

# **Gemeente Noord-Beveland**

## Vooroverleggerapport

Voorontwerp bestemmingsplan  
'Recreatieconcentratie de Roompot 2014'

1 december 2014

## 1. Inleiding

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. Daarnaast zijn er enkele ontwikkelingen binnen het plangebied die van een juiste planologische regeling dienen te worden voorzien.

## 2. Vooroverleg

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

- Provincie Zeeland;
- Waterschap Scheldestromen;
- Veiligheidsregio Zeeland.

Bij de hierna volgende behandeling van de vooroverlegreacties is steeds een puntsgewijze samenvatting van de betreffende reactie gegeven. De brieven vormen de bijlagen bij dit rapport.

### • Provincie Zeeland d.d. 22 augustus 2014

#### Samenvatting reactie

##### *Centrale bedrijfsmatige exploitatie en bedrijfsmatige verhuur:*

Vanuit het provinciale beleid dient bij de realisatie van nieuwe recreatiewoningen de centrale exploitatie voor bedrijfsmatige verhuur en bedrijfsmatig beheer van het park te worden gewaarborgd. Verzocht wordt de toelichting en regels hier aandacht aan te besteden.

##### *Strandslaaphuisjes*

Verzocht wordt, gezien de landschappelijke kwetsbaarheid en ter bescherming van de natuurwaarden, de zone waar de strandslaaphuisjes gerealiseerd kunnen worden te verkleinen.

##### *Handreiking Verevening:*

Bij de realisatie van de recreatiewoningen in de vorm van strandslaaphuisjes is het aspect verevening van toepassing. Verzocht wordt in de toelichting van het bestemmingsplan hier aandacht aan te schenken en daarbij de maatregelen te noemen die worden getroffen via een overeenkomst met de initiatiefnemer.

##### *Natuurtoets*

De natuurtoets uit februari 2014 heeft betrekking op de bouw en exploitatie van 20 strandslaaphuisjes op het Sophiastrand. Verzocht wordt om de natuurtoets op een aantal onderdelen (omgeving plangebied, oude doelen Oosterschelde, doelen Vogel- en habitatrichtlijn, stikstofdepositie Natura2000-gebied) aan te vullen.

#### Beantwoording

##### *Centrale bedrijfsmatige exploitatie en bedrijfsmatige verhuur*

Conform het beleid van de provincie zal in het bestemmingsplan aandacht besteed worden aan de centrale exploitatie voor bedrijfsmatige verhuur en beheer van het park. Aan de regels zal aan

artikel 5.3 een lid worden toegevoegd, waarin de verplichting tot een bedrijfsmatige exploitatie wordt opgenomen. Daarnaast zal in de artikel 1 behorende bij het bestemmingsplan het begrip 'bedrijfsmatige exploitatie' worden opgenomen: het via een bedrijf, stichting of andere rechtspersoon voeren van een zodanig beheer of exploitatie, dat in de recreatieverblijven daadwerkelijk recreatief gebruik plaatsvindt.

#### *Strandslaaphuisjes*

De zone waarbinnen de strandslaaphuisjes momenteel gerealiseerd kunnen worden is kennelijk vanuit het oogpunt van landschappelijke kwetsbaarheid en ter bescherming van de aanwezige natuurwaarden, te ruim bemeten. De zone zal zodanig worden opgenomen op de verbeelding dat deze recht doet aan het noodzakelijke ruimtebeslag ten behoeve van het realiseren van de strandslaaphuisjes.

#### *Handreiking Verevening*

Conform het provinciale beleid dient in de toelichting behorende bij een bestemmingsplan, aandacht besteed te worden aan het aspect verevening met betrekking tot de aanvulling van de 20 strandslaaphuisjes. In het voorliggende plan zal daartoe een alinea worden opgenomen, waarin wordt aangegeven dat gebleken is dat door de initiatiefnemer deze vereveningsbijdrage op adequate wijze is geborgd en dit is afgestemd met de gemeente.

#### *Natuurtoets*

Door de provincie Zeeland is aangegeven dat de reeds uitgevoerde natuurtoets van 21 februari 2014 van het bureau De Groene Ruimte op onderdelen aangevuld dient te worden. Hiertoe heeft de initiatiefnemer opdracht gegeven aan Arcadis om een passende beoordeling op te stellen voor het totaal van 60 strandslaaphuisjes aan het Sophiastrand. De conclusie en aanbevelingen uit deze passende beoordeling zullen worden opgenomen in het voorliggende bestemmingplan. Uit de passende beoordeling is gebleken dat als de door Arcadis aanbevolen maatregelen worden getroffen de negatieve effecten zoveel mogelijk worden voorkomen en als deze maatregelen geborgd worden in het kader van een vergunning, deze niet significant zijn.

#### Conclusie

De vooroverlegreactie van de provincie Zeeland leidt tot aanpassing van de toelichting, de regels en de verbeelding behorende bij het voorliggende bestemmingsplan.

### • **Waterschap Scheldestromen d.d. 22 augustus 2014**

#### Samenvatting reactie

##### *Uitbreiding strandhuisjes*

Het waterschap heeft op 10 maart 2014 voor 5 jaar een watervergunning (nr. 2014002908) verleend voor het plaatsen van 40 strandslaaphuisjes, met de mogelijkheid tot verlenging. Uitbreiding van 40 naar 60 strandslaaphuisjes is niet besproken. Voor het waterschap is er geen aanleiding om daar van af te wijken en 20 extra huisjes toe te staan. Het waterschap wil eerst meer duidelijkheid over de consequenties van de pilot op de ontwikkeling van het duin en strand voordat meer strandhuisjes op deze locatie worden toegestaan.

##### *Waterstaatswerk*

De begrenzing van de keurzonering bij het Sophiastrand verandert als gevolg van de kustversterking in 2013. De duin en de dijk worden verhoogd zodat deze waterkering de vereiste hoogwaterveiligheid biedt. Het duin en de dijk vormen samen het waterstaatswerk met de bestemming Waterstaat-Waterkering. De opgenomen bestemming van de waterkering verandert. Het waterschap streeft ernaar de nieuwe begrenzing aan te leveren, zodat deze voor vaststelling beschikbaar is.



## Beantwoording

### *Uitbreiding strandhuisjes*

Aan het Sophiastrand zijn medio 2014 40 strandslaaphuisjes opgericht. Het waterschap is momenteel bezig met het uitvoeren van een evaluatie welke medio april/mei 2015 zal worden afgerond. Indien uit die evaluatie blijkt dat de strandslaaphuisjes de waterkering ter plaatse niet negatief beïnvloeden en, voor zover dat onverhoopt het geval mocht zijn, geborgd kan worden dat daartegen adequate maatregelen worden getroffen door de initiatiefnemer, zal er ook voor de 20 nieuwe strandslaaphuisjes een tijdelijke vergunning worden afgegeven. Bij het verlenen van de omgevingsvergunning voor de 20 strandslaaphuisjes zal het waterschap worden gehoord overeenkomstig artikel 18.1.2. (vrijwaringszone-dijk) van het voorliggende bestemmingsplan. Op deze manier kan het waterschap aangeven of de waterstaatkundige functie van de waterkering niet onevenredig wordt geschaad.

### *Waterstaatswerk*

Zoals door het waterschap is aangegeven, zal er een tekening worden aangeleverd, waarop de nieuwe begrenzing van de waterkering is opgenomen. Zodra het waterschap de nieuwe begrenzing aanlevert, zal deze worden verwerkt in het voorliggende bestemmingsplan. Omtrent de aan te leveren begrenzing is op 27 november 2014 is telefonisch contact geweest met het waterschap.

Daarnaast zij opgemerkt dat in het bestemmingsplan Landelijk Gebied 40 strandslaaphuisjes rechtstreeks zijn toegelaten. De beoogde 20 huisjes worden geplaatst, blijkens de overeenkomst tussen Roompot en de gemeente, binnen de begrenzing van de reeds gerealiseerde 40 strandslaaphuisjes. Onverlet de eigen verantwoordelijkheid van het waterschap op het gebied van de watervergunning zijn er vanuit het oogpunt van goede ruimtelijke ordening geen beletselen, gelet op de situering alsmede de positieve natuurtoets, de strandslaaphuisjes ook nu rechtstreeks toe te laten.

## Conclusie

De vooroverlegreactie van het waterschap leidt tot een gedeeltelijke aanpassing van het bestemmingsplan, waar het gaat om het opnemen van de nieuwe begrenzing van de keurzone op het Sofiastrand, mits de gegevens op tijd worden aangeleverd.

## • **Veiligheidsregio Zeeland d.d. 5 november 2014**

### Samenvatting reactie

#### *Veiligheid buiten het bestemmingsplan*

Het bestemmingsplan is beoordeeld en hieruit is gebleken dat de invloedsgebieden van de propaantanks op het terrein niet reiken tot kwetsbare risico-ontvangers buiten het plangebied. Daarnaast liggen in de omgeving geen risicobronnen waarvan het invloedsgebied over het plangebied ligt. Externe veiligheid is daarmee niet relevant voor dit ruimtelijk plan.

#### *Veiligheid binnen het bestemmingsplan*

In het geval van veiligheid in bredere zin, zijn er een aantal verbeterpunten voor de veiligheid ten aanzien van de aanwezige risicobronnen c.q. binnen de inrichting in het plangebied. Dit aspect valt buiten de advisering ten aanzien van het bestemmingsplan. Maar in deze specifieke situatie is het van belang om aanvullend uit het oogpunt van zelfredzaamheid te adviseren.

Op het terrein zijn twee propaantanks gelegen. Deze kennen een dodelijk effectafstand van 235 meter en een effectgebied waar gewonden kunnen vallen van 390 meter. Op het terrein is juist binnen deze cirkels een aantal functies met hoge personendichtheden gelegen. Bij een calamiteit kan er zowel een gasexplosie als een vertraagde gaswolkontbranding ontstaan. In beide gevallen vallen de effectafstanden (gewond en dodelijk) bij een dergelijke calamiteit over een deel van het plangebied waar veel onbeschermden mensen aanwezig zijn.

Het advies is om in overleg met de ondernemer, de Regionale Uitvoeringsdienst Zeeland (RUD) en de Veiligheidsregio Zeeland te onderzoeken of een verbetering van de interne veiligheidssituatie mogelijk is.

#### Beantwoording

In het bestemmingsplan zullen passende afstandseisen worden opgenomen conform de gemeentelijke Beleidsvisie Externe Veiligheid. De gemeente zal daarnaast onderzoeken hoe de veiligheidssituatie kan worden verbeterd.

#### Conclusie

De vooroverlegreactie geeft aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.