging waarvoor saneringsmaatregelen moeten worden getroffen. Om dit te toetsen is verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (bijlage 7). In deze paragraaf worden kort de conclusies en het advies uit dit onderzoek benoemd.

Met betrekking tot de huidige en voorgenomen activiteiten op de onderzoekslocatie kan op basis van het historisch onderzoek, de zintuiglijke beoordeling van de grond- en grondwatermonsters en de resultaten van het chemisch-analytisch onderzoek, geconcludeerd worden dat er vooralsnog geen risico's voor de volksgezondheid en het milieu aanwezig zijn. Wel wordt geadviseerd om na verwijdering van de schuur en de verharding, op dit gedeelte nog een beperkt verkennend bodemonderzoek uit te voeren om uit te sluiten dat hier nog een bodemverontreiniging aanwezig is.

Conclusie

De verkregen resultaten van het onderzoek vormen geen belemmering voor de voorgenomen herontwikkeling van de locatie.

4.4 Ecologie

Bij de voorbereiding van een ruimtelijk plan dient onderzocht te worden of de Wet natuurbescherming en het beleid van de provincie de uitvoering van het plan niet in de weg staan.

Wet natuurbescherming

Met de Wnb zijn alle bepalingen met betrekking tot de bescherming van natuurgebieden en dier- en plantensoorten samengebracht in één wet. De Wnb implementeert diverse Europeesrechtelijke regelgeving, zoals de Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn in de Nederlandse wetgeving.

Gebiedsbescherming

De Wnb kent diverse soorten natuurgebieden, te weten:

- Natura-2000 gebieden;
- Natuurnetwerk Nederland (NNN).

Natura-2000 gebieden

De Minister van Economische Zaken (EZ) wijst gebieden aan die deel uitmaken van het Europese netwerk van natuurgebieden: Natura 2000. Een dergelijk besluit bevat de instandhoudingsdoelstellingen voor de leefgebieden van vogelsoorten (Vogelrichtlijn) en de instandhoudingsdoelstellingen voor de natuurlijke habitats en habitats van soorten (Habitatrichtlijn).

Een bestemmingsplan dat afzonderlijk of in combinatie met andere plannen of projecten significante gevolgen kan hebben voor een Natura 2000-gebied, kan uitsluitend vastgesteld worden indien uit een passende beoordeling de zekerheid is verkregen dat het plan, onderscheidenlijk het project de natuurlijke kenmerken van het gebied niet zal aantasten. Indien deze zekerheid niet is verkregen, kan het plan worden vastgesteld, indien wordt voldaan aan de volgende drie voorwaarden:

- alternatieve oplossingen zijn niet voor handen;
- het plan is nodig om dwingende redenen van groot openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economische aard, en
- de nodige compenserende maatregelen worden getroffen om te waarborgen dat de algehele samenhang van het Natura 2000-netwerk bewaard blijft.

De bescherming van deze gebieden heeft externe werking, zodat ook ingrepen die buiten deze gebieden plaatsvinden verstoring kunnen veroorzaken en moeten worden getoetst op het effect van de ingreep op soorten en habitats.

Natuurnetwerk Nederland (NNN)

Gebieden die deel uitmaken van het Natuurnetwerk Nederland (NNN) worden aangewezen in de provinciale verordening. Voor dit soort gebieden geldt het 'nee, tenzij' principe, wat inhoudt dat binnen deze gebieden in beginsel geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen mogen plaatsvinden.

Soortenbescherming

In de Wnb wordt een onderscheid gemaakt tussen:

- soorten die worden beschermd in de Vogelrichtlijn;
- soorten die worden beschermd in de Habitatrichtlijn;
- overige soorten.

De Wnb bevat onder andere verbodsbepalingen ten aanzien van het opzettelijk vernielen of beschadigen van nesten, eieren en rustplaatsen van vogels als bedoeld in artikel 1 van de Vogelrichtlijn. Gedeputeerde Staten (hierna: GS) kunnen hiervan ontheffing verlenen en bij verordening kunnen Provinciale Staten (hierna: PS) vrijstelling verlenen van dit verbod. De voorwaarden waaraan voldaan moet worden om ontheffing of vrijstelling te kunnen verlenen zijn opgenomen in de Wnb en vloeien direct voort uit de Vogelrichtlijn. Verder is het verboden in het wild levende dieren van soorten, genoemd in bijlage IV, onderdeel a, bij de Habitatrichtlijn, bijlage II bij het Verdrag van Bern of bijlage I bij het Verdrag van Bonn, in hun natuurlijk verspreidingsgebied opzettelijk te doden of te vangen of te verstoren. GS kunnen hiervan ontheffing verlenen en bij verordening kunnen PS vrijstelling verlenen van dit verbod. De gronden voor verlening van ontheffing of vrijstelling zijn opgenomen in de Wnb en vloeien direct voort uit de Habitatrichtlijn.

Soortenbescherming

Ten slotte is een verbodsbepaling opgenomen voor overige soorten. Deze soorten zijn opgenomen in de bijlage onder de onderdelen A en B bij de Wnb. De provincie kan ontheffing verlenen van deze verboden. Verder kan bij provinciale verordening vrijstelling worden verleend van de verboden. De noodzaak tot ontheffing of vrijstelling kan hierbij ook verband houden met handelingen in het kader van de ruimtelijke inrichting of ontwikkeling van gebieden.

Bij de voorbereiding van het bestemmingsplan moet worden onderzocht of de Wet natuurbescherming de uitvoering van het plan niet in de weg staat. Dit is het geval wanneer de uitvoering tot ingrepen noodzaakt waarvan moet worden aangenomen dat daarvoor geen vergunning of ontheffing ingevolge de wet zal kunnen worden verkregen.

Uitwerking Verordening uitvoering Wet natuurbescherming provincie Zeeland

In provincie Zeeland wordt in het kader van ruimtelijk inrichting of ontwikkeling vrijstelling verleend ten aanzien van soorten uit bijlage IV bij deze ordening. Het betreft aardmuis, bastaardkikker, bosmuis, bruine kikker, bunzing, dwergmuis, dwergspitsmuis, egel, gewone bosspitsmuis, gewone pad, haas, hermelijn, huisspitsmuis, kleine watersalamander, konijn, meerkikker, ondergrondse woelmuis, ree, rosse woelmuis, tweekleurige bosspitsmuis, veldmuis, vos, wezel en woelrat.

Onderzoek en conclusie

Gebiedsbescherming

Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied betreft het Veerse Meer en ligt op een afstand van circa 200 meter. Tussen het plangebied en het Veerse Meer is een bungalowpark gelegen. Aangezien het plangebied niet in of direct naast het natura 2000-gebied is gelegen kunnen effecten door areaalverlies en versnippering op voorhand worden uitgesloten. Ook verstoring door licht en geluid kunnen vanwege de afstand worden uitgesloten. Als gevolg van het plan zal er sprake zijn van een toename in recreanten voor het Veerse Meer, deze toename zal gezien het huidige gebruik van het Veerse Meer door de recreanten van de omliggende recreatiebungalows niet leiden tot negatieve effecten. Het overgrote deel van de recreanten zal namelijk op dezelfde plaatsen recreëren, daar waar de voorzieningen zijn. Hierdoor is geen sprake van toename van verstoring van de kwalificerende vogelsoorten. Het Natura 2000-gebied het Veerse Meer is niet gevoelig voor stikstof. Stikstofgevoelige habitattypen liggen op ruim 4 kilometer afstand in het Natura 2000-gebied Manteling van Walcheren, de ontwikkeling van de recreatiewoningen en de verkeersgeneratie leiden op deze afstand niet tot meetbare toename van stikstofdepositie in Natura 2000. De instandhoudingsdoelstellingen voor het Natura 2000-gebied worden niet benadeeld.

Ten zuiden van het plangebied is natuurgebied aanwezig voor het NNN, dit betreft het gebied Schotsman. In de Verordening ruimte provincie Zeeland is aangegeven dat voor nieuwe ontwikkelingen binnen 100 meter van NNN-gebied een verplichte toetsing aan effecten geldt. Het plangebied grenst aan het NNN-gebied en ligt derhalve in de afwegingszone. Het gebied Schotsman in binnen het natuurnetwerk bestaande natuur, het natuurdoeltype is Bloemdijk N12.01. De kwaliteit van de bloemendijk wordt uitgedrukt in de aanwezigheid van kwalificerende plant- en vlindersoorten. Er vindt geen ruimtebeslag plaats binnen de bestaande natuur, de inritten worden aangesloten op de weg langs de dijk. Bij de inrichting van het plangebied wordt rekening gehouden met de directe ligging naast het NNN, de ontwikkeling leidt niet tot negatieve effecten op het gebied.

Soortenbescherming

Voor de sloop van de bestaande bebouwing en bomen is een quickscan uitgevoerd, die is opgenomen als bijlage 8. De conclusies uit deze quickscan worden hierna beschreven.

Voor het uitvoeren van de voorgenomen werkzaamheden dient rekening gehouden te worden met beschermde natuurwaarden in het kader van de Wet natuurbescherming. Diverse beschermde soorten komen voor in het plangebied of de directe omgeving. De meeste hiervan ondervinden geen nadelig effect. De bomen en schuur zouden mogelijk verblijfsmogelijkheden kunnen bieden voor vleermuizen. Voor vleermuizen wordt echter aanbevolen een onderzoek uit te voeren conform het vleermuisprotocol. Aan de hand hiervan kan bepaald worden welke mitigerende maatregelen uitgevoerd dienen te worden en of een ontheffing noodzakelijk is. Voorbeelden van relevante mitigerende maatregelen zijn: sloop en kappen van beplanting uitvoeren buiten de kwetsbare periode voor vleermuizen, verlichting vleermuisvriendelijk, aanbrengen alternatieve dagverblijven.

Er dient eveneens rekening gehouden te worden met broedvogels. De sloop en kapwerkzaamheden dienen uitgevoerd te worden buiten de broedperiode. Een gunstige periode om dit te doen is tussen 15 juli en 15 maart.

Het plangebied is voor vervolgonderzoek naar vleermuizen bezocht door Adviesbureau Mertens B.V. Er zijn bij dat bezoek in de te slopen loods geheel geen geschikte openingen aangetroffen waarin vleermuizen kunnen verblijven. De aanwezigheid van verblijfplaatsen zoals kolonie-, paar- en overwinteringsplaatsen van vleermuizen kan op basis daarvan worden uitgesloten en vervolg onderzoek is dan ook niet noodzakelijk. De bevindingen zijn samengevat in een quick scan, deze is opgenomen in bijlage 11.

Conclusie

De Wet natuurbescherming staat de ontwikkeling niet in de weg.

4.5 Water

Ten behoeve van een ruimtelijke ontwikkeling dient een watertoets uitgevoerd te worden. Bij de watertoets gaat het om allerlei waterhuishoudkundige aspecten, waaronder veiligheid, wateroverlast, watertekort, waterkwaliteit en verdroging, en om alle wateren: rijkswateren, regionale wateren en grondwater. Het is niet een toets achteraf, maar een proces dat de initiatiefnemer van een ruimtelijk plan en de waterbeheerder in een zo vroeg mogelijk stadium met elkaar in gesprek brengt. Bij het tot stand komen van deze paragraaf is overleg gevoerd met de waterbeheerder. De opmerkingen van de waterbeheerder zijn vervolgens verwerkt in deze waterparagraaf.

Bij het Waterschap Scheldestromen wordt hiervoor een watertoetstabel gebruikt. In deze tabel zijn de hiervoor genoemde aspecten verwerkt. De tabel in bijlage 9 is ingevuld voor het plan Camperveer. De tabel is voorgelegd aan het Waterschap. Het waterschap Scheldestromen heeft, na nader overleg, een positief advies gegeven.

4.6 Verkeer en parkeren

Toetsingskader

De parkeerbehoefte en verkeersgeneratie van de ontwikkeling wordt bepaald op basis van kencijfers van het CROW (publicatie 317 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie', 2012). De gemeente heeft een niet-stedelijk karakter op basis van adressendichtheid. Het voornemen is gelegen buiten de bebouwde kom en binnen de bandbreedte van het kencijfer wordt uitgegaan van het gemiddelde kencijfer op basis van het gemiddelde autobezit in de gemeente, ten opzichte van het landelijk gemiddelde conform het CBS (Centraal Bureau voor de Statistiek).

Onderzoek

Ontsluiting

Het plangebied wordt ontsloten via de Ruiterslaan, hier zal in overleg met de wegbeheerder (in dit geval het Waterschap Scheldestromen) een verkeersveilige aansluiting worden gemaakt. De Ruiterslaan is een erfdoorgangsweg (type I) buiten de bebouwde kom met een maximum snelheid van 60 km/u. In noordelijke richting wordt via de kern Kamperland de provinciale weg N255 bereikt. In westelijke richting wordt via de kern Ruiterslaan de autoweg N57 bereikt. De ontsluiting voor het gemotoriseerd verkeer is goed.

Er is een calamiteitenroute voorzien via de onverharde Onrustweg. De ontsluiting hierop zal afgesloten zijn voor overig verkeer. De mogelijkheid bestaat in geval van calamiteiten deze route open te stellen voor hulpdiensten.

Het fietsverkeer maakt op de erfdoorgangswegen gebruik van dezelfde rijbaan als het gemotoriseerd verkeer. De dichtstbijzijnde openbaarvervoerhalte ligt aan de Dwarsweg in Kamperland, op circa 20 minuten loopafstand van het plangebied. Van hieruit wordt verbonden met Goes, Zierikzee en Middelburg. Voor voetgangers is geen apart trottoir aanwezig, voor de overige modaliteiten is de ontsluiting goed.

Parkeerbehoefte

Op basis van het stedenbouwkundig plan is de parkeerbehoefte bepaald. Het plan voorziet 15 recreatiewoningen en daarnaast 10 appartementen in een landhuis. Voor de appartementen wordt, net als voor de recreatiewoningen, aangesloten bij de parkeernormen voor een bungalow(park). De parkeerbehoefte is weergegeven in tabel 4.1.

Tabel 4.1 Parkeerbehoefte

Type woningen	Benaming CROW	Parkeernorm	Parkeerbehoefte
15 recreatiewoningen	Bungalow	2,1	32 parkeerplaatsen
9 recreatieappartementen	Bungalow	2,1	19 parkeerplaatsen
1 appartement (woning)	koop, etage, midden	1,9	2 parkeerplaatsen
Totaal			53 parkeerplaatsen

De parkeerbehoefte van het plangebied wordt voorzien op het eigen landgoed, nabij iedere (recreatie)woning.

Verkeersgeneratie en verkeersafwikkeling

Op basis van het stedenbouwkundig plan is de verkeersgeneratie van het plangebied berekend. Per recreatiewoning/appartement bedraagt de verkeersgeneratie 2,7 mvt/etmaal (motorvoertuigen per etmaal) op basis van een gemiddelde weekdag. De verkeersgeneratie van de woning bedraagt gemiddeld 6 mvt/etmaal. De totale verkeersgeneratie van het plangebied bedraagt 71 mvt/weekdag.

De verkeersafwikkeling vindt in zowel noordelijke richting als in westelijke richting plaats op de Ruitenplaatweg. Op het drukste moment, de spits, ontsluit het plangebied circa 10% van de verkeersgeneratie. Deze 71 mvt gaan op in het heersende verkeersbeeld van de ontsluitende wegen.

Conclusie

De ontsluiting van het plangebied is goed voor het gemotoriseerd verkeer en fietsverkeer. Voor voetgangers zijn geen trottoirs aanwezig op de ontsluitende Ruitenplaatweg. De parkeerbehoefte wordt op het landgoed opgevangen. De ontwikkeling zorgt voor een verkeerstoename wat op gaat in het huidige verkeersbeeld. Het aspect verkeer en parkeren staat de ontwikkeling zodoende niet in de weg.

4.7 Bedrijven en milieuzonering

Beleid en toetsingskader

Algemeen

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het van belang dat:

- een goed woon- en leefmilieu kan worden gegarandeerd ter plaatse van de (recreatie)woningen;
- rekening wordt gehouden met de bedrijfsvoering en milieuruimte van de bedrijven/inrichtingen.

Om voor deze ontwikkeling de belangenafweging tussen een goed woon- en leefklimaat en de bedrijfsvoering goed mee te nemen wordt voor dit plan gebruik gemaakt van de VNG-publicatie *Bedrijven en milieuzonering* (editie 2009). In deze uitgave is een lijst opgenomen met allerlei activiteiten en bijbehorende richtafstanden die gehanteerd worden ten opzichte van het omgevingstype 'rustige woonwijk'. Naarmate de milieubelasting van de activiteiten groter is, wordt uitgegaan van een grotere richtafstand. In geval van een omgevingstype 'gemengd gebied' mag worden uitgegaan van een kleinere richtafstand. De richtafstanden vormen een eerste indicatie van de aanvaardbaarheid in de situatie dat gevoelige functies in de nabijheid van milieubelastende activiteiten worden gesitueerd. Bouwen binnen de richtafstanden is eveneens aanvaardbaar, indien uit onderzoek blijkt dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening waarbij milieuhinder voorkomen wordt.

Akkerbouw, fruitteelt en glastuinbouw

Emissie van bestrijdingsmiddelen zoals toegepast in de akkerbouw, fruitteelt en de glastuinbouw kan milieuproblemen veroorzaken (diffuse verspreiding via lucht, bodem en water). Ook speelt de aanwezigheid van gevoelige functies een rol. Op grond van het Omgevingsplan dient daarom rekening te worden gehouden met een aan te houden afstand van minimaal 50 m van glastuinbouwbedrijven en fruitteeltpercelen tot woon- en verblijfsrecreatiegebieden. Ook dient minimaal 100 m afstand te worden gehouden van gronden waar agrarische gebouwen zijn toegestaan.

Onderzoek

De ontwikkeling van een woning betreft een milieugevoelige functie. Recreatiewoningen zijn het omgevingsplan van de gemeente Zeeland ook milieugevoelige functie. Ten gevolge van omliggende bedrijfsactiviteiten kan de ontwikkeling hinder ondervinden. Recreatieterreinen kunnen hinder veroorzaken voor omliggende woningen. De beoogde recreatiewoningen kunnen echter niet worden vergeleken met de categorie 'Kampeertreinen, vakantiecentra, e.d. (met keuken)' aangezien er geen voorzieningen (restaurant, zwembad of iets dergelijks) worden gerealiseerd met een verkeersaantrekkende werking. Hierdoor kunnen de recreatiewoningen wat milieu-uitstraling betreft met een normale woonwijk ofwel woningen worden vergeleken. Vanwege de aanwezigheid van woningen, recreatieparken en bedrijvigheid, kan het gebied getypeerd worden als gemengd gebied.

Ten noordoosten van het plangebied is een betonwarenfabriek aanwezig genaamd Pit Beton, milieucategorie 5.2. De richtafstand bedraagt voor deze inrichting 500 meter ten opzichte van woningen in gemengd gebied, hierbij is het aspect geluid maatgevend. De afstand tot de beoogde recreatiewoningen bedraagt circa 570 meter, aan de richtafstand wordt dan ook voldaan.

In de omgeving van het plangebied zijn verder bungalowparken en permanent/niet permanent bewoonde woningen aanwezig. Ter plaatse van de omliggende woningen en de recreatiewoningen zal sprake zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Er zijn geen bedrijven die in hun bedrijfsvoering worden beperkt.

Spuitzones

Het plangebied wordt omgrensd door akkerbouwgronden die mogelijk bespoten worden. Er zijn geen wettelijke bepalingen inzake minimaal aan te houden afstanden tussen gronden waarop gewassen worden geteeld en nabijgelegen woningen. Veelal wordt een afstand van 50 meter als vuistregel gehanteerd, de veilige afstand voor bespuiting van akkerbouwgewassen is echter kleiner vanwege gebruik van neerwaartse spuittechnieken en de bespuiting op lage afstand van de grond. De recreatiewoningen worden gerealiseerd op een afstand van minimaal 50 meter van de agrarische gronden, hierdoor is geen sprake van overschrijding van de blootstelling en is sprake van een aanvaardbare situatie. De agrariër wordt niet in zijn bedrijfsvoering beperkt.

4.8 Wegverkeerslawaai

Toetsingskader

Normstelling

Langs alle wegen - met uitzondering van 30 km/u-wegen en woonerven - bevinden zich op grond van de Wet geluidhinder (Wgh) geluidzones waarbinnen de geluidhinder vanwege de weg getoetst moet worden. De breedte van de geluidzone is afhankelijk van het aantal rijstroken en van binnen- of buitenstedelijke ligging. De geluidbelasting wordt berekend aan de hand van de Europese dosismaat Lden (L day-evening-night). Deze dosismaat wordt weergegeven in dB. Deze waarde vertegenwoordigt het gemiddelde geluidsniveau over een etmaal.

Nieuwe situaties

Voor de geluidsbelasting aan de buitengevels van woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen binnen de wettelijke geluidzone van een weg geldt een voorkeursgrenswaarde van 48 dB. In bepaalde gevallen is vaststelling van een hogere waarde mogelijk. Deze hogere grenswaarde mag de maximaal toelaatbare hogere waarde niet te boven gaan. De maximale ontheffingswaarde in onderhavige situaties bedraagt 53 dB (buitenstedelijk gelegen woningen).

Onderzoek

Ten behoeve van de realisering van het landgoed is akoestisch onderzoek uitgevoerd naar wegverkeerslawaai. In bijlage 6 van deze plantoelichting is de volledige rapportage van het uitgevoerde akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai opgenomen. Deze paragraaf geeft een samenvatting van de resultaten en conclusies van dit onderzoek weer.

Het onderhavig plan voorziet nieuwe (vakantie)woningen in het buitengebied van Kamperland, gemeente Noord-Beveland. Doordat de woningen niet allemaal even dicht aan de weg worden gerealiseerd, is de woning die het dichtst bij de weg staat in het onderzoek als maatgevend gehanteerd. Dit betreft de meest zuidwestelijk gelegen woning. Op bouwlaag één en twee, op respectievelijk 1,5 meter en 4,5 meter hoogte, is de geluidbelasting berekend.

Op basis van de berekeningen in het onderzoek volgens de Standaard Rekenmethode blijkt dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB ter plaatse van de nieuwe woning, op het maatgevende punt, niet wordt overschreden. Hieruit blijkt dat voor alle woningen sprake is van een goed akoestisch klimaat. Geconcludeerd wordt dat voor alle (vakantie)woningen sprake is van een goed akoestisch klimaat. Het aspect wegverkeerslawaai staat de ontwikkeling niet in de weg.

4.9 Externe veiligheid

Bij ruimtelijke plannen wordt ten aanzien van externe veiligheid naar verschillende aspecten gekeken, namelijk:

- bedrijven waar opslag, gebruik en/of productie van gevaarlijke stoffen plaatsvindt;
- vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen, spoor, water of leidingen.

In het externe veiligheidsbeleid wordt onderscheid gemaakt in het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR is de kans per jaar dat een persoon op een bepaalde plaats overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen, indien hij onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting of langs een vervoersas. Het GR drukt de kans per jaar uit dat een groep mensen van minimaal een bepaalde omvang overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Voor het GR geldt een oriëntatiewaarde. De gemeente heeft een verantwoordingsplicht als het GR toeneemt en/of de oriëntatiewaarde overschrijdt.

Risicorelevante inrichtingen

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (hierna: Bevi) geeft een wettelijke grondslag aan het externe veiligheidsbeleid rondom risicovolle inrichtingen. Het doel van het besluit is de risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle inrichtingen tot een aanvaardbaar minimum te beperken. Op basis van het Bevi geldt voor het PR een grenswaarde voor kwetsbare objecten en een richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten. Beide liggen op een niveau van 10^{-6} per jaar. Bij de vaststelling van een bestemmingsplan moet aan deze normen worden voldaan, ongeacht of het een bestaande of nieuwe situatie betreft.

Het Bevi bevat geen norm voor het GR; wel geldt op basis van het Bevi een verantwoordingsplicht ten aanzien van het GR in het invloedsgebied van de inrichting. De in het externe veiligheidsbeleid gehanteerde norm voor het GR geldt daarbij als oriëntatiewaarde.

Vervoer van gevaarlijke stoffen

Per 1 april 2015 is het Besluit externe veiligheid transportroutes (BEVT) en het Basisnet in werking getreden. Het BEVT vormt de wet- en regelgeving, en de concrete uitwerking volgt in het Basisnet. Met het inwerking treden van het BEVT vervalt de circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen. Het Basisnet beoogt voor de lange termijn (2020, met uitloop naar 2040) duidelijkheid te bieden over het maximale aantal transporten van, en de bijbehorende maximale risico's die het transport van gevaarlijke stoffen mag veroorzaken. Het Basisnet is onderverdeeld in drie onderdelen: Basisnet Spoor, Basisnet Weg en Basisnet Water.

Het BEVT, en het bijbehorende Basisnet, maakt bij het PR onderscheid in bestaande en nieuwe situaties. Voor bestaande situaties geldt een grenswaarde voor het PR van 10^{-5} per jaar ter plaatse van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten en een streefwaarde van 10^{-6} per jaar. Voor nieuwe situaties geldt de 10^{-6} waarde als grenswaarde voor kwetsbare objecten, en als richtwaarde bij beperkt kwetsbare objecten. In het Basisnet Weg en het Basisnet Water zijn veiligheidsafstanden (PR 10^{-6} contour) opgenomen vanaf het midden van de transportroute.

Tevens worden in het Basisnet de plasbrandaandachtsgebieden benoemd voor transportroutes. Hiermee wordt geanticipeerd op de beperkingen voor ruimtelijke ontwikkelingen die samenhangen met deze plasbrandaandachtsgebieden. Het Basisnet vermeldt dat op een afstand van 200 m vanaf de rand van het tracé in principe geen beperkingen hoeven te worden gesteld aan het ruimtegebruik.

Buisleidingen

Per 1 januari 2011 is het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) in werking getreden. In dat Besluit wordt aangesloten bij de risicobenadering uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) zodat ook voor buisleidingen normen voor het PR en het GR gelden. Op advies van de minister wordt bij

de toetsing van externe veiligheidsrisico's van buisleidingen al enkele jaren rekening gehouden met deze risicobenadering. Op grond van het Bevb dient zowel bij consoliderende bestemmingsplannen als bij ontwikkelingen inzicht te worden gegeven in de afstand tot het plaatsgebonden risico en de hoogte van het groepsrisico als gevolg van het transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen.

Toetsing

Risicorelevante inrichtingen

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen risicovolle inrichtingen aanwezig die met hun plaatsgebonden risicocontour, of het invloedsgebied ten gevolge van het groepsrisico over het plangebied liggen. Deze vormen dan ook geen belemmering voor de ontwikkeling.



Figuur 4.7 uitsnede van de risicokaart, locatie paars omrand (bron: risicokaart.nl)

Vervoer van gevaarlijke stoffen

Er lopen langs het plangebied geen (water)wegen of spoorwegen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen.

4.10 Luchtkwaliteit

Beleid, normstelling en toetsingskader

In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt bij het opstellen van een ruimtelijk plan uit het oogpunt van de bescherming van de gezondheid van de mens rekening gehouden met de luchtkwaliteit. Het toetsingskader voor luchtkwaliteit wordt gevormd door hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer. Dit onderdeel van de Wet milieubeheer (Wm) bevat grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijn stof, lood, koolmonoxide en benzeen. Hierbij zijn in de ruimtelijke ordeningspraktijk langs wegen vooral de grenswaarden voor stikstofdioxide (jaargemiddelde) en fijn stof (jaar- en daggemiddelde) van belang. De grenswaarden van de laatstgenoemde stoffen zijn in tabel 4.3 weergegeven.

Tabel 4.3 Grenswaarden maatgevende stoffen Wm

stof	toetsing van	grenswaarde	geldig
stikstofdioxide (NO ₂) ¹⁾	jaargemiddelde concentratie	60 µg/m ³	2010 tot en met 2014
	jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³	vanaf 2015
fijn stof (PM ₁₀) ²⁾	jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³	vanaf 11 juni 2011
	24-uurgemiddelde concentratie	max. 35 keer p.j. meer dan 50 µg/m ³	vanaf 11 juni 2011

¹⁾ De toetsing van de grenswaarde voor de uurgemiddelde concentratie NO₂ is niet relevant aangezien er pas meer overschrijdingsuren dan het toegestane aantal van 18 per jaar zullen optreden als de jaargemiddelde concentratie NO₂ de waarde van 82 µg/m³ overschrijdt. Dit is nergens in Nederland het geval.

²⁾ Bij de beoordeling hiervan blijven de aanwezige concentraties van zeezout buiten beschouwing (volgens de bij de Wlk behorende Regeling beoordeling Luchtkwaliteit 2007).

Op grond van artikel 5.16 van de Wm kunnen bestuursorganen bevoegdheden, die gevolgen kunnen hebben voor de luchtkwaliteit (zoals de vaststelling van een bestemmingsplan), uitoefenen indien:

- de bevoegdheden/ontwikkelingen niet leiden tot een overschrijding van de grenswaarden;
- de concentratie in de buitenlucht van de desbetreffende stof als gevolg van de uitoefening van die bevoegdheden per saldo verbetert of ten minste gelijk blijft;
- bij een beperkte toename van de concentratie van de desbetreffende stof, door een met de uitoefening van de betreffende bevoegdheid samenhangende maatregel of een door die uitoefening optredend effect, de luchtkwaliteit per saldo verbetert;
- de bevoegdheden/ontwikkelingen niet in betekenende mate bijdragen aan de concentratie in de buitenlucht;
- het voorgenomen besluit is genoemd in of past binnen het omschreven Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) of een vergelijkbaar programma dat gericht is op het bereiken van de grenswaarden.

NIBM

In het Besluit niet in betekenende mate is bepaald in welke gevallen een project vanwege de gevolgen voor de luchtkwaliteit niet aan de grenswaarden hoeft te worden getoetst. Hierbij worden 2 situaties onderscheiden:

- een project heeft een toename van minder dan 3% van de jaargemiddelde concentratie NO₂ en PM₁₀ (= 1,2 µg/m³);
- een project valt in een categorie die is vrijgesteld aan toetsing aan de grenswaarden; deze categorieën betreffen onder andere woningbouw met niet meer dan 1.500 woningen aan één ontsluitingsweg of kantoorlocaties met maximaal 100.000 m² bvo bij één ontsluitingsweg.

Onderzoek

Gelet op de omvang van de ontwikkeling valt het plan binnen één van de aangewezen vrijstellingscategorieën uit het Besluit nibm. Omdat het Besluit nibm van toepassing is kan toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit achterwege blijven. Voor de onderbouwing van dit bestemmingsplan is daarom geen luchtkwaliteitsonderzoek uitgevoerd.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt wel inzicht gegeven in de luchtkwaliteit ter plaatse van het projectgebied. Dit is gedaan aan de hand van de monitoringstool (www.nsl-monitoring.nl) die bij het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) hoort.

Hieruit blijkt dat in 2015 de jaargemiddelde concentraties stikstofdioxide en fijn stof direct langs de N57 ter plaatse van recreatiepark De Banjaard (dit is het dichtstbijzijnde meetpunt) ruimschoots beneden de

grenswaarden uit de Wet milieubeheer waren gelegen. Dit is ook het geval in de prognosejaren 2020 en 2030.



Figuur 4.8. Luchtkwaliteitskaart (bron: nsl-monitoring.nl)

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de ontwikkeling. Ter plaatse van de ontwikkeling is er tevens sprake van een acceptabel woon- en leefklimaat.

4.11 Verevening

Vereveningsopgave

Voor landgoederen heeft de provincie eisen aan de noodzakelijke investering in omgevingskwaliteiten. Deze eisen worden voldaan binnen het terrein van het landgoed. Deze eisen zijn op basis van provinciaal beleid:

- Vaste verhouding rood/groen (5 hectare/4.500 m³)
- Minimale oppervlakte bedraagt 1,5 hectare (max. 1.350 m³), géén sprake van maximale oppervlakte
- Maximaal bebouwingspercentage 3%
- Maximaal 20% mag aan de openbaarheid worden onttrokken

Conclusie

In het plan als geheel wordt voldaan aan de vereveningsopgave, hier is in voorgaande hoofdstukken reeds op ingegaan.

4.12 Landschappelijke inpassing

Beleid

De provinciale richtlijn voor een goede landschappelijke inpassing betreft een zone met een breedte van 10 meter rond het terrein. Deze maat staat los van de eventuele bijdrage in verevening en waterberging.

Toetsing

De landschappelijke inpassing van de 15 recreatiewoningen en landhuis omvat de volgende elementen:

- Domein Het Camperveer draagt met de bosrijke inrichting bij aan de overgang van het gesloten gebied van de Schotsman en Ruiterslaan naar het open gebied van de Jacobapolder.
- het hoofdgebouw is gesitueerd op de zichtas naar het Veerse Meer. Komend vanuit de Havenweg op t-splitsing Havenweg – Ruiterslaan vormt het hoofdgebouw een mooie beëindiging van de zichtlijn het landgoed in (figuur 4.9.).
- aan de randen van het plan wordt de landschappelijke inpassing verzorgd door een brede groenstrook die overal ten minste 10 meter bedraagt.
- aan de zuidzijde van het plan wordt de landschappelijke inpassing verzorgd door een grote waterpartij.
- de recreatiewoningen krijgen een ingetogen uitstraling, waarbij natuurlijke materialen gebruikt en worden rond een grote waterpartij gesitueerd.
- het landschap wordt ingericht aan de hand van een landschapsplan (bijlage 1)



Figuur 4.9. Zichtas vanaf het Veerse Meer en referentie van beoogd einde van deze zichtlijn.

Conclusie

De landschappelijke inpassing voldoet aan de randvoorwaarden.

Hoofdstuk 5 Juridische planbeschrijving

5.1 Algemeen

Algemeen

De plangrens van het wijzigingsplan omvat het gebied aangegeven op de verbeelding. Met dit wijzigingsplan wordt de bedrijfsbestemming gewijzigd naar een bestemming 'Natuur- landgoederen'. Deze bestemming maakt al deel uit van het bestemmingsplan 'Landelijk Gebied 2013'.

Uit de toetsing in hoofdstuk 3 is gebleken dat de het plan voldoet aan de wijzigingsvoorwaarden uit het bestemmingsplan 'Landelijk Gebied 2013' van de gemeente Noord-Beveland.

5.2 Toelichting verbeelding

Uitgangspunt is dat de verbeelding zoveel mogelijk informatie geeft over de in acht te nemen maten en bouwregels. De verbeelding is gekoppeld aan de regels van het wijzigingsplan, waarin regels worden gesteld ten aanzien van de bouw- en gebruiksmogelijkheden.

Bestemmingsvlak

Een bestemmingsvlak geeft aan waar een bepaald gebruik is toegestaan.

5.3 Toelichting regels

De regels die deel uitmaken van het bestemmingsplan 'Landelijk Gebied 2013' zijn van overeenkomstige toepassing op het voorliggende wijzigingsplan. Daarnaast gelden er aanvullende regels voor de bestemming 'Natuur - landgoederen'. Naast de bestemmingsregels gesteld in het bestemmingsplan 'Landelijk Gebied 2013' geldt dat er verblijfsrecreatieve doeleinden met een bedrijfsmatige exploitatie, uitgezonderd een kampeerterrein, zijn toegestaan. Ook zijn er aanvullende bouwregels voor het maximaal aantal wooneenheden in gestapelde en grondgebonden vorm. En wordt een maximaal bebouwingspercentage van 3% toegestaan. Deze regels vormen een aanvulling op de regels betreffende het maximum oppervlakte en inhoud van bebouwing zoals gesteld in het bestemmingsplan 'Landelijk Gebied 2013'. Als aanvullende specifieke gebruiksregel geldt dat het permanent bewonen van recreatiewoningen niet is toegestaan.

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Op grond van artikel 3.1.6 Bro dient inzicht te worden gegeven in de maatschappelijke uitvoerbaarheid van het wijzigingsplan. Het gaat daarbij zowel om de wijze waarop burgers en maatschappelijke organisaties bij de planvoorbereiding zijn betrokken alsook om de resultaten van het overleg ex artikel 3.1.1 Bro.

Het wijzigingsplan Domein het Camperveer met planidentificatie NL.IMRO.1695.WPCamperveer-VA01 heeft met bijbehorende onderliggende stukken van 20 juli 2017 tot en met 31 augustus gedurende 6 weken voor iedereen ter inzage gelegen. Tijdens de termijn van terinzagelegging van het wijzigingsplan heeft een ieder de mogelijkheid gehad een zienswijze in te dienen.

Zienswijzen

Tijdens de termijn van ter inzage legging zijn 9 zienswijzen ontvangen. Naar aanleiding van deze zienswijzen zijn enkele aanpassingen in het plan gemaakt. De samenvatting van de zienswijzen en de beantwoording daarvan evenals de doorgevoerde aanpassingen in het plan zijn te vinden in bijlage 12.

Daarnaast heeft de Veiligheidsregio Zeeland een advies uitgebracht. Daarvan wordt hieronder een korte samenvatting gegeven.

Veiligheidsregio Zeeland 31-07-2017:

Veiligheidsregio Zeeland geeft aan dat de risicobronnen zoals benoemd in de inventarisatie volledig en correct zijn. Vanuit het oogpunt van externe veiligheid zien zij ook geen aanleiding om nader te adviseren. Wel geeft de Veiligheidsregio een aantal niet ruimtelijk te borgen adviezen voor te nemen maatregelen om de bestrijdbaarheid van ongevallen en brand te verhogen. Deze adviezen betreffen bereikbaarheid, opstelplaatsen, primair bluswater en secundair bluswater.

Antwoord

De adviezen om de bestrijdbaarheid van ongevallen en brand te verhogen zullen in de nadere uitwerking van Domein het Camperveer meegenomen worden.

Overleg ex artikel 3.1.1. Bro

Ter voldoening aan het bepaalde in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening dient bij de voorbereiding van een wijzigingsplan, waar nodig, overleg gepleegd te worden met besturen van gemeenten, met rijks- en provinciale diensten, etc. Voor dit plan is overleg gepleegd met:

- provincie Zeeland;
- Waterschap Scheldestromen.

Waterschap Scheldestromen heeft de watertoets beoordeeld en aanvullende vragen gesteld en een positief wateradvies gegeven in een e-mail op 8 november 2017:

"De watertoets voor Domein het Camperveer is afgerond. U heeft onze opmerkingen t.a.v. de veiligheid waterkeringen, kansen op goede ecologische kwaliteit en niet-leggerstatus ontvangen en verwerkt.

Het waterschap heeft geen verdere opmerkingen bij dit initiatief. "

Naar aanleiding de reactie van het waterschap is de gebiedsaanduiding vrijwaringszone - dijk opgenomen op de verbeelding. Hieraan zijn regels verbonden die de bescherming van de dijk borgen. Daarnaast is besloten dat de aan te leggen waterpartij een niet-leggerstatus krijgt en het onderhoud daarom niet door het Waterschap wordt voorzien. Het ecologisch ambitieniveau is in eerste instantie op laag ingezet. De ambitie van de initiatiefnemer is om dit in de loop van de tijd te verhogen.

Tweede Vaststelling

Het college heeft op 3 april 2018 het wijzigingsplan opnieuw vastgesteld. In dit besluit zijn enkele wijzigingen doorgevoerd ten opzichte van het eerder vastgestelde wijzigingsplan. In het wijzigingsplan dat is vastgesteld op 31 oktober 2017 is vastgesteld is geconstateerd dat:

- artikel 2.1.1 is bedoeld als aanvulling op de bestemmingsomschrijving in het bestemmingsplan, maar bij nadere lezing lijkt het of dit een nieuwe bestemmingsomschrijving is,
- in artikel 2 ontbreekt een voorwaardelijke verplichting voor de aanleg van natuur en landschap.

Daarom zijn de volgende wijzigingen doorgevoerd:

1. Artikel 1 Bestaande regels van toepassing is aangevuld met de frase "tenzij in dit wijzigingsplan anders is bepaald";
2. Artikel 2 Natuur-Landgoederen is omgevormd tot een compleet artikel waarin alle bepalingen voor de bestemming "Natuur-Landgoederen" zoals opgenomen in het bestemmingsplan 'Landelijk Gebied 2013', aangevuld met de bepalingen zoals die aanvullend gelden voor het wijzigingsplan Domein het Camperveer (herstelbesluit) integraal zijn opgenomen;
3. Er is een voorwaardelijke verplichting bouwen opgenomen in lid 2.2.3 waarin is bepaald dat de gebouwen pas mogen worden gebouwd nadat de aanleg van natuur, water en groen overeenkomstig het definitieve inrichtings- en beplantingsplan (zoals opgenomen in bijlage 1 bij de regels) gereed is ;
4. Er zijn voorwaardelijke verplichtingen gebruik opgenomen in lid 2.3.2 waarin is bepaald dat het gebruiken of laten gebruiken van gronden en bouwwerken met de bestemming 'Natuur-Landgoederen' is slechts toegestaan indien de natuur-, water- en groenelementen:
 - a. worden aangelegd overeenkomstig het definitieve inrichtings- en beplantingsplan zoals opgenomen in bijlage 1 bij de regels;
 - b. worden aangelegd binnen 5 jaar nadat het wijzigingsplan onherroepelijk is geworden;
 - c. duurzaam in stand worden gehouden.

6.2 Economische uitvoerbaarheid

In de Wro is de Grondexploitatiewet opgenomen. In deze wet is het verplichte kostenverhaal van plankosten door de gemeente geregeld. De gemeente legt dit kostenverhaal vast in een exploitatieplan. Kostenverhaal is aan de orde en dient te worden verzekerd indien op grond van een wijzigingsplan rechtstreeks nieuwe bouwplannen (als genoemd in artikel 6.2.1 Bro) mogelijk worden gemaakt (artikel 6.2.3 t/m 6.2.5 Bro). Voor een wijzigingsbevoegdheid wordt kostenverhaal pas verplicht bij het vaststellen van het wijzigingsplan. Een exploitatieplan hoeft niet te worden vastgesteld indien het kostenverhaal anderszins verzekerd is. Bijvoorbeeld doordat met alle grondeigenaren hiertoe een overeenkomst is gesloten of als de gemeente volledig zelf het grondeigendom heeft.

Met de eigenaren van de overige gronden is inmiddels een anterieure overeenkomst gesloten. Het kostenverhaal is daardoor anderszins verzekerd. Het opstellen van een exploitatieplan is niet noodzakelijk.