

**ROTHUIZEN**

ARCHITECTEN STEDENBOUWKUNDIGEN



**GEMEENTE NOORD-BEVELAND**

**Voorontwerp bestemmingsplan  
'Recreatieconcentratie de Roompot'**



Vastgesteld door de raad van de gemeente Noord-Beveland  
bij besluit van ....

, voorzitter

, griffier



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](mailto:rdh@rdh.nl)  
website: [www.rothuizen.eu](http://www.rothuizen.eu)



**TOELICHTING**

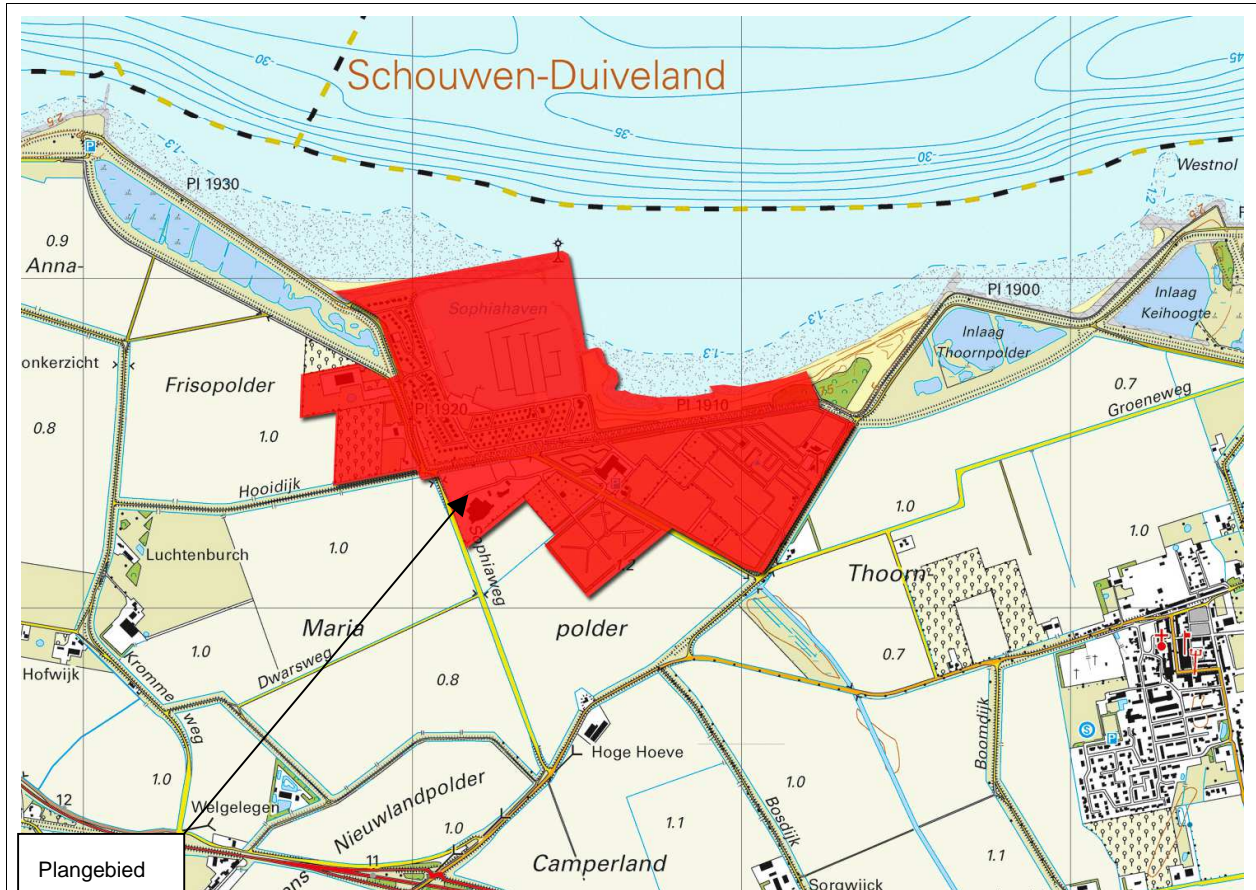


## TOELICHTING

behorende bij het bestemmingsplan 'Recreatieconcentratie De Roompot 2014' in de gemeente Noord-Beveland.

### INHOUD

1.	INLEIDING	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Vigerend bestemmingsplan	3
1.3	Leeswijzer	5
2.	BESCHRIJVING PLANGEBIED	7
2.1	Historische ontwikkeling Roompot	7
2.2	Plangebied	9
3.	WETTELIJKE EN BELEIDSKADERS	14
3.1	Rijksbeleid	14
3.2	Provinciaal en regionaal beleid	15
3.3	Gemeentelijk beleid	17
3.4	Toetsing beleidskaders	22
4.	KWALITEIT VAN DE LEEFOMGEVING	25
4.1	Bodem	25
4.2	Cultuurhistorie en Archeologie	25
4.3	Water	27
4.4	Ecologie / flora en fauna	30
4.5	Milieuhinder	32
4.6	Geluidhinder	32
4.7	Luchtkwaliteit	33
4.8	Externe veiligheid	34
4.9	Overige belemmeringen	36
5.	JURIDISCHE ASPECTEN	37
5.1	Planvorm	37
5.2	Toelichting op de bestemmingen	37
6.	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	41
7.	MAATSCHAPPELIJKE TOETSING	43
7.1	Maatschappelijke toetsing	43
7.2	Overleg	43



Figuur 1: Topografische kaart met ligging van het plangebied



Figuur 2: Straatnamenkaart

# 1. INLEIDING

## 1.1 Aanleiding

De gemeente Noord-Beveland heeft besloten om alle (verouderde) bestemmingsplannen binnen haar grondgebied te actualiseren. Een belangrijke aanleiding voor deze actualisatie vormt de per 1 juli 2008 in werking getreden Wet ruimtelijke ordening (Wro). Binnen de Wro blijft het bestemmingsplan het centraal normstellend instrument met binding voor zowel overheid als burger. Bestemmingsplannen moeten eens in de 10 jaar worden herzien voor het gehele grondgebied van de gemeente om op deze manier over actuele bestemmingsplannen te kunnen blijven beschikken.

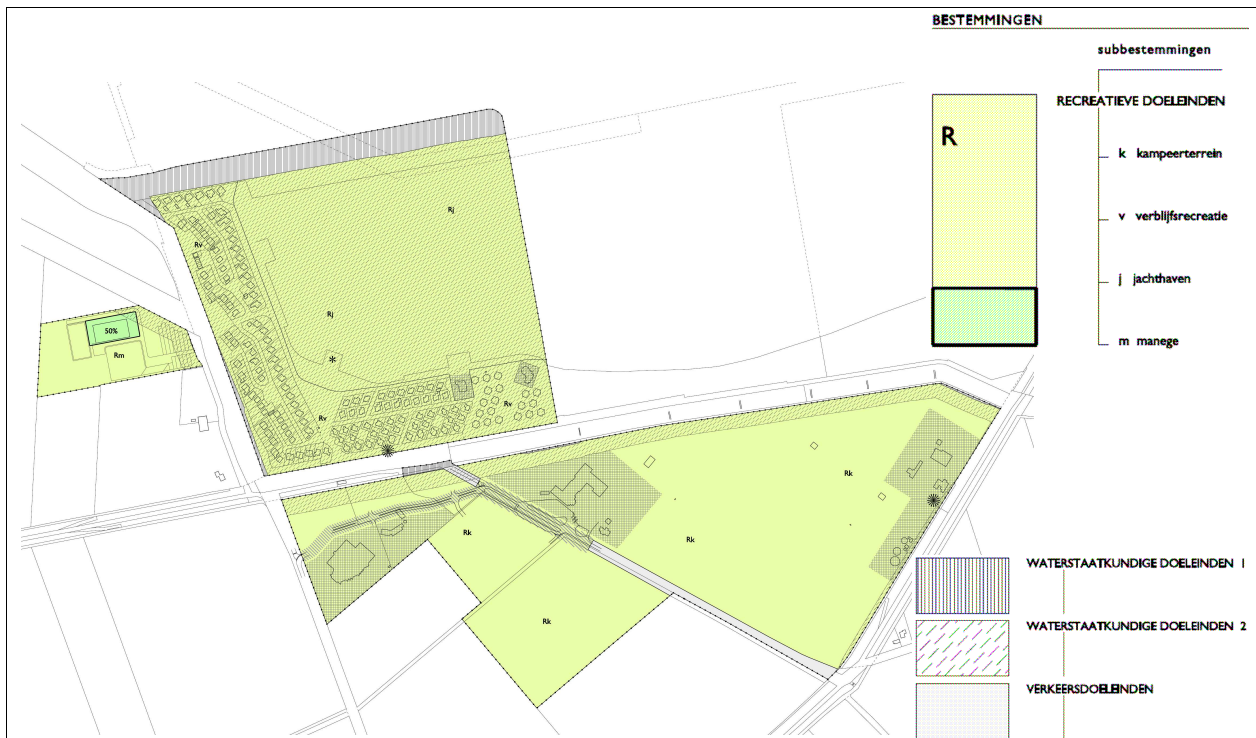
Het voorliggende bestemmingsplan heeft betrekking op Recreatieconcentratie De Roompot. In figuren 1 en 2 is het plangebied weergegeven. Het onderhavige bestemmingsplan is een zogenaamd beheersplan. Dit is een bestemmingsplan voor een plangebied, waar in de toekomst niet of nauwelijks ruimtelijke ontwikkelingen te verwachten zijn. Uitgangspunt bij een dergelijk bestemmingsplan is dat de bestaande bebouwings- en gebruiksmogelijkheden zoveel mogelijk worden vastgelegd. Uiteraard worden naar aanleiding van voortschrijdend inzicht in de jurisprudentie, aangepaste wettelijke regelingen of gewijzigd ruimtelijk relevant beleid, wijzigingen in de planologisch-juridische regeling opgenomen.

De bebouwings- en gebruikswijzigingen, die in afwijking van de thans vigerende bestemmingsplannen in de loop der jaren vooruitlopend op de bestemmingsplanherziening zijn toegestaan, worden geformaliseerd. Daarnaast wordt met de integrale herziening van dit recreatieplan de bestemmingsplansystematiek gestandaardiseerd en geactualiseerd.

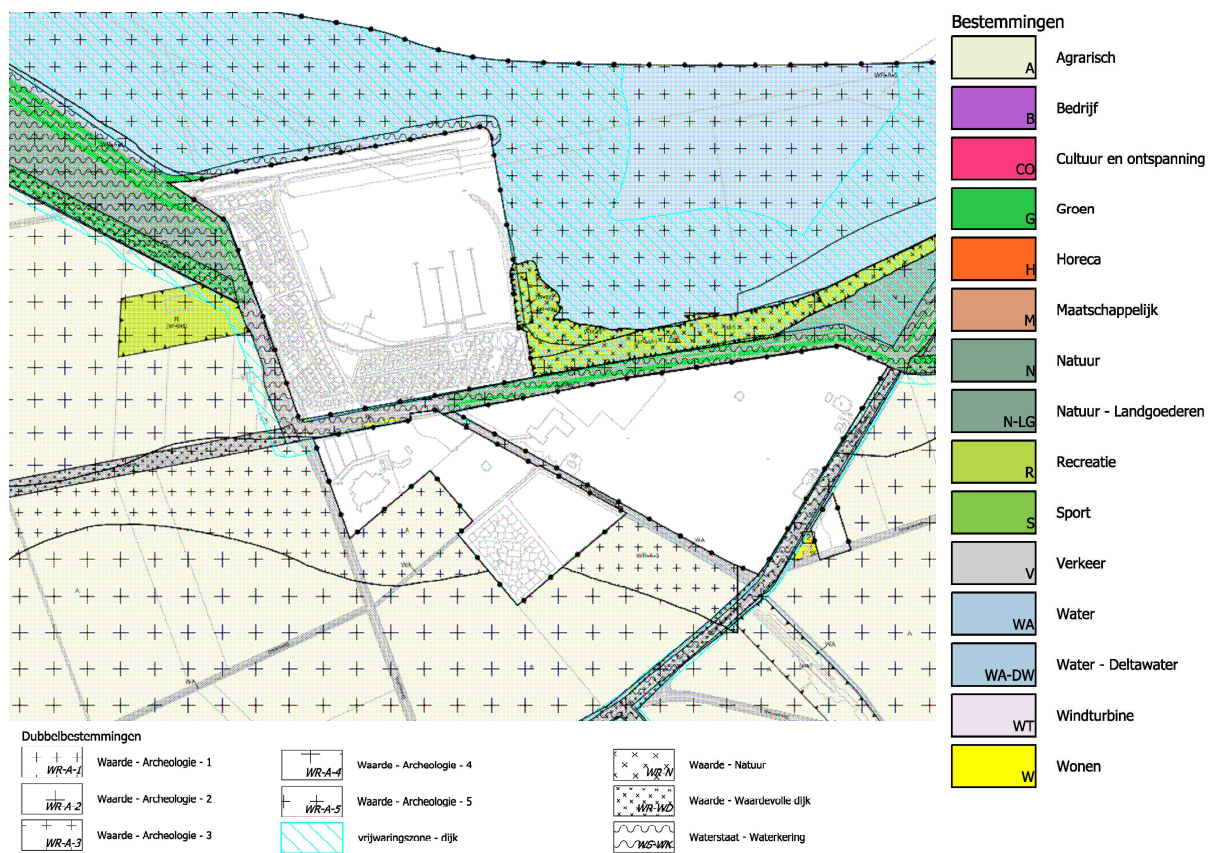
Er is één deel van het plangebied dat niet als conserverend kan worden aangemerkt. Dit betreft de realisatie van 60 strandslaaphuisjes. Deze zijn van een adequate regeling voorzien. Het voorliggende plan 'Recreatieconcentratie De Roompot 2014' biedt een handvat om ruimtelijk-functionele ontwikkelingen gericht te sturen en de ruimtelijke en leefkwaliteit van het recreatiegebied te behouden.

## 1.2 Vigerend bestemmingsplan

Het voorliggende bestemmingsplan herzielt het vigerend bestemmingsplan 'Recreatieconcentratie De Roompot', vastgesteld door de gemeenteraad van Noord-Beveland op 18 december 2003 (figuur 3). Daarnaast wordt ook het bestemmingsplan 'Landelijk gebied 2013', (vastgesteld d.d. 29 augustus 2013) gedeeltelijk herzien.



Uitsnede vigerend bestemmingsplan Recreatieconcentratie De Roopot



Uitsnede vigerend bestemmingsplan 'Landelijk Gebied 2013'

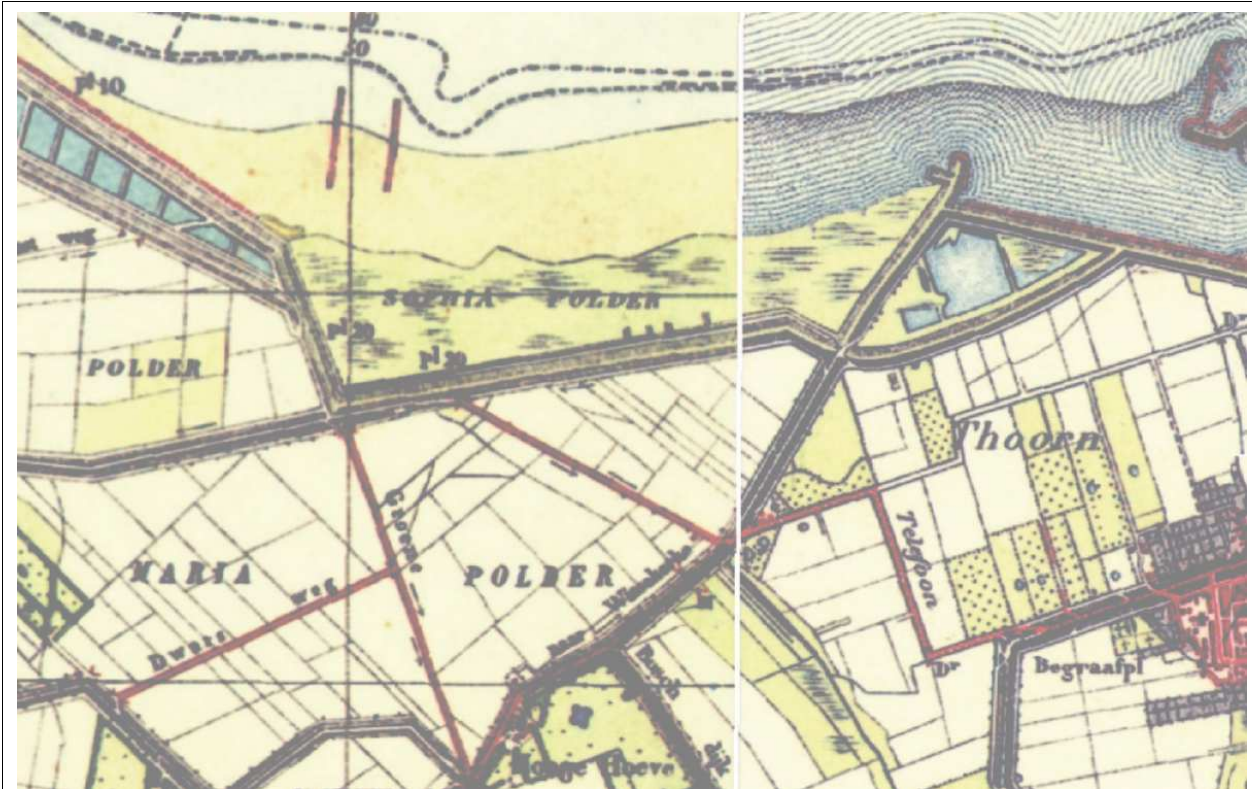
Figuur 3: Uitsnede vigerend bestemmingsplannen



### **1.3 Leeswijzer**

Het bestemmingsplan bestaat uit een toelichting, regels en kaart c.q. verbeelding. De verbeelding vormt samen met de regels het juridisch bindende gedeelte van het plan. Daarop wordt een toelichting gegeven.

In de onderhavige toelichting worden de uitgangspunten voor het bestemmingsplan 'Recreatieconcentratie De Roompot 2014' weergegeven. Hoofdstuk 2 beschrijft het plangebied. In hoofdstuk 3 wordt getoetst aan het ruimtelijk en wettelijk beleid dat op de beoogde ontwikkeling van toepassing is. De milieu- en duurzaamheidsaspecten worden behandeld in hoofdstuk 4. In hoofdstuk 5 wordt de juridische vorm van het bestemmingsplan beschreven. De economische uitvoerbaarheid komt in hoofdstuk 6 aan de orde en tot slot wordt in hoofdstuk 7 de maatschappelijke toetsing en overleg behandeld.



Figuur 4: Historische kaart Sopiapolder omstreeks 1910



Figuur 5: Historische luchtfoto 1971 locatie recreatieconcentratie De Roompot

## **2. BESCHRIJVING PLANGEBIED**

### **2.1 Historische ontwikkeling Roompot**

In een periode van circa 35 jaar is de oorspronkelijke klein opgezette camping aan de Oosterschelde uitgegroeid tot een recreatieconcentratie van formaat. De ruimtelijke situatie weerspiegelt de gefaseerde ontwikkeling van het gebied.

De aanleg van de Veerse Dam, de Zandkreekdam en de Zeelandbrug in het begin van de jaren zestig betekende het begin van de ontwikkeling van de recreatiesector op Noord-Beveland. In deze periode werd camping 'De Roompot' opgezet. De camping was direct binnendijks aan de Oosterschelde gelegen in de oksel van de Longroomweg en de Hooijdijk. Het oorspronkelijk plan voor dit gebied voorzag in ruim 40 bouwplaatsen voor bungalows. Het overige terrein zou worden ingericht voor tenten en caravans. Aan de bouw van de vakantiebungalows is destijds door de provincie geen medewerking verleend, waardoor het terrein in zijn geheel als kampeerterrein werd ingericht. De entree van de camping was gesitueerd aan de Longroomweg.

Vanwege de gunstige ligging van het kampeerterrein ten opzichte van de Oosterschelde bleek De Roompot dermate in trek dat de capaciteit in het hoogseizoen niet meer toereikend was. Om dit te ondervangen heeft omstreeks 1970 ten zuidwesten van het kampeerterrein een uitbreiding plaatsgevonden. Met de uitbreiding ontstond een kampeerterrein met een omvang van circa 8,4 hectare. Ter plaatse van de entree werden de centrale voorzieningen samengebracht (winkel, kantine, recreatieruimte etc.), alsmede een centrale parkeergelegenheid.

De recreatieve mogelijkheden van en aan de Oosterschelde (duiksport, oeverrecreatie en sportvisserij), het aantrekkelijke landschap in combinatie met de toenemende recreatiebehoeften en wensen hebben in 1974 geleid tot plannen voor een grootschalige uitbreiding van het kampeerterrein tot aan de Mariapolderseweg, waarbij met een geheel nieuw dienstencentrum een kwaliteitsimpuls aan het gebied werd gegeven. Met dit dienstencentrum werd eveneens de hoofdentree van de Longroomweg naar de Mariapolderseweg verplaatst. Daarnaast werden andere voorzieningen, zoals een supermarkt, een wasserette, douche- en wasgelegenheden, bowlingbanen en tennisvelden opgericht en aangelegd. De gebouwen waar tot dat moment de centrale voorzieningen waren ondergebracht werden aangewend voor ondersteunende diensten (onderhoud en beheer). Met deze uitbreiding kreeg De Roompot een omvang van 24 hectare met ruim 1000 standplaatsen.

Het voorzieningenniveau van De Roompot werd met de diverse veranderingen en uitbreidingen op een zeer hoog niveau gebracht. Voorzieningen die voornamelijk op buitenactiviteiten waren gericht. Het ontbrak evenwel nog aan een voorziening voor minder goede weersomstandigheden in de regio. Om op deze behoefte in te spelen heeft de directie van De Roompot gronden aangekocht, grenzend aan Hooijdijk en is begin jaren tachtig een complex opgericht waarin een subtropisch zwemparadijs, squashbanen, en saunavoorzieningen zijn ondergebracht.

Met de voltooiing van de Oosterscheldekering in 1986 kwam de oorspronkelijke werkhaven (Sophiahaven) die ten noorden van De Roompot was gelegen 'beschikbaar'. Hiermee werd een



Figuur 6: Foto's bestaande situatie

unieke kans geboden om het recreatieve aanbod nog verder te verbreden. De Sophiahaven werd ingericht als bungalowpark en de haven zelf werd aangewend als jachthaven die in beginsel voorzorg in 230 aanlegplaatsen.

Vanaf 2008 is gewerkt aan een uitbreiding van de hoeveelheid ligplaatsen van 326 tot 416 in de Sophiahaven en is de haven gedeeltelijk heringericht. Deze herinrichting zag met name op een toename van het aantal ligplaatsen een kwalitatief betere inrichting van de haven en een betere ruimtelijke spreiding van de voorzieningen. Tot slot is de havendam ingericht als boulevard, waarbij aan de ene kant zicht is op de activiteiten in de Sophiahaven en aan de andere kant zicht is op het strand en de Oosterschelde. Op het havenhoofd is een verblijfsklimaat met enkele bankjes gecreëerd. De dam is opgehoogd en ingericht als strandboulevard.

Uit het bovenstaande blijkt dat de directie van De Roompot steeds tijdig heeft ingespeeld op de steeds veranderende wensen en eisen van de recreant, waarmee een recreatieconcentratie is ontstaan met een hoge kwaliteit. Het gaat dan niet alleen om nieuwe ontwikkeling, maar ook om de doorontwikkeling van bestaande campings en parken. Dit door toevoeging van nieuwe verblijfsrecreatieve producten of voorzieningen, al dan niet in combinatie met vervanging van niet meer marktconforme producten. De reeds gerealiseerde botenstalling en de nog te realiseren beachhouses (in verhuur vanaf voorjaar 2014) zijn hiervan een goed voorbeeld.

## 2.2 Plangebied

### Ruimtelijke begrenzing

Het plangebied wordt ten noorden begrensd door de Oosterschelde en de Hooijdijk. Ten zuidoosten vormt de Longroomweg de begrenzing en ten zuidwesten en westen agrarische gronden. De dichtstbijzijnde kern, Wissenkerke, is op een afstand van circa 1,5 kilometer gelegen.



Figuur 7: Luchtfoto inclusief begrenzing plangebied

### Functionele inrichting

De Roompot betreft een ruimtelijke recreatieve eenheid waarin een gedifferentieerd aanbod aan dag- en verblijfsrecreatieve voorzieningen ondergebracht zijn. Deze voorzieningen hebben een onderling aanvullende c.q. versterkende werking. Binnen de recreatieconcentratie worden thans de volgende clusters aan voorzieningen aangeboden.

#### *Voorzieningen*

##### a. Kampeervoorzieningen

Het kampeerterrein beslaat een belangrijk deel van het plangebied. Bij de oorspronkelijke entree aan de Longroomweg is een cluster aan gebouwen en een parkeergelegenheid aanwezig. De gebouwen zijn in gebruik voor onderhoud en beheer en hebben een geringe hoogte (ca. 4 meter). Op dit gedeelte van het terrein is tevens een autowasplaats, een camperafvoerplaats en een milieustraat aangelegd.

Bij de entree van het kampeerterrein aan de Mariapolderseweg zijn de centrale voorzieningen gelegen. Naast de receptie zijn in dit gebouw een supermarkt, een wasserette, een buffetrestaurant, een snackbar en een bowling en een artsruimte ondergebracht. Nabij het gebouw is een milieustraat aangelegd. Ten zuiden van deze voorzieningen bevindt zich een bedrijfswoning.

Ten westen van de Mariapolderseweg is een gebied gelegen waarin zowel kampeervoorzieningen als dagrecreatieve voorzieningen voorkomen.

Aan de Anna Frisoweg is een minicamping gelegen met 25 standplaatsen.

##### b. Dagrecreatieve voorzieningen

In het gebied dat is gelegen in de oksel van de Sophiaweg en de Hoojdijk zijn diverse dagrecreatieve en ondersteunende voorzieningen gelegen. In het markante 'Vrijtijdscentrum De Roompot' is een aantal slechtweervoorzieningen ondergebracht, zoals een subtropisch zwemparadijs, squashbanen en saunavoorzieningen. Daarnaast bevinden zich in dit gebied tennisbanen, een vakantie leenwinkel, een skatebaan, midgetgolfbaan alsmede een fietsverhuurvoorziening. Het vrijtijds-centrum heeft een regionale functie en wordt voor het gemotoriseerd verkeer ontsloten via de Sophiaweg. Het verkeer wordt opgevangen op een parkeerterrein dat is gesitueerd aan de voorzijde van het centrum.

##### c. Bungalowpark

Aan de Sophiahaven bevinden zich in totaal 227 bungalows, waarvan er 151 vrijstaand of twee-aan-een zijn gebouwd en 76 bungalows in clusters van vier eenheden zijn opgericht. De clusters met vier eenheden die in het oostelijk gedeelte van het park (nabij Beach Center) zijn gelegen worden verhuurd.

De bungalows beschikken over eigen parkeerruimte. Daarnaast zijn op enkele plaatsen in het park centrale parkeerplaatsen aangelegd. Voor de bezoekers van de jachthaven is er rondom het park voldoende parkeergelegenheid. De centrale ontsluiting van zowel het bungalowpark als de jachthaven vindt plaats via de Marinaweg. Aftakkingen leiden naar de verschillende bungalows.

Tegenover de toegang tot de aanlegsteigers is een éénlaags gebouw gelegen waarin havenondersteunende voorzieningen zijn ondergebracht (havenkantoor, wasgelegenheid en wasserette). In de noordoostelijke hoek van de zuidelijke oever ligt het Beach Center, een gebouw in drie lagen waarin onder meer een restaurant en pizzeria zijn gehuisvest. Vanuit het restaurant heeft men zicht op de haven en Oosterschelde. Aan de zijde van de inlaag 'Anna Friso' is een groene bufferzone van 10 meter aangelegd.

d. Jachthaven

In 2008 is een uitbreiding van 90 ligplaatsen toegekend aan de Sophiahaven, waarmee het totaal op 416 ligplaatsen komt. Inmiddels is de haven heringericht. In de haven is tevens een trailerhelling aanwezig. Deze helling maakt deel uit van een ten opzichte van de woningen lager gelegen plateau waar boten te water kunnen worden gelaten. De meeste bootgenaren bezitten geen huis in de Sophiahaven.

Voor de extra toestroom van verkeer die de botenbezitters genereert zijn op het terrein voldoende parkeerplaatsen voorhanden, omdat bij de inrichting van de Sophiahaven werd uitgegaan dat de capaciteit van de jachthaven 500 tot 600 plaatsen zou gaan bedragen. Deze parkeervoorzieningen zijn gesitueerd bij de Marinaweg en aan het 'Cadium' en voorzien tevens in de opvang van dag- en strandbezoekers.

e. Strand

Op het strand zijn diverse voorzieningen aanwezig. Zo is er een surfschool, een strandpaviljoen en worden er 60 strandslaaphuizen gerealiseerd.



Figuur 8: Impressie strandslaaphuisjes

### *Strandslaaphuisjes*

In 2013 is de versterking van het Sophiastrand gereed gekomen. De dijk en het duin vormen samen de primaire waterkering en voldoen nu weer aan de huidige veiligheidseis. Nu dit gereed is, is het strand klaar om de strandslaaphuisjes te realiseren. De beoogde strandslaaphuisjes maken deel uit van het vakantiepark Roompot Beach Resort. Dit betekent dat alle faciliteiten en activiteiten die dit park aanbiedt er ook zijn verbonden met de strandslaaphuisjes. De strandhuisjes zijn het hele jaar door te huren. In figuur 8 is een impressie van de beoogde strandslaaphuisjes weergegeven.

### *Verkeer*

Recreatieconcentratie De Roompot wordt via de Sophiaweg en de Mariapolderweg ontsloten. De Sophiaweg heeft als voormalige ontsluitingsweg van de werkhaven een zodanig profiel dat tegemoetkomend verkeer elkaar ruim kan passeren. De Mariapolderseweg heeft een iets smaller profiel dan een plattelandsweg.





### 3 WETTELIJKE EN BELEIDSKADERS

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op wetgeving en beleidsnotities, die relevant zijn op het plangebied.

#### 3.1 Rijksbeleid

##### Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de Rijkstructuurvisie Infrastructuur en Ruimte vastgesteld. Deze structuurvisie vervangt de Nota Ruimte. Het Rijk streeft naar een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland. Hiernaar wordt gestreefd middels een krachtige aanpak die gaat voor een excellent internationaal vestigingsklimaat, ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen scherp prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt.

Het Rijk kiest drie doelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

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

Ingegaan wordt op punt 3, waarborgen kwaliteit leefomgeving;

##### *Waarborgen kwaliteit leefomgeving*

Vraaggericht programmeren en realiseren van verstedelijking door provincies, gemeenten en marktpartijen is nodig om groei te faciliteren, te anticiperen op stagnatie en krimpregio's leefbaar te houden. Ook dient de ruimte zorgvuldig te worden benut en overprogrammering te worden voorkomen. Om beide te bereiken, wordt een ladder voor duurzame verstedelijking opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Deze ladder is een procesvereiste. Dit houdt in dat bij ruimtelijke besluiten moet worden gemotiveerd hoe een zorgvuldige afweging is gemaakt van het ruimtegebruik. De ladder werkt met de volgende opeenvolgende stappen:

1. beoordeling door betrokken overheden of de beoogde ontwikkeling voorziet in een regionale en intergemeentelijke behoefte voor bedrijventerreinen, kantoren, woningbouwlocaties, detailhandel en andere stedelijke voorzieningen waarin nog niet elders is voorzien. Naast de kwantitatieve beoordeling (aantal hectares of aantallen woningen) gaat het ook om kwalitatieve vraag (bijvoorbeeld een bedrijventerrein waar zware milieuhinder mogelijk is of een specifiek woonmilieu) op regionale, intergemeentelijke schaal. Het passende regionale schaalniveau wordt voornamelijk bepaald door het woon-werkverkeer;
2. indien de beoogde ontwikkeling voorziet in een regionale, intergemeentelijke vraag, beoordelen betrokken overheden of deze binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd door locaties voor herstructurering of transformatie te benutten;
3. indien herstructurering of transformatie van bestaand stedelijk gebied onvoldoende mogelijkheden biedt om aan de regionale, intergemeentelijke vraag te voldoen, beoordelen be-

trokken overheden of de ontwikkeling zo kan worden gerealiseerd dat deze passend multimodaal ontsloten is of als zodanig wordt ontwikkeld.

### 3.2 Provinciaal en regionaal beleid

#### Omgevingsplan Zeeland 2012-2018

Op 28 september 2012 hebben Provinciale Staten van Zeeland uiteindelijk het Omgevingsplan 2012-2018 vastgesteld. In dit plan staat het nieuwe omgevingsbeleid van eind 2012 tot en met eind 2018. Het omgevingsplan geeft de provinciale visie op Zeeland en waar de komende jaren door de Provincie op wordt ingezet. Kort samengevat: veel ruimte voor economische ontwikkeling, een gezonde en veilige woonomgeving en goede kwaliteit van bodem, water, natuur en landschap.

#### *Dagrecreatie*

Toename van mogelijkheden voor dagrecreatie en vergroten van de bijdrage van de dagrecreatie aan de economie is het doel. Voor kleinschalige dagrecreatieve voorzieningen biedt de Provincie ontwikkelingsmogelijkheden in zowel het stedelijk als het landelijk gebied. Aan de geboden ontwikkelingsruimte worden onder andere de volgende voorwaarden gesteld:

- De verwachte toename in verkeersstromen als gevolg van uitbreiding of nieuwvestiging van een dagrecreatieve voorziening moet kunnen worden afgewikkeld binnen de capaciteit van het bestaande wegenpatroon.
- Noodzakelijke parkeerfaciliteiten worden binnen de begrenzing van een dagrecreatieve voorziening gerealiseerd.
- Activiteiten moeten aansluiten op het karakter van Zeeland en qua aard en schaal te passen bij de locatie.
- Concreet betekent dit onder meer dat bij uitbreiding en nieuwvestiging van dagrecreatieve voorzieningen rekening moet worden gehouden met de voor het gebied benoemde landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten.
- Dagrecreatieve voorzieningen die kunnen leiden tot hinder voor het milieu zijn niet mogelijk.

#### *Verblijfsrecreatie*

Doelstelling verblijfsrecreatie: Zeeland biedt een hoogwaardig recreatieproduct dat aansluit op de huidige en toekomstige marktontwikkelingen.

Voor bestaande bedrijven ligt de nadruk op kwaliteitsverbetering en productinnovatie. Ook hier worden (beperkte) uitbreidingsmogelijkheden geboden om deze verbeteringsslag te financieren. Aanvullend wordt de mogelijkheid geboden voor nieuwvestiging van verblijfsrecreatieve initiatieven die in samenhang met een versterking van het landschap worden. Binnen de geschetste ontwikkelingsmogelijkheden wil de provincie samen met gemeenten, bedrijven en (nieuwe) investeerders door middel van een gebiedsgerichte aanpak uitwerking geven aan het realiseren van een beperkt aantal hotspots en de revitalisering van bestaande bedrijven in de kustzone. Vanuit het provinciale verkeer- en vervoerbeleid worden in de toeristische gebieden acties ondernomen om in het bijzonder gebruik van de fiets en het OV in recreatieve gebieden te versterken. Naast deze hoofdlijnen stelt de Provincie per sector aanvullende kaders.

#### Kamperen

De kampeermarkt wordt al jaren gekenmerkt door een geleidelijke teruggang in de vraag. Dit terwijl het aanbod aan kampeerplaatsen, ook in Zeeland, nog steeds toeneemt. Het aanbod van

kampeerplaatsen in Zeeland is groot, maar ook divers. Er zijn topbedrijven met een hoog kwaliteitsniveau, maar ook bedrijven aan de onderkant van de markt. Om minimaal het huidige kwaliteitsniveau te kunnen blijven bieden tegen de hiervoor noodzakelijke tarieven is het niet wenselijk dat het aanbod aan kampeerplaatsen in Zeeland verder toeneemt. Bij kwaliteitsverbetering en revitalisering van kampeerbedrijven neemt het aantal kampeerplaatsen geleidelijk af, omdat hoogwaardiger vormen van verblijfsrecreatie worden aangeboden. Kampeerplaatsen die als gevolg hiervan vrijkomen, kunnen opnieuw in de markt worden gezet.

De Provincie verwacht van gemeenten dat zij dit in hun beleid uitwerken, zodat het aantal kampeerplaatsen per saldo ongeveer gelijk blijft. Tevens is het noodzakelijk dat gemeenten hoge eisen stellen aan de verdere ontwikkelingsruimte voor de kampeersector.

#### 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 bedrijfsmatig 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. Daarbij is het overigens niet verplicht dat eigenaren de recreatiewoningen ook daadwerkelijk jaarrond voor verhuur aanbieden. Permanente bewoning binnen een recreatieve bestemming is niet toegestaan. Gemeenten worden geacht dit te handhaven.

#### *Waterrecreatie en jachthavens*

Doelstelling: Zeeland biedt een hoogwaardig waterrecreatieproduct dat aansluit op de huidige en toekomstige marktontwikkelingen

De Provincie faciliteert de groei van het aantal ligplaatsen in de Zeeuwse wateren en de bijbehorende voorzieningen, met het oog op kwaliteitsverbetering. De Provincie geeft met hotspots aan waar jachthavenontwikkeling economisch het meest wenselijk en kansrijk wordt geacht. Criteria zijn onder andere economische potentie, mogelijke invloed op nautische veiligheid, bereikbaarheid via bestaande infrastructuur en landschap. De locaties zijn in de milieueffectrapportage (m.e.r.) voor het omgevingsplan globaal beoordeeld op mogelijke effecten op de aanwezige natuurwaarden.

Naast deze hotspots wordt ook ruimte geboden voor nieuwe ontwikkelingen die aansluiten bij de kansen en locaties die zijn weergegeven op de recreatiekansenkaart. De kansenkaart kent géén exacte begrenzing, maar geeft een indicatie van potentieel kansrijke locaties voor jachthavenontwikkelingen. In de kustzone en langs het Veerse meer is nieuwvestiging gekoppeld aan de transformatie van bestaande jachthavens. Dit kan op directe wijze, doordat een bestaand bedrijf wordt getransformeerd of op indirecte wijze doordat nieuwvestiging van een be-

drijf bijdraagt aan de transformatie van een bestaand bedrijf. Voor bestaande bedrijven buiten deze locaties ligt de nadruk op kwaliteitsverbetering en productinnovatie. De Provincie maakt die initiatieven in ruimtelijke zin mogelijk, maar de vestiging van nieuwe jachthavens is hier niet mogelijk. Bij het toekennen van ligplaatsen moet de toegevoegde waarde voor werkgelegenheid en lokale en regionale economie een belangrijke rol spelen. Daarom wordt prioriteit gegeven aan het versterken van bestaande historische stadshavens als recreatief concentratiepunt en aan uitbreiding van bestaande jachthavens in combinatie met revitalisering en transformatie van bestaande faciliteiten.

#### Verordening ruimte provincie Zeeland

Samenwerking tussen de provincie, andere overheden en maatschappelijke organisaties staat in het Omgevingsplan centraal. Een aantal uitgangspunten vindt de provincie van zo'n groot belang dat ze worden opgenomen in een verordening die bindend is voor gemeenten. Met de aanpassing van het beleid, verandert ook de Ruimtelijke Verordening. Gedeputeerde Staten hebben daarom ook een Verordening ruimte provincie Zeeland vastgesteld. Hierin zijn onder andere regels voor uitbreiding van bedrijventerreinen en woonwijken, bescherming van natuurgebieden en regionale waterkeringen opgenomen.

In de Verordening ruimte provincie Zeeland is artikel 2.5 ten behoeve van recreatie relevant. De overige aspecten zoals benoemd in de verordening komen in het hoofdstuk Kwaliteit van de leefomgeving waar relevant aan bod.

#### *'Artikel 2.5 Recreatie*

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.
2. In de toelichting bij een bestemmingsplan voor een nieuw verblijfsrecreatieterrein of de uitbreiding van een verblijfsrecreatieterrein wordt aannemelijk gemaakt dat duurzaam beheer en onderhoud van het terrein is gewaarborgd.
3. In een bestemmingsplan waarin kleinschalige kampeerterreinen worden toegelaten of waarin voor deze terreinen regels worden gegeven worden zodanige regels gesteld dat op deze terreinen ten hoogste 25 kampeermiddelen zijn toegelaten, waarvan 20% met een maximum van 5 kampeermiddelen permanent zijn toegestaan.
4. In afwijking van het derde lid mag de op het tijdstip van inwerkingtreding van deze verordening bestaande situatie positief worden bestemd.'

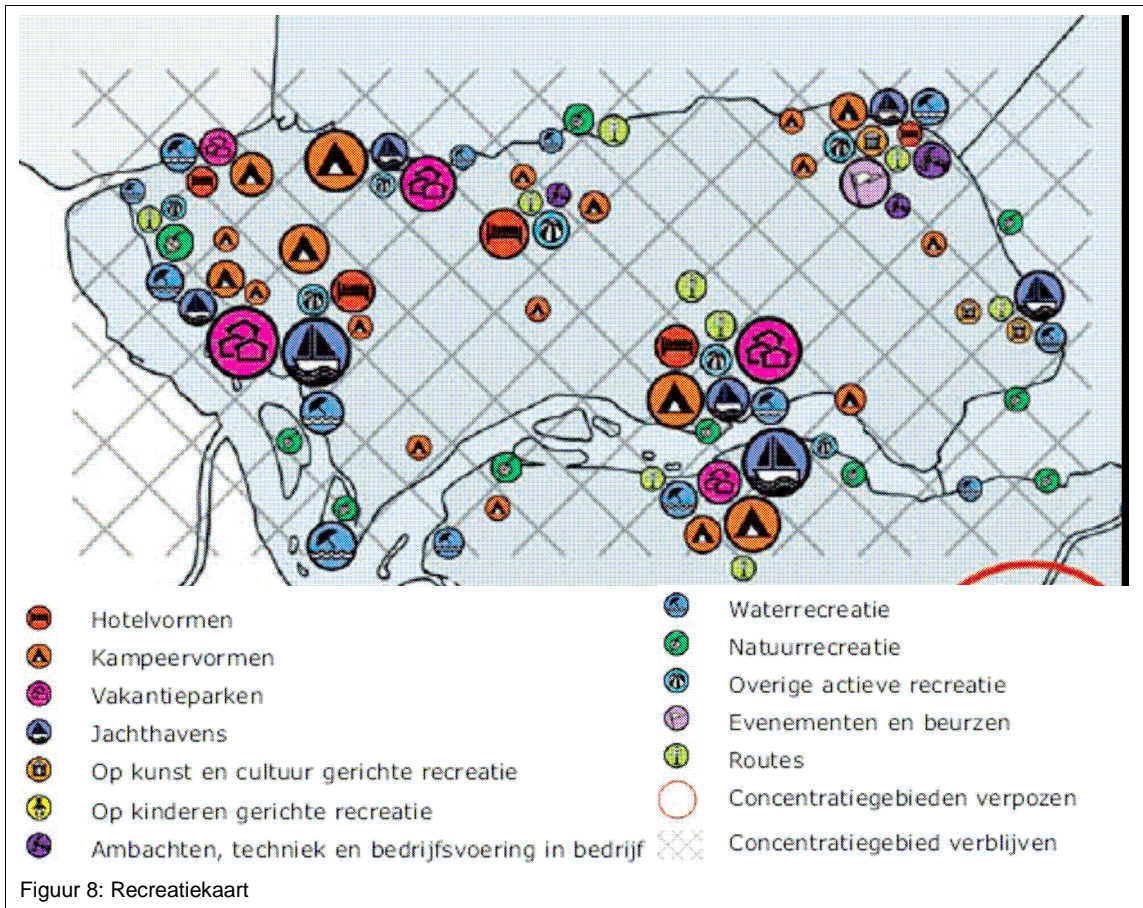
### **3.3 Gemeentelijk beleid**

#### Regiovisie de Bevelanden

De Bevelanden vormen binnen Zeeland in sociaal-maatschappelijk opzicht één samenhangend en geografisch duidelijk begrensd gebied. De 5 gemeenten in de Bevelanden, Borsele, Goes, Noord-Beveland, Kapelle en Reimerswaal, functioneren ook steeds meer als regio en willen invulling geven aan intergemeentelijke samenwerking. Met name op het vlak van economie en ruimtegebruik is het van belang om als regio sterker te staan en knelpunten en vraagstukken op regionaal niveau aan te pakken. De regiovisie wordt gevoed door een drietal thematische ruimtelijke visies, die afzonderlijk ingaan op de geprioriteerde thema's wonen, werken, recreëren.

Voor de visie op recreatie in de Bevelanden worden de volgende doelstellingen geformuleerd:

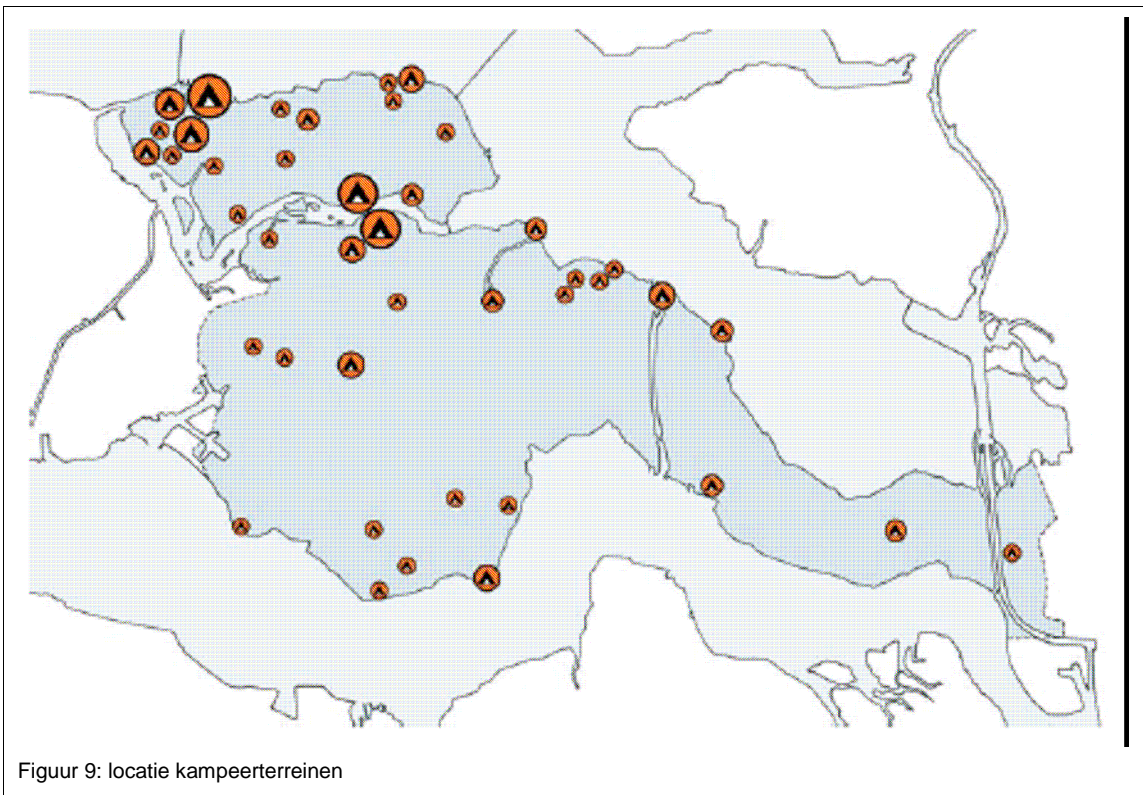
- versterking van het aanbod door kwaliteitsverbetering van individuele voorzieningen;
- completering en waar mogelijk vergroting van het aanbod;
- versterking van de samenhang in het aanbod, onder meer door het stimuleren van elkweervoorzieningen.



### Noord-Beveland

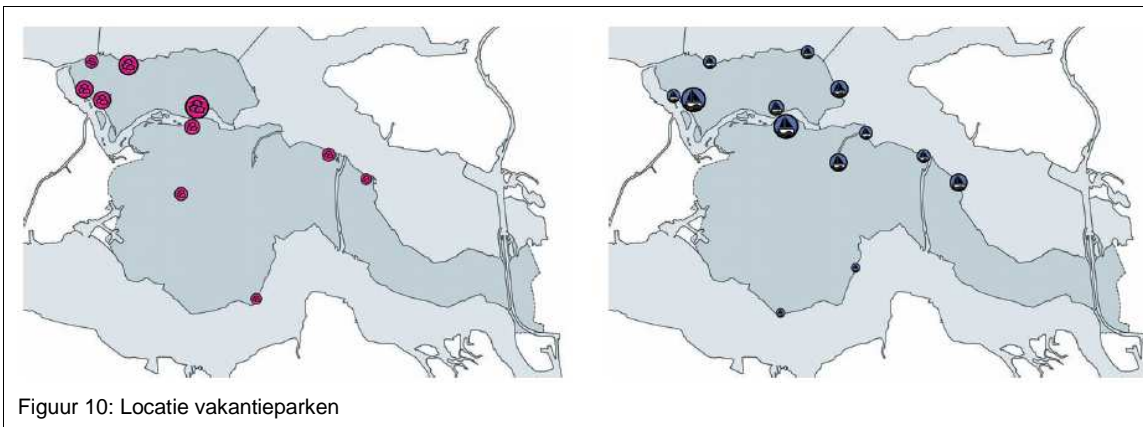
Rust, ruimte en ruime watersportmogelijkheden maken het gebied aantrekkelijk voor de vestiging van verblijfsrecreatie. De verblijfsrecreatieve hoofdstructuur wordt gevormd door de zone langs het Veerse Meer, de Noordzee en een gedeelte van de Oosterscheldekust. Daarmee speelt het gebied perfect in op haar primaire aantrekkingskracht: het water. Verdere verstedelijking van het buitengebied wordt niet voorgestaan; integendeel met de realisering van de groenblauwe slinger wordt aan rust en ruimte een nieuwe dimensie toegevoegd. Het accent ligt op kwaliteitsverbetering van de aanwezige verblijfsrecreatie, waarbij ingespeeld dient te worden op de toenemende behoefte aan luxe en comfort. Om dit te kunnen bereiken zal dit in veel gevallen gepaard gaan met oppervlaktevergroting. Dit zal met name aan de orde zijn bij de wat oudere verblijfsrecreatiecomplexen. Ook uitbreiding van het aantal plaatsen - mits goed ingepast - teneinde de vraag te kunnen accommoderen is in dit gebied nog zeer wel denkbaar. De voormalige landbouwhavens van Kamperland en Kortgene bieden een uitgelezen mogelijkheid om uitbreiding van het aantal ligplaatsen in jachthavens te realiseren en om in de omgeving ervan tot vernieuwing en vergroting van andere verblijfsaccommodaties te komen. In de Gebiedsvisie Rondom het Veerse Meer is de potentie van Kamperland en Kortgene onderkend en wordt de

doelstelling uitgesproken om hier nieuwe recreatiefstedelijke gebieden toe te voegen. Marktpartijen zijn inmiddels al met de gemeente bezig hier invulling aan te geven.



### *Kampeervormen*

Onder kampeervormen zijn campings en mini-campings opgenomen. Het meest in het oog springend is de concentratie van campings op Noord- Beveland. Vooral rond Kamperland, Kortgene en Colijnsplaat is hier sprake van. Daarnaast is ook sprake van een concentratie bij Wolphaartsdijk. Het merendeel van de campings in de Bevelanden bevindt zich langs of vlakbij de kust van de Westerschelde, Oosterschelde en het Veerse Meer. De bekendste (grote) campings zijn De Schotsman en De Roompot bij Kamperland. Hierbij gaat het om campings in combinatie met een vakantiepark en daarbij behorende voorzieningen, waardoor iets extra's wordt geboden.



### Vakantieparken

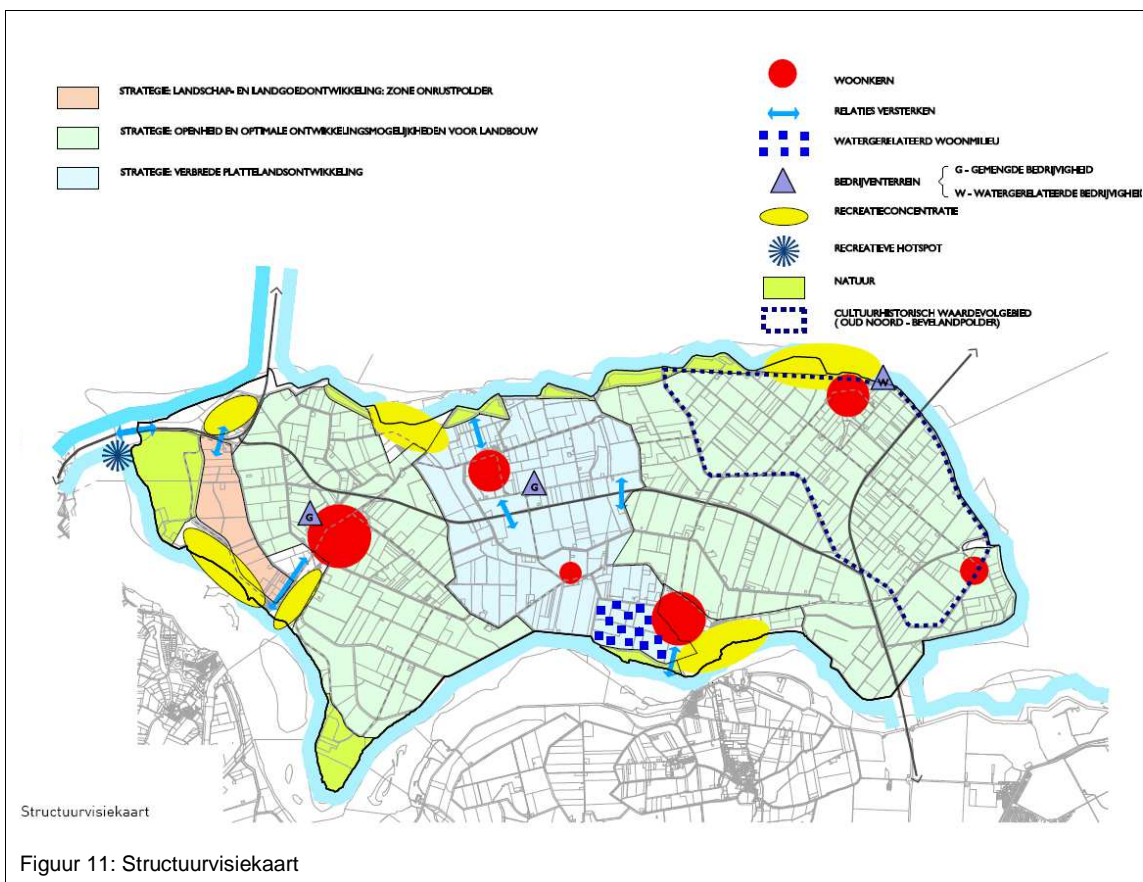
Opvallend is dat de meeste vakantieparken in de Bevelanden zich concentreren op Noord-Beveland. De vakantieparken Noordzee residence de Banjaard en Roompot Beach resort zijn het meest bekend.

### Jachthavens

De jachthavens concentreren zich langs twee grote wateren in de Bevelanden, de Oosterschelde en het Veerse Meer. Een uitzondering hierop vormen de jachthavens in de stad Goes. Via het havenkanaal naar het Goese Sas staan deze in verbinding met de Oosterschelde. Langs de Westerschelde liggen de kleinschalige jachthavens van Ellewoutsdijk en Hoedekenskerke. De meest opvallende concentraties zijn aanwezig bij Kamperland en Wolphaartsdijk.

### Structuurvisie Noord-Beveland

Middels de Structuurvisie Noord-Beveland, welke is vastgesteld door de gemeenteraad op 30 oktober 2008, is de visie op het samenhangend gemeentelijk ruimtelijk beleid voor de lange termijn vorm gegeven. De visie heeft tot doel richting en sturing te geven aan toekomstige ontwikkelingen en initiatieven. Daarnaast is een uitvoeringsprogramma opgenomen, waarin wordt aangegeven op welke wijze beleidsdoelstellingen verwezenlijkt kunnen worden. Voor het te voeren ruimtelijk beleid voor Noord-Beveland worden twee centrale beleidsdoelen gehanteerd. Ten eerste dient Noord-Beveland zich zodanig te ontwikkelen dat er sprake is van een versterking van de identiteit. Ten tweede dienen kwalitatieve ontwikkelingen gestimuleerd en kwantitatieve ontwikkelingen beheerst te worden om zodoende de basiskwaliteiten te behouden. De kaart uit de Structuurvisie Noord-Beveland is opgenomen in figuur 11.





### *Toerisme en recreatie*

De verblijfsrecreatieve hoofdstructuur op Noord-Beveland wordt gevormd door de zone langs het Veerse Meer, de Noordzee en een gedeelte van de Oosterschelde kust. Daarmee speelt het gebied in op haar primaire aantrekkingskracht: het water.

Toerisme en recreatie is al een belangrijke economische drager en de betekenis ervan zal in de komende periode eerder toe- dan afnemen.

Het accent van het ruimtelijk beleid ligt op kwaliteitsverbetering van de aanwezige verblijfsrecreatie, waarbij ingespeeld dient te worden op de toenemende behoefte aan kwaliteit en differentiatie. Om dit te kunnen bereiken zal dit in veel gevallen gepaard gaan met oppervlaktevergroting.

Langs het Veerse Meer zijn de meeste verblijfsaccommodaties voorhanden. Vakantieparken, campings en jachthavens drukken een stempel op zowel de noord- als de zuidzijde van het Veerse Meer. Hotelfaciliteiten zijn minder aanwezig. Het Veerse Meer wordt gezien als de verbindende schakel, waarbij het aanbeveling verdient dat ontwikkelingen aan de noordzijde (Noord-Beveland) en aan de zuidzijde (Omgeving Wolphaartsdijk) zo mogelijk op elkaar betrokken zijn en waar mogelijk elkaar versterken.

Voor de watersport zijn er - dankzij de unieke ligging aan groot en klein vaarwater - economische potenties voor enige groei (onder andere jachthavenaccommodatie, duiksport, watersportartikelen).

Tevens zijn er goede kansen voor uitbouw van de dagrecreatie, waaronder het agrotourisme. Een zeer belangrijk element daarin is de uitbouw van een samenhangende routestructuur: een netwerk van recreatieve verbindingen tussen dorpen, steden, recreatieve voorzieningen en attractiepunten.

### Eindeloos Eiland Noord-Beveland - Visie toerisme Noord-Beveland 2011-2020

Noord-Beveland staat bekend als een hoogwaardig gebied voor toerisme en recreatie. De visie beoogt om door verlenging van verblijf van zowel vaste gasten als nieuwe doelgroepen een hogere besteding te bewerkstelligen. Speerpunt van het beleid is dan ook het creëren van de beleving:

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

In 2016 wordt een tussentijdse evaluatie gehouden om kaart te brengen of bijstelling nodig is.

### Groene Oase in de Delta (toeristische visie)

Voor de gemeente Noord-Beveland is recreatie en toerisme een belangrijke economische sector. De werkgelegenheid in deze sector vormt een zeer aanzienlijk deel van de totale werkgelegenheid op Noord-Beveland. Ook fungeren recreatie en toerisme als belangrijke basis voor de aanwezige voorzieningen.

De conclusies uit de visie zijn:

- Noord-Beveland is geen echt vakantie-eiland: de nadruk ligt op de vast gebruikers op camping en in havens;
- Noord-Beveland is een 'B-product' voor kustvakanties: de indruk bestaat dat men pas voor Noord-Beveland als vakantiebestemming kiest wanneer er geen aantrekkelijker alternatieven zijn;
- De sterke zijden liggen vooral in rust, ruimte en de vele variëteiten in water en de kwaliteit van de aanwezige verblijfsvoorzieningen;
- Een bedreiging wordt gevormd door de kwetsbaarheid van de structuur voor met name de kostenstijging waarmee bedrijven geconfronteerd worden om hun huidig niveau te kunnen behouden;
- Het huidige product Noord-Beveland sluit onvoldoende aan op markten welke in staat zijn de noodzakelijke groei in omzet te realiseren. Voor een meer op vakantiemarkten gericht product zijn eigentijdse voorzieningen essentieel, zowel op de bedrijven als in de omgeving. De vakantiegast wil beleven en ondernemen tijdens het verblijf;
- Hiermee staat de kwaliteit en de continuïteit van het toeristisch recreatief product onder druk en daarmee de werkgelegenheid in vele sectoren en het voorzieningenniveau op het eiland;
- Het totale eiland zal op de duur in allerlei opzichten gaan verschrallen.

Om het toerisme op Noord-Beveland te bevorderen zal in de eerste plaats gekomen moeten worden tot een betere benutting van de bestaande capaciteit. Een betere benutting die leidt tot:

- Een grotere differentiatie;
- Een groter maatschappelijk rendement;
- Een groter economisch nut;
- Een hogere ruimtelijke kwaliteit.

#### Welstandsnota gemeente Noord-Beveland

Doel van de Welstandsnota is inzicht te verschaffen in het huidige en het toekomstige wettelijke beleidskader omtrent welstandstoetsing en het opstellen van zogenaamde 'loketcriteria' voor veel voorkomende bouwwerken (dakkapellen, aan en uitbouwen, bijgebouwen e.d.). Tevens bevat de Welstandsnota gebiedsgericht welstandsbeleid voor Noord-Beveland. In de Welstandsnota wordt opgenomen welke welstandscriteria er gelden in welke straat, in welk dorp en in het buitengebied. Voor bungalowparken geldt een regulier welstandsniveau.

### **3.4 Toetsing beleidskaders**

Het voorliggende bestemmingsplan betreft overwegend een conserverend plan. De bestaande situatie is bestemd. Het hiervoor beschreven beleid heeft bij het opstellen van het voorliggende plan als kader gefungeerd. Daarnaast wordt er één nieuwe ontwikkeling mogelijk gemaakt, namelijk de realisatie van 60 strandslaaphuisjes. In de volgende alinea's wordt deze ontwikkeling getoetst aan het provinciaal en gemeentelijk beleid.

De provinciale doelstelling ten aanzien van verblijfsrecreatie is het bieden van een hoogwaardig recreatieproduct dat aansluit op de huidige en toekomstige marktontwikkelingen. Voor bestaande bedrijven ligt de nadruk op kwaliteitsverbetering en productinnovatie. Ook vanuit het gemeentelijk recreatiebeleid ligt het accent op kwaliteitsverbetering van de aanwezige verblijfsrecreatie, waarbij ingespeeld dient te worden op de toenemende behoefte aan kwaliteit en diffe-

rensiatie. Om dit te kunnen bereiken zal dit in veel gevallen gepaard gaan met oppervlaktevergroting.

De beoogde strandslaaphuisjes betreffen een vernieuwend hoogwaardig recreatieproduct. Het is een nieuwe typologie, zowel de vormgeving als de ligging is uniek. Op deze wijze wordt het verblijfsrecreatieve aanbod op deze locatie verbreed om de recreatieconcentratie toekomstbestendig te maken.

Aan de realisatie van nieuwe recreatiewoningen met een verblijfsrecreatieve bestemming zijn specifieke voorwaarden gekoppeld. Aan al deze voorwaarden wordt voldaan. De exploitatie voor verhuur en beheer van het park zal centraal plaatsvinden. Van de gemeenschappelijke voorzieningen gelegen op het bestaande park zal gebruik worden gemaakt. Er worden geen nieuwe gemeenschappelijke voorzieningen aangelegd. De ondergrond van het gehele park is in eigendom van één partij. De financiële haalbaarheid is aangetoond, zie hoofdstuk 7. Tot slot maakt de verblijfsrecreatieve bestemming permanente bewoning onmogelijk.

De 'Thematische regiovisie de Bevelanden' stelt t.a.v. het thema 'Recreëren' complementering en waar mogelijk vergroting van het aanbod voorop. De diversiteit van recreatieconcentratiegebieden dient te worden bevorderd.

De structuurvisie Noord-Beveland stelt dat de gemeente er naar streeft om de positie van de recreatie in de toekomst te behouden en waar mogelijk te versterken, in beginsel echter niet in kwantitatieve zin. Dit zou niet stroken met de kwaliteiten die het eiland voor de toerist biedt, namelijk een goede combinatie van ruimte, rust, water en vermaak. Gezien het feit dat strandslaaphuisjes een relatief nieuwe vorm van verblijfsrecreatie vormen mag worden aangenomen dat deze vorm van verblijfsrecreatie niet is meegewogen in de structuurvisie.

Teneinde de gewenste toeristische omzetgroei te kunnen bereiken is in de toeristische visie 'Groene Oase in de Delta' gekozen voor een combinatie van marktpenetratie en productontwikkeling. Ten behoeve van het ontwikkelen van nieuwe producten wordt als uitgangspunt gehanteerd dat aansluiting gezocht moet worden bij de huidige sterke zijden, te weten water en ruimte. Bij de stranden en aan de oevers dient er veel differentiatie te zijn om een zo breed mogelijk scala aan verblijfsvarianten te bieden.

Gezien bovengenoemde argumentatie is mogelijk om 60 strandslaaphuisjes te realiseren op het Sophiastrand.



## 4 KWALITEIT VAN DE LEEFOMGEVING

### 4.1 Bodem

Wettelijk is bepaald dat een omgevingsvergunningplichtig bouwwerk niet mag worden gebouwd op een zodanig verontreinigd terrein, dat schade of gevaar is te verwachten voor de gezondheid van de gebruikers of het milieu.

Het voorliggende plan betreft een conserverend plan. Een bodemonderzoek is niet nodig. Het aspect bodem vormt derhalve geen belemmering.

### 4.2 Cultuurhistorie en Archeologie

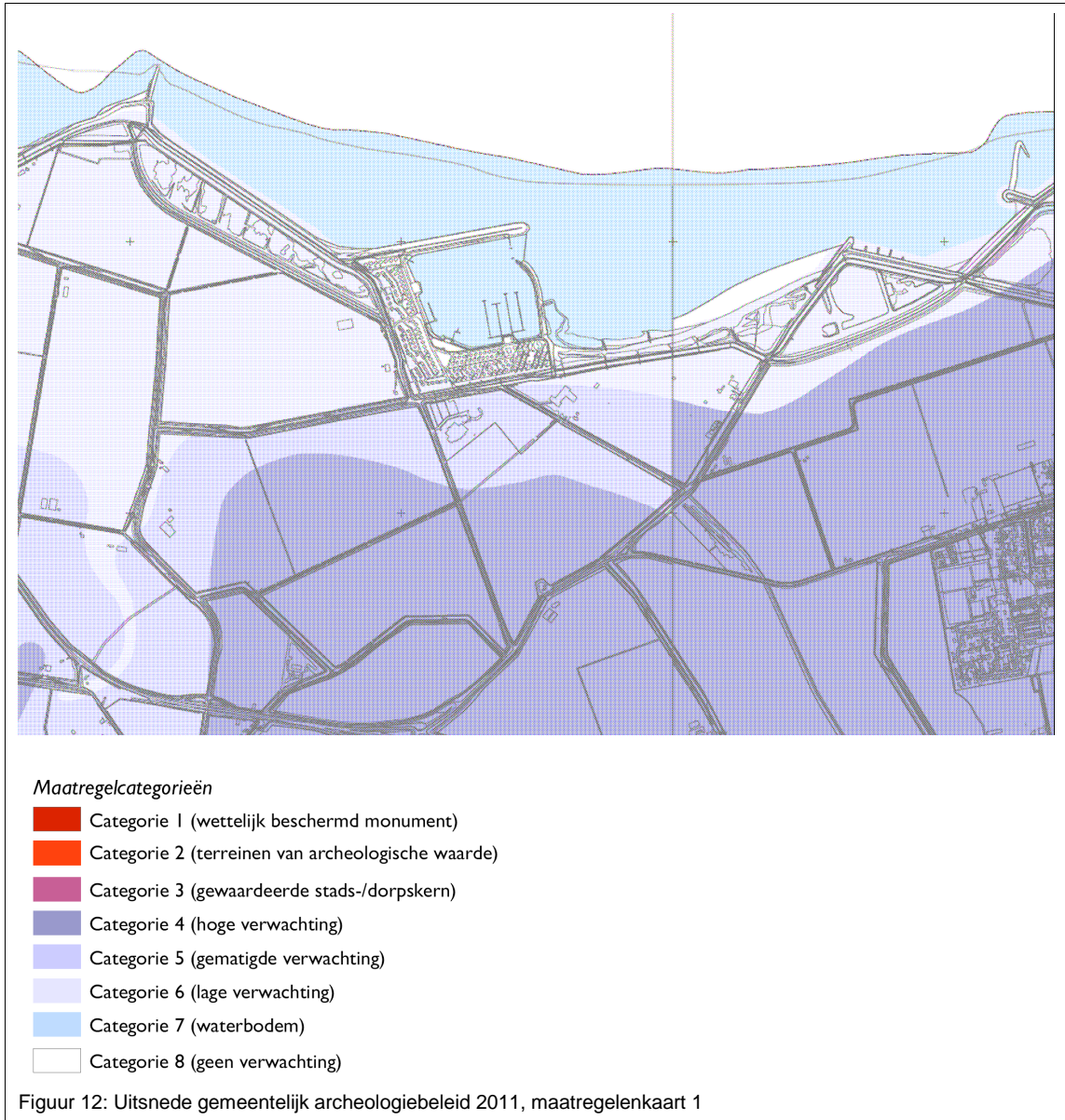
#### Cultuurhistorie

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. Naast archeologie dienen ook de facetten historische (stede)bouwkunde en historische geografie te worden meegenomen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.

In het plangebied zijn geen rijksmonumenten of historische boerderijen aanwezig. Grenzend aan het plangebied is aan de Groeneweg 1 een kleine boerderij met garage aanwezig. Het lage huisje dateert uit de negentiende eeuw en heeft mogelijk een oudere kern. De woning heeft drie mintgroen geschilderde schuifvensters. Aan de zijkant bevinden zich luiken. Het woonhuis is redelijk authentiek zeker qua hoofdvorm. Voor de woning bevinden zich drie lindes. Het erf en de erfbeplanting zijn aangepast.

Het binnendijks gelegen gedeelte van de recreatieconcentratie De Roompot is gelegen in de Mariapolder. De Mariapolder is een open, agrarisch gebied. De oppervlakte van de polder bedraagt ongeveer 155 ha, oorspronkelijk 148 ha. De Mariapolder werd bedijkt op de schorren tussen de Rippolder en de Thoornpolder. De afwatering geschiedde tot vermoedelijk 1775 aan de noordzijde in de Roompot. Daarna via de Thoor- en Geersdijkpolder naar de suatiesluis aan de Willempolder. Vanaf 1961 vindt suatie plaats via het gemaal Willem. In o.a. 1927 zijn dijkverhogingen uitgevoerd.

Het voorliggend bestemmingsplan betreft een conserverend plan. De cultuurhistorische waarden binnen het plangebied zullen derhalve niet veranderen.



### Archeologie

Op 26 januari 2012 is het archeologiebeleid door de gemeenteraad van Noord-Beveland vastgesteld. Het rapport bestaat uit een beleidsnota met een beleidskaart en toelichting.

In Noord-Beveland zijn terreinen aanwezig met bekende waarden (rijksmonumenten, terreinen, stads- en dorpskernen), hoge verwachte waarden, gematigd verwachte waarden, lage verwachte waarden, maritieme verwachte waarden en terreinen zonder verwachte waarde. Binnen laag 1, 2 en 3 is het grootste deel van Noord-Beveland aangemerkt als categorie 4 'verwachte waarden hoog'.

Noord-Beveland hanteert als uitgangspunt dat het gemeentelijk bodemarchief zoveel mogelijk ongestoord moet blijven (behoud in situ). Eventueel kunnen archeologische resten en sporen door opgraving veiliggesteld worden als technische aanpassingen aan het plan niet mogelijk zijn. De activiteit die tot bodemverstoring leidt, wordt begeleid door een deskundige. In deze visie voorziet het bestemmingsplan.

Als bevoegde overheid (toetsing, selectie en besluitvorming) voert de gemeente een effectieve regie op doel en middelen en maakt daarbij vooral gebruik van de expertise van de Stichting Cultureel Erfgoed Zeeland. De beleidsnota is ook voorzien van een beslisboom om te zien of een ontwikkeling in het kader van de ruimtelijke ordening archeologieplichtig kan zijn.

In een bestemmingsplan dient (met uitzondering van de maatregelcategorie 1, 7 en 8) een dubbelbestemming te worden opgenomen, ter bescherming van de verschillende archeologische waarden. Benoemde (bouw)werken en/of werkzaamheden kunnen niet worden uitgevoerd dan nadat een archeologische (voor)onderzoek is verricht en/of een omgevingsvergunning tot afwijking is verleend. Getoetst wordt of er sprake is van een aanvaardbare en/of onevenredige verstoring van behoudenswaardige archeologische waarden, zowel in directe als in indirecte zin.

Volgens het gemeentelijk archeologiebeleid (figuur 12) is het plangebied aangemerkt met 5 verschillende verwachtingswaarden, uitgezonderd de hoog waarden. Categorie 4 tot en met 8 is op het plangebied van toepassing. Daar waar categorie 4 van toepassing is geldt dat wanneer er een ontwikkeling plaatsvindt waarbij het plangebied groter is dan 250 m<sup>2</sup> én de grond dieper wordt geroerd dan 0,40 meter, een archeologisch vooronderzoek noodzakelijk is. Bij de andere categorieën gelden andere maatvoeringen.

Dit gemeentelijk beleid verkrijgt voorrang boven het provinciaal beleid. In het bestemmingsplan is, onder meer ter bescherming van de archeologische (verwachte) waarden, een dubbelbestemming opgenomen.

Er zullen geen bodemverstorende bouwwerkzaamheden plaatsvinden, een archeologisch onderzoek is derhalve niet noodzakelijk.

### **4.3 Water**

Water en ruimtelijke ordening hebben met elkaar te maken. Enerzijds is water één van de sturende principes in de ruimtelijke ordening en kan daarmee beperkingen opleggen aan het ruimtegebruik. Anderzijds kunnen ontwikkelingen in het ruimtegebruik ongewenste effecten hebben op de waterhuishouding. Een goede afstemming tussen beiden is derhalve noodzakelijk om problemen, zoals 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 waterkeringen voor. Zowel primaire als secundaire waterkeringen. Deze waterkeringen zijn op de verbeelding van het plan en in de regels behorend bij dit plan opgenomen. De transportroute gevaarlijke stoffen over water is niet van invloed op het plangebied (zie paragraaf Externe Veiligheid).
Wateroverlast (vanuit oppervlaktewater)	Voldoende ruimte voor vasthouden/bergen/afvoeren van water. Vergroten van de veerkracht van het watersysteem.	Dit aspect is niet van toepassing. De strandslaaphuisjes



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.	Er zullen geen wijzigingen plaatsvinden.
Volksgezondheid (watergerelateerd)	Minimaliseren risico watergerelateerde ziekten en plagen. Voorkomen van verdrinkingsgevaar/-risico's via onder andere de daarvoor benodigde ruimte.	Er is geen sprake van de aanleg van (extra) open water.
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.	Bij nieuwe ontwikkelingen zal de zogenaamde afkoppelbeslisboom wordt toegepast.
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.	Er zullen geen wijzingen t.a.v. de huidige grondwaterbeheersing plaatsvinden.
Oppervlakte waterkwaliteit	Behoud/realisatie van goede waterkwaliteit voor mens en natuur	Per 2009 is er voor alle boten een verbod op het lozen van toiletwater, ter bescherming van de waterkwaliteit. Er vinden geen veranderingen plaats welke een negatieve invloed hebben op de oppervlaktewaterkwaliteit.
Grondwater Kwaliteit	Behoud/realisatie van goede waterkwaliteit voor mens en natuur.	Er zijn geen veranderingen t.a.v. het huidige grondwaterregime.
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. Wel ligt het plangebied gedeeltelijke in kwetsbaar gebied. Het bestemmingsplan betreft een conserverend plan. 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 gelegen in en grenzend aan het plangebied.
Waterschapswegen	Binnen het plangebied komen waterschapswegen voor.	Er vinden geen veranderingen plaats aan wegen in het plangebied.

#### 4.4 Ecologie / flora en fauna

Op basis van de Vogel- en Habitatrichtlijn, de Flora- en Faunawet en de Natuurbeschermingswet is het van belang bij de ruimtelijke planvorming vooraf te onderzoeken welke diersoorten er voorkomen, wat hun beschermingsstatus is en wat de effecten zijn van de ingreep op het voortbestaan van de gevonden soorten.

In het kader van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) zijn rondom het plangebied enkele dijken aangewezen als bestaande natuur. Daarnaast zijn grenzend aan het plangebied Inlaag Anna Friso, Inlaag Thoornpolder en een gedeelte van de Thoornpolder aangewezen als EHS-gebied.

Binnen het plangebied zijn het Sophiastrand en de daarbijbehorende duintjes aangewezen als Natura 2000 gebied. Daarnaast grenst het plangebied aan de Oosterschelde welke ook is aangewezen als Natura 2000 gebied.

De afwegingszone van 100 meter ten opzichte van natuurgebieden (gebaseerd op de Provinciale Ruimtelijke Verordening Zeeland) is in het onderhavige geval van toepassing ter plaatse van de beoogde strandslaaphuisjes. Ten behoeve van deze afweging is een voortoets NB-wet uitgevoerd.

De Habitatrichtlijn en Flora- en Faunawet heeft evenwel ook betrekking op beschermde planten- en diersoorten buiten de aangewezen gebieden. Ten aanzien van de realisatie van de strandslaaphuisjes is een quickscan Flora- en Faunawet uitgevoerd.

De Quickscan FF-wet en voortoets NB-wet strandhuisjes Roompot, Kamperland is op 21 februari 2014 door bureau De Groene Ruimte opgesteld. De conclusies en adviezen uit dit onderzoek zijn in de onderstaande alinea's weergegeven.

Conclusies en adviezen Flora- en Faunawet:

- Vleermuizen gebruiken het plangebied alleen als jachtgebied. De ingreep zal geen invloed hebben op deze functie van het plangebied.
- In zee komen streng beschermde vissoorten, Gewone zeehond, Grijs zeehond en Bruinvis voor. Ervan uitgaande dat het bootverkeer op de Oosterschelde niet substantieel toeneemt door de ingreep, worden deze soorten niet verstoord.
- Rugstreeppad komt mogelijk in of in de directe nabijheid van het plangebied voor. Indien de duinstrook niet wordt betreden buiten de paden, zal de Rugstreeppad niet verstoord worden.
- Met uitzondering van de hiervoor genoemde soorten worden naar verwachting geen streng beschermde soorten verstoord door de ingreep.
- De licht beschermde soorten van tabel 1 van de AMvB art. 75 FF-wet betreft algemeen vrijgestelde soorten bij ruimtelijke ingrepen en ontwikkelingen.
- In het algemeen geldt dat de werkzaamheden ruim buiten het broedseizoen uitgevoerd dienen te worden; indien werkzaamheden binnen of rond het broedseizoen worden uitgevoerd, dient te worden vastgesteld dat er geen enkel broedgeval kan worden verstoord.
- Mogelijk komen nesten voor van onder andere zangvogels en duiven. Versturende activiteiten mogen pas plaatsvinden nadat broedgevallen op natuurlijke wijze zijn geëindigd (en de jonge vogels definitief zijn uitgevlogen) en voordat zich nieuwe broedgevallen voordoen.

- Voor alle soorten (beschermd en niet beschermd) geldt de wettelijke algemene zorgplicht. Deze houdt in dat de werkzaamheden op een zodanige wijze worden uitgevoerd dat planten en dieren zo min mogelijk worden verstoord.
- In het algemeen dienen de versturende werkzaamheden zo beperkt mogelijk te zijn (algemene zorgplicht). In elk geval dient de verstoring beperkt te blijven tot het (netto) plangebied. Ook materialenopslag, bouwketen etc. dienen zo mogelijk binnen de begrenzing van het plangebied een plaats te krijgen en mogen in elk geval geen versturend effect hebben buiten het plangebied. De duinstrook wordt voor alle activiteiten ontzien. Opslag vindt alleen plaats op het strand.
- Ook dient, vanuit de zorgplicht, de periode van uitvoering zo gekozen te worden, dat dieren zo min mogelijk worden verstoord. Aanwezige dieren (algemene soorten, en soorten zonder bijzondere beschermingsstatus) worden weggevangen of op een onschadelijke wijze verdreven naar een geschikt biotoop.
- Bij de werkzaamheden is het van belang de bestaande, te handhaven landschapselementen
- als grasland, houtopstanden en struwelen niet aan te tasten.
- Het verdient aanbeveling om een ecologisch werkprotocol op te laten stellen; hierin is aangegeven op welke wijze rekening wordt gehouden met de aanwezige planten en dieren.

#### *Resultaten Natuurbeschermingswet*

Het onderhavige plangebied is gelegen in het Natura 2000-gebied 'Oosterschelde'. Het Natura 2000-gebied 'Oosterschelde' is aangewezen voor de 15 broedvogelsoorten, 27 trekkende vogelsoorten, twee habitatrictlijnsoorten en vijf habitattypen. Uit de toetsing blijkt het volgende.

- In het plangebied ontbreken de meeste habitattypen waarvoor het Natura 2000- gebied is aangewezen. Alleen de Oosterschelde zelf is habitatype H1160. De ingreep/het project heeft geen effect op de Oosterschelde zelf; er is derhalve geen negatief effect van de ingreep op dit habitatype.
- In het plangebied en haar omgeving ontbreekt het juiste habitat voor de 15 broedvogelsoorten waarvoor het plangebied is aangesteld.
- Van de 27 trekkende vogelsoorten waarvoor het Natura 2000-gebied is aangewezen komt een groot aantal voor nabij het plangebied maar niet in het plangebied zelf. Deze vogels komen er voor ondanks de nu aanwezige recreatie. Ze houden over het algemeen een flinke afstand aan van het strand, zowel bij laag water als bij hoog water. Door afstand te houden kunnen ze blijven pleisteren of foerageren. De ingreep houdt een mogelijk lichte verhoging in van de recreatie op het strand. De verwachte invloed van deze verhoging op de vogels aan de kust en op het water wordt verwaarloosbaar geacht.
- De Gewone zeehond heeft geen hinder van de ingreep en van een licht toegenomen recreatiedruk. Zeehonden zullen onverminderd foerageren voor de kust van het Sophiastrand.
- De Noordse woelmuis komt niet voor in of nabij het plangebied en wordt dus niet verstoord door de ingreep.

Het aspect ecologie/flora en fauna vormt derhalve geen belemmering voor de realisatie van strandslaaphuisjes op het Sophiastrand.

## 4.5 Milieuhinder

### *Bedrijven en milieuzonering*

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 voorliggende situatie heeft betrekking op een bestaande jachthaven met verschillende voorzieningen in een bestaande recreatieconcentratie. De recreatiewoningen worden aangemerkt als milieugevoelige bestemmingen. De jachthaven is een recreatieve inrichting en wordt als milieubelemmerende bestemming beschouwd.

In de publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' van de VNG (2009) zijn jachthavens met verschillende voorzieningen ingedeeld in milieucategorie 3.1. Geluid is de dominante milieufactor met een geadviseerde minimale afstand van 50 meter. Daarbij wordt aangegeven met de letter C dat het gaat om een continue activiteit, waardoor er ook geluidbelasting in de avond en nacht te verwachten is. De meest nabijgelegen recreatiewoningen zijn op 45 meter afstand van de jachthaven gelegen.

Het recreatieterrein beschikt over verschillende voorzieningen zoals: een supermarkt, een wasserette, een tennisbaan, een bowlingbaan, een restaurant en een zwembad. De voornoemde voorzieningen betreffen allen voorzieningen ten dienste van de recreanten welke verblijven in de recreatiewoningen op het terrein. Vanwege het conserverende karakter van het plan vinden geen veranderingen plaats. Derhalve is ervoor gekozen de gevestigde bedrijven/voorzieningen van een daarop toegesneden bestemming te voorzien. Nieuwvestiging van bedrijven binnen het plangebied wordt niet voorgestaan.

Anderzijds vindt er wel een uitbreiding van de recreatieconcentratie plaats, namelijk de toevoeging van 60 strandslaaphuisjes. Aangezien deze functie gelijk is aan de bestaande recreatieve functie hoeft geen rekening gehouden te worden met de milieuhinderafstand vanaf het bestaande recreatieterrein. Anderzijds dient wel een richtafstand van 10 meter aangehouden te worden ten aanzien van de op het strand aanwezige strandpaviljoen en surfschool. Ook dient de richtafstand van 50 meter aangehouden te worden ten aanzien van de jachthaven. De strandslaaphuisjes worden alleen buiten deze zones mogelijk gemaakt. Dit is vastgelegd op de verbeelding van dit bestemmingsplan.

Geconcludeerd kan worden dat er geen belemmering vanuit milieuhygiënische optiek te verwachten is.

## 4.6 Geluidhinder

Sinds 1 januari 2007 de nieuwe Wet geluidhinder (Wgh) van kracht. Geluidsgevoelige ontwikkelingen moeten aan deze wet worden getoetst. In de Wgh is bepaald dat de geluidsbelasting als gevolg van wegverkeerslawaai, spoorweglawaai en/of industrielawaai op de gevels van (ande-

re) geluidsgevoelige gebouwen getoetst moet worden aan de in de Wgh opgenomen (voorkeurs)grenswaarden.

#### Wegverkeerslawaaï

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

Op de wegen gelegen op het recreatieterrein mag overwegend niet harder worden gereden dan stapvoets. De omringende ontsluitingswegen (polderwegen) kennen een maximum snelheid van 60 km/uur. Dit betekent dat bij nieuwe ontwikkelingen in principe akoestisch onderzoek verplicht is. Vanwege het conserverende karakter van het onderhavige plan is een geluidsonderzoek niet nodig.

**Pm onderzoek ivm strandslaaphuisjes??**

## **4.7 Luchtkwaliteit**

Op 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden. De Wet luchtkwaliteit betreft een wijziging van de Wet milieubeheer op het gebied van luchtkwaliteitseisen. Met de nieuwe Wet luchtkwaliteit en bijbehorende bepalingen en hulpmiddelen, wil de overheid zowel de verbetering van de luchtkwaliteit bewerkstelligen als ook de gewenste ontwikkelingen in de ruimtelijke ordening doorgang laten vinden. Tevens zijn in deze wet de Europese richtlijnen Luchtkwaliteit geïmplementeerd.

Eén van de elementen als gevolg van de Wet luchtkwaliteit is, dat projecten die 'niet in betekende mate bijdragen' aan de concentraties, niet meer afzonderlijk getoetst hoeven te worden aan de grenswaarden voor de buitenlucht. De Ministeriële Regeling, verder aan te duiden als de Regeling NIBM, geeft voor een aantal categorieën van projecten een (getalsmatige) invulling aan de NIBM-grens.

Het gaat ondermeer om woningbouw- en kantoorprojecten en enkele soorten van inrichtingen (bijv. emplacementen, kassen en andere landbouwinrichtingen). Bijlage 3A en 3B van de Regeling NIBM geven aan, in welke gevallen een nieuwe woningbouwlocatie in ieder geval NIBM is:

#### 3% criterium (vanaf inwerkingtreding NSL):

- 1500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg;
- 3000 woningen bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling (voorschrift 3A.2).

De beoogde ontwikkeling betreft de bouw van maximaal 60 strandslaaphuisjes. Deze ontwikkeling valt onder het 3% criterium waardoor het aangemerkt kan worden als zijnde NIBM. Het aspect luchtkwaliteit vormt daarom geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.



rondom een inrichting of langs een transportroute. Ook buiten de PR-contouren bestaat nog een invloedsgebied waarbinnen groepen personen slachtoffer kunnen worden van een ongeval. Daarom moet ook het GR worden onderzocht. De hoogte van het GR is niet ruimtelijk weer te geven, wel het invloedsgebied waarover het GR wordt berekend.

Een gedeelte van het recreatieterrein betreft een risicovolle inrichting. Er zijn namelijk 3 propaantanks in het plangebied aanwezig, Het betreffen twee tanks van 8 m<sup>3</sup> en een tank van 18 m<sup>3</sup>. Deze propaantanks zijn aanwezig ten behoeve van de recreatieconcentratie. De aan te houden afstanden voor het plaatsgebonden risico vallen niet buiten de perceelsgrenzen van de inrichtingen. De effectafstanden (gewond en dodelijk) bij een calamiteit met de propaanopslag/lossing vallen echter wel over het plangebied en ook over te beoogde strandslaaphuisjes. Dit betekent dat er in de nabije toekomst nog meer personen zich gelijktijdig binnen het effectgebied kunnen bevinden. In overleg met Roompot Beach Resort en de gemeentelijke brandweer zal worden bezien of er nog extra organisatorische en/of technische maatregelen mogelijk zijn waardoor de veiligheid verder wordt geoptimaliseerd. Hiermee wordt niet alleen veiligheidswinst behaald voor het plangebied, maar ook voor het recreatieterrein zelf.

#### *Buisleidingen*

Op basis van de Structuurvisie Buisleidingen 2011-2035 geldt dat voor leidingen die niet in stroken liggen, reeds bestaand of nieuw, geldt dat het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) gemeenten verplicht deze leidingen op te nemen in het bestemmingsplan met een blemmeringenstrook van 5 meter ter weerszijden van de leiding. Verder dient op grond van het Bevb voor alle leidingen rekening te worden gehouden met de risiconormering die voor buisleidingen voor gevaarlijke stoffen geldt. Er zijn geen buisleidingen in de omgeving van het plangebied aanwezig.

#### *Verkeersroutes gevaarlijke stoffen*

Met de Circulaire Risiconormering Vervoer Gevaarlijke Stoffen (1 januari 2010) maakten de ministers van VenW en BZK en de staatssecretaris van VROM hun beleid bekend over de afweging van veiligheidsbelangen die een rol spelen bij het vervoer van gevaarlijke stoffen in relatie tot de omgeving. Het externe veiligheidsbeleid voor het vervoer van gevaarlijke stoffen is op dit moment gebaseerd op de Nota risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen. Met deze circulaire wordt dit beleid verder geoperationaliseerd en verduidelijkt. Qua methodiek sluit de circulaire aan op het Bevi (het hanteren van plaatsgebonden risico en groepsrisico).

Over Noord-Beveland lopen verschillende wegen waarover vervoer van gevaarlijke stoffen is toegestaan. Het betreft de N57, de N256 (1<sup>e</sup> Deltaweg) en de N255 (Oost Westweg). De N255 ligt op circa 1.000 meter vanaf het plangebied.

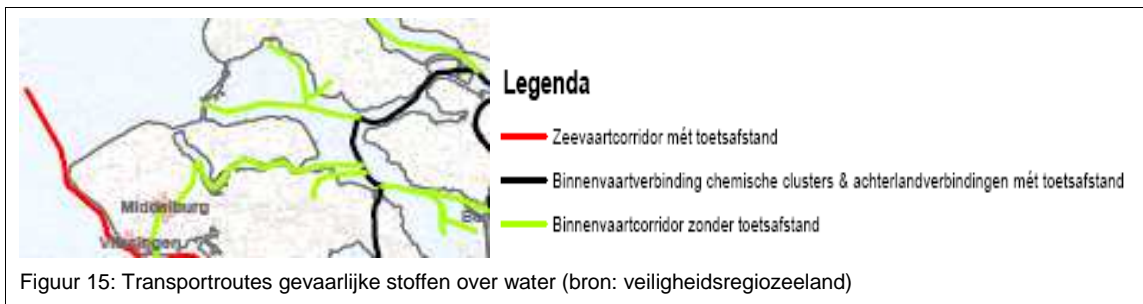
Door het adviesbureau AVIV is in 2006 in opdracht van de provincie Zeeland een risico-inventarisatie van het transport van gevaarlijke stoffen in Zeeland opgesteld. Uit het door AVIV opgestelde rapport blijkt dat er geen plaatsgebonden en groepsrisico-knelpunten zich hierbij voordoen.

Door de Regionale Milieudienst is namens de Provincie Zeeland in januari 2011 het onderzoek 'Basisnet Weg' in Zeeland: Groepsrisicoberekeningen N57 en N59' uitgevoerd. Achterliggende gedachte van dit onderzoek is dat het Basisnet Weg (en ook het Basisnet Water) sinds 1 januari 2010 zijn opgenomen in de cRvgs waardoor in dit geval met de nieuwe vervoersaantallen (1000 wagens voor GF3) gerekend moet worden. Uit dit onderzoek naar de N59 en N57 over Schou-

wen-Duiveland, Noord-Beveland en Middelburg is namelijk gebleken dat er langs deze wegen nergens sprake is van een overschrijding van het groepsrisico (groepsrisico is kleiner dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde).

#### *Waterwegen*

Langs Noord-Beveland lopen twee vaarwegen, namelijk het Veerse Meer – een groene vaarweg conform de Circulaire Risiconormering Vervoer Gevaarlijke stoffen – en de Oosterschelde, een zwarte en groene vaarweg. Zie figuur 15.



Het plangebied loopt langs de Oosterschelde. Het deel van de Oosterschelde dat als zwarte vaarweg is aangewezen betreft het Brabantsche Vaarwater. Deze vaargeul ligt op meer dan 5 km afstand van Noord-Beveland en is daarmee niet relevant voor het plangebied. Ter hoogte van het plangebied is de Oosterschelde als een groene vaarweg aangewezen. Voor dit type vaarwegen geldt geen toetsafstand en is een verantwoording van het groepsrisico niet nodig.

#### **4.9 Overige belemmeringen**

##### Kabels en leidingen

Op basis van het provinciaal en gemeentelijk beleid zijn er geen andere planologische relevante buisleidingen in of nabij het plangebied aanwezig. Voorafgaand aan eventuele bouwwerkzaamheden zal een Klic-melding moeten worden uitgevoerd, waardoor eventueel overige aanwezige kabels en leidingen aangetoond kunnen worden waarmee rekening gehouden dient te worden bij werkzaamheden.

##### Risicozones

Op grond van het provinciale en gemeentelijke beleid zijn er geen planologisch relevante veiligheidszones van bijvoorbeeld vliegvelden of zendpalen in of nabij het plangebied gelegen.



## 5. JURIDISCHE ASPECTEN

### 5.1 Planvorm

Het bestemmingsplan 'Recreatieconcentratie De Roompot 2014' kan voornamelijk gekarakteriseerd worden als een zogenaamd beheersplan. In een dergelijk plan ligt het accent van de juridische regeling vooral op het bieden van rechtsbescherming ten aanzien van het bestaand gebruik van gronden en opstallen. Een en ander heeft geresulteerd in een planopzet met een speciaal op 'Recreatieconcentratie De Roompot 2014' toegespitste bestemmingsregeling, kaartbeeld en uniforme opzet van de bouwregels. Alle bestaande functies (wonen, werken, verkeer, recreëren, et cetera) worden gerespecteerd; ingrijpende functieveranderingen zijn niet voorzien.

Het juridische gedeelte van het bestemmingsplan bestaat uit een geometrische plaatsbepaling van het plangebied en van de daarin aangewezen bestemmingen (hierna: kaart) met regels. Bij ieder plan hoort een toelichting, maar dit onderdeel heeft als zodanig geen rechtskracht. De regels zijn opgebouwd uit vier hoofdstukken: inleidende regels, bestemmingsregels, algemene regels en overgangs- en slotregels. In paragraaf 5.2 wordt de inhoud nader toegelicht. Bij het opstellen van de regels en de kaart is uitgegaan van de richtlijnen Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP 2012).

### 5.2 Toelichting op de bestemmingen

#### HOOFSTUK 1. Inleidende regels

##### Begrippen (artikel 1)

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

##### Wijze van meten (artikel 2)

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

#### HOOFDSTUK 2. Bestemmingsregels

##### Groen (artikel 3)

De in het plan aanwezige zee- en binnendijken zijn hoofdzakelijk 'Groen' bestemd. Naast de bestemming 'Groen' kennen deze dijken ook vaak de bestemming 'Waterstaat – Waterkering', 'Waarde – Natuur', 'vrijwaringszone-dijk' of een combinatie daarvan.

##### Natuur (artikel 4)

Dit betreft het bestaande natuurgebied ten oosten van het strand.

##### Recreatie (artikel 5)

Het strand, de jachthaven, de recreatiewoningen, kampeerterreinen, strandslaaphuisjes, botenstalling, strandpaviljoen, surfschool en bij het recreatieterrein behorende centrumvoorzieningen

vallen onder de bestemming 'Recreatie'. Per functie zijn specifieke bouw- en gebruiksbepalingen opgenomen.

Verkeer (artikel 6)

Dit betreft alle wegen en parkeerterreinen in het plangebied.

Water (artikel 7)

Dit betreft de jachthaven.

Wonen (artikel 8)

De burgerwoning in het plangebied is bestemd als 'Wonen'.

Waarde – Archeologie 1, 2, 3, 4 en 5 (artikel 9-13)

Het gemeentelijk archeologiebeleid is geheel vertaald in het bestemmingsplan. Indien het oprichten van een bouwwerk kan leiden tot een onevenredige verstoring van archeologische waarden, kunnen burgemeester en wethouders voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning. Daarnaast is een vergunningstelsel opgenomen voor werken en werkzaamheden die de grond roeren (voorheen genoemd: aanlegvergunningstelsel).

Waarde – Natuur (artikel 14)

Deze bestemming heeft betrekking op alle het strand en de duinen.

Waterstaat – Waterkering (artikel 15)

Ter bescherming van de waterkeringen is het regime van de bestemming 'Waterstaat-Waterkering' primair hieraan toegekend.

### **HOOFDSTUK 3. Algemene regels**

Anti-dubbeltelbepaling (artikel 16)

Deze bepaling is opgenomen om te voorkomen dat grond, die eenmaal in aanmerking is genomen bij het verlenen van een omgevingsvergunning tot bouwen, bij de beoordeling van latere plannen buiten beschouwing blijft.

Algemene gebruiksregels (artikel 17)

In dit artikel is een, aanvullend op de bepalingen in de Wabo, een gebruiksverbod gegeven voor gebruik van gronden en gebouwen in strijd met de bestemming.

Ook de normen voor de te realiseren parkeervoorzieningen zijn in deze gebruiksregels vastgelegd.

Algemene aanduidingsregels (artikel 18)

In de algemene aanduidingsregels is een regeling opgenomen voor de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone – dijk': bouwen in de vrijwaringszone van de dijk, de beschermingszone (voorheen binnen-beschermingszone naast het waterstaatswerk (voorheen kernzone) zoals opgenomen op de kaart, is pas toegestaan na het verkrijgen van een afwijking van het bevoegd gezag.

Algemene afwijkingsregels (artikel 19)

In dit artikel is een aantal algemene ontheffingsbevoegdheden opgenomen. Deze ontheffingen betreffen het overschrijden van bouwgrenzen en maatvoeringen voor kleine gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

#### Algemene wijzigingsregels (artikel 20)

Voor het afwijken van bestemmingsgrenzen is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Deze mag uitsluitend worden toegepast indien het verleggen van bestemmingsgrenzen noodzakelijk is voor de realisatie van het bouwplan.

### **HOOFDSTUK 4. Overgangs- en slotregels**

#### Overgangsrecht (artikel 21)

Dit artikel betreft het overgangsrecht met betrekking tot gebruik van onbebouwde gronden en bouwwerken dat afwijkt van het bestemmingsplan op het moment dat dit rechtskracht verkrijgt. Dit gebruik mag worden voortgezet. Wijziging van het afwijkend gebruik is slechts toegestaan indien de afwijking hierdoor wordt verkleind. Daarnaast zijn overgangsregels opgenomen ten aanzien van het bouwen. Een bouwwerk dat afwijkt van de bouwregels van het bestemmingsplan op het moment dat dit rechtskracht verkrijgt, mag gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd, of na een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd. De afwijking mag daarbij naar aard en omvang niet worden vergroot. Daarvan mag eenmalig worden afgeweken tot maximaal 10% van de inhoud van het bouwwerk. Het overgangsrecht is niet van toepassing op bouwwerken die reeds in strijd waren met het voorgaande geldende bestemmingsplan. In lid 3 is een hardheidsclausule opgenomen die een afwijking mogelijk maakt indien het hanteren van de overgangsregels leidt tot onbillijkheid jegens personen. In lid 4 is ingegaan op bestaande afstanden en maten.

#### Slotregel (artikel 22)

Hier is de officiële naam van het plan vastgelegd.



## **6 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID**

Aangezien het om een beheersplan gaat, is het opstellen van een exploitatiebegroting achterwege gelaten. Voor nieuwe ontwikkelingen, die mogelijk zijn door middel van een wijzigingsbevoegdheid, wordt per geval bezien of hiervoor met een anterieure overeenkomst ex artikel 6.24 Wro wordt gewerkt dan wel dat er een exploitatieplan wordt opgesteld.



## **7 MAATSCHAPPELIJKE TOETSING**

### **7.1 Maatschappelijke toetsing**

Het voorontwerp van het bestemmingsplan 'Recreatieconcentratie De Roompot 2014' zal 6 weken op het gemeentehuis ter inzage liggen. Tevens is het plan tijdens de periode van terinzagelegging elektronisch beschikbaar gesteld. Gedurende deze termijn kunnen door ingezetenen en belanghebbenden inspraakreacties worden ingediend.

Het ontwerpbestemmingsplan zal nogmaals zes weken terinzage gelegd. Gedurende deze termijn kan door een ieder zowel mondeling als schriftelijk een zienswijze naar voren worden gebracht, alvorens de gemeenteraad een besluit tot vaststelling neemt.

### **7.2 Overleg**

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

- provincie Zeeland;
- waterschap Scheldestromen;
- Veiligheidsregio Zeeland.



**BIJLAGEN**







## **BIJLAGE 1**

Regionale woningbouwplanning





## **BIJLAGE 2**

Vooroverlegreacties

