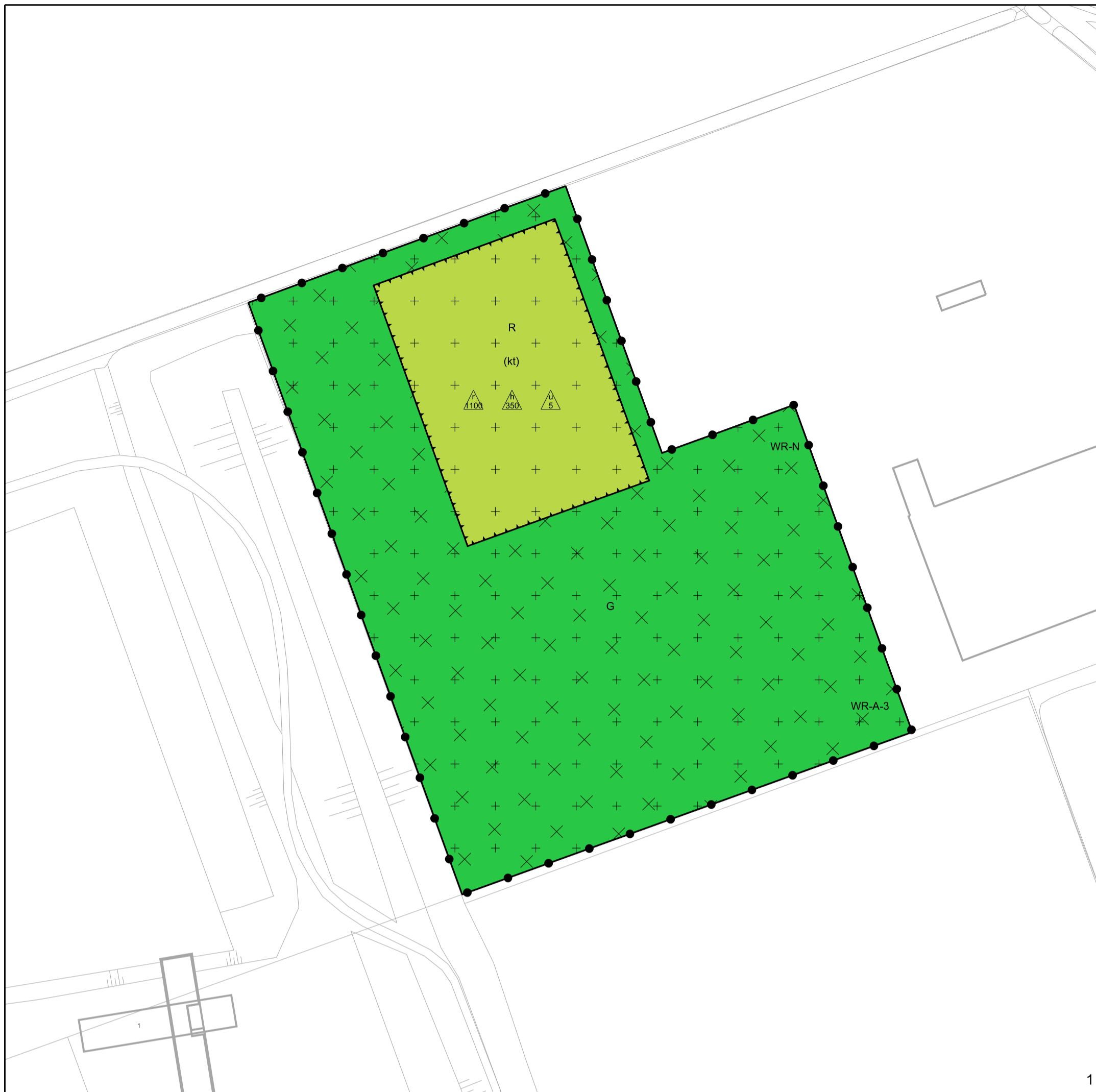
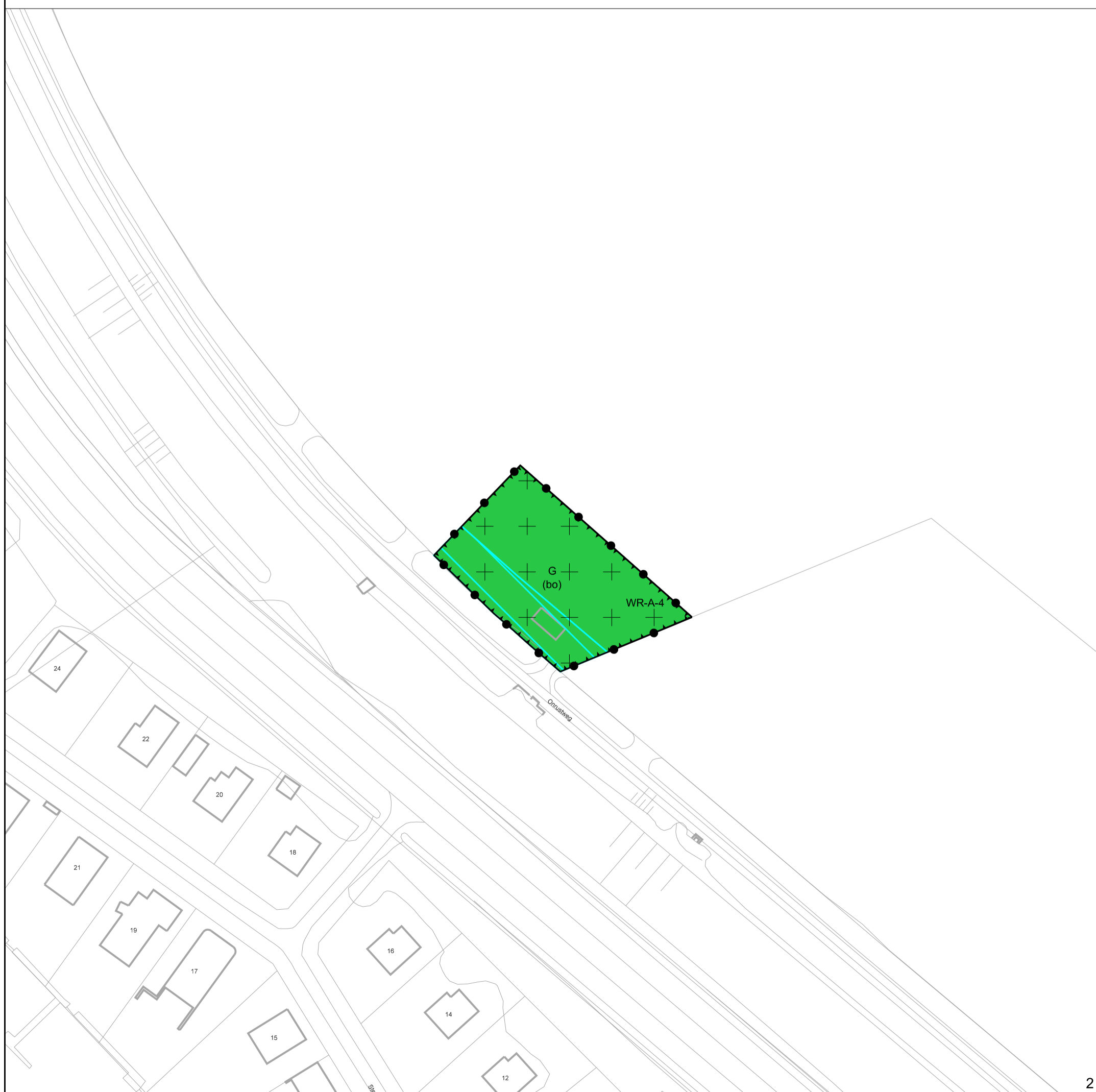


DE VOORZITTER,




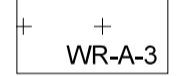
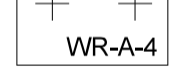

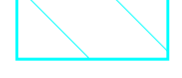
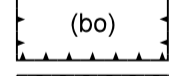
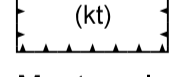




DE SECRETARIS,

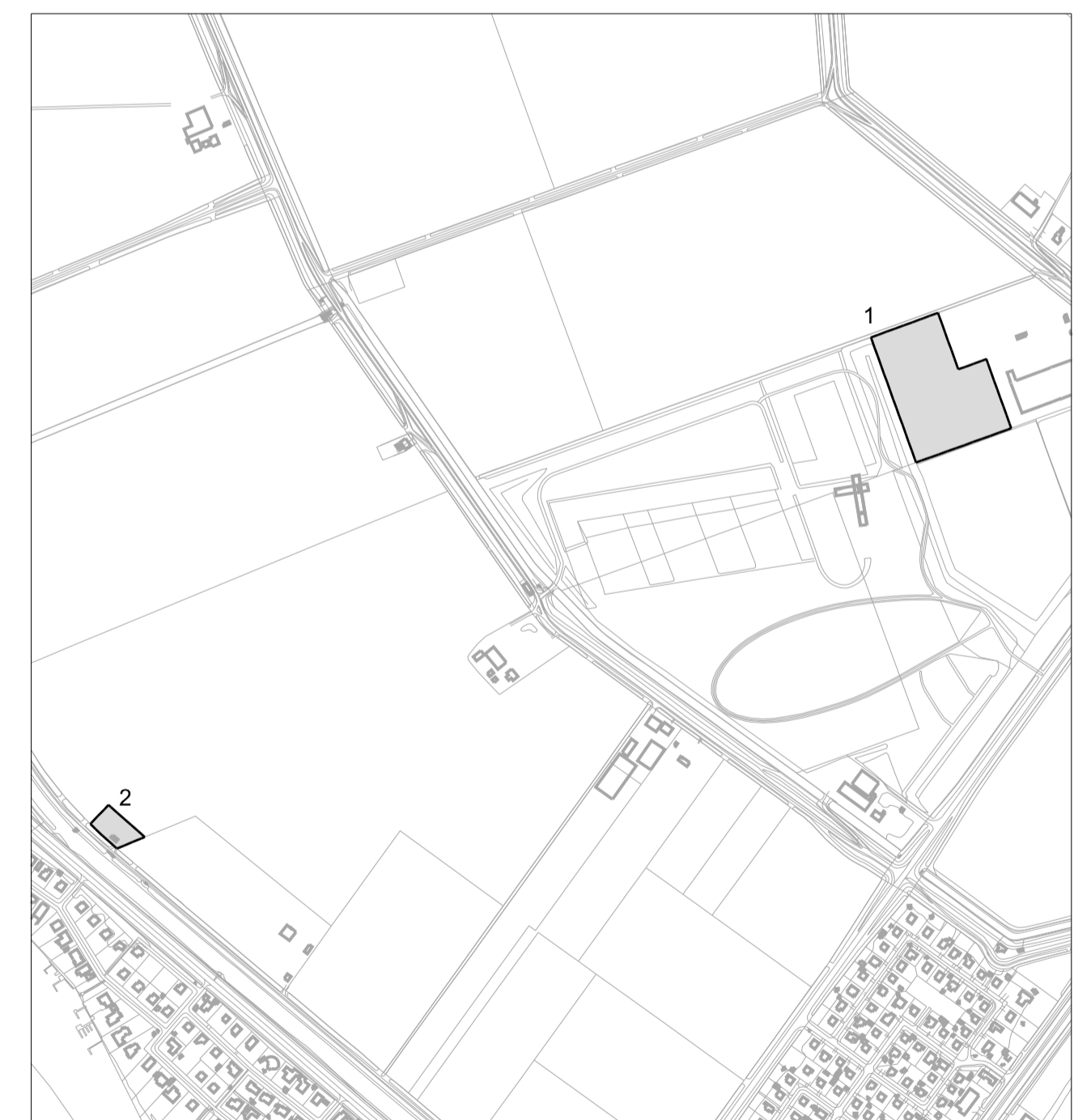


1



2

- Plangebied**
-  Plangebiedsgrens
- Bestemmingen**
-  Groen
 -  Recreatie
- Dubbelbestemmingen**
-  Waarde - Archeologie - 3
 -  Waarde - Archeologie - 4
 -  Waarde - Natuur
- Gebiedsaanduidingen**
-  vrijwaringszone - dijk
- Functieaanduidingen**
-  bos
 -  kampeertrein
- Maatvoeringaanduidingen**
-  maatvoeringsvlak
 -  maximum bebouwd oppervlak (m2)
 -  maximum volume (m3)
 -  maximum aantal recreatie-eenheden



ROTHUIZEN

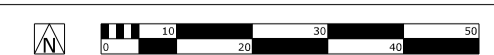
ARCHITECTEN STEDENBOUWKUNDIGEN

project: WIJZIGINGSPLAN 'LANDELIJK GEBIED 2013, GEDEELTE BAAS HUISWEG 2'

gemeente: NOORD-BEVELAND

schaal: 1:1.000 ontwerp: 05-02-2014 plan IDN: NL.IMRO.1695.WPLandelijk2013BH-VA01

formaat: 60 x 60 vastgesteld: 09-09-2014 getekend: pej



projectnummer: NB2013 blad: 1 van 1

contact: www.rothuisen.eu

ROTHUIZEN

ARCHITECTEN STEDENBOUWKUNDIGEN



GEMEENTE NOORD-BEVELAND

**Wijzigingsplan
'Landelijk gebied 2013, gedeelte Baas Huisweg 2'**



Vastgesteld door het college van de gemeente Noord-Beveland
bij besluit van 9 september 2014

, voorzitter

, secretaris



Middelburg Kleverskerkseweg 49
Postbus 29 4330 AA
telefoon: +31 118 653737
fax: +31 118 615921

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

email: rdh@rdh.nl
website: www.rothuizen.eu

gemeente
titel
projectnummer
status

Ontwerp
Vastgesteld

Noord-Beveland
Wijzigingsplan 'Landelijk gebied 2013, gedeelte Baas Huisweg 2'
NB2013
definitief

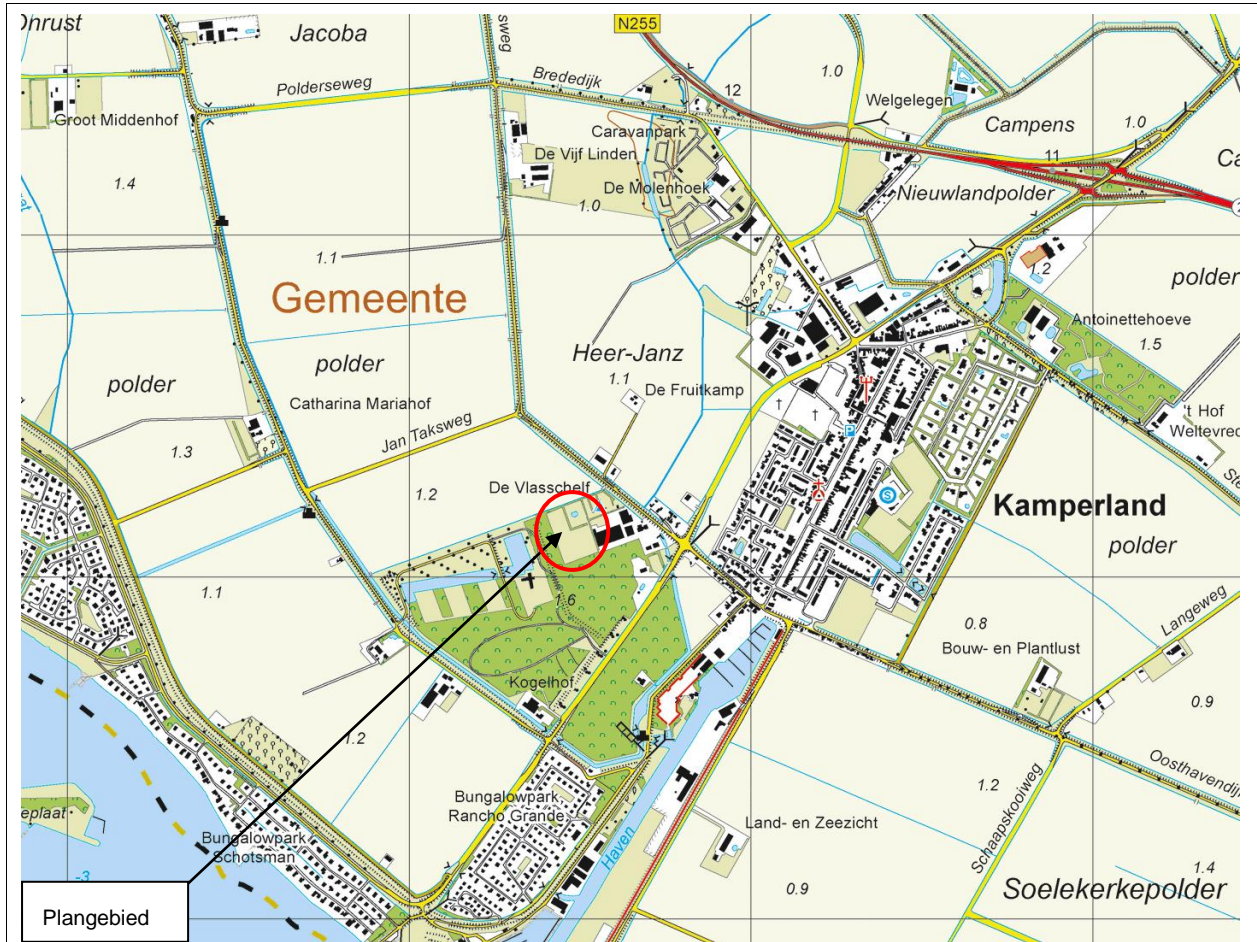
5 februari 2014
9 september 2014

TOELICHTING

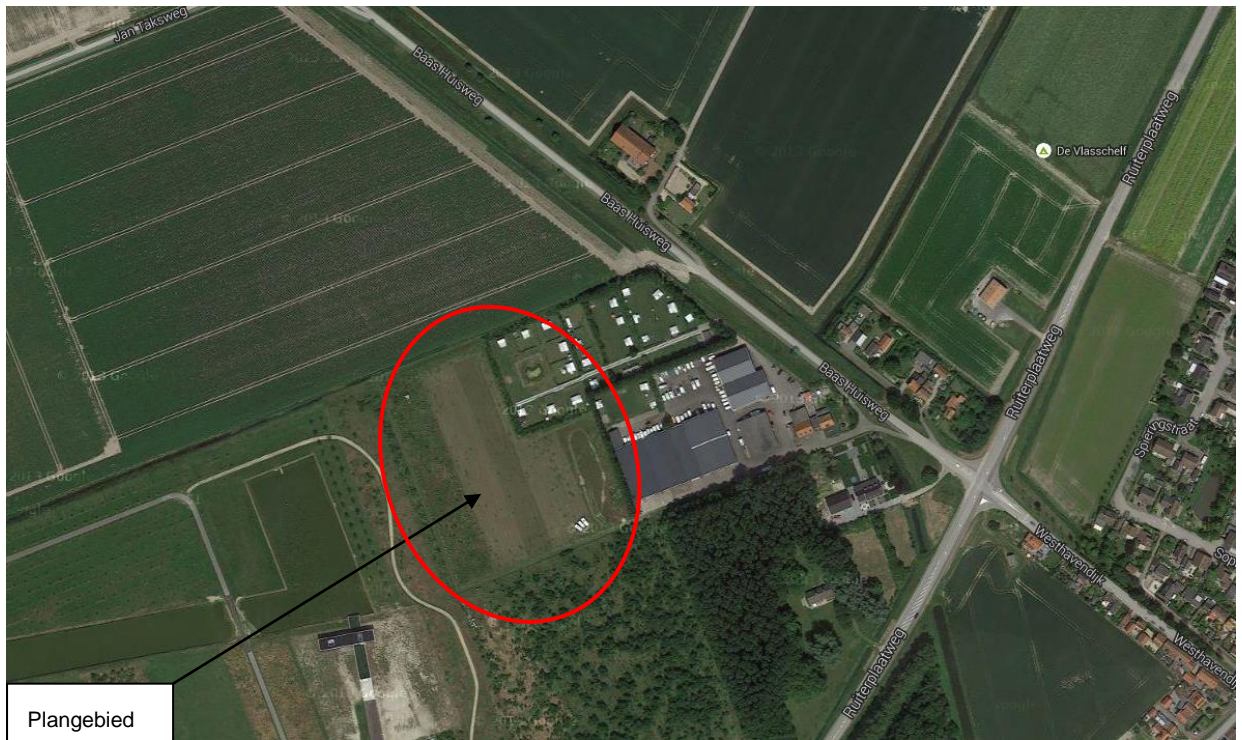
behorende bij het wijzigingsplan 'Landelijk gebied 2013, gedeelte Baas Huisweg 2' in de gemeente Noord-Beveland.

INHOUD

1	Aanleiding	3
2	Vigerend bestemmingsplan/juridische aspecten	4
3	Milieuaspecten en toetsingscriteria	5
3.1	Bodemverontreiniging	5
3.2	Archeologie	5
3.3	Cultuurhistorie	5
3.4	Flora en fauna	5
3.5	Geluidhinder	6
3.6	Watertoets	6
3.7	Milieuhinder	8
3.8	Externe veiligheid	8
3.9	Luchtkwaliteit	8
3.10	Conclusie	8
4	Economische uitvoerbaarheid	9
5	Procedurele aspecten	9



Figuur 1: Topografische kaart met ligging van het plangebied

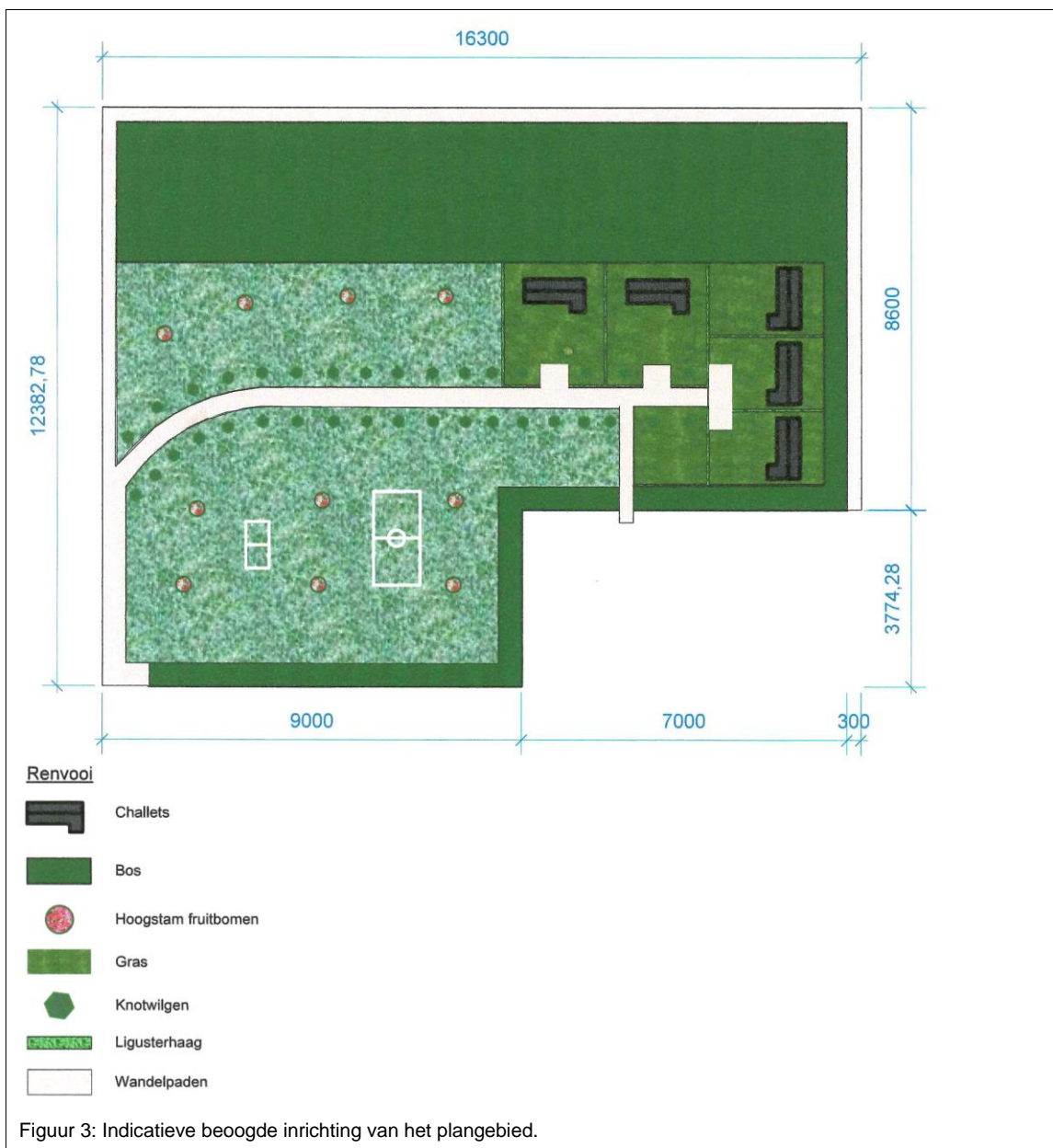


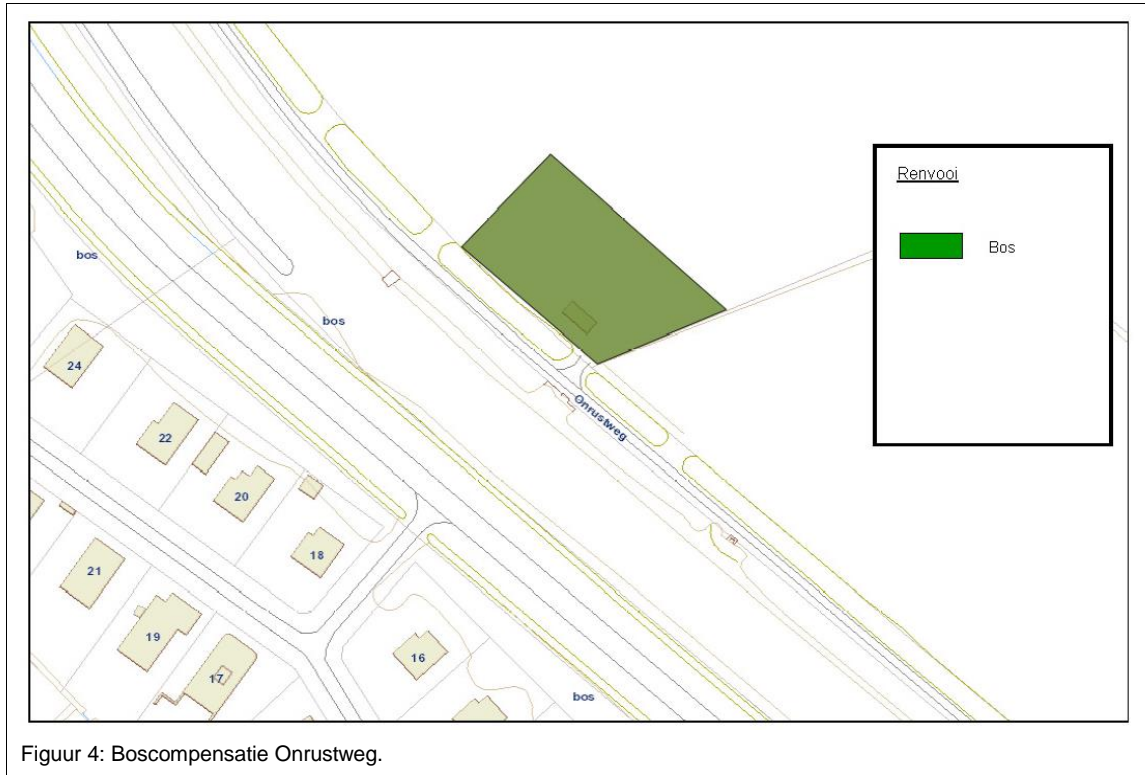
Figuur 2: Luchtfoto ligging beoogd uitbreiding

1 Aanleiding

Aan de Baas Huisweg 2 is een minicamping (de Vlasschelf) gevestigd. Momenteel beschikt de camping over 25 kampeerplaatsen. Beoogd wordt deze camping aan de achterzijde uit te breiden met een buitenplaats voor natuurgerichte verblijfsrecreatie bestaande uit 5 chalets. Deze chalets worden landschappelijk ingepast. Het terrein wordt onder meer ingericht met bos, hoogstam fruitbomen, gras en wandelpaden, zie figuur 3. Als extra compensatie wordt op een perceel aan de Onrustweg ook nog circa 1.650 m² bos aangeplant, zie hiervoor figuur 4.

Met gebruikmaking van de wijzigingsbevoegdheid zoals deze is opgenomen in het bestemmingsplan 'Landelijk gebied 2013', waarover hierna meer, zal de juridisch-planologische situatie worden gereguleerd.





Figuur 4: Boscompensatie Onrustweg.

2 Vigerend bestemmingsplan/juridische aspecten

Het plangebied is gelegen in het bestemmingsplan 'Landelijk gebied 2013'. Het bestemmingsplan 'Landelijk gebied 2013' is vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 29 augustus 2013. De betreffende gronden zijn bestemd als 'Recreatie', met de aanduiding 'kampeerterrein'. In artikel 11.6.2 van het bestemmingsplan is het mogelijk via een wijzigingsbevoegdheid de bestemming 'Recreatie' te wijzigen ten behoeve van de aanleg van een buitenplaats voor natuurgerichte verblijfsrecreatie, met dien verstande dat:

- tenminste 1,5 hectare natuur en/of landschap dient te worden ontwikkeld;
- de te realiseren natuur- en landschapswaarden tevens privaatrechtelijk worden vastgelegd;
- maximaal 5 chalets mogen worden gebouwd met een gezamenlijke inhoud van maximaal 1.350 m³;
- het bebouwingspercentage maximaal 3% bedraagt;
- het terrein openbaar toegankelijk dient te zijn;
- artikel 11 onverminderd van toepassing blijft op het resterende kampeerterrein.

De gemeente Noord-Beveland is voornemens medewerking te verlenen met gebruikmaking van artikel 3.6 Wro. In dit wetsartikel is bepaald dat burgemeester en wethouders het vigerende bestemmingsplan binnen de bij het plan te bepalen grenzen kunnen wijzigen.

Het voorliggend document betreft het wijzigingsplan dat ingevolge de wet wordt vereist en waarmee het plan juridisch planologisch mogelijk gemaakt kan worden.

Voor zover de gronden zijn gelegen in het bestemmingsplan 'Landelijk gebied 2013', worden de regels van dit bestemmingsplan op het onderhavige wijzigingsplan van overeenkomstige toepassing verklaard. Het juridische gedeelte van het wijzigingsplan bestaat uit de plank kaart. Bij

ieder wijzigingsplan hoort een toelichting, maar dit onderdeel heeft als zodanig geen rechtskracht.

In het volgende hoofdstuk wordt ingegaan op de wijze waarop aan de voorwaarden zoals gesteld in de wijzigingsbevoegdheid is voldaan.

3 Milieuaspecten en toetsingscriteria

3.1 BODEMVERONTREINIGING

Het terrein is reeds bestemd als kampeerterrein. Bodemonderzoek kan achterwege blijven.

3.2 ARCHEOLOGIE

Op 26 januari 2012 is het archeologiebeleid door de gemeenteraad van Noord-Beveland vastgesteld. Volgens het gemeentelijk archeologiebeleid is het plangebied aangemerkt met de verwachtingswaarde categorie 5, gematigde verwachtingswaarde. Daar waar categorie 5 van toepassing is, geldt dat wanneer er een ontwikkeling plaatsvindt waarbij het oppervlak van de bodemverstoring groter is dan 500 m² én de grond dieper wordt geroerd dan 0,40 meter, een archeologisch vooronderzoek noodzakelijk is. Omdat deze criteria niet van toepassing zijn op het onderhavige plan, kan archeologisch onderzoek achterwege blijven

3.3 CULTUURHISTORIE

Per 1 januari 2012 is de Monumentenwet 1988 gewijzigd en gelijktijdig, als gevolg daarvan, ook het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Hiermee is het wettelijk verplicht om in de toelichting van een bestemmingsplan een beschrijving op te nemen van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden.

Binnen het plangebied komen geen monumenten voor. Het plangebied is gelegen in de Jacobapolder. De gronden zijn reeds bestemd voor recreatie. 1,5 hectare van het perceel wordt als natuur/landschap ingericht. Met de inrichting van het gebied zal rekening worden gehouden met de waarden van het omringende landschap, door het toepassen van streekeigen beplanting.

3.4 FLORA EN FAUNA

Ecologische Hoofdstructuur / Natura2000

Het plangebied grenst aan Landgoed Kogelhof, dat behoort tot de Ecologische Hoofdstructuur. Directe effecten als areaalverlies en versnippering zijn uitgesloten. De werkzaamheden kunnen tijdelijk leiden tot verstoring van vogels in de directe omgeving van het plangebied. Er blijft echter voldoende onverstoord gebied over, waar de vogels zich kunnen terugtrekken. Significant negatieve effecten worden dan ook uitgesloten.

De realisatie van vijf chalets heeft slechts een zeer beperkte verkeersgeneratie tot gevolg. Dit leidt niet tot een toename van de stikstofdepositie op de op ruime afstand gelegen (> 3 km) stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden.

Flora- en Faunawet

Op grond van de Flora- en Faunawet is het verboden om zonder ontheffing activiteiten te verrichten die leiden tot aantasting van te beschermen plant- en diersoorten en van hun voortplantingsplaats, vaste rustplaats of vaste verblijfplaats. Gezien het huidige gebruik van het plangebied als recreatieterrein is een onderzoek naar flora en fauna niet noodzakelijk.

In het kader van het zorgplichtbeginsel van artikel 2 van de Flora- en Faunawet dient bij de realisatie van het plan wel aandacht te worden besteed aan een zorgvuldige uitvoering.

3.5 GELUIDHINDER

Sinds 1 januari 2007 geldt de Wet geluidhinder (Wgh). Ingevolge artikel 74 Wgh zijn in principe alle wegen gezoneerd. Uitzondering op deze regel zijn wegen waarvoor een maximum snelheid van 30 km per uur geldt en woonerven. Als een geluidzone geheel of gedeeltelijk binnen het plangebied valt, moet conform artikel 77 Wgh bij de voorbereiding van een bestemmingsplan akoestisch onderzoek worden verricht naar de geluidsbelasting op nieuwe woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen binnen die geluidszone.

De beoogde ontwikkeling omvat de toevoeging van 5 chalets. Hotels, recreatiewoningen en kantoren zijn niet geluidsgevoelig in het kader van de Wet geluidhinder. De Raad van State heeft echter bepaald dat ook bij recreatiewoningen sprake dient te zijn van een 'goed woon- en leefklimaat'. De vijf chalets zijn geprojecteerd op 150 meter vanaf de Baas Huisweg, een rustige plattelandsweg. De geluidsbelasting is dermate laag, dat een goed woon- en leefklimaat is gewaarborgd.

3.6 WATERTOETS

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

Toetsing

In overleg met het Waterschap Scheldestromen is aan de hand van het overzicht van indicatieve ontwerprichtlijnen en toetsingscriteria uit de Handreiking Watertoets een advies voor het plangebied gegeven. Per thema wordt in het overzicht aangegeven hoe de waterdoelstelling vanuit het waterschap luidt en in hoeverre/op welke wijze aan deze doelstelling uitvoering wordt uitgegeven door de ontwikkeling van het project.

Thema	Waterdoelstelling	Toetsing
Veiligheid/ Waterkering	Waarborgen veiligheidsniveau en daarvoor benodigde ruimte.	In het plangebied komen geen waterkeringen voor.
Wateroverlast (vanuit oppervlaktewater)	Voldoende ruimte voor vasthouden/ bergen/afvoeren van water. Vergroten van de veerkracht van het watersysteem.	Middels het plan kan 350 m ² bebouwd oppervlak worden gerealiseerd. Gelet de toename van het verhard oppervlak is extra waterberging vereist. Dit zal op eigen terrein worden gerealiseerd.
Watervoorziening/-aanvoer	Het voorzien van de bestaande functie van (grond- en/of oppervlakte-)water van de juiste kwaliteit water en de juiste hoeveelheid op het juiste moment. Het tegengaan van nadelige effecten van veranderingen in ruimtegebruik op de behoefte aan water.	Het plangebied is niet in een waterwingebied; de watervoorziening is niet in het geding.

Volksgezondheid (watergerelateerd)	Minimaliseren risico watergerelateerde ziekten en plagen. Voorkomen van verdrinkingsgevaar/-risico's via onder andere de daarvoor benodigde ruimte.	Aan de rand van het plangebied is open water aanwezig in de vorm van een sloot. De sloot wordt zodanig onderhouden dat er geen risico's voor de volksgezondheid ontstaan. Indien extra berging nodig is zal deze ook zodanig worden aangelegd en onderhouden dat er geen risico's voor de volksgezondheid ontstaan. Er zijn geen overstorten die uitkomen op het oppervlaktewater in het plangebied.
Riolering/RWZI (inclusief water op straat/overlast)	Afkoppelen van (schone) verharde oppervlakken in verband met reductie hydraulische belasting RWZI en transportsysteem met beperken overstorten. Rekening houden met (eventuele benodigde filter)ruimte daarvoor.	De zogenaamde afkoppelbeslisboom wordt toegepast. Het verhard oppervlak wordt volledig afgekoppeld. De beoogde ontwikkeling zal een toename van het verhard oppervlakte tot gevolg hebben. De aangrenzende sloot, de vijver welke reeds op het bestaande kampeerterrein aanwezig is zullen voldoende capaciteit hebben om het afgekoppelde water op te kunnen vangen dan wel af te kunnen voeren. Belangrijk is vooral dat hemelwater niet in het riool zal worden geloosd.
Bodemdaling	Voorkómen van maatregelen die (extra) maaiveld dalingen met name in zettinggevoelige gebieden kunnen veroorzaken.	Er zullen geen veranderingen in het peilregiem plaatsvinden die voor bodemdaling zorgen.
Grondwater overlast	Tegengaan/verhelpen van grondwateroverlast.	Bij de ontwikkeling zal de in de Verordening Waterhuishouding Zeeland opgenomen richtlijn voor de ontwateringdiepte van minimaal 70 cm beneden het maaiveld aangehouden worden. De grondwaterstand hoeft niet te worden aangepast.
Oppervlakte waterkwaliteit	Behoud/realisatie van goede waterkwaliteit voor mens en natuur	De beoogde uitbreiding heeft geen negatieve invloed op de oppervlaktewaterkwaliteit.
Grondwater Kwaliteit	Behoud/realisatie van goede waterkwaliteit voor mens en natuur.	Het plangebied ligt niet in een infiltratiegebied, natuurgebied, aandachtsgebied voor de waterhuishouding of kwetsbaar gebied volgens de grondwaterbeheersplankaart. Er wordt niet actief water de grond ingebracht. De beoogde ontwikkeling heeft derhalve geen nadelige gevolgen voor de grondwaterkwaliteit.
Verdroging	Bescherming karakteristieke grondwaterafhankelijke ecologische waarden; m.n. van belang in/rond natuurgebieden (voor hydrologische beïnvloedingszone zie provinciaal Omgevingsplan).	Er is geen sprake van het onttrekken van grondwater of het specifiek infiltreren van grondwater met als doel het later weer op te pompen in het plangebied, dus verdroging is hier niet aan de orde.
Natte Natuur	Ontwikkeling/bescherming van een rijke gevarieerde en natuurlijk karakteristieke aquatische natuur.	Het plangebied grenst niet direct aan natte natuurgebieden. Er zijn daarom geen bijzondere maatregelen te treffen of beperkingen te verwachten.

Onderhoud (smogelijkheid) waterlopen	Oppervlaktewater dient adequaat onderhouden te worden.	Rekening wordt gehouden met de regels van de Keur voor wat betreft de ruimte en bereikbaarheid voor onderhoudsstroken van de sloten grenzend aan het plangebied.
Waterschapswegen	Binnen het plangebied komen geen waterschapswegen voor.	Er is geen waterschapsweg in het plangebied aanwezig.

3.7 MILIEUHINDER

Door het aanbrengen van een zone tussen bedrijvigheid en gevoelige bestemmingen (zoals woningbouw) kan de overlast ten gevolge van bedrijfsactiviteiten zo laag mogelijk gehouden worden. Zonering is met name van toepassing bij nieuwbouw van woningen en andere gevoelige functies in de directe omgeving van een bedrijf en bij vestiging van een nieuw bedrijf in de directe omgeving van gevoelige bestemmingen.

De beoogde ontwikkeling betreft de realisatie van 5 chalets. De huidige bestemming van de gronden kent reeds een verblijfsrecreatieve bestemming. De toevoeging van 5 chalets brengt hier zodanig verandering in dat de verblijfsrecreatieve bestemming zelfs wordt verkleind. De overige oppervlakte wordt groen (landschappelijk) ingericht. Bovendien ligt er geen gevoelige bestemming binnen de milieuzone van 50 meter (VNG-brochure Bedrijven en Milieuzonering 2009) vanaf het kampeerterrein.

3.8 EXTERNE VEILIGHEID

Externe veiligheid heeft betrekking op de veiligheid van degenen die niet bij de risicovolle activiteit zelf zijn betrokken, maar als gevolg van die activiteit wel risico's kunnen lopen, zoals bijvoorbeeld omwonenden. Bij ruimtelijke plannen dient aandacht te worden besteed aan de vraag of er risicovolle activiteiten in en/of nabij het plangebied aanwezig zijn c.q. komen en zo ja, of er sprake is van een toelaatbaar risico. Risicovolle activiteiten zijn:

- het opslaan, gebruiken en/of produceren van gevaarlijke stoffen (inrichtingen);
- het vervoer van gevaarlijke stoffen over auto-, spoor- en waterwegen of door buisleidingen (transportroutes).

In en nabij het plangebied bevinden zich geen inrichtingen waar gevaarlijke stoffen worden op- en/of overgeslagen, gebruikt of geproduceerd, waaronder vuurwerkopslag (bron: Risicokaart, website provincie Zeeland). Op basis van de provinciale risicokaart zijn ook geen risicovolle buisleidingen in of nabij het plangebied aanwezig.

3.9 LUCHTKWALITEIT

Op 15 november 2007 is een nieuw wettelijk stelsel voor luchtkwaliteitseisen van kracht geworden. Eén van de elementen daarvan is dat projecten die 'niet in betekenende mate bijdragen' aan de concentraties, niet meer afzonderlijk getoetst hoeven te worden aan de grenswaarden voor de buitenlucht. De beoogde ontwikkeling betreft de bouw van vijf chalets. Hierbij kan de 'regeling niet in betekenende mate bijdragen' (NIBM) worden toegepast. De ontwikkeling is dermate klein dat gesteld kan worden dat deze ontwikkeling onder het 3% criterium valt waardoor het aangemerkt kan worden als zijnde NIBM. Derhalve vormt luchtkwaliteit geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

3.10 CONCLUSIE

Uit de bovenstaande paragrafen kan geconcludeerd worden dat er geen beperking is ten aanzien van de realisatie van vijf chalets ter plaatse van de Baas Huisweg 2 te Kamperland.

4 Economische uitvoerbaarheid

Kostenverhaal

In de Wro is in afdeling 6.4 de regelgeving rondom grondexploitatie opgenomen. Centrale doelstelling van de wet is om in de situatie van particuliere grondexploitatie te komen tot een verbetering van het gemeentelijk kostenverhaal en de versterking van de gemeentelijke regie bij locatieontwikkeling. In artikel 6.12 van de Wro is bepaald dat de gemeenteraad een exploitatieplan vaststelt voor gronden waarop een bouwplan is voorgenomen. Er zijn geen verhaalbare kosten groter dan €10.000. Het opstellen van een exploitatieplan is dan ook niet noodzakelijk.

Economische uitvoerbaarheid

Conform artikel 3.1.6, lid 1, sub f van het Besluit ruimtelijke ordening heeft een onderzoek plaatsgevonden naar de economische uitvoerbaarheid van het plan. De gronden zijn reeds in het bezit van de initiatiefnemer. Voorts zal de initiatiefnemer de beoogde ontwikkeling uit eigen middelen betalen.

5 Procedurele aspecten

Maatschappelijke toetsing

In artikel 3.9a, lid 1 Wro is bepaald dat op de voorbereiding van een wijziging afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) van toepassing is, met dien verstande dat de kennisgeving tevens langs elektronische weg geschiedt en dat het ontwerp besluit met de daarbij behorende stukken tevens langs elektronische weg beschikbaar worden gesteld. Het ontwerp besluit en bijbehorende stukken (wijzigingsplan en onderliggende onderzoeken) heeft 6 weken op het gemeentehuis ter inzage gelegen en is gedurende deze periode op de gemeentelijke website geplaatst. Belanghebbenden konden gedurende de termijn van terinzagelegging zowel schriftelijk als mondeling zienswijzen bij de gemeente inbrengen.

Vooroverleg

Ter voldoening aan het bepaalde in artikel 3.1.1 van het Bro dient bij de voorbereiding van een wijzigingsplan, waar nodig, overleg gepleegd te worden met besturen van gemeenten, alsmede met Rijks- en Provinciale diensten etc. Voor dit plan is overleg gepleegd met:

- Provincie Zeeland;
- Waterschap Scheldestromen.

De regels deel uitmakende van het bestemmingsplan 'Landelijk Gebied 2013' zijn op de onderhavige wijziging van toepassing.