



GEMEENTE NOORD-BEVELAND

Overleg en inspraakrapport bestemmingsplan 'Camping de Paardekreek
2018'

PLAN & OMGEVING

's Heer Abtskerke
Polderweg 6, 4444 AA

tel: +31 6 11782614
e-mail: info@planomgeving.nl
URL: www.planomgeving.nl

gemeente	Noord-Beveland
titel	Overleg- en inspraakrapport bestemmingsplan 'Camping de Paardekreek 2018'
imronummer	NL.IMRO.1695.BPDePaardekreek18-ON01
projectnummer	NB30002
status	Definitief
Datum	3 mei 2019



RAPPORT

OVERLEG- EN INSPRAAKRAPPORT

behorende bij het bestemmingsplan 'Camping de Paardekreek, 2018' in de gemeente Noord-Beveland.

INHOUD

1	INLEIDING	2
2	OVERLEG	4
	2.1 Provincie Zeeland	4
	2.2 Waterschap Scheldestromen	8
	2.3 Waterschap Scheldestromen	9
3	INSPRAAK	11

1 INLEIDING

De gemeente Noord-Beveland is doorlopend bezig 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 Camping de Paardekreek. Het onderhavige bestemmingsplan is een combinatie van een zogenaamd beheersplan en ontwikkelingsplan. Het 'beheers' gedeelte betreft het 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. Daarnaast is er een ontwikkelingsgedeelte. Dit gedeelte van het plangebied behelst nieuwe bebouwing/functies welke niet eerder binnen het bestemmingsplan werden gereguleerd.

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. Het voorliggende plan 'Camping de Paardekreek 2018' biedt een handvat om ruimtelijk-functionele ontwikkelingen gericht te sturen en de ruimtelijke en leefkwaliteit van het recreatiegebied te behouden.

2 OVERLEG

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;
- Rijkswaterstaat.

2.1 Provincie Zeeland

Overlegreacties

1 Algemene reactie

In het voorontwerp zit een mengeling van dingen uit het oude en een kennelijke voorloper van het nieuwe omgevingsplan. Dit is niet juist; het hele plan moet uitsluitend gebaseerd zijn op ons nieuwe Omgevingsplan en de nieuwe verordening.

2 Landschap

Bij de landschapstoets dient de Omgevingsverordening 2018 als toetsingskader te worden opgenomen. Hierin maakt het Veerse Meer onderdeel uit van het Deltalandschap, dat op basis van artikel 2.28 Landschap en erfgoed bescherming geniet. Dit onderdeel uit het provinciaal beleid wordt niet genoemd in het plan. Dat de watersuites de overgang van recreatie naar natuur markeren, is geredeneerd vanuit het Deltalandschap een zwak argument. Waarom zou die overgang op deze manier gemarkeerd en geaccentueerd moeten worden? Vanuit het beleid dient is extra bebouwing op de oevers van de Deltawateren gezien de kernkwaliteiten 'weidsheid en openheid' slechts in zeer beperkte mate toepasbaar.

- *Verevening*

In het plan wordt aangegeven dat verevening niet aan de orde is omdat het plangebied ook in de huidige situatie al door de camping wordt gebruikt en er dus geen sprake is van uitbreiding. Aangezien het gebruik wijzigt van dagrecreatie naar verblijfsrecreatie, is de vraag of die redenatie klopt.

- *Locatiekeuze*

Hoewel bij het ontwerp rekening wordt gehouden met landschappelijke impact, is dat voor de locatie binnen het terrein niet het geval. De locatie aan de uiterste westzijde van het terrein, zo ver mogelijk verwijderd van bestaande steigerelementen in het Veerse Meer, is vanuit landschappelijk oogpunt niet de meest gunstige locatie. In de landschapstoets wordt geen locatieafweging gemaakt; er wordt slechts ingegaan op vormgeving en omvang op 1 locatie. Zichtlijnen vanaf elk straatje van de camping suggereren bovendien het vooropstellen van het uitzicht van de eigen gasten boven de publieke landschapsbeleving.

- *Maatvoering*

In de toetsing staat: "De suites zijn ca 4,5m hoog en 'zweven' 1m boven waterpeil. Dit betekent dat ze ca 5,5 boven het waterniveau (wp=ca 0.70-NAP) uitsteken. De recreatiewoningen op de kant (Paardekreek) zijn ca 3,5m hoog tov. maaiveld en 4,5m tov.

waterpeil. Hiermee zijn de suites ca 1m hoger dan de landwoningen." Aangezien het genoemde peil lager is dan het huidige peil, gaat de vergelijking mank. Afhankelijk van het referentiepeil (zomer, winter), komt de nok van de suites op minimaal 5m tov. NAP. Dit is relevant aangezien de hoogte wordt vergeleken met die van de omringende dijken. Waarom zijn de suites een meter hoger dan de recreatiewoningen op de camping? Ook deze afweging ontbreekt.

3 Natuur

In de natuurtoets is sprake van 2 steigers met watersuites, waarbij 1 steiger oostelijker ligt. Bovendien wordt gerekend met een bouwhoogte van 3 meter. Deze onderdelen komen niet overeen met de ruimtelijke onderbouwing. Ook in dit document wordt overigens uitgegaan van oude peilen.

- *Natura 2000: (Broedvogels)*

De afweging beperkt zich tot effecten op broedvogels waarvoor Veerse Meer is aangewezen. Dat gaat echter voorbij aan de bescherming die alle broedvogels (en andere soorten) genieten onder de Wnb. De toetsing op het onderdeel soortenbescherming ontbreekt. De conclusie dat een vergunning (toen NB-wet, inmiddels Wnb) niet nodig is omdat in de natuurtoets significante effecten op het Natura 2000 worden uitgesloten, is te voorbarig.

- *Natuurnetwerk Zeeland*

Afwegingszone van 100 meter is onterecht niet meegenomen in de toetsing. De conclusie dat er geen sprake is van aantasting van wezenlijke kenmerken en waarden is dan ook te voorbarig.

4 Recreatie

De teksten onder 'principe van verevening' en 'landschappelijke inpassing' (pagina 20) komen uit het oude omgevingsplan. De teksten uit het nieuwe omgevingsplan zullen nog even moeten worden bijgewerkt naar de vastgestelde versie.

Onder punt 'C. Markt en onderscheidend vermogen van het concept' (pagina 28) wordt nu niet ingegaan op het lokale DNA en het principe van LAND IN ZEE! Dit moet wel gebeuren.

Er zitten ook verschillende plaatjes in van de woningen, zowel met ligplaatsen ertegen aan of met ligplaatsen tegen een steiger en de woningen apart. Daarnaast is het niet duidelijk of het nu 23 of 24 woningen worden. Soms wordt er namelijk over 23 en soms over 24 gesproken.

Tot slot is het niet duidelijk of het aantal ligplaatsen nu uitbreid of niet (op verschillende plekken worden verschillende aantallen ligplaatsen genoemd). En zo ja met hoeveel ten opzichte van de bestaande situatie. Als er wel sprake is van een uitbreiding, zal dit duidelijk in het stuk moeten terugkomen inclusief een onderbouwing in relatie tot artikel 2.15 uit onze verordening.

5 Archeologie

Pag.31, Hoofdstuk 4 Archeologie: Onder het kopje "Erfgoedwet" wordt hier een uitleg gegeven over de (parallel aan het in werking treden van de Erfgoedwet ingezette) certificering die archeologische onderzoeksbedrijven hebben doorlopen. Dit zegt weinig over de doelstelling van de Erfgoedwet en hoe archeologie daarin is opgenomen. Misschien beter om hier de doelstelling voor Archeologie op te nemen vanuit de Erfgoedwet en daarbij aan te geven wat vanuit de Monumentenwet 1988 daarin dan is meegenomen.

Pag.33, Hoofdstuk 4 Archeologie: Het ontbreekt in aan een uitsnede van de gemeentelijke beleidskaart die inzichtelijk maakt waar dan welke categorie-archeologie aan de orde is. Ook ontbreekt het in de tekst aan verwijzingen naar de waarde-archeologie varianten die in dit bestemmingsplan aan deze categorieën gekoppeld zijn (WA-Archeologie 4 en 5 - respectievelijk artikel 10 en 11 in de regels) en de verbeelding waarop deze wel zijn opgenomen.

Pag.34, Hoofdstuk 4 Archeologie, alinea Archeologische Waarden: In de laatste zin van deze paragraaf wordt alleen gerefereerd naar de ontwikkelingen ter hoogte van de waterbodem (bouw watersuites). Hier moet ook iets gezegd worden over eventueel noodzakelijk archeologisch onderzoek ter hoogte van de ontwikkelingen op de landbodem (bouw nieuwe opslagvoorzieningen en realisatie groepsaccommodatie).

In de regels wordt dan op verschillende momenten nog verwezen naar de Monumentenwet 1988. Dit is o.a. het geval in Artikel 10, 10.3.1 b, 10.5.5 b en Art. 11, 11.3.3 b en 11.5.5 b. In Artikel 10, 10.6 Wijzigingsbevoegdheid wordt in 10.6.1 aangegeven dat "Indien uit archeologisch onderzoek blijkt dat de betreffende gronden van een lagere archeologische waarde zijn". Waarmee dan bedoeld wordt 'lager dan Waarde- Archeologie 4 (= categorie 6 = lage archeologische verwachting !)' deze gewijzigd mag worden in Waarde-Archeologie 1, 2, 3 of 5. Dat is niet logisch en effectief niet in lijn met de lage verwachting die al voor dit deel van het plangebied aan de orde is. Tenzij: geheel onverwacht een zeer behoudenswaardige vindplaats wordt aangetroffen die met de voorgenomen ontwikkeling slechts gedeeltelijk verstoord wordt. Misschien beter om hier op te nemen dat het (niet om een lagere maar) om een andere waarde gaat dan een lage verwachting (Waarde-Archeologie 4) die op grond van het onderzoek aan de orde is.

Beantwoording

Ad. 1 Algemene reactie

Het bestemmingsplan zal gebaseerd worden op het vigerende Omgevingsplan Zeeland 2018 en de Omgevingsverordening Zeeland 2018.

Ad. 2 Landschap

In de landschapstoets zal de Omgevingsverordening Zeeland 2018 als toetsingskader worden opgenomen. In het landschapsplan zal derhalve ingegaan worden op het aanwezige Deltalandschap in combinatie met de beoogde ontwikkeling.

Verevening

De opmerking van de provincie Zeeland wordt voor kennisgeving aangenomen. Zoals in het bestemmingsplan is aangegeven breidt camping De Paardekreek niet uit met het aantal verhuureenheden. De noodzaak van de terreinuitbreiding is gelegen in het doorvoeren van een kwaliteitsverbetering binnen de huidige camping. Daar zal de beschikbare vierkantemeters per verhuureenheid toenemen. Deze kwaliteitsverbetering voor bestaande campings is juist wat de provincie Zeeland in haar beleid heeft verwoord. De initiatiefnemer voldoet hier aan. Daarnaast is de terreinuitbreiding met de daarop geprojecteerde watersuites passend binnen het ontwikkelkader uitbreiding verblijfsrecreatieterrein buiten de kustzone. De initiatiefnemer blijft derhalve van mening dat er geen reden is tot verevening.

Locatiekeuze

De locatiekeuze is niet uit de lucht komen vallen. Allereerst zorgt de beoogde locatie voor een begrenzing van het drukke recreatieve gebied tussen de havens van Wolphaartsdijk en camping De Paardekreek. Dit is heelwel goed beleefbaar vanaf het water en geeft

landschappelijk ook een duidelijke begrenzing aan. Daarnaast wordt door de keuze voor deze meest westelijke locatie door de nieuwe pier het zicht op de (sta)caravans optimaal beperkt vanaf het water en de overzijde van het Veerse meer. Dit is wel degelijk in het belang van de publieke landschapsbeleving.

Het uitzicht vanaf elke straat van de camping is niet voorop gesteld. Er is juist voor gekozen om de 'pier' niet in het verlengde van de straatjes/open ruimten tussen de recreatiewoningen op het land aan te brengen maar in het verlengde van de 'landwoningen'. Daardoor blijven de open ruimtes intact wat voor de eigen gasten inderdaad een meerwaarde heeft, maar ook voor de beleving vanaf het water beter is, aangezien je de open ruimtes inkijkt. Anders zou je alles 'dichtsmere' wanneer je juist voor de open ruimtes op het land een volume in het water zou leggen. Een en ander zal beter worden verwoord in de landschapstoets.

Ondanks het toevoegen van de watersuites worden de lange zichtlijnen over het water in west oostrichting niet geheel belemmerd. Zichtlijnen blijven intact, maar worden wel versmald. De hier toch al wat smallere waterstrook wordt visueel verder vernauwd. De ruimtelijkheid van dit deel van het Veerse Meer neemt af al zal dit door het 'zwevende' karakter (op palen) mee vallen. Onder de woningen door blijft de ruimte van het Veerse Meer doorlopen. Vanaf de vaarroute (zie betonning en ondiepe zone) blijven de lange zichtlijnen gehandhaafd. De vaarroute loopt vanwege het ondiepe water met een ruime boog om de suites heen, waardoor het oost westelijke vergezicht voor de waterrecreant nauwelijks belemmerd wordt.

Zichtlijnen vanaf de noordelijke oever worden niet belemmerd. Alleen wanneer in westelijke richting gekeken wordt belemmerd de ontwikkeling enigszins het zicht. Vanaf de tegenoverliggende oever bij Wolphaartsdijk gezien is geen sprake van afname van de ruimtelijkheid. Hier vallen de suites visueel weg tegen de noordoever (camping Paardekreek). Er is bewust voor gekozen om de ontwikkeling niet op te delen in meerdere pieren. Door clustering van de watersuites op één pier is de totale oppervlakte en het ruimtebeslag beperkt gehouden. Het gaat om een pier van ca. 1600 m², de aantasting van de ruimte is daarmee gering. De suites zijn als 3 clusters op één pier vormgegeven met een tussenruimte van ca. 10m. Hierdoor is enigszins zicht mogelijk tussen deze elementen door. Van verderaf is dit effect te verwaarlozen en vormen de 3 clusters één massa

Maatvoering

De nokhoogte van de suites ligt gemiddeld op 5.20+ NAP met een vloerhoogte van ca 0.30+. Bij een waterpeil van ca 0.70 NAP ' zweven' de suites op de vlonder ca. 1m boven het waterniveau. De nokhoogte van deze elementen ligt iets (1,5m) hoger dan de recreatiewoningen direct op de oever (nokhoogte 3.70+) maar lager (ca. 1,5m) dan de woningen die iets meer landinwaarts staan met nokhoogtes van 5,70 en 6.20+NAP. Bovendien ontwikkeld men op het terrein van camping de Paardekreek een vergelijkbaar initiatief als de watersuites op het land waarbij een nokhoogte van ca 5,70+NAP gehanteerd wordt. Hiermee vergeleken is de ontwikkeling op het water minder hoog. De omringende Veerse Meerdijk ligt op ca 5.50+NAP waarmee de suites dus net iets onder de dijk liggen. Vanuit het achterland/de polders zijn de suites niet waarneembaar. Dit komt niet alleen door de dijkhoogte maar ook door de reeds aanwezige verdichting in de vorm van beplantingselementen en de recreatieve invulling van 'de Paardekreek '. Alleen vanaf het water en de buitendijkse oever zijn ze zichtbaar.

Ad. 3 Natuur

Er zal een update plaatsvinden van de natuurtoets, waarin de juiste beoogde situatie in is opgenomen (aantal steigers en hoogten), alsmede de juiste aantallen watersuites.

Natura 2000

Aan het bestemmingsplan zal een quickscan worden toegevoegd waarin de toetsing op soortenbescherming zal worden opgenomen.

Natuurnetwerk Zeeland

In de geupdate natuurtoets zal aandacht worden besteed aan de 100 meter Afwegingszone Natuurgebieden ex artikel 2.27 Omgevingsverordening Zeeland 2018.

Ad. 4 Recreatie

Verouderde teksten zullen aangepast worden op basis van het Omgevingsplan Zeeland 2018. Verder zal er ingegaan worden, onder punt C Markt en onderscheidend vermogen, op het lokale DNA en het principe van LAND IN ZEE.

De beoogde ontwikkeling ziet op 23 watersuites. Dit zal in de gehele toelichting worden aangepast waar nodig. Voorts zullen er eenduidige en geupdate referentiebeelden worden opgenomen. Het aantal ligplaatsen breidt niet uit. Het opgenomen beeldenmateriaal is indicatie wat betreft de getekende boten.

Ad. 5 Archeologie

In de toelichting zal onder het kopje 'Erfgoedwet' kort worden toegelicht wat de doelstelling is van archeologie in de Erfgoedwet. Voorts zal de legenda bij Maatregelenkaart 1 worden opgenomen. Deze is per abuis weggevalen. Tevens zullen de waarden-archeologie varianten worden opgenomen voor het onderhavige gebied.

In de toelichting wordt aangevuld dat er ook landontwikkelingen zijn (nieuwe loods en groepsaccommodatie) en wat dit betekent in het kader van archeologie. In de regels zal de Monumentenwet worden vervangen door de Erfgoedwet en zal de wijzigingsbevoegdheid worden geredigeerd waar het gaat om een andere mogelijke waarde-archeologie.

Conclusie

De overlegreactie geeft aanleiding om de toelichting en de regels op enkele punten aan te passen.

2.2 Waterschap Scheldestromen

Overlegreacties

Het plan is deels gelegen binnen de keurzones van de waterkering. Uit het plan kunnen wij niet opmaken op welke locatie de nieuwe opslagruimten, verhuureenheden en groepsaccommodatie komen te staan. Mocht dit binnen de keurzones zijn van de waterkering, dan is hiervoor een watervergunning nodig.

Beantwoording

Indien de ontwikkelingen zijn gelegen binnen de keurzone van de waterkering, zal er een watervergunning worden aangevraagd.

Conclusie

De overlegreactie geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

2.3 Veiligheidsregio Zeeland

Overlegreacties

De Veiligheidsregio heeft bestemmingsplan bestudeerd en adviseert als volgt. Het advies van de Veiligheidsregio bestaat uit drie delen:

- a. Het eerste deel betreft de inventarisatie van de risicobronnen;
- b. In het tweede deel adviseren zij over mogelijke maatregelen die in het ruimtelijk plan opgenomen kunnen worden;
- c. In het derde deel gaan ze in op overige maatregelen die zij noodzakelijk achten.

Hierna wordt ingezoomd op sub c.

Sub c

De adviezen opgenomen onder de noemer 'Overige adviezen', kunnen niet direct in het ruimtelijk besluit worden ingepast. Echter, het is de ervaring van de Veiligheidsregio dat de inpassing van deze maatregelen in een later stadium meer inspanning kost of soms helemaal niet meer mogelijk zijn. Daarom adviseren zij om de in de gemeentelijke organisatie de volgende zaken (vroegtijdig) te organiseren, teneinde de risico's te beperken en de mogelijkheden tot zelfredzaamheid en hulpverlening te vergroten:

- Ventilatie, mogelijkheid tot het uitzetten van mechanische ventilatie;
- Noodplannen, op basis van externe veiligheidsrisico's noodzakelijke noodplannen opstellen;
- Risicobewustzijn, goede informatie voorziening aan aanwezige personen;
- Bereikbaarheid en bluswater, nieuwe ontsluitingswegen, opstelplaatsen en bluswatervoorzieningen realiseren conform het 'Beoordelingskader Bereikbaarheid en Bluswatervoorzieningen.

Antwoord

De onder de 'Overige adviezen' opgenomen opmerkingen zullen in de gemeentelijke organisatie worden meegenomen.

Conclusie

De overlegreactie geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

2.4 Rijkswaterstaat

Overlegreacties

Rijkswaterstaat is sinds lange tijd betrokkenn bij de onderhavige plan ontwikkeling en is daar ook mee akkoord. Aan de planontwikkeling zijn wel voorwaarden verbonden, die ook besproken zijn met de initiatiefnemer:

- Voor de vaarweggebruiker hinderlijke verlichting (achtergrond, aanstraal) dient te allen tijde te worden voorkomen;
- Gezien de locatie dient rekening te worden gehouden met een aanvaarrisico door navigatiefout of uit het roer lopen van een schip (beroeps- en recreatievaart). Het is aan de initiatiefnemer om evt. veiligheidsmaatregelen te treffen;
- Evt. maatregelen ter voorkoming van hinderlijke waterbeweging. Door de vaarwegbeheerder zullen geen aanvullende/beperkende verkeersmaatregelen worden getroffen;

- Het eventueel ligplaats nemen van vaartuigen op de zuidelijke punt van het project, dient buiten de aangegeven 20m zone te vallen. en geen aanvullende/beperkende verkeersmaatregelen worden getroffen.

In de watertoets in paragraaf 4.3 wordt ingegaan op de watergerelateerde aspecten. Aangegeven wordt dat hemelwater wordt afgekoppeld op het Veerse meer. Er is niet expliciet aangegeven op welke wijze het overige afvalwater wordt afgevoerd; voor zover ons bekend is, zal dat via het rioolstelsel plaats vinden. Wij vragen u om hier in de watertoetstabel duidelijker over te zijn. Ten aanzien van het aspect "oppervlaktewaterkwaliteit" vragen wij u om voor de waterwoningen in ieder geval te vermelden dat er geen gebruik van uitlogende materialen zal plaats vinden.

Antwoord

De initiatiefnemer is inderdaad op de hoogte van de voorwaarden en zal deze ook nakomen. Voorts zal in de watertoetstabel worden aangegeven dat overig afvalwater via het riool zal worden afgevoerd en dat er geen gebruik zal worden gemaakt van uitlogende (bouw)materialen.

Conclusie

De overlegreactie geeft aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

3 INSPRAAK

Ingevolge de inspraakverordening van de gemeente Noord-Beveland dient de gemeente de bevolking te betrekken bij de voorbereiding van plannen op ruimtelijk gebied. Het voorontwerp van het bestemmingsplan 'Camping de Paardekreek, 2018' heeft in verband daarmee vanaf 22 november 2018 tot en met 2 januari 2019 ter inzage gelegen op het gemeentehuis, alsmede gepubliceerd op de website van de gemeente Noord-Beveland. Binnen de inzage termijn zijn er 4 inspraakreacties binnengekomen, buiten de inzage termijn zijn geen inspraakreactie binnengekomen.