

**Antwoordnotitie bestemmingsplan
"Recreatieconcentratie De Roompot 2015"**

Behoort bij besluit van de raad van de gemeente Noord-Beveland van 30 april 2015

In het kader van de procedure als bedoeld in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht heeft het ontwerpbestemmingsplan 'Recreatieconcentratie de Roompot, 2015' (d.d. 7 januari 2015) voor een ieder ter inzage gelegen. Binnen deze periode zijn er vijf schriftelijke zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn binnen de termijn ingekomen en derhalve ontvankelijk.

De zienswijzen zijn hierna weergegeven en voorzien van een antwoord. Bij de beantwoording is aangegeven of, en zo ja op welke wijze, het bestemmingsplan naar aanleiding van de zienswijze is aangepast.

- **Waterschap Scheldestromen d.d. 26 januari 2015**

Reactie

Naar aanleiding van het wateradvies van 19 augustus 2014 (advies 2014022066) heeft op 15 oktober 2014 bestuurlijk overleg plaatsgevonden over de eventuele plaatsing van 20 strandslaaphuisjes, naast de 40 strandslaaphuisjes waarvoor een tijdelijke watervergunning voor 5 jaar is verleend (vergunning 2014002908).

In het bestuurlijk overleg is afgesproken in april 2015 de resultaten van een eerste tussenevaluatie met elkaar te bespreken. Er wordt dan gezamenlijk bekeken of de situatie al dan niet mogelijkheden biedt voor de plaatsing van 20 extra strandslaaphuisjes op de locatie.

Beantwoording

De zienswijze van het waterschap wordt voor kennisgeving aangenomen. Reeds bij de beantwoording van de vooroverlegreacties is op deze kwestie ingegaan. Indien uit de geplande tussenevaluatie blijkt dat de strandslaaphuisjes de waterkering ter plaatse niet negatief beïnvloeden -en voor zover dat onverhoopt toch het geval mocht zijn, dit geborgd kan worden dat daartegen adequate maatregelen worden getroffen door de initiatiefnemer-, zal er door het waterschap ook voor de 20 nieuwe strandslaaphuisjes een tijdelijke vergunning worden afgegeven. Bij het verlenen van de omgevingsvergunning voor de 20 strandslaaphuisjes is het waterschap gehoord overeenkomstig artikel 18.1.2. (vrijwaringszone-dijk) van het voorliggende bestemmingsplan.

Conclusie

De zienswijze van het waterschap Scheldestromen leidt niet tot aanpassing van de toelichting, de regels en de verbeelding behorende bij het voorliggende bestemmingsplan.

- **DAS, namens de eigenaren van Ostrea 11 te Kamperland, 11 februari 2015**

Reactie

1. Cliënten constateren dat, in de toelichting is vermeld dat - met uitzondering van de realisatie van 20 extra strandslaaphuisjes – het bestemmingsplan een conserverend beheersplan betreft. Dit is niet het geval. De botenstalling is, ook in planologische zin, gewijzigd in een servicecentrum voor de jachthaven.
2. In de toelichting van het ontwerp bestemmingsplan staat dat het servicecentrum van de jachthaven reeds is gerealiseerd, dit terwijl het college op 21 oktober 2014 als reactie op het handhavingsverzoek van cliënten (met betrekking tot voornamelijk de reparatie- en onderhoudswerkzaamheden) nog aangaf dat ter plaatse alleen boten gestald zouden worden. Aangegeven wordt dat het op zijn plaats was geweest cliënten te informeren over het ontwerpbestemmingsplan. Dit had onnodige procedures en een nare (na)smak bij cliënten kunnen voorkomen.
3. Cliënten kunnen zich voornamelijk niet verenigen met het mogelijk maken van de reparatie- en onderhoudswerkzaamheden, nu deze tot onevenredige (geluids)overlast leiden zoals zij dit

ook al in hun handhavingsverzoek van 26 september 2014 en hun eerdere klachten bij de RUD Zeeland hebben aangegeven.

4. Cliënten zijn van mening dat het hier in juridisch opzicht een nieuwe (planologische) situatie betreft. Zij stellen zich vooralsnog dan ook op het standpunt dat het ontwerp onzorgvuldig tot stand is gekomen en ondeugdelijk gemotiveerd is. Er is niet gebleken dat het servicecentrum jachthaven, dat op nog geen 40 meter van het bouwvlak recreatiewoningen ligt en direct grenst aan een kampeerterrein, voldoet aan een goede ruimtelijke ordening en hiermede een goed woon- en leefklimaat gewaarborgd wordt. Te meer nu cliënten in de praktijk hebben ondervonden dat de (milieu)gevolgen zoals (geluids)overlast van (openlucht) reparatie- en onderhoudswerkzaamheden, veel verder dragen dan 'slechts' 50 meter.
5. Cliënten menen dat ten aanzien van het aspect 'servicecentrum jachthaven' in het ontwerp geen zorgvuldige en voldoende gemotiveerde belangenafweging heeft plaatsgevonden. Hierbij menen zij dat onder andere onvoldoende naar voren komt:
 - a. dat dit binnen zowel het rijks-, provinciale- als de gemeentelijke beleidskaders passend is;
 - b. onderzoek naar de milieugevolgen;
 - c. onderzoek naar de verkeersaantrekkende werking;
 - d. dat er anderszins sprake is van een goede ruimtelijke ordening;
 - e. dat een goed woon- en leefklimaat gewaarborgd wordt, waarbij cliënten opmerken dat de eis met betrekking tot het voldoen aan de milieuwetgeving nog niet betekent dat dit ook het geval is;
 - f. dat rekening is gehouden met de toestemming tot permanente bewoning.
6. Ten aanzien van de verkeersaantrekkende werking wordt opgemerkt dat cliënten hier onevenredige overlast van ondervinden. Het toestaan van een servicecentrum jachthaven als zodanig zal naar mening van cliënten (kunnen) betekenen:
 - a. dat het aantal verkeersbewegingen op het terrein zal toenemen, zowel in de vorm van personenauto's (handel) als transport van boten (opslag, handel, reparatie- en onderhoud);
 - b. overlast door toename van transportbewegingen over het gehele terrein;
 - c. het frequent (tijdelijk) onbereikbaar zijn van de woning;
 - d. het onbereikbaar zijn van de woning voor hulpdiensten;
 - e. gevaarlijke verkeerssituaties voor de weggebruiker (auto, fiets, voetganger).
7. De activiteiten van het servicecentrum jachthaven zijn onvoldoende begrensd dan wel onvoldoende handhaafbaar.
8. In artikel 5.4.4 zijn onduidelijke specifieke gebruiksregels opgenomen. Het betreft de volgende zinsnede: 'het verrichten van reguliere onderhouds- en servicewerkzaamheden aan boten en jetski's, voor zover deze activiteiten passen binnen het Activiteitenbesluit milieubeheer, vinden uitsluitend plaats binnen het bouwvlak'.
Activiteiten die uitpandig dan wel buiten het bouwvlak zijn toegestaan, zorgen voor onevenredige geluidsoverlast voor cliënten en zijn derhalve ongewenst. Het leggen van een link met het Activiteitenbesluit zorgt voor onvoldoende duidelijkheid en rechtszekerheid.
9. In artikel 5 van de voorschriften van het ontwerp wordt een aanduiding 'zend- en ontvanginstallatie' genoemd. Deze is op de verbeelding door cliënten niet teruggevonden.
10. Met betrekking tot hun (recreatie)woning is gebleken dat de aan- en uitbouwen, bijgebouwen regeling enigszins is gewijzigd ten opzichte van de nu geldende bestemmingsplanregeling. Op basis van het ontwerp lijkt het namelijk niet meer mogelijk om bijgebouwen op de zijdelingse perceelgrens te bouwen. Dit doet afbreuk aan de huidige situatie op het park.

Beantwoording

- 1-3. De constatering dat het onderhavige bestemmingsplan niet slechts, naast de 20 strandslaaphuisjes, een conserverend plan is, is ten dele juist. De toelichting zal op dit punt worden aangepast door daarin op te nemen dat ook het toevoegen van de functies: handel in boten, jetski's en trailers, alsmede de handel in watersportartikelen en het verrichten van reguliere onderhouds- en servicewerkzaamheden aan boten en jetski's, een nieuwe

ontwikkeling is. In paragraaf 2.1 van de toelichting behorende bij het onderhavige bestemmingsplan wordt ook naar deze nieuwe ontwikkeling verwezen. Feitelijk is de ontwikkeling, althans de reguliere onderhouds- en servicewerkzaamheden, al gerealiseerd, doch nog niet planologisch gereguleerd.

4-8. Zoals onder de punten 1-3 is opgemerkt, zijn de functies: handel in boten, jetski's en trailers, alsmede de handel in watersportartikelen en het verrichten van reguliere onderhouds- en servicewerkzaamheden aan boten en jetski's, niet als nieuwe ontwikkeling beschreven. Dit wil overigens niet zeggen dat er in het opstellen en dus in de voorbereiding van het onderhavige bestemmingsplan geen zorgvuldige belangenafweging heeft plaats gevonden. Echter nu in de toelichting behorende bij het onderhavige bestemmingsplan hier niet op is ingegaan, kan indiener van de zienswijze ook niet nagaan of een en ander op een juiste wijze heeft plaatsgevonden. Het bestemmingsplan zal hierop worden aangepast. In het onderstaande wordt ingegaan op de zienswijzen.

a. Aan de Anna Frisoweg nr. 2 is het bedrijf Roompot Marina Yacht Service gevestigd. Het bedrijf heeft de gronden van de voormalige manege 'De Strandhoeve' in gebruik genomen en exploiteert hier ten behoeve van de nabijgelegen jachthaven, de winterstalling (stalling van boten tijdens het winterseizoen, alsmede kleinschalig onderhoud aan deze boten). In het bestemmingsplan 'Landelijk Gebied 2013' van de gemeente Noord-Beveland is de bestemming om de winterstalling mogelijk te maken, gewijzigd. In het vigerende bestemmingsplan hebben de onderhavige gronden de bestemming 'Recreatie', met de aanduiding specifieke vorm van recreatie – botenstalling. Het vigerende bestemmingsplan 'Landelijk Gebied 2013' is inmiddels onherroepelijk.

b. Het ligt in de bedoeling om in het onderhavige bestemmingsplan 'Recreatieconcentratie De Roompot 2015', de gronden met de bestemming 'Recreatie' en de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie-botenstalling', zoals dit is opgenomen in het vigerende bestemmingsplan 'Landelijk Gebied 2013, te wijzigen naar een bestemming die recht doet aan de huidige situatie ter plaatse. Momenteel worden ter plaatse boten en overige recreatievaartuigen en botentrailers gestald (winterstalling) en wordt daaraan regulier onderhoud gepleegd. Onder 'regulier onderhoud' wordt verstaan afspreken, aanbrengen van anti-algenlaag, verven, schuren, reparatie en onderhoud van de boten, de motoren, en toebehoren zoals zeilen etc. (met uitzondering van straalwerkzaamheden). Daarnaast heeft de exploitant aangegeven het ook wenselijk te achten om boten en overige recreatievaartuigen en botentrailers te kunnen verhandelen, alsmede andere benodigheden (watersportartikelen) voor recreatievaartuigen en de watersportrecreatant.

c. De beoogde activiteiten, met uitzondering van de botenstalling en het daarbij behorende kleinschalige onderhoud aan boten wanneer deze op het droge liggen, zijn momenteel niet gereguleerd in het vigerende bestemmingsplan. Om de beoogde functies/activiteiten te reguleren, zal het vigerende bestemmingsplan aangepast dienen te worden. Gelet op het feit dat het bestemmingsplan 'Recreatieconcentratie De Roompot' geactualiseerd dient te worden, is het logisch om de beoogde activiteiten ter plaatse van de Anna Frisoweg 2 mee te nemen in het te actualiseren bestemmingsplan 'Recreatieconcentratie De Roompot'.

d. Beleidskader

De beoogde ontwikkelingen dienen te passen binnen het vigerende en toekomstige ruimtelijk beleid. De toetsing aan het relevante rijks-, provinciale en gemeentelijke beleid zal worden opgenomen in het voorliggende bestemmingsplan 'Recreatieconcentratie Roompot 2015'. Een korte doorkijk in dezen is hierna opgenomen.

Het provinciale beleid, dat een uitvloeisel is van het rijksbeleid, ten aanzien van waterrecreatie en jachthavens ziet met name op de stimulering van kwaliteitsverbetering

en productinnovatie. Er wordt prioriteit gegeven aan uitbreiding van bestaande jachthavens in combinatie met revitalisering en transformatie van bestaande faciliteiten. Het toevoegen van de functies regulier onderhoud en detailhandel (watersportartikelen en de handel in boten, overige recreatievaartuigen en trailers) aan een bestaande botenstalling gelegen naast de jachthaven kan worden geschaard onder revitalisering en transformatie van bestaande faciliteiten in relatie tot de jachthaven.

De hoofddoelstelling van het provinciaal beleid is zorgvuldig ruimtegebruik, herstructurering van bebouwde terreinen/gebieden en bundeling van functies. In dit kader zijn bepalingen gesteld over de ontwikkeling van bedrijvigheid en detailhandel. De beoogde wijziging van het plan betreft een toevoeging van nevenfuncties ter plaatse van een bestaande loods, er vindt dan ook geen verrommeling plaats van het buitengebied. Daarbij wordt opgemerkt dat het nevenfuncties zijn. De nieuwe activiteiten zijn gelieerd aan de bestaande functie van botenstalling en de naastgelegen jachthaven.

e. Kwaliteit van de leefomgeving

Behalve de vraag of de beoogde ontwikkeling passend is binnen de gestelde beleidskaders, dient ook aandacht besteed te worden aan de diverse leefomgevingsaspecten. Hierbij valt onder meer te denken aan milieuhinder en verkeersaantrekkende werking.

Milieuhinder

Door het aanbrengen van een zone tussen bedrijvigheid en gevoelige bestemmingen (zoals (recreatie)woningen) 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 functies die beoogd worden op de onderhavige locatie zijn:

- reparatie van en onderhoud aan boten, met uitzondering van het stralen van boten;
- handel in boten, overige recreatievaartuigen en botentrailers;
- verkoop van benodigdheden (watersportartikelen) voor recreatievaartuigen en watersportrecreant.

Op basis van de VNG-Brochure Bedrijven- en Milieuzonering (versie 2009) heeft:

- de reparatie van en het onderhoud aan boten een milieuhindercategorie van 3.2, met een richtafstand van 100 meter tot gevoelige bestemmingen;
- de handel in boten, overige recreatievaartuigen en botentrailers een milieuhindercategorie van 2 met een richtafstand van 30 meter tot gevoelige bestemmingen;
- de verkoop van benodigdheden (watersportartikelen) voor recreatievaartuigen en watersportrecreant een milieucategorie 1 met een richtafstand van 10 meter tot gevoelige bestemmingen.

Uitgangspunt bij het bestemmingsplan 'Recreatieconcentratie De Roompot 2015' is dat reparatie- en onderhoudswerkzaamheden aan boten, uitgezonderd het afsputten, plaatsvindt in de bestaande loods met gesloten deuren. Er zullen geen straalactiviteiten plaatsvinden, noch in de loods, noch daarbuiten. In de regels behorende bij het bestemmingsplan, zullen straalactiviteiten als verboden gebruik worden gereguleerd.

Voor het afsputten van de boten, overige recreatievaartuigen en botentrailers is medio 2014 een spuitplaats aangelegd. Deze activiteit zal derhalve niet in de bestaande loods plaatsvinden. De stalling van boten, overige recreatievaartuigen en botentrailers zal tevens in de open lucht plaatsvinden. De handel in boten, overige recreatievaartuigen en botentrailers en de verkoop van benodigdheden (watersportartikelen) voor

recreatievaartuigen en de watersportrecreant zal deels in de bestaande loods, deels buiten de bestaande loods plaatsvinden.

In de directe omgeving zijn de volgende functies aanwezig:

- op ca. 130 meter vanaf de bestaande loods en op ca. 90 meter van de spuitplaats zijn de dichtstbijzijnde recreatiewoningen (Roompot Beach Resort) gelegen;
- op ca. 71 meter vanaf de bestaande loods is camping 'De ontdekking' gelegen. In het voorliggende bestemmingsplan wordt hier tevens verblijfsrecreatie in de vorm van recreatieve nachtverblijven mogelijk gemaakt.

Het onderhavige gebied laat zich functioneel vertalen als een gebied met matige tot sterke functiemenging. In gevolge de voormelde VNG-Brochure is er in een dergelijk geval sprake van een 'gemengd gebied'. Direct naast wonen (recreatiewoningen) komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven en in casu een jachthaven (vgl. pag. 30 VNG-Brochure Bedrijven- en Milieuzonering 2009). In het onderhavige gebied is er sprake van onder meer de recreatieve, de bedrijfsmatige en de jachthaven functie.

In het geval van een zogenaamd gemengd gebied mag de richtafstand met één afstandsstep worden gereduceerd. Dit houdt in dat de richtafstand voor:

- de reparatie van en het onderhoud aan boten een richtafstand van 50 meter heeft in plaats van 100 meter;
- de handel in boten, overige recreatievaartuigen en botentrailers een richtafstand van 10 meter heeft in plaats van 30 meter;
- de verkoop van benodigdheden (watersportartikelen) voor recreatievaartuigen en watersportrecreant een richtafstand van 0 meter heeft in plaats van 10 meter.

Geen van de hiervoor vermelde gevoelige bestemmingen vallen binnen de richtafstanden zoals die gelden voor het omgevingstype 'gemengd gebied'. Voorts zullen de beoogde activiteiten op de verbeelding exact worden aangegeven met aanduidingsvlakken. Zo zal op de bestaande loods een aanduidingsvlak worden gelegd waaraan de milieucategorie 3.2 wordt gekoppeld. Daarnaast zal de exacte locatie van de afsputplaats worden opgenomen. Kortom het aspect milieuhinder vormt geen belemmering voor de voormelde ontwikkelingen

Verkeersaantrekkende werking

Ervan uitgaande dat door toevoeging van de verkoop van benodigdheden (watersportartikelen) voor recreatievaartuigen en watersportrecreant een (lichte) stijging van de verkeersbewegingen naar de locatie Anna Frisoweg 2 zal plaatsvinden, is het niet aannemelijk dat dit leidt tot hinder/overlast voor de bewoners van de recreatiewoningen (Roompot Beach Resort). Deze mogelijk extra verkeersbewegingen zullen immers alleen plaatsvinden over de Anna Frisoweg, de Hooidijk en de Mariapolderseweg.

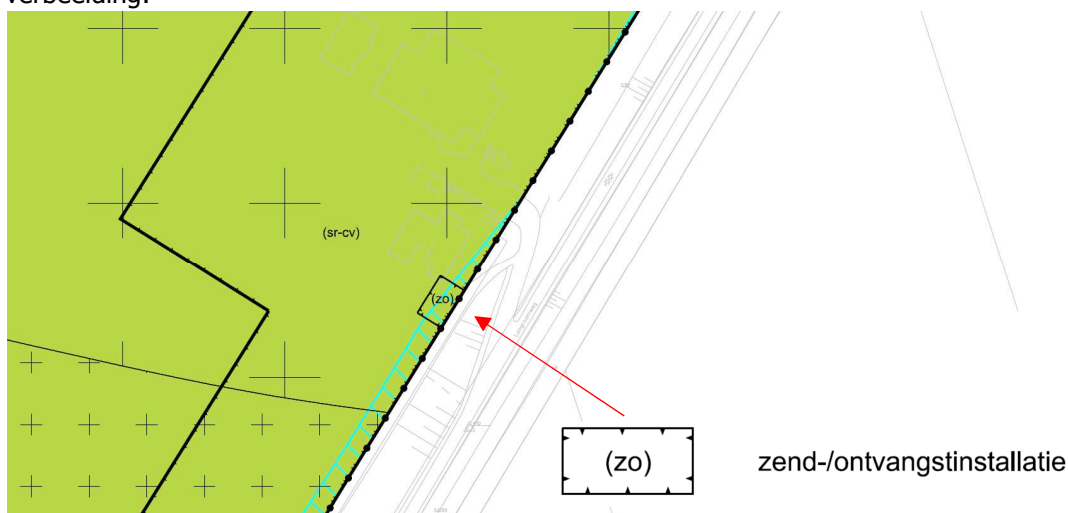
Opgemerkt zij dat de botenstalling reeds is gereguleerd in het vigerende bestemmingsplan en de uitbreiding van de jachthaven tot 416 ligplaatsen medio 2008 met een vrijstellingsprocedure ex artikel 19, lid 1 WRO mogelijk is gemaakt. De hieraan gerelateerde verkeersbewegingen zijn derhalve in dezen geen onderwerp van discussie.

Het transport van boten van en naar de botenstalling (komend uit de jachthaven) zal - als gevolg van de toevoeging van de functie regulier onderhoud aan en kleine reparaties van boten - niet substantieel stijgen. De praktijk leert dat booteigenaren hun boot aan het einde van het seizoen uit het water halen voor de winterstalling en aan het begin van het seizoen weer in het water leggen. In de tussentijd worden de noodzakelijke reparaties doorgaans zoveel mogelijk bij de ligplaats uitgevoerd. Het tijdens het vaar-/recreatieseizoen uit het water hijsen van een boot en naar de loods vervoeren is een relatief kostbare aangelegenheid. Het is dan ook niet aannemelijk dat door het toevoegen

van de functie reparatie van en klein onderhoud aan boten dan wel voor de handel in boten, overige recreatievaartuigen de verkeersbewegingen substantieel zullen stijgen. De praktijk leert dat de boten in de maanden oktober/november uit het water worden gehesen en in de maanden maart/april/mei in het water gaan. In 2014 hebben er 38 boten in de winterstalling gelegen en waren er 2 à 3 maal per jaar gevallen waarbij de boten direct het water uit moesten.

Wat betreft de zienswijze dat aan- en afvoer van boten over de weg mogelijk tot gevaarlijke situaties zou leiden, zij opgemerkt dat deze functie reeds in het vigerende bestemmingsplan is toegestaan en dat ook in de huidige situatie -met mobiele botenkraan- boten over de weg aan- en afgevoerd worden. Hoewel uitzonderlijk vervoer altijd een zeker risico met zich meedraagt, is het niet aannemelijk te achten dat een gevaarlijke situatie ontstaat. Ook zijn de wegen waarover de boten worden vervoerd, breed genoeg (ruim 6 meter) zodat in geval van een calamiteit nooddiensten kunnen passeren. Overigens blijkt uit de rapportage Kraan Roompot Marina (bijlage 1) dat op het moment dat er een permanente opstelling zal staan op de loskade, de schepen naar de loskade gebracht worden waarna de bokken met hetzelfde transport terugkeren naar de stallingsloods, hetgeen een reductie van 50% oplevert, hetgeen ten goede komt aan de overlast en de veiligheid op het af te leggen traject. Tevens worden daarmee minimaal 4 extra zwaar transporten die nu nodig zijn over de aan rij route om de kraan en hijsjuk jaarlijks op en van de locatie te krijgen, voorkomen.

9. De aanduiding 'zend- en ontvanginstallatie' staat op de verbeelding ter hoogte van de Longroomweg. Het betreft een bestaande installatie. Zie onderstaande uitsnede van de verbeelding:



10. Zie artikel 5.2.2, sub c: de afstand van de recreatiewoning - aan- en uitbouwen en **bijgebouwen niet meegerekend** - tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt minimaal 2 meter, de onderlinge afstand tussen recreatiewoningen bedraagt minimaal 4 meter; Dit betekent dat bijgebouwen tot op de zijdelingse perceelsgrens mogen worden gebouwd. Dit is geen verandering ten opzichte van de vigerende regeling.

Conclusie

Het bestemmingsplan zal gelet op het bovenstaande worden aangepast/aangevuld. Hierbij zal artikel 5 'Recreatie' zodanig worden aangepast dat voor wat betreft de 'reguliere onderhouds- en servicewerkzaamheden de exacte locatie op de verbeelding wordt aangegeven waar deze activiteiten mogen worden uitgevoerd en tot welke milieucategorie. Voorts zal in de regels worden opgenomen dat het 'stralen van boten' expliciet wordt uitgesloten.

- **Pels Rijcken & Droogleever Fortuijn, namens de eigenaren van Ostrea 27, 29 en 31 te Kamperland, 17 februari 2015**

Reactie

1. Ontwerp-bestemmingsplan misleidend

Uit de toelichting bij het ontwerp-bestemmingsplan blijkt dat de bestaande bebouwings- en gebruiksmogelijkheden zoveel mogelijk worden vastgelegd. Het bestemmingsplan zou in zoverre een conserverend karakter hebben.

In de toelichting bij het bestemmingsplan, p. 3 en p. 39 wordt gesproken over een beheersplan, bedoeld zal zijn: 'beheersverordening' in de zin van de Wet ruimtelijke ordening (Wro). De Wro kent de term 'beheersplan' niet. Gewezen wordt op het bepaalde in artikel 3.38 Wro.

Daarmee wordt een onjuiste voorstelling van zaken gegeven. Anders dan in de toelichting bij herhaling wordt gesteld, draagt het bestemmingsplan geen conserverend karakter. Integendeel, het bestemmingsplan maakt een waar scala aan nieuwe ontwikkelingen mogelijk. Zo voorziet het bestemmingsplan onder meer in de mogelijkheid om een botenkraan te plaatsen, een servicecentrum op te richten en in de uitbreiding van de jachthaven naar 416 ligplaatsen.

Verder worden diverse in het bestemmingsplan 'Recreatieconcentratie De Roompot' opgenomen beperkingen waar het gaat om de bebouwings- en gebruiksmogelijkheden weggenomen. Het betreft de vergroting van de mogelijkheid tot het opnemen van centrumvoorzieningen en om bebouwing ter plaatse van de voormalige manege op te richten. In het thans vigerende bestemmingsplan is de mogelijkheid om bebouwing op te richten beperkt tot 50% van het bouwvlak. In het ontwerpbestemmingsplan is deze beperking komen te vervallen.

Het ontwerp-bestemmingsplan voor de Roompot geeft de mogelijkheid om het gebruik en de bebouwing ter plaatse van het plangebied fors uit te breiden. Door te stellen dat het ontwerp-bestemmingsplan de bestaande bebouwings- en gebruiksmogelijkheden zoveel mogelijk vastlegt, waardoor grotendeels sprake is van een conserverend bestemmingsplan, worden burgers op het verkeerde been gezet.

2. Niet voldaan aan vereisten Besluit ruimtelijke ordening (Bro)

Op grond van artikel 1.2.4, lid 1, van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) moet een plan voorzien zijn van een duidelijke ondergrond. Vastgesteld moet worden dat de verbeelding van het ontwerp-bestemmingsplan niet aan dit vereiste voldoet.

Het plan is ook op diverse andere punten in strijd met de regels uit het Bro. Zo is in artikel 9 van de regels bijvoorbeeld een dubbelbestemming opgenomen voor 'Waarde - Archeologie - 1'. Deze dubbelbestemming is echter niet opgenomen op de verbeelding. Hierdoor is in strijd gehandeld met artikel 3.1.3 Bro. Artikel 13 bevat de bestemming 'Waarde - Archeologie - 5', terwijl de regeling ziet de bestemming 'Waarde - Archeologie - 4'.

3. Ontbreken voorrangsregeling

In de regels bij het ontwerp-bestemmingsplan is ten onrechte geen voorrangsregeling opgenomen. Hierdoor is onduidelijk welke (dubbel)bestemming of welke aanduiding voorgaat bij strijdigheid.

4. Ontwerp-bestemmingsplan in strijd met rechtszekerheid

Het ontwerp-bestemmingsplan is op diverse punten in strijd met de rechtszekerheid.

Ter plaatse van de aanduiding 'jachthaven' is een botenkraan toegestaan. Op basis van het ontwerp-bestemmingsplan is volstrekt onduidelijk op welke locatie de botenkraan exact wordt gerealiseerd. Artikel 5.4.3, aanhef en onder c, van de regels is naar de mening van cliënten dan ook rechtsonzeker. De situering van overige voorzieningen, zoals bijvoorbeeld de trailerhelling en de surfschool, zijn wel concreet aangegeven.

5. Positionering botenkraan: strijd met een goede ruimtelijke ordening

Het feit dat uit het ontwerp-bestemmingsplan ten onrechte niet blijkt waar de botenkraan precies gepositioneerd is, leidt tevens tot strijd met een goede ruimtelijke ordening. Gelet hierop en gezien de overlast (geluid, verkeersaantrekkende werking, uitzichtverlies etc.) die een dergelijke kraan veroorzaakt, dient uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening op voorhand duidelijk te zijn of, en zo ja waar, het realiseren van een kraan aanvaardbaar is.

Omwonenden, waaronder cliënten, verliezen met de komst van een botenkraan hun vrije uitzicht. Onvoldoende is gemotiveerd op welke wijze de belangen van cliënten zijn afgewogen tegen het belang gediend met realisatie van de botenkraan.

Cliënten wijzen dat er in het thans vigerende bestemmingsplan reeds bewust is gekozen om uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening vaartuigen op een centraal en lager gelegen deel van het plangebied te water te laten en aan land te brengen. Met de keuze voor deze centrale locatie - die op een afstand van meer dan 50 meter tot de eerste recreatiewoningen ligt - heeft de gemeenteraad onder meer beoogd (het zicht vanuit) de omliggende bungalows te beschermen. Deze keuze is echter niet meer terug te vinden in het ontwerp-bestemmingsplan. Sterker nog, artikel 5.2, onder d, van de planregels is zonder nadere motivering in het ontwerp-bestemmingsplan geheel komen te vervallen.

6. Bedrijven en milieuzonering

Volgens de brochure 'Bedrijven en milieuzonering 2009' valt een 'jachthaven met bijbehorende voorzieningen' (SBI code 932) in milieucategorie 3.1. Dit betekent dat een richtafstand geldt van 50 meter tot gevoelige objecten, zoals recreatiewoningen. In de toelichting bij het bestemmingsplan wordt aangegeven dat de meest nabijgelegen recreatiewoningen op 45 meter afstand van de jachthaven liggen. Dit is onjuist. De afstand van 45 meter betreft de afstand tussen de thans feitelijk aanwezige ligplaatsen in de jachthaven.

In het kader van de brochure 'Bedrijven en milieuzonering 2009' moet echter worden uitgegaan van hetgeen planologisch maximaal mogelijk is, dit betekent inclusief het plaatsen van de botenkraan. De afstand tussen de jachthaven (inclusief ligging botenkraan) en de woningen van cliënten bedraagt bijvoorbeeld slechts 14 meter. De conclusie in de toelichting is niet juist, een nader onderzoek naar de milieu-effecten als gevolg van de maximaal mogelijk invulling van de planologische mogelijkheden moet worden opgenomen.

7. Inpassing Jachtwerf

Los van het vorenstaande wijzen cliënten op het feit dat het ontwerp-bestemmingsplan voorziet in de ruimtelijke inpassing van het bedrijf 'Roompot Marina Yacht Service' (hierna: RMYS). RMYS is een full-service watersportbedrijf, met een vorstvrije winterberging en een goed ingerichte werkplaats. Volgens de website van Roompot beschikt RMYS over een ideale hijslocatie, namelijk de oude loswal in het westen van de jachthaven. Van de oude loswal worden de schepen op een botenwagen naar de winterstalling gereden. Het perceel aan de Anna Frisoweg 2 wordt gebruikt als buitenwinterstalling. Daarnaast beschikt RMYS over een loods waarin een binnenwinterstalling is gevestigd. Ter plaatse van de loods vinden allerhande werkzaamheden aan boten plaats (onderhoud motor, stralen van boten, schuren en verven boten etc). Cliënten kunnen zich niet verenigen met de planologische inpassing van de jachtwerf en brengen in dat kader de volgende zienswijzen naar voren.

7.1 Toekennen onjuiste bestemming

In het bestemmingsplan is aan het terrein van RMYS de bestemming 'Recreatie' met de aanduiding 'servicecentrum jachthaven' toegekend. Gelet op de Wro dient bij het opstellen van een bestemmingsplan gebruik gemaakt te worden van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP2012). Gelet op de SVBP2012 en de daarbij behorende functielijst moet aan het bedrijf RMYS een bedrijfsbestemming worden toegekend. Nu het 'servicecentrum' en de botenkraan behoren tot een en dezelfde inrichting dient deze bestemming zowel aan het servicecentrum als aan de botenkraan te worden toegekend.

7.2 (Milieu-) effecten werf niet onderzocht

Het feit dat onduidelijk is waar de botenkraan gerealiseerd gaat worden brengt met zich mee dat geen toereikend onderzoek is verricht naar de (milieu-) effecten van de kraan.

Indien deze activiteiten niet worden verricht ter plaatse van de gronden waaraan in het ontwerpbestemmingsplan de bestemming 'Recreatie' met de aanduiding 'jachthaven' is toegekend, dan dient dit expliciet en op een juridisch sluitende wijze uitgezonderd te worden in de planregels.

Het begrip 'jachthaven' is niet nader gedefinieerd.

Ook de (milieu-) effecten van het 'servicecentrum' zijn ten onrechte niet onderzocht. Daarbij is van belang dat onduidelijk is wat exact verstaan moet worden onder 'reguliere onderhouds- en servicewerkzaamheden aan boten en jetski's'. Dat in de regels de voorwaarde is opgenomen dat de onderhouds- en servicewerkzaamheden moeten passen binnen het Activiteitenbesluit leidt niet tot een andere conclusie. Nog daargelaten de vraag of voldaan kan worden aan de in het Activiteitenbesluit opgenomen normering brengt het feit dat een activiteit past binnen het Activiteitenbesluit niet automatisch met zich mee dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

7.3 Strijd met Verordening ruimte Zeeland

Op grond van artikel 2.2, lid 1, van de Verordening ruimte van de provincie Zeeland worden bedrijven in een bestemmingsplan alleen toegelaten op gronden die op het tijdstip van inwerkingtreding van de Verordening Ruimte daartoe reeds zijn bestemd alsmede op bedrijventerreinen. Het ruimtelijke inpassen van de werf RMYS is in strijd met deze bepaling.

8. Parkeren

Het bestemmingsplan voorziet in een forse uitbreiding van het aantal ligplaatsen in de Sophiahaven. Het vigerende bestemmingsplan staat 324 ligplaatsen toe. Het ontwerpbestemmingsplan voorziet in een uitbreiding naar 416 ligplaatsen.

In de regels van het bestemmingsplan is de extra parkeerbehoefte die hierdoor ontstaat echter niet juridisch sluitend vastgelegd. De huidige 300 plaatsen zijn niet voldoende om de uitbreiding van de jachthaven naar 416 ligplaatsen aan te vullen.

De verwijzing in de toelichting naar de parkeervoorzieningen bij de Marinaweg en het Cardium leidt niet tot een andere conclusie. Deze voorzieningen liggen niet in de onmiddellijke nabijheid van de jachthaven. Het is dan ook niet reëel te veronderstellen dat hiervan gebruik wordt gemaakt door de botenbezitters.

9. Verkeersoverlast en -veiligheid

Het bestemmingsplan voorziet in een aanzienlijke verhoging van het aantal verkeersbewegingen van en naar de Roompot. Daarnaast legt het ontwerpbestemmingsplan de activiteiten van RMYS planologisch vast. Deze combinatie zorgt voor verkeersoverlast en verkeersonveilige situaties ter plaatse van het plangebied. Een filmpje is ter illustratie meegestuurd. Als gevolg van hetgeen door het ontwerpbestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt, ontstaat een menging van diverse verkeersstromen op deze ontsluitingsweg. Een dergelijke functiemenging die leidt tot verkeersoverlast en -onveilige situaties is in strijd met een goede ruimtelijke ordening.

10. Calamiteiten

Het feit dat door het ontwerpbestemmingsplan een vermenging van verkeersstromen op de Marinaweg ontstaat, leidt niet alleen tot verkeersoverlast en verkeersonveilige situaties. Door de vermenging van verkeersstromen ontstaan opstoppingen op deze centrale ontsluitingsweg. Hierdoor zijn het park en de jachthaven bij een calamiteit niet - of niet tijdig - te bereiken voor het calamiteitenverkeer. Ook dit leidt tot een situatie die uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening niet aanvaardbaar is.

11. Economische uitvoerbaarheid

Een bestemmingsplan dient economisch uitvoerbaar te zijn. Deze economische uitvoerbaarheid moet blijken uit een exploitatieplan of dient anderszins verzekerd te zijn. Uit hoofdstuk 6 van de toelichting blijkt dat het opstellen van een exploitatiebegroting achterwege is gelaten, omdat het ontwerp-bestemmingsplan een beheersplan betreft. Voor het plangebied worden namelijk niet of nauwelijks ruimtelijke ontwikkelingen verwacht. Zoals hiervoor is aangegeven onder punt 7 voorziet het plan wel degelijk in ruimtelijke ontwikkelingen. Om deze reden had in het ontwerp-bestemmingsplan inzicht gegeven moeten worden hoe de gemeente zal komen tot een kostendekkende grondexploitatie. Dit inzicht ontbreekt thans volledig.

12. Duurzame verstedelijking

Vastgesteld moet worden dat de toelichting bij het ontwerpbestemmingsplan ten onrechte niet voorziet in een verantwoording zoals genoemd in artikel 3.1.6, lid 2, Bro.

13. Natuur

Tot slot benadrukken cliënten dat het plangebied (gedeeltelijk) is gelegen binnen de begrenzing van het Natura 2000-gebied Oosterschelde. Ten aanzien van de realisatie van de 20 Beach Houses op het Sophiastrand bij Wissenkerke is een passende beoordeling uitgevoerd. De maatregelen zoals genoemd in de passende beoordeling zijn ten onrechte niet juridisch verankerd. De effecten die de andere (nieuwe) activiteiten, zoals een uitbreiding van de jachthaven, een servicecentrum ter plaatse van de voormalige manege en de niet meer opgenomen beperkingen ten aanzien van de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden, kunnen hebben op het nabijgelegen Natura 2000- gebied zijn op geen enkele wijze onderzocht.

De ligging in en in de onmiddellijke nabijheid van het Natura 2000- gebied Oosterschelde leidt er verder toe dat een milieueffectrapport opgesteld had moeten worden. Aan deze verplichting is ten onrechte niet voldaan.

Met betrekking tot het plaatsen van de Beach Houses merken cliënten nog op dat de effecten van deze plaatsing eerst onderzocht zouden worden in het kader van een pilot. Eerst na 4 seizoenen zou met alle betrokken partijen worden bekeken of de pilot zou worden voortgezet.

14. Conclusie

Gelet op het vorenstaande wordt verzocht het onderhavige ontwerp-bestemmingsplan niet vast te stellen.

Beantwoording

1. Ontwerp-bestemmingsplan misleidend

Met de term beheersplan wordt niet bedoeld een 'beheersverordening'. In de toelichting behorende bij het onderhavige bestemmingsplan is voorts ook niet de suggestie gewekt als zou de term 'beheersplan' verwijzen naar een wettelijke bepaling hieromtrent. De term beheersplan is opgenomen om aan te geven dat het plan hoofdzakelijk ziet op het vastleggen van de bestaande situatie.

De veranderingen, nieuwe ontwikkelingen, in het bestemmingsplan zullen nader worden toegelicht. Zo zal de realisatie van de botenkraan, het realiseren van het servicecentrum en de uitbreiding van de bebouwingsmogelijkheden van de centrumvoorziening duidelijker worden benoemd.

De toelichting zal op dit punt worden aangepast door daarin op te nemen dat ook het toevoegen van de functies: handel in boten, jetski's en trailers, alsmede de handel in watersportartikelen en het verrichten van reguliere onderhouds- en servicewerkzaamheden aan boten en jetski's, een nieuwe ontwikkeling is. In paragraaf 2.1 van de toelichting behorende bij het onderhavige bestemmingsplan wordt ook naar deze nieuwe ontwikkeling verwezen. Feitelijk is de ontwikkeling, althans de reguliere onderhouds- en servicewerkzaamheden, al gerealiseerd, doch nog niet planologisch gereguleerd.

In de reactie wordt aangegeven dat ook het aantal ligplaatsen in de jachthaven wordt uitgebreid. Dit is echter niet juist. Deze uitbreiding is reeds in 2008 planologisch geregeld en toegestaan. Medio 2008 is met gebruikmaking van de vrijstellingsprocedure ex artikel 19, lid 1, WRO een en ander mogelijk gemaakt. Een ruimtelijke onderbouwing is ten behoeve van deze ontwikkeling opgesteld.

Aangegeven is dat in het vigerende bestemmingsplan 'Recreatieconcentratie De Roompot' de mogelijkheid om bebouwing op te richten beperkt is tot 50% van het bouwvlak. Ter plaatse van deze gronden is dit echter niet het vigerende bestemmingsplan. Deze gronden zijn inmiddels gelegen in het vigerende bestemmingsplan 'Landelijk Gebied 2013'.

Ter plaatse van de botenstalling is in het vigerende bestemmingsplan (Landelijk Gebied 2013) het volgende opgenomen:

'De gebouwen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie – botenstalling' worden gebouwd met inachtneming van de volgende regels:

- a. de bebouwde oppervlakte bedraagt maximaal 2.000 m²;*
- b. de goothoogte bedraagt maximaal 6 meter en de bouwhoogte 10 meter.'*

In het ontwerp bestemmingsplan Recreatieconcentratie De Roompot 2015 is ter plaatse van de botenstalling (het servicecentrum) het volgende opgenomen:

'De gebouwen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie – servicecentrum jachthaven' worden gebouwd met inachtneming van de volgende regels:

- a. de bebouwde oppervlakte bedraagt maximaal 2.000 m²;*
- b. de goothoogte bedraagt maximaal 6 meter en de bouwhoogte 10 meter'*

Deze regeling is derhalve identiek met dien verstande dat de plaats van de bebouwing is ingeperkt tot het bouwvlak dat op de kaart is opgenomen. In het vigerende plan was het toegestaan het gebouw op het gehele perceel te plaatsen.

2. Niet voldaan aan vereisten Besluit ruimtelijke ordening (Bro)

De ondergrond gebruikt ten behoeve van het bestemmingsplan is de meest recente GBKN kaart. Deze kaart voldoet aan alle eisen. Digitaal wordt de ondergrond gebruikt zoals beschikbaar gesteld door www.ruimtelijkeplannen.nl. Hierop heeft de gemeente geen invloed.

De dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie – 1' is opgenomen omdat er in de andere dubbelbestemmingen een wijzigingsbevoegdheid naar deze bestemming is opgenomen. Op het moment dat dit artikel niet is opgenomen kan de wijzigingsbevoegdheid niet worden toegepast. Niet alle bestemmingen hoeven derhalve op de plankaart te zijn opgenomen.

Het is juist opgemerkt dat de Waarde-Archeologie-5 niet correct is opgenomen. Dit artikel zal worden aangepast.

3. Ontbreken voorraangsregeling

De regels ten aanzien van de dubbelbestemming zijn opgenomen conform de landelijke norm SVBP (Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen) 2012:

"4.4 Vermelding van dubbelbestemmingen in de planregels

Een dubbelbestemming wordt als volgt in de bestemmingsomschrijving in de planregels opgenomen:

[De voor] ['] <Naam dubbelbestemming> ['] [aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor]

Voorbeeld: De voor 'Waterstaat - Waterberging' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor ..."

4. Ontwerp-bestemmingsplan in strijd met rechtszekerheid

Het is geen verplichting om een aanduiding op een precieze locatie aan te geven. In dit geval is er een zonerings opgenomen waarbinnen de botenkraan gerealiseerd kan worden. Echter om onduidelijkheid te voorkomen zal de aanduiding verkleind worden zodat de botenkraan binnen een kleiner vlak gerealiseerd kan worden. De botenkraan is in het westen van de jachthaven beoogd, ter plaatse van de loswal.

5. Positionering botenkraan: strijd met een goede ruimtelijke ordening

Omdat de locatie van de botenkraan, ter plaatse van de loswal opgenomen zal worden zal alleen vanaf deze locatie gekeken worden naar de milieuaspecten. Deze zullen in de toelichting van het plan verduidelijkt worden. De locatie komt exact overeen met hetgeen in dezen in het milieurechtelijke spoor is gereguleerd. Hierbij zij het navolgende nog opgemerkt.

Het vigerende bestemmingsplan maakt het gebruik van de gronden ten behoeve van recreatie en jachthaven reeds mogelijk. Daarbij zij tevens opgemerkt dat er in casu sprake is van een zogenaamd 'gemengd gebied' conform de VNG-Brochure Bedrijven- en Milieuzonerings.

Het onderhavige gebied laat zich functioneel vertalen als een gebied met matige tot sterke functiemenging. In gevolge de voormelde VNG-Brochure is er in een dergelijk geval sprake van een 'gemengd gebied'. Direct naast wonen (recreatiewoningen) komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven en in casu een jachthaven (vgl. pag. 30 VNG-Brochure Bedrijven- en Milieuzonerings 2009). In het onderhavige gebied is er sprake van onder meer de recreatieve en de jachthaven functie.

In het geval van een zogenaamd gemengd gebied mag de richtafstand met één afstandsstap worden gereduceerd. De richtafstand van de botenkraan ten opzichte van de recreatiewoningen is derhalve 30 meter. De recreatiewoningen vallen daarbuiten, nu beoogd wordt de botenkraan op ca. 40 meter te plaatsen.

Daarbij zij tevens verwezen naar het feit dat de voormelde VNG-Brochure uit gaat van 'richtafstanden'. Nu de botenkraan weinig geluid maakt, het zal immers gaan om een elektrische botenkraan, slechts een beperkte periode in het jaar wordt gebruikt, op grond van het vigerende bestemmingsplan ook nu reeds geluidgevend activiteiten op de loswal kunnen worden ontplooid, tussen de loswal en de recreatiewoningen een weg is gelegen, kan geconcludeerd worden dat de richtafstanden in de voormelde VNG-Brochure zich niet verzetten tegen de plaatsing van de botenkraan. Wij wijzen in dit kader ook op de rapportage "Kraan Roompot Marina" die wij vanuit Roompot Marina Yacht Service BV en Roompot ter hand gesteld kregen (bijlage 1) en waarin op het belang van de botenkraan in de jachthaven wordt gewezen en ook de afwegingen voor de kraan waarvoor gekozen is, onder andere met betrekking tot geluid.

Opgemerkt zij nog dat de onderhavige gronden bestemd zijn voor de jachthavenfunctie. Binnen het planologische kader van het vigerende bestemmingsplan hebben deze gronden de bestemming 'Recreatieve doeleinden' met de subbestemming 'jachthaven'. De doeleindenomschrijving in artikel 5, lid 1, onder h, schrijft voor dat ook jachthavenvoorzieningen met bijbehorende gebouwen ten dienste aan de Recreatieve doeleinden tot de mogelijkheden behoren. Onder jachthavenvoorzieningen dient in dezen ook een botenkraan geschaard te worden. In die zin wordt er ook al sinds enkele jaren, passend binnen het gebruik van de bestemming, een mobiele botenkraan gehanteerd om de boten in en uit het water te hijsen. In dezen zij verwezen naar het in de bijlage 2 opgenomen overzicht van jachthavens in de omgeving, met daarbij vermeld het type botenkraan.

Wat betreft gevreesde geluidsoverlast merken wij op dat de huidige praktijk waarbij een mobiele dieselmotor boten te water laat en uit het water haalt, verleden tijd zal zijn en de beoogde kraan in dit kader een verbetering zal brengen nu een elektrische botenkraan wordt beoogd.

Niet ontkend kan worden dat er voor enkele recreatiewoningen zeker sprake zal zijn van enige beperking van uitzicht als gevolg van het plaatsen van de beoogde botenkraan. Echter het vermeende uitzichtverlies zoals gesteld in de zienswijze behoeft nuancering. De botenkraan bestaat uit één kolom. Daarnaast wordt de botenkraan op ruim 40 meter van de dichtstbijzijnde recreatiewoning gesitueerd, en staan de recreatiewoningen hoger dan de loswal. Derhalve kan

geconcludeerd worden dat het uitzichtverlies niet pregnant is. In het kader van de belangen van de exploitatie van de jachthaven waar dus, zoals ook blijkt uit bijlage 1, een botenkraan heel gebruikelijk is, zijn wij van mening dat dit belang de doorslag moet geven boven enige beperking van het uitzicht van enkele recreatiewoningen.

6. Bedrijven en milieuzonering

De begrenzing van de aanduiding 'jachthaven' is overgenomen uit het vigerende bestemmingsplan. De botenkraan zal, zoals eerder vermeld, in een kleiner vlak worden toegestaan. De afstand vanaf de jachthaven hoeft derhalve in dit plan niet gemotiveerd te worden. Er zijn hier geen veranderingen van toepassing. Ten aanzien van de botenkraan zal de richtafstand volgens de brochure 'Bedrijven en milieuzonering 2009' nader worden gemotiveerd in de toelichting van het bestemmingsplan een en ander zoals hiervoor reeds is aangegeven.

7. Inpassing Jachtwerf

Deze opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen, met dien verstande dat er geen sprake zal zijn van het stralen van boten. Het stralen van boten heeft eenmalig ten onrechte plaatsgevonden. Het stralen zal expliciet in de regels behorende bij het bestemmingsplan worden uitgesloten. In de zienswijze wordt overigens ten onrechte van een "werf" gesproken, want dan zou de activiteit gericht zijn op scheepsbouw en reparaties van grote schepen. Dat is niet aan de orde. Het was en is een botenstalling waarbij daarnaast met name in de winterperiode onderhouds- en reparatiewerkzaamheden plaatsvinden zoals hiervoor genoemd. Uiteraard zal dit met inachtneming zijn van de regels die voortvloeien uit de Wet Milieubeheer en het activiteitenbesluit. Zoals hiervoor al is aangegeven wordt in de regels een nadere verduidelijking aangegeven.

7.1 Toekennen onjuiste bestemming

De aanduiding 'specifieke vorm van recreatie – servicecentrum jachthaven' is een specifieke aanduiding omdat deze niet op de standaard functielijst van de SVBP2012 voorkomt. Omdat het servicecentrum alleen ten behoeve van de jachthaven oftewel recreatie gebruikt mag worden is gekozen voor de hoofdbestemming 'Recreatie'. Het toekennen van een bedrijfsbestemming is derhalve niet noodzakelijk op basis van de SVBP2012.

7.2 (Milieu-) effecten werf niet onderzocht

De botenkraan wordt specifiek opgenomen op de verbeelding. Zoals in eerdere punten van de reactie is aangegeven zal dit in de milieuparagraaf verder worden toegelicht. Door het opnemen van een aanduiding op de verbeelding ten behoeve van de botenkraan wordt automatisch uitgesloten dat deze functie elders mogelijk wordt. Het opnemen van een uitsluiting is derhalve niet noodzakelijk.

Het begrip 'jachthaven' zal niet nader worden gedefinieerd.

Met betrekking tot de planologische inpassing van het servicecentrum wordt de toelichting behorende bij het onderhavige bestemmingsplan aangevuld. Hierover zij nog het volgende opgemerkt:

- a. Aan de Anna Frisoweg nr. 2 is het bedrijf Roompot Marina Yacht Service gevestigd. Het bedrijf heeft de gronden van de voormalige manege 'De Strandhoeve' in gebruik genomen en exploiteert hier ten behoeve van de nabijgelegen jachthaven, de winterstalling (stalling van boten tijdens het winterseizoen, alsmede kleinschalig onderhoud aan deze boten). In het bestemmingsplan 'Landelijk Gebied 2013' van de gemeente Noord-Beveland is de bestemming om de winterstalling mogelijk te maken, gewijzigd. In het vigerende bestemmingsplan hebben de onderhavige gronden de bestemming 'Recreatie', met de

aanduiding specifieke vorm van recreatie – botenstalling. Het vigerende bestemmingsplan 'Landelijk Gebied 2013' is inmiddels onherroepelijk.

- b. Het ligt in de bedoeling om in het onderhavige bestemmingsplan 'Recreatieconcentratie De Roompot 2015', de gronden met de bestemming 'Recreatie' en de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie-botenstalling', zoals dit is opgenomen in het vigerende bestemmingsplan 'Landelijk Gebied 2013, te wijzigen naar een bestemming die recht doet aan de huidige situatie ter plaatse. Momenteel worden ter plaatse boten en overige recreatievaartuigen en botentrailers gestald (winterstalling) en wordt daaraan regulier onderhoud gepleegd. Onder 'regulier onderhoud' wordt verstaan afsputten, aanbrengen van anti-algenlaag, verven, schuren, reparatie en onderhoud van de boten, de motoren, en toebehoren zoals zeilen etc. (met uitzondering van straalwerkzaamheden). Daarnaast heeft de exploitant aangegeven het ook wenselijk te achten om boten en overige recreatievaartuigen en botentrailers te kunnen verhandelen, alsmede andere benodigdheden (watersportartikelen) voor recreatievaartuigen en de watersportrecreatant.
- c. De beoogde activiteiten, met uitzondering van de botenstalling en het daarbij behorende kleinschalige onderhoud aan boten wanneer deze op het droge liggen, zijn momenteel niet gereguleerd in het vigerende bestemmingsplan. Om de beoogde functies/activiteiten te reguleren, zal het vigerende bestemmingsplan aangepast dienen te worden. Gelet op het feit dat het bestemmingsplan 'Recreatieconcentratie De Roompot' geactualiseerd dient te worden, is het logisch om de beoogde activiteiten ter plaatse van de Anna Frisoweg 2 mee te nemen in het te actualiseren bestemmingsplan 'Recreatieconcentratie De Roompot'.
- d. Beleidskader
De beoogde ontwikkelingen dienen te passen binnen het vigerende en toekomstige ruimtelijk beleid. De toetsing aan het relevante rijks-, provinciale en gemeentelijke beleid zal worden opgenomen in het voorliggende bestemmingsplan 'Recreatieconcentratie Roompot 2015'. Een korte doorkijk in dezen is hierna opgenomen.
Het provinciale beleid, dat een uitvloeisel is van het rijksbeleid, ten aanzien van waterrecreatie en jachthavens ziet met name op de stimulering van kwaliteitsverbetering en productinnovatie. Er wordt prioriteit gegeven aan uitbreiding van bestaande jachthavens in combinatie met revitalisering en transformatie van bestaande faciliteiten.
Het toevoegen van de functies regulier onderhoud en detailhandel (watersportartikelen en de handel in boten, overige recreatievaartuigen en trailers) aan een bestaande botenstalling gelegen naast de jachthaven kan worden geschaard onder revitalisering en transformatie van bestaande faciliteiten in relatie tot de jachthaven.
De hoofddoelstelling van het provinciaal beleid is zorgvuldig ruimtegebruik, herstructurering van bebouwde terreinen/gebieden en bundeling van functies. In dit kader zijn bepalingen gesteld over de ontwikkeling van bedrijvigheid en detailhandel. De beoogde wijziging van het plan betreft een toevoeging van nevenfuncties ter plaatse van een bestaande loods, er vindt dan ook geen verrommeling plaats van het buitengebied. Daarbij wordt opgemerkt dat het nevenfuncties zijn. De nieuwe activiteiten zijn gelieerd aan de bestaande functie van botenstalling en de naastgelegen jachthaven.
- e. Kwaliteit van de leefomgeving
Behalve de vraag of de beoogde ontwikkeling passend is binnen de gestelde beleidskaders, dient ook aandacht besteed te worden aan de diverse leefomgevingsaspecten. Hierbij valt onder meer te denken aan milieuhinder en verkeersaantrekkende werking.

Milieuhinder

Door het aanbrengen van een zone tussen bedrijvigheid en gevoelige bestemmingen (zoals (recreatie)woningen) kan de overlast ten gevolge van bedrijfsactiviteiten zo laag mogelijk gehouden worden. Zonerings 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 functies die beoogd worden op de onderhavige locatie zijn:

- reparatie van en onderhoud aan boten, met uitzondering van het stralen van boten;
- handel in boten, overige recreatievaartuigen en botentrailers;
- verkoop van benodigdheden (watersportartikelen) voor recreatievaartuigen en watersportrecreatant.

Op basis van de VNG-Brochure Bedrijven- en Milieuzonerings (versie 2009) heeft:

- de reparatie van en het onderhoud aan boten een milieuhinderingscategorie van 3.2, met een richtafstand van 100 meter tot gevoelige bestemmingen;
- de handel in boten, overige recreatievaartuigen en botentrailers een milieuhinderingscategorie van 2 met een richtafstand van 30 meter tot gevoelige bestemmingen;
- de verkoop van benodigdheden (watersportartikelen) voor recreatievaartuigen en watersportrecreatant een milieucategorie 1 met een richtafstand van 10 meter tot gevoelige bestemmingen.

Uitgangspunt bij het bestemmingsplan 'Recreatieconcentratie De Roompot 2015' is dat reparatie- en onderhoudswerkzaamheden aan boten, uitgezonderd het afspritzen, plaatsvindt in de bestaande loods met gesloten deuren. Er zullen geen straalactiviteiten plaatsvinden, noch in de loods, noch daarbuiten. In de regels behorende bij het bestemmingsplan, zullen straalactiviteiten als verboden gebruik worden gereguleerd.

Voor het afspritzen van de boten, overige recreatievaartuigen en botentrailers is medio 2014 een spuitplaats aangelegd. Deze activiteit zal derhalve niet in de bestaande loods plaatsvinden. De stalling van boten, overige recreatievaartuigen en botentrailers zal tevens in de open lucht plaatsvinden. De handel in boten, overige recreatievaartuigen en botentrailers en de verkoop van benodigdheden (watersportartikelen) voor recreatievaartuigen en de watersportrecreatant zal deels in de bestaande loods, deels buiten de bestaande loods plaatsvinden.

In de directe omgeving zijn de volgende functies aanwezig:

- op ca. 130 meter vanaf de bestaande loods en op ca. 90 meter van de spuitplaats zijn de dichtstbijzijnde recreatiewoningen (Roompot Beach Resort) gelegen;
- op ca. 71 meter vanaf de bestaande loods is camping 'De ontdekking' gelegen. In het voorliggende bestemmingsplan wordt hier tevens verblijfsrecreatie in de vorm van recreatieve nachtverblijven mogelijk gemaakt.

Het onderhavige gebied laat zich functioneel vertalen als een gebied met matige tot sterke functiemenging. In gevolge de voormelde VNG-Brochure is er in een dergelijk geval sprake van een 'gemengd gebied'. Direct naast wonen (recreatiewoningen) komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven en in casu een jachthaven (vgl. pag. 30 VNG-Brochure Bedrijven- en Milieuzonerings 2009). In het onderhavige gebied is er sprake van onder meer de recreatieve, de bedrijfsmatige en de jachthaven functie.

In het geval van een zogenaamd gemengd gebied mag de richtafstand met één afstandsstap worden gereduceerd. Dit houdt in dat de richtafstand voor:

- de reparatie van en het onderhoud aan boten een richtafstand van 50 meter heeft in plaats van 100 meter;

- de handel in boten, overige recreatievaartuigen en botentrailers een richtafstand van 10 meter heeft in plaats van 30 meter;
- de verkoop van benodigdheden (watersportartikelen) voor recreatievaartuigen en watersportrecreant een richtafstand van 0 meter heeft in plaats van 10 meter.

Geen van de hiervoor vermelde gevoelige bestemmingen vallen binnen de richtafstanden zoals die gelden voor het omgevingstype 'gemengd gebied'. Voorts zullen de beoogde activiteiten op de verbeelding exact worden aangegeven met aanduidingsvlakken. Zo zal op de bestaande loods een aanduidingsvlak worden gelegd waaraan de milieucategorie 3.2 wordt gekoppeld. Daarnaast zal de exacte locatie van de afsputplaats worden opgenomen. Kortom het aspect milieuhinder vormt geen belemmering voor de voormelde ontwikkelingen

Verkeersaantrekkende werking

Ervan uitgaande dat door toevoeging van de verkoop van benodigdheden (watersportartikelen) voor recreatievaartuigen en watersportrecreant een (lichte) stijging van de verkeersbewegingen naar de locatie Anna Frisoweg 2 zal plaatsvinden, is het niet aannemelijk dat dit leidt tot hinder/overlast voor de bewoners van de recreatiewoningen (Roompot Beach Resort). Deze mogelijk extra verkeersbewegingen zullen immers alleen plaatsvinden over de Anna Frisoweg, de Hooijdijk en de Mariapolderseweg.

Opgemerkt zij dat de botenstalling reeds is gereguleerd in het vigerende bestemmingsplan en de uitbreiding van de jachthaven tot 416 ligplaatsen medio 2008 met een vrijstellingsprocedure ex artikel 19, lid 1 WRO mogelijk is gemaakt. De hieraan gerelateerde verkeersbewegingen zijn derhalve in dezen geen onderwerp van discussie.

Het transport van boten van en naar de botenstalling (komend uit de jachthaven) zal - als gevolg van de toevoeging van de functie regulier onderhoud aan en kleine reparaties van boten - niet substantieel stijgen. De praktijk leert dat booteigenaren hun boot aan het einde van het seizoen uit het water halen voor de winterstalling en aan het begin van het seizoen weer in het water leggen. In de tussentijd worden de noodzakelijke reparaties doorgaans zoveel mogelijk bij de ligplaats uitgevoerd. Het tijdens het vaar-/recreatie seizoen uit het water hijsen van een boot en naar de loods vervoeren is een relatief kostbare aangelegenheid. Het is dan ook niet aannemelijk dat door het toevoegen van de functie reparatie van en klein onderhoud aan boten dan wel voor de handel in boten, overige recreatievaartuigen de verkeersbewegingen substantieel zullen stijgen.

De praktijk leert dat de boten in de maanden oktober/november uit het water worden gehesen en in de maanden maart/april/mei in het water gaan. In 2014 hebben er 38 boten in de winterstalling gelegen en waren er 2 à 3 maal per jaar gevallen waarbij de boten direct het water uit moeten.

Wat betreft de zienswijze dat aan- en afvoer van boten over de weg mogelijk tot gevaarlijke situaties zou leiden, zij opgemerkt dat deze functie reeds in het vigerende bestemmingsplan is toegestaan en dat ook in de huidige situatie -met mobiele botenkraan- boten over de weg aan- en afgevoerd worden. Hoewel uitzonderlijk vervoer altijd een zeker risico met zich meedraagt, is het niet aannemelijk te achten dat een gevaarlijke situatie ontstaat. Ook zijn de wegen waarover de boten worden vervoerd, breed genoeg (ruim 6 meter) zodat in geval van een calamiteit nooddiensten kunnen passeren. Overigens blijkt uit de hiervoor genoemde rapportage Kraan Roompot Marina (bijlage 1) dat op het moment dat er een permanente opstelling zal staan op de loskade, de schepen naar de loskade gebracht worden waarna de bokken met hetzelfde transport terugkeren naar de stallingsloods, hetgeen een reductie van 50% oplevert, hetgeen ten goede komt aan de overlast en de veiligheid op het af te leggen traject. Tevens worden daarmee minimaal 4 extra zwaar transporten die nu nodig zijn over de aan rij route om de kraan en hijsjuk jaarlijks op en van de locatie te krijgen, voorkomen.

7.3 Strijd met Verordening ruimte Zeeland

Op grond van artikel 2.2, lid 2, sub h geldt voor overige functioneel aan het buitengebied gebonden bedrijvigheid een uitzondering. Het onderhavige bedrijf is duidelijk gelieerd aan de jachthavenactiviteiten. Nabijheid van een dergelijk bedrijf bij een jachthaven is derhalve noodzakelijk. Derhalve is het toegestaan een dergelijk bedrijf op deze locatie te vestigen. Bovendien worden er geen nieuwe bedrijfsgebouwen opgericht. Er vindt geen versterking van het buitengebied plaats.

8. Parkeren

Zoals eerder is vermeld voorziet dit bestemmingsplan niet in een uitbreiding van het aantal ligplaatsen. De parkeerbehoefte ten behoeve van de reeds toegestane uitbreiding behoeft derhalve niet in het onderhavige plan te worden gemotiveerd.

9. Verkeersoverlast en -veiligheid

Verwezen wordt naar hetgeen hiervoor onder punt 7.2 is opgenomen.

10. Calamiteiten

Verwezen wordt naar hetgeen hiervoor onder punt 7.2 is opgenomen.

11. Economische uitvoerbaarheid

De botenstalling die door het bedrijf Roompot Marina Yacht Service wordt geëxploiteerd, doet dit reeds 2 jaar en maakt een gestage stijging van het aantal winterstallingsplaatsen door. Vraag naar kleinschalig onderhoud en reparaties, als handel in boten dient zich thans aan. Het betreft hier een ondergeschikt gebruik aan de botenstalling, wat geen verdere investering kost. Wel dient e.e.a. correct juridisch planologisch gereguleerd te worden en is derhalve in het onderhavige bestemmingsplan opgenomen. Het bestemmingsplan is in dezen dan ook economisch uitvoerbaar. Voor wat betreft de ontwikkeling van de beachhouses is een anterieure overeenkomst gesloten.

12. Duurzame verstedelijking

Binnen zowel het rijksbeleid, het provinciaal beleid als het gemeentelijk beleid neemt de 'ladder van duurzame verstedelijking' een prominente plek in. Voor iedere stedelijke ontwikkeling moet op basis van de 'ladder van duurzame verstedelijking' deze ladder in acht worden genomen. Hoewel het de vraag is of het hier een stedelijke ontwikkeling betreft, wordt het plan hieronder op de drie verschillende treden van de ladder getoetst:

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

In deze paragraaf wordt toegelicht op welke wijze de beoogde ontwikkeling voldoet aan de genoemde stappen.

Ad 1:

De ontwikkeling ziet op het toevoegen van de nevenfunctie reparatie- en onderhoudswerkzaamheden in de bestaande loods en de handel in boten, overige recreatievaartuigen en botentrailers en de verkoop van benodigdheden (watersportartikelen) voor recreatievaartuigen en de watersportrecreant. De stalling en het afsputten van boten, overige recreatievaartuigen en botentrailers is de bestaande functie.

De toevoeging van de verschillende functies zijn alle gelieerd aan de naastgelegen jachthaven. Er wordt geen nieuwe hoofdfunctie gerealiseerd, er vindt immers reeds stalling en het schoonmaken van boten plaats. Het ter plaatse repareren van deze boten en het verkopen van bootgelieerde producten zorgt ervoor dat er een bundeling plaatsvindt van deze functies. De doelstelling van de ondernemers rondom de Sophiahaven is dezelfde als die van de provincie, het creëren van een moderne, aantrekkelijke en florerende jachthaven (revitalisering en transformatie van bestaande

faciliteiten in relatie tot de jachthaven). Dit gebeurt onder andere door de voorliggende ontwikkeling: het aanbieden van technische faciliteiten. Hier is dus juist sprake van een locatieafhankelijke vraag en niet van een regionale vraag. Het betreft het repareren van boten die daar reeds gestald worden. Het verplaatsen van de boten ten behoeve van reparatie is niet wenselijk vanwege de onnodige verkeersbewegingen. Het realiseren van een dergelijke functie op een bedrijventerrein elders in de gemeente is ook niet wenselijk gezien de benodigde vervoersbewegingen van en naar dergelijke bedrijventerreinen, bovendien is een dergelijk plan kostentechnisch niet haalbaar.

Op basis van het voorgaande wordt geconcludeerd dat het plan voorziet in een aantoonbare, regionaal afgestemde behoefte.

Ad 2:

Officieel is de ontwikkeling niet gelegen binnen de 'rode contour' van het bestaand bebouwd gebied of binnen een bestaand bedrijventerrein. De beoogde wijziging van het plan betreft echter een toevoeging van nevenfuncties ter plaatse van een bestaande loods en op een bestaand botenopslagterrein. Doelstelling van de realisatie binnen bestaand bebouwd gebied is dat er geen verrommeling van het buitengebied plaatsvindt. Daarbij wordt opgemerkt dat het nevenfuncties zijn. De nieuwe activiteiten zijn gelieerd aan de bestaande functie van botenstalling en de naastgelegen jachthaven. Het betreft dus alleen een verbreding van een bestaande functie welke is gekoppeld aan de naastgelegen jachthaven.

Ad 3:

Vanaf de N57 is het plangebied bereikbaar via de Nieuwe weg, de Sophiaweg en de Anna Frisoweg.

Conclusie: De beoogde ontwikkeling voldoet op basis van bovengenoemde toets aan de ladder van duurzame verstedelijking.

13. Natuur

Zoals eerder vermeld is de uitbreiding van de jachthaven reeds in 2008 planologisch gereguleerd. Een afweging ten opzichte van natuurgebieden is derhalve niet meer noodzakelijk.

De maatregelen zoals genoemd in de passende beoordeling zijn ten onrechte niet juridisch verankerd en zullen in het bestemmingsplan alsnog worden benoemd.

De jachthaven zelf en de locatie van het servicecentrum en de locatie van de uitbreiding van de centrumvoorziening zijn niet gelegen in een natuurgebied.

De afstand van de botenkraan tot het meest nabijgelegen natuurgebied is 150 meter. Een nadere afweging is hiervoor niet noodzakelijk. De afstand vanaf de centrumvoorziening tot het Natura 2000 gebied is ook meer dan 100 meter. Ook hiervoor is een nadere afweging niet noodzakelijk. Tot slot is het servicecentrum op circa 50 meter gelegen vanaf het natuurgebied de Oosterschelde. Een afweging ten aanzien van de functiewijziging is hier wel op zijn plaats, gezien de Verordening Ruimte van de Provincie Zeeland.

Door Arcadis is hiervoor een ecologische quickscan uitgevoerd, "Quickscan natuurwetgeving Jachthaven Servicecentrum, Beach Resort De Roompot", d.d. 7 april 2015 (bijlage 3) . De conclusie is dat indien de in het rapport opgenomen randvoorwaarden en uitgangspunten voor het plan worden nageleefd, kan de wijziging in het bestemmingsplan doorgang vinden zonder overtredingen van de vigerende natuurwetgeving en natuurbeleid. Om overtredingen van de vigerende natuurwetgeving te voorkomen is de volgende randvoorwaarde verplicht: *De groenstructuren en bosjes aanwezig op en langs het terrein blijven in de toekomst behouden. Dit groen zorgt voor beperkte uitstraling van effecten naar de omgeving.* Het rapport van Arcadis zal integraal aan het bestemmingsplan worden toegevoegd.

Voorts zij opgemerkt dat het toevoegen van de beoogde activiteiten aan de botenstalling niet mer-plichtig is.

De pilot van het waterschap ziet op activiteiten die mogelijk in een watervergunning dienen te worden opgenomen. Het waterschap houdt in dezen het waterveiligheidsbelang nauwlettend in de gaten en zal indien nodig hierop anticiperen in de watervergunning. Natuurbelangen worden niet door het waterschap behartigd. Deze zijn overigens uitvoerig onderzocht, zoals hiervoor aangegeven.

14. Conclusie

Deze opmerking wordt ter kennisgeving aangenomen.

Conclusie

Het bestemmingsplan zal gelet op het bovenstaande worden aangepast/aangevuld.

- **N. Huibregtse, 18 februari 2015**

Reactie

Volgens de indiener wordt de natuur niet meer gewaardeerd en verschijnen er ongepaste bouwwerken op het strand en de inlagen. Zij stelt dat het een inperking is om als Noord-Beelander van het Sophiastrand te kunnen genieten.

Beantwoording

De mogelijkheden om te recreëren op het Sophiastrand nemen niet af, nog afgezien van het feit dat in de directe omgeving van de indieners van de zienswijze zich een groot en breed strand bevindt (namelijk het Banjaardstrand). Ook de toegang tot het Sophiastrand wordt door de 20 huisjes niet beperkt. De 20 huisjes worden geplaatst tussen de 40 reeds gerealiseerde huisjes, en de zone waar deze geplaatst zijn, wordt als zodanig ook niet uitgebreid. Daarnaast is het zo dat vanuit de welstandscommissie, welke een esthetisch oordeel geeft over de wijze van bouwen, heeft geoordeeld dat de strandslaaphuisjes voldoen aan redelijke eisen van welstand.

Er wordt, anders dan een van de indieners van de zienswijze stelt, niet gebouwd in de inlagen. Tevens is uit de natuurtoets gebleken dat de natuurwaarden in het gebied en in de inlagen feitelijk niet worden aangetast. Om negatieve effecten te voorkomen zijn er in de natuurtoets op een beperkt aantal punten aanvullende maatregelen voorgesteld die ook zullen worden genomen. Deze zijn er op gericht om het recreatief gebruik te reguleren en de inlagen verder te beschermen. Het concept van de natuurtoets is voorgelegd aan de ZMF en het Zeeuws Landschap. Naar aanleiding daarvan heeft nog een aanvulling plaatsgevonden voor wat betreft de te nemen maatregelen.

Daarnaast is via de overeenkomst met de Zeeuwse Milieu Federatie (ZMF) en het Zeeuwse Landschap een bedrag van € 300.000 beschikbaar gesteld om de vereiste verevening op basis van de Handreiking Verevening van Provincie Zeeland gestalte te geven. In dat verband komt er per beachhouse, dus ook voor de eerste 40, € 5.000,- beschikbaar. Die verevening komt ten goede aan de verbetering van de natuur- en landschapskwaliteit van Noord-Beveland én in de recreatieve beleving. Het Zeeuwse Landschap en de ZMF krijgen medezeggenschap over de besteding hiervan.

Conclusie

Deze zienswijze heeft niet geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.

- **I. Brakman, 18 februari 2015**

Reactie

Volgens de indiener wordt de natuur niet meer gewaardeerd en verschijnen er ongepaste bouwwerken op het strand en de inlagen. Zij stelt dat het een inperking is om als Noord-Beelander van het Sophiastrand te kunnen genieten.

Beantwoording

Zie de beantwoording van de zienswijze van N. Huibregtse.

Conclusie

Deze zienswijze heeft niet geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Bijlage 1

Bijlage 2

Bijlage 3