



GEMEENTE NOORD-BEVELAND

Bestemmingsplan 'Camping de Paardekreek 2019'

Vastgesteld door burgemeester en wethouders van de gemeente Noord-Beveland bij besluit van,

De secretaris,

De burgemeester,

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	Bestemmingsplan 'Camping de Paardekreek 2019'
imronummer	NL.IMRO.1695.BPDePaardekreek19-VA02
projectnummer	NB3002
status	Definitief
Voorontwerp	21 september 2018
Ontwerp	18 december 2019
Vastgesteld	24 september 2020



TOELICHTING

TOELICHTING

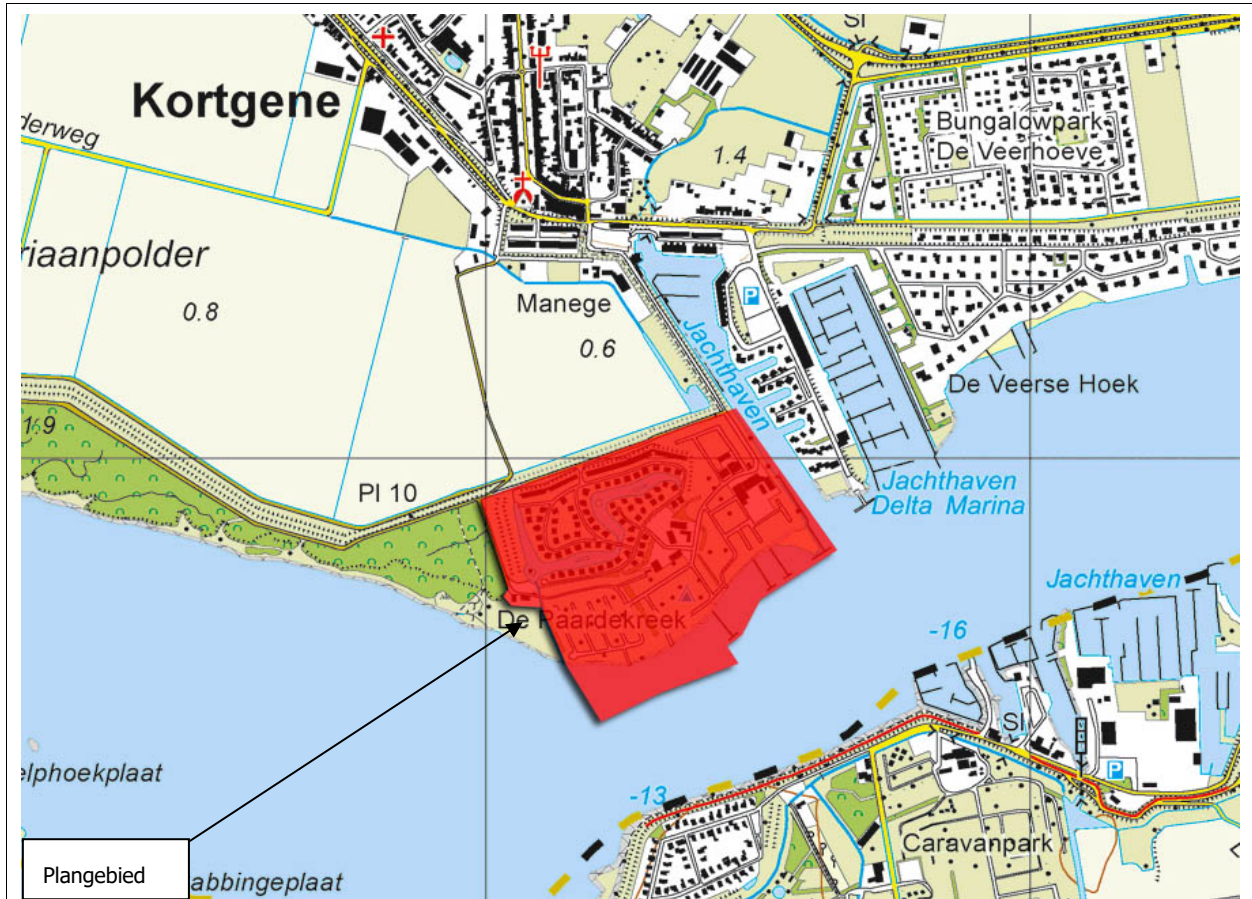
behorende bij het bestemmingsplan 'Camping de Paardekreek 2019' in de gemeente Noord-Beveland.

INHOUD

1.	INLEIDING	5
1.1	Aanleiding	5
1.2	Vigerend bestemmingsplan	5
1.3	Leeswijzer	5
2.	HUIDIGE EN BEOOGDE SITUATIE	9
2.1	Ontstaansgeschiedenis Paardekreek	9
2.2	Plangebied	11
2.3	Toekomstige inrichting	12
3	BELEIDSKADERS	19
3.1	Rijksbeleid	19
3.2	Provinciaal en regionaal beleid	21
3.3	Gemeentelijk beleid	25
3.4	Toetsing beleidskaders	29
4	KWALITEIT VAN DE LEEFOMGEVING	35
4.1	Bodem	35
4.2	Cultuurhistorie en Archeologie	35
4.3	Water	39
4.4	Ecologie / flora en fauna	41
4.5	Milieuhinder	44
4.6	Geluidhinder	45
4.7	Luchtkwaliteit	45
4.8	Externe veiligheid	46
4.9	Overige belemmeringen	48
5.	JURIDISCHE ASPECTEN	49
5.1	Planvorm	49
5.2	Toelichting op de bestemmingen	49
6	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	53
7	MAATSCHAPPELIJKE TOETSING	55
7.1	Maatschappelijke toetsing	55
7.1.1	Resultaten inspraakreacties	55
7.1.2	Resultaten zienswijzen	55
7.2	Overleg	55

Bijlagen:

1. Waterbodemoets;
2. Natuurtoets;
3. Quick scan natuur;
4. Landschapstoets;
5. Stikstofdepositieberekening;
6. Vormvrije m.e.r.-beoordeling;
7. Overleg- en inspraakrapport;
8. Antwoordnotitie.



Figuur 1: Topografische kaart met ligging van het plangebied



Figuur 2: Straatnamenkaart

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

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. In figuren 1 en 2 is het plangebied weergegeven. 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/functionies 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 2019' biedt een handvat om ruimtelijk-functionele ontwikkelingen gericht te sturen en de ruimtelijke en leefkwaliteit van het recreatiegebied te behouden.

1.2 Vigerend bestemmingsplan

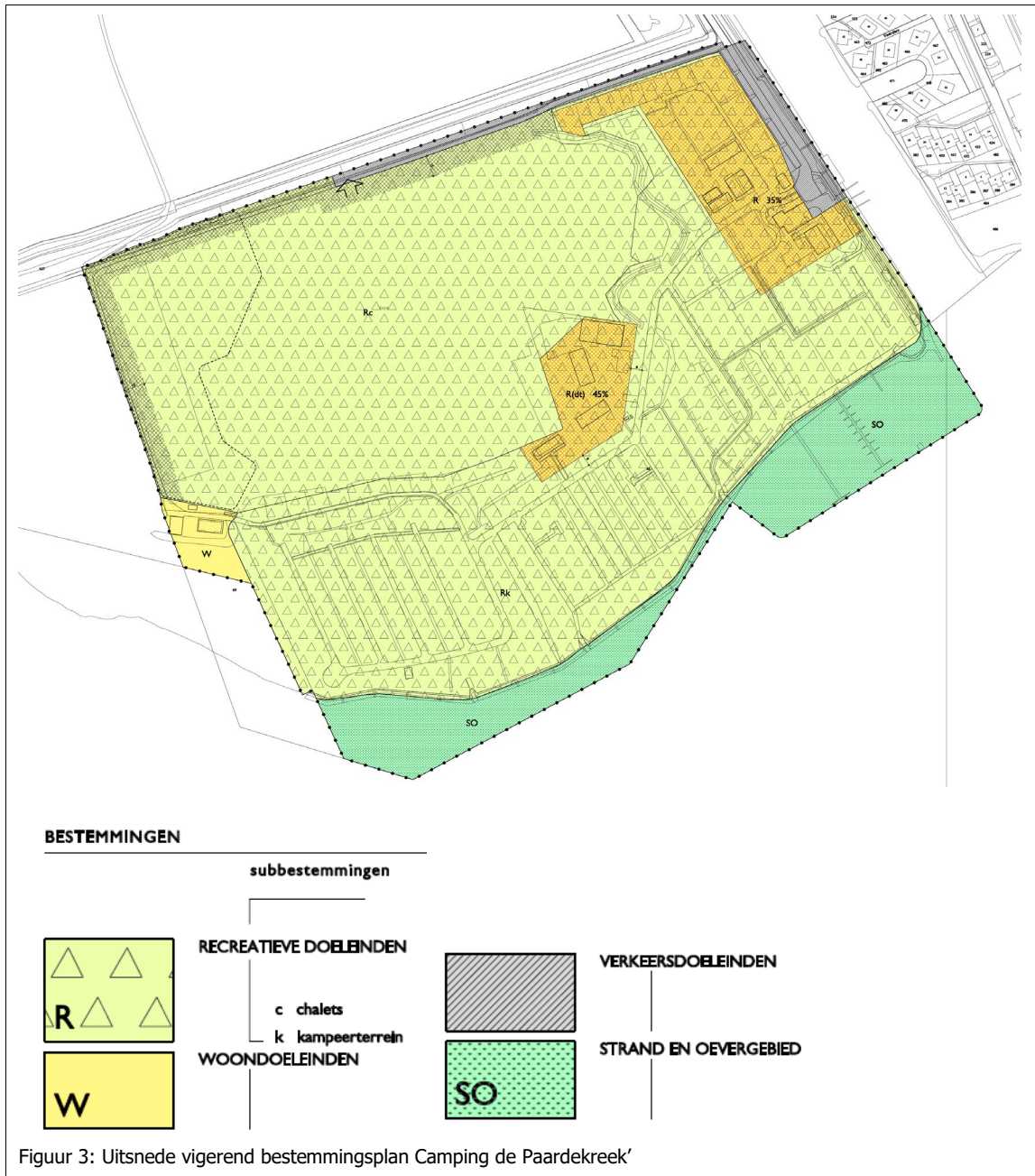
Het voorliggende bestemmingsplan herzielt het vigerend bestemmingsplan 'Camping de Paardekreek', vastgesteld door de gemeenteraad van Noord-Beveland op 26 juni 2003 (figuur 3) en een klein gedeelte van het bestemmingsplan 'Landelijk Gebied 2013', vastgesteld door de gemeenteraad van Noord-Beveland op 29 augustus 2013.

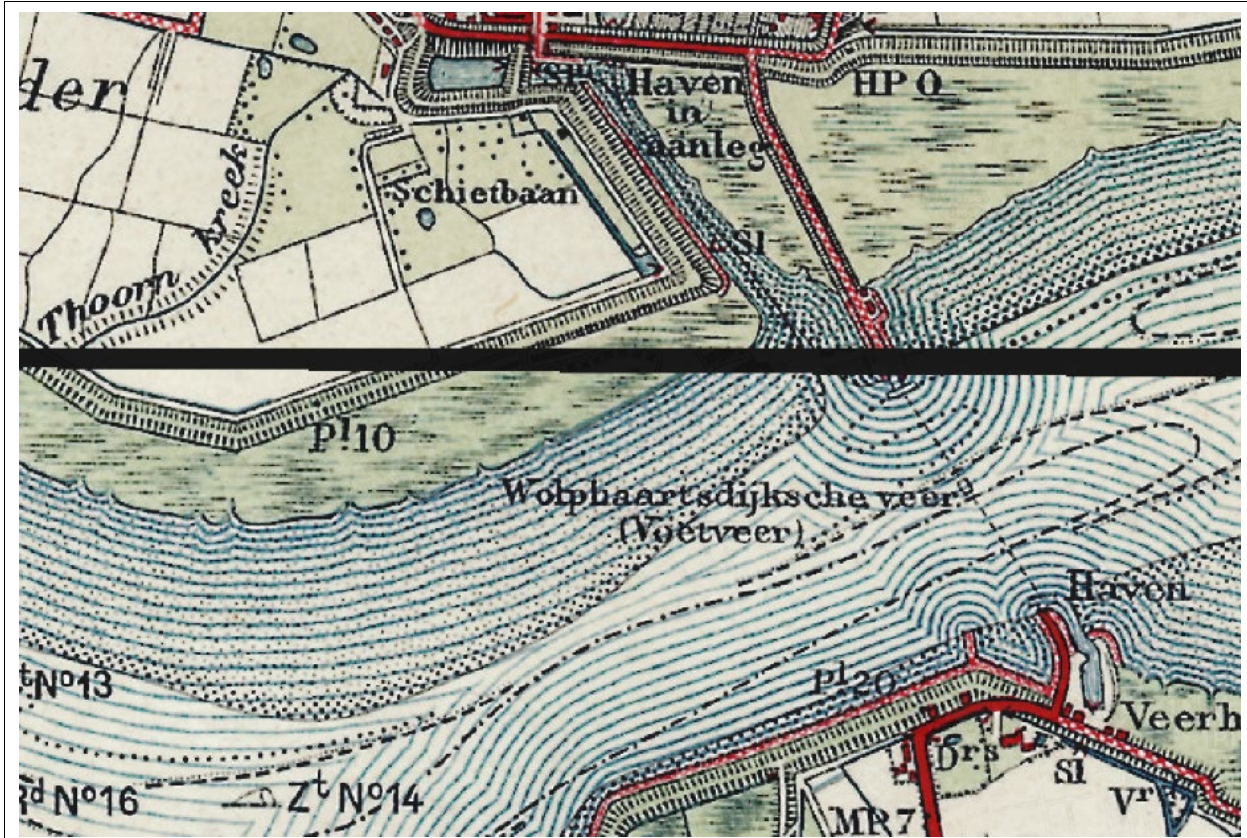
1.3 Leeswijzer

Het bestemmingsplan bestaat uit een toelichting, regels en een 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 'Camping de Paardekreek 2019' weergegeven. Hoofdstuk 2 beschrijft de bestaande en beoogde situatie. 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



Figuur 5: Historische luchtfoto 1969 locatie Camping de Paardekreek

2. HUIDIGE EN BEOOGDE SITUATIE

2.1 Ontstaansgeschiedenis Paardekreek

De realisatie van camping de Paardekreek is ontstaan vanuit een initiatief van de gemeente Noord-Beveland (voorheen gemeente Kortgene). Op deze locatie werd in de jaren zestig een openluchtzwembad, met water uit het Veerse Meer, gerealiseerd. Vanuit de dagrecreatieve vraag ontstond er ook een verblijfsrecreatieve vraag. De gemeente heeft de camping opgestart welke later in particulier eigendom overging.

Begin jaren 80 is een proces in gang gezet dat er op is gericht het kwaliteitsniveau van de camping te verhogen. Dit heeft geleid tot betere voorzieningen en grotere kampeerplaatsen. Maar ook tot een forse afname van het aantal standplaatsen, van 510 naar 420. De camping voorzag vanaf dat moment in 420 standplaatsen, 2 trekkershutten en 80 ligplaatsen. Deze terugval was niet te dragen en er is gezocht naar een uitbreidingslocatie. Deze is gevonden in het naastgelegen productiebos. Hiervoor hebben compenserende maatregelen plaatsgevonden, zoals de realisatie van een natuurlijk recreatiebos. Het bos is openbaar toegankelijk, voor zowel campinggasten als voor de plaatselijke bevolking. De camping is begin 2000 uitgebreid tot het aantal plaatsen dat in de jaren 80 aanwezig was.

In 2004 werd begonnen met de aanleg van 'Villapark de Paardekreek' naast de reeds bestaande camping. Door de aanleg van het Villapark werd de mogelijkheid gecreëerd voor meer investeringen op de reeds bestaande camping. Enerzijds betrof dit de inrichting van het gehele terrein, anderzijds de uitbreiding van het aantal voorzieningen, zodat dit beide groepen gasten een betere vakantiebeleving kan verschaffen. Toentertijd is ook besloten het water van het Veerse Meer op grote schaal naar binnen te halen. Er loopt een kreek van meer dan een hectare over het huidige terrein. Nu deze kreek in verbinding staat met het Veerse meer is die daardoor gevuld met glashelder zout water. In en om deze kreek leven en nestelen vele watervogels.

Eind 2007 werd gestart met de bouw van een nieuwe receptie annex winkel en sanitairgebouw. De bestaande gebouwen waren meer dan 30 jaar oud. Medio maart 2008 zijn de nieuwe gebouwen in gebruik genomen. Hiermee zijn alle bij de ingang van de receptie gelegen gebouwen in dezelfde huisstijl uitgevoerd. Ondertussen (2012) is in de bestaande recreatiehal een indoor waterspeeltuin met wellnessdeel aangelegd. Deze voldoet in de behoefte van gasten van het Villapark in de winterperiode, immers alle hiervoor aanwezige voorzieningen waren gericht op een buitenbeleving.

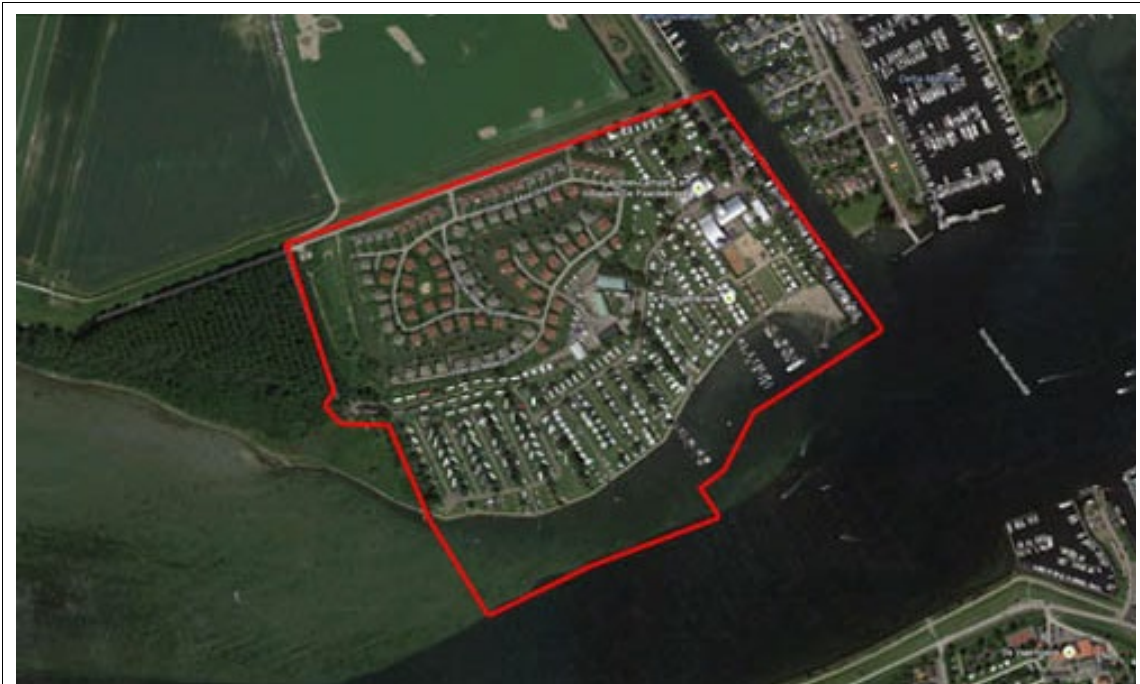


Figuur 6: Foto's bestaande situatie

2.2 Plangebied

Ruimtelijke begrenzing

Camping de Paardekreek ligt ten zuiden van de kern Kortgene en grenst aan het Veerse Meer. Camping de Paardekreek grenst aan de oostzijde aan de jachthaven van Kortgene en aan de westzijde aan een bosgebied op de oevers van het Veerse Meer. Aan de noordzijde wordt de camping begrensd door een dijk die in westelijke richting over gaat in de Westbermweg. Achter deze dijk zijn agrarische gronden gelegen.



Figuur 7: Luchtfoto inclusief begrenzing plangebied

Functionele inrichting

Camping de Paardekreek betreft een moderne camping, waarin een gedifferentieerd aanbod aan dag- en verblijfsrecreatieve voorzieningen ondergebracht is. Camping de Paardekreek kent een oppervlakte van circa 17 hectare land en 5 hectare water. De 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. Het aantal jaarstandplaatsen bedraagt 143 eenheden. Het aantal seizoensplaatsen en toeristische standplaatsen bedraagt 228 eenheden. Verder beschikt de camping over 28 verhuureenheden (chalets/stacaravans/glampingeenheden/trekkershutten). Op het recreatieterrein zijn twee bedrijfswoningen aanwezig. De burgerwoning gelegen aan de westzijde van de camping behoort niet tot het plangebied.

Bij de entree van het kampeerterrein aan de Havenweg zijn de centrale voorzieningen gelegen. Naast het receptiegebouw dat in 2007 geheel nieuw is opgeleverd, zijn op het terrein een grand café en snackbar, een campingwinkel, en een supermarkt aanwezig.

b. Dagrecreatieve voorzieningen

Op het recreatieterrein zijn diverse dagrecreatieve voorzieningen aanwezig, waaronder speeltuinen, zowel indoor als outdoor, een indoor waterspeeltuin, sportvelden zoals een tennisbaan en volleybalveld, een klimtoren/tokkelbaan, een fietsverhuurvoorziening en vismogelijkheden.

c. Villapark 'De Paardekreek'

Aan de noordwestzijde van het recreatieterrein zijn 94 recreatiewoningen aanwezig binnen het zogenoemde Villapark 'De Paardekreek'. Villapark 'De Paardekreek' heeft een eigen entree, apart van de camping. De recreatiewoningen over eigen parkeerterrein.

d. Waterrecreatie

Nabij de camping is de jachthaven van Kortgene gelegen. In de voormalige landbouwhaven zijn ongeveer 55 steigerplaatsen van 10 tot 12,5 meter lengte gesitueerd. Ook direct aan de camping (zijde Veerse Meer) zijn enkele aanlegsteigers te vinden. Deze aanlegsteigers hebben een lengte van circa 50 meter. De aanlegsteigers bij de camping bieden ongeveer 110 steigerplaatsen van 7,5 meter. Verder vindt er ook verhuur van watersportvaartuigen plaats. Voorts is er centraal op het recreatieterrein een parkeerterrein gelegen voor auto's en trailers.

Verkeer

Het kampeerterrein wordt via de bestaande weg ontsloten op de Havenweg. Het bungalowpark wordt aan de noordzijde apart ontsloten via een ontsluitingsweg die evenwijdig aan de dijk loopt. Het bungalowpark is via een padenstelsel met de camping verbonden. Ook is er via dit padenstelsel een verbinding gelegd met het natuurlijk (recreatie)bos. Zowel bij de entree van de camping, als centraal op de camping, als bij het surfcentrum zijn parkeerterreinen aanwezig.

2.3 Toekomstige inrichting

In paragraaf 2.1 is al inzichtelijk gemaakt dat camping De Paardekreek continu in beweging is, waar het onder meer gaat om het nastreven van duurzaamheidsdoelen, kwaliteitsverbetering, vernieuwing van haar verhuuraanbod, innovatie van verhuuraanbod, et cetera. Dit continue proces heeft de laatste jaren niet stil gestaan.

Duurzaamheid

Zo is camping De Paardekreek momenteel doende met een energietransitie. Door de aanleg van zonnepanelen en het gebruik van warmtepompen, wordt al een gedeelte van de aanwezige voorzieningen CO₂-neutraal van energie voorzien. Het verduurzamen van camping De Paardekreek kan niet in één keer, maar is een proces dat gefaseerd zal worden uitgerold over de gehele camping.

Kwaliteitsverbetering en vernieuwing verhuuraanbod

Daarnaast is de kwaliteitsverbetering van de camping volop onder de aandacht. Zo worden de laatste twee romneyloodsen gesloopt en zullen daarvoor in de plaats nieuwe opslagvoorzieningen komen. Ook worden verouderde verhuureenheden (chalets/stacaravans/glampingeenheden/trekshutten) verwijderd en vervangen door circulair gebouwde verhuureenheden. De technische levenscyclus van een verhuureenheid ligt tussen de 25 tot 40 jaar. De economische levenscyclus daarentegen ligt rond de 15 jaar. Dan is het concept van de verhuureenheid wel voorbij en wil

de recreant verblijven in het nieuwste concept. Ook deze kwaliteitsverbetering wordt momenteel binnen camping De Paardekreek doorgevoerd.

Voorts wordt ingespeeld op de wensen van gasten door de realisatie van een, beperkt in omvang, groepsaccommodatie in de noordelijke hoek van de camping.

De kwaliteitsverbetering ziet overigens niet alleen op het realiseren van nieuwe bebouwing volgens de laatste recreatieve concepten (wensen van de recreant), maar ook op 'verduunning' van het aanbod. Camping De Paardekreek is in de loop der jaren door kwaliteitsverbetering in aantallen verblijfseenheden gedaald van 510 op 10 hectare naar 493 op 17 hectare. Deze trend wordt in de toekomst doorgezet. Zo vervallen er volgend jaar wederom 4 seizoens-/toeristische plaatsen, waardoor het aantal verblijfseenheden op 489 komt. Dit 'verdunningsproces' zal de komende 5 jaar resulteren in het terugbrengen van het aantal verblijfseenheden tot ongeveer 484 op het land.

Innovatie verhuuraanbod: watersuites

Algemeen

Door de ligging aan het Veerse Meer biedt camping De Paardekreek volop kansen voor watersportliefhebbers, zoals blijkt uit de aanwezigheid van aanlegsteigers, het strandje en een zeilschool. De wens bestaat om, als aanvulling op de camping en het recreatiewoningenpark, verblijven op het water mogelijk te maken en de relatie met het Veerse Meer te versterken. Watersuites aan de oever van het Veerse Meer maken dit alles mogelijk en geven de camping een gezicht naar het Veerse Meer.

Zoals hiervoor is aangegeven liggen aan de gehele zuidzijde onder meer een strand, speelwerktuigen en 4 grote en vele kleine steigerpielen verspreid over een lengte van 500 meter in het ondiepe water van het Veerse Meer. Een deel van dit ondiepe water is in eigendom van camping De Paardekreek, het andere gedeelte wordt gehuurd van het Rijksvastgoedbedrijf. Dit gebied wordt gebruikt voor sporten, spelen en varen. Op de afgemeerde bootjes wordt ook in de huidige situatie geslapen en dus verbleven.

Beoogd wordt twee korte pieren te realiseren van 50 meter met 26 verblijfseenheden (watersuites) met elk een oppervlakte van circa 28 m². De watersuites zullen voor het overgrootste deel op grond van camping De Paardekreek worden geprojecteerd en voor een klein deel op grond van het Rijksvastgoedbedrijf. Het betreft hier een gedeelte van het Veerse Meer dat momenteel reeds in eigendom is of gehuurd wordt en dat in gebruik is bij (gasten van) camping De Paardekreek. Kortom de beoogde realisatie van de watersuites, is een aanvulling op het reeds bestaande gebruik.

Kwantitatief betekent deze aanvulling een uitbreiding van minder dan 1%. De beoogde pieren hebben een oppervlakte van $50 \times 25 = 0,125$ ha elk, dus circa 0,25 in het totaal. Uitgaande van de huidige 17 hectare die camping De Paardekreek benut, betreft het een uitbreiding in oppervlakte van minder dan 1,5%. Volledigheidshalve zij opgemerkt dat indien we uitgaan van de totale oppervlakte die nu reeds op het land en in het water voor verschillende recreatieve functies door camping De Paardekreek in gebruik is, is zelfs in het geheel geen sprake van een uitbreiding. Het gaat immers om een gebied dat ook reeds nu wordt gebruikt. In verhuureenheden gaat het om een toename van minder dan 5% en komt het aantal verhuureenheden in de toekomst op maximaal 510 te liggen. Dit betekent dat er aan de landzijde maximaal 484 verhuureenheden aanwezig zullen zijn.

Duurzaamheid en innovatie

De voorziene realisatie van watersuites op een pier in het Veerse Meer is onderdeel van een demonstratieproject circulair bouwen. Samen met meerdere Zeeuwse bedrijven en NV Economische Impuls Zeeland ontwikkelt camping en Villapark De Paardekreek een pilot van circulair gebouwde vakantieverblijven.



Figuur 8: Indicatie beoogde locatie watersuites

Voor dit initiatief heeft camping De Paardekreek subsidie gekregen van de Provincie Zeeland, omdat circulaire economie een beleidsspeerpunt vormt. Camping De Paardekreek zoekt naar verduurzaming van de accommodatie en bedrijfsvoering, om kapitaalvernietiging in de recreatiesector en specifiek voor het recreatiebedrijf camping De Paardekreek, te voorkomen.

Voor het opzetten van deze pilot heeft camping De Paardekreek een bouwteam gevormd met lokale bedrijven. Alle toeleveranciers worden uitgedaagd om een dusdanig concept voor een verblijfsaccommodatie te ontwikkelen, zodat het na tien jaar een update kan krijgen, waarbij geen materialen weggegooid hoeven te worden, maar een tweede leven krijgen binnen of buiten het bedrijf. Het ontwerp zal dusdanig flexibel zijn, dat het eenvoudig zal zijn om na tien jaar gedateerde onderdelen te vervangen, en, waarbij de leverancier het op zich neemt om het materiaal of product een nieuwe bestemming te geven.

Bij de in deze pilot te ontwikkelen watersuites heeft camping De Paardekreek voorzien om de genoemde pieren juist in het Veerse Meer te plaatsen. Dit betekent dat het geen definitieve bouw is, maar dat de mogelijkheid bestaat om de watersuites in een latere fase elders te gebruiken. Er ontstaat derhalve ook geen onomkeerbare situatie. Circulair bouwen betekent tevens dat je modulair en flexibel bouwt, zodat aanpassingen eenvoudig zijn, maar ook dat je het geheel elders opnieuw kunt opbouwen.

Via deze nieuwe werkwijze kan camping De Paardekreek inspelen op de snel veranderende behoeftes van de gasten, zonder dat er steeds grootschalige kapitaalvernietiging plaatsvindt. In de toeristische branche is het een opgave om continu te blijven vernieuwen en daarbij renderend te blijven. Door een nieuw verdienmodel te ontwikkelen, gebaseerd op de principes van de circulaire economie, kan deze branche zich gereedmaken voor de toekomst. Samen met Recron en Impuls

Zeeland wil camping De Paardekreek deze pilot als demonstratieproject voor de toeristische sector en de bouw benutten, zodat het als inspiratie voor andere ondernemers kan dienen.



Figuur 9: Recreatief concentratiegebied Kortgene/Wolphaartsdijk



Figuur 10: Impressie watersuites

Landschappelijke inpassing

Bij het realiseren van de beoogde watersuites is nadrukkelijk het omliggende landschap in ogenschouw genomen. Niet alleen de positionering van de pier is hierbij van belang, maar ook de verschijningsvorm van de watersuites zelf.

Er is voor gekozen twee pieren te realiseren met ieder een lengte van 50 meter. De pieren hebben daarmee dezelfde lengte als de naastgelegen aanlegsteigers. Hiermee wordt aangesloten bij het repeterende karakter van de bestaande aanlegsteigers en blijft de ruimtelijke impact beperkt.

De beoogde pieren geven plaats aan 26 watersuites, geclusterd in 4 groepen (2 per pier). Het oppervlak van elke pier bedraagt circa 1.250 m².

De watersuites krijgen een robuuste, eenvoudige en natuurlijke uitstraling, passend bij de maritieme omgeving. Hout zal het belangrijkste bouw materiaal worden. De watersuites zullen daarnaast glazen geveldelen hebben ten behoeve van ramen. De watersuites zullen boven het water 'zweven' door de ruimte die is bedacht tussen de vlonder waarop de suites zijn gebouwd en het waterniveau.

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. De 26 waterwoningen vormen door het unieke concept een aanvulling op het recreatieve aanbod van camping De Paardekreek. In figuur 10 zijn de afmetingen van de watersuites opgenomen.



Figuur 11: Afmetingen watersuites

Zoals aangegeven is de positionering van de pieren in het omringende landschap uitdrukkelijk in ogenschouw genomen. Camping De Paardekreek heeft ervoor gezorgd dat de locaties van de pieren met daarop de watersuites niet leidt tot significante aantasting van de landschappelijke (en cultuurhistorische) waarden van het Veerse Meer, daarbij rekening houdende met zichtlijnen

op en om het Veerse Meer en vanaf de camping zelf. Door de beoogde pieren westelijk te projecteren in het plangebied worden enerzijds zichtlijnen vanaf de camping gerespecteerd en behouden. Anderzijds wordt, gezien vanuit het westen (vgl. de zichtlijnen 1 t/m 3 uit de Landschapstoets, Bureau Ruimte & Groen), het zicht op de (sta)caravans optimaal beperkt. Het is ook een logische afronding/begrenzing van het intensief recreatief gebruik van dit deel van het Veerse Meer, zie hiervoor figuur 9. Camping De Paardekreek heeft in verband hiermee een landschapstoets laten uitvoeren door Bureau Ruimte en Groen. Hieruit is naar vorgekomen dat de ontwikkeling 'watersuites Paardekreek' niet leidt tot een significant aantasting van de landschappelijke (en cultuurhistorische) waarden van het Veerse Meer. In paragraaf 3.4 wordt hier verder op ingegaan. De integrale landschapstoets is opgenomen in de bijlagen behorende bij het bestemmingsplan.

Verkeer en parkeren

Het verkeer zal, net als voor de rest van het verkeer voor de camping, via de Havenweg worden afgewikkeld. Bezoekers voor de watersuites kunnen hun auto parkeren binnen de poorten van de camping en worden vanaf de parkeerplaats naar de watersuites gebracht met elektrische golfkarretjes/watertaxi.

3 BELEIDSKADERS

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.

Punt 1, het vergroten van de concurrentie positie, ziet met name op het belang dat internationaal opererende bedrijven niet alleen in Nederland blijven, maar dat er zich ook meer bedrijven, ondernemers en internationale kenniswerkers blijvend vestigen. Het bieden van een bijhorend vestigingsklimaat is hiervoor noodzakelijk. Dit wordt ook wel de 'quality of life' genoemd.

De onderhavige ontwikkeling is in het voormelde kader, zulks vanwege de kleine omvang (schaal) in dezen niet van belang.

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, is de ladder van 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 ruimtelijke gebruik. De ladder luidt als volgt:

Artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening voor zover hier van belang:

(...)

Lid 2

De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het

bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Lid 3

Indien in een bestemmingsplan als bedoeld in het tweede lid toepassing is gegeven aan artikel 3.6, eerste lid, onder a of b, van de wet kan bij dat bestemmingsplan worden bepaald dat de beschrijving van de behoefte aan een nieuwe stedelijke ontwikkeling en een motivering als bedoeld in het tweede lid eerst wordt opgenomen in de toelichting bij het wijzigings- of het uitwerkingsplan als bedoeld in dat artikel.

Lid 4

Een onderzoek naar de behoefte als bedoeld in het tweede lid, heeft, in het geval dat een bestemmingsplan als bedoeld in het tweede lid ziet op de vestiging van een dienst als bedoeld in artikel 1 van de Dienstenwet en dit onderzoek betrekking heeft op de economische behoefte, de marktvaart of de beoordeling van de mogelijke of actuele economische gevolgen van die vestiging, slechts tot doel na te gaan of de vestiging van een dienst in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

Kort gezegd is het de bedoeling dat bij het toepassen van de ladder voor duurzame verstedelijking wordt beschreven welke behoefte aan de ontwikkeling bestaat, en, als de ontwikkeling buiten het bestaand stedelijk gebied plaatsvindt, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Vormvrije-m.e.r.

De vormvrije m.e.r.-beoordeling is het gevolg van de uitspraak van het Europese hof over de manier waarop de EU-richtlijn in de Nederlandse regelgeving was geïmplementeerd. De essentie van die uitspraak is dat altijd m.e.r. noodzakelijk is als belangrijke nadelige milieugevolgen niet kunnen worden uitgesloten.

De drempelwaarden in het Besluit m.e.r. (kolom 2 'gevallen' in de D-lijst) zijn gebaseerd op algemene kenmerken van een activiteit en een globale aanname dat bij gevallen onder de drempelwaarde geen belangrijke nadelige milieugevolgen zullen optreden. Dat hoeft echter niet altijd het geval te zijn. In bepaalde gevallen kan een activiteit met een kleinere omvang wel degelijk belangrijke nadelige milieugevolgen hebben. Dat kan bijvoorbeeld doordat die activiteit in of bij een kwetsbaar gebied is gepland.

De vormvrije m.e.r.-beoordeling is bedoeld als waarborg dat in dergelijke gevallen de m.e.r.-beoordelingsplicht) niet over het hoofd wordt gezien. Het ten onrechte niet doorlopen van een m.e.r. doet immers geen recht aan de bedoeling van m.e.r. en is een risico in de procedure.

Voor de beoogde ontwikkeling van 23 watersuites grenzend aan en onderdeel uitmakende van camping De Paardekreek te Kortgene zal een vormvrije-m.e.r. beoordeling worden opgesteld. Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling zal onderdeel uitmaken van het later in procedure te brengen ontwerp bestemmingsplan en zal worden opgenomen in de bijlagen behorende bij het bestemmingsplan.

3.2 Provinciaal en regionaal beleid

Omgevingsplan Zeeland 2018

Het Omgevingsplan geeft de provinciale visie op Zeeland waar de komende jaren door de provincie op wordt ingezet. Voor een krachtig Zeeland zijn economische groei, ontwikkeling en innovatie nodig. De provincie Zeeland draagt daar als regionaal bestuur met eigen taken en verantwoordelijkheden actief aan bij. De provincie zet in op een sterke economie, een goed woon- en werk-klimaat en kwaliteit van water en landelijke gebied. Het Omgevingsplan is het provinciaal beleidsplan voor ruimte, milieu, water en natuur en heeft een wettelijk basis in de Wet ruimtelijke ordening (art. 2.2), Wet Milieubeheer (art. 4.9) en Waterwet (art. 4.4.). Daarnaast ondersteunt het plan economische, sociale en mobiliteitsdoelen, maar het beleid en de financiering voor die onderwerpen worden ook uitgewerkt in de aparte beleidsplannen en agenda's.

Vrijetijdseconomie

De opgave "Kwaliteitskust" staat voor een aantrekkelijke regio voor inwoners en bezoekers. Jaarlijks komen miljoenen dagjesmensen en toeristen naar Zeeland. Met het provinciaal economisch beleid willen de provincie bestedingen stimuleren, de werkgelegenheid in de vrijetijdssector behouden en de beleving van Zeeland vergroten. Structuurversterking en innovatie vergroten de aantrekkingskracht van de Zeeuwse kust en het achterland. De provincie wil dat Zeeland als een unieke bestemming sterker wordt gepositioneerd en zet in op digitale innovatie in de vrijetijdssector, het ontwikkelen van natuurbranding en natuurbeleving, het stimuleren van een duurzaam toeristische mobiliteitsnetwerk en het verbinden voor en ontwikkelen tot een Gezond Zeeland. De Zeeuwse natuur en het Zeeuws specifieke natuur- en cultuurlandschap zijn de basis voor het onderscheidend vermogen. Vervoer, verblijf en vermaak, informatievoorziening en promotie wordt hierop afgestemd. Samenwerking met verschillende sectoren en partners is daarbij essentieel. Juist door ontwikkelingen in ruimtelijke ordening, vrijetijdseconomie, recreatieve mobiliteit zoals wandelen en fietsen, leefbaarheid en natuur met elkaar te combineren, kan de provincie haar ambities waarmaken. Dat zorgt voor een win-win situatie: de natuur biedt toegevoegde waarde voor ondernemers in de vrijetijdseconomie en de toeristische bestedingen leveren een bijdrage aan behoud en zelfs versterking van de natuur. Dit draagt tevens bij aan het vergroten van de betrokkenheid van inwoners en bezoekers van Zeeland bij de Zeeuwse natuur. Belangrijke randvoorwaarde is dat natuur- en landschapswaarden op z'n minst behouden blijven. De provincie verbindt partijen (recreatieondernemers, overheden, natuur- en landschapsorganisaties etc.) waardoor nieuwe samenwerkingsvormen ontstaan. De provincie sluit waar mogelijk op Europese programma's aan om onze doelstellingen te realiseren.

Overig Zeeland

Voor het gebied buiten de kustzone (overig Zeeland) wil de provincie via een gebiedsgerichte aanpak de voorkomende knelpunten in gezamenlijkheid oplossen, maar vooral ook de regionale kansen verzilveren. In gebieden waar wordt gekozen voor een dergelijke 'Kustvisie-aanpak' zullen de onderstaande algemene ruimtelijke kaders verder worden ingevuld of achteraf worden gewijzigd.

De verblijfsrecreatie buiten de kustzone vraagt in de toekomst een kwaliteitsverbetering en productinnovatie en –differentiatie. Nieuwvestiging is mogelijk binnen bestaand stedelijk gebied en in aandachtsgebieden. Deze aandachtsgebieden kunnen door betrokken partijen – vooruitlopend op de uitkomsten van een gebiedsgerichte aanpak – in gezamenlijkheid worden aangewezen. Het benoemen van een aandachtsgebied is mogelijk voor locaties waar een nieuwe balans nodig is tussen de omgevings-, economische en sociale ontwikkelingen. Het gaat voornamelijk om

gebieden met een hoge recreatiedruk waar een transformatie nodig is. Buiten bestaand stedelijk gebied en de aandachtsgebieden is nieuwvestiging in het kader van de landgoederenregeling overal mogelijk.

Voor bestaande recreatiebedrijven ligt de focus op kwaliteitsverbetering, productinnovatie en -differentiatie. Uitbreiding in eenheden en/of oppervlakte van de bestaande verblijfrecreatiebedrijven binnen en buiten het bestaand stedelijk gebied is mogelijk indien deze voldoet aan het 'Ontwikkelkader' van de kustvisie. Samengevat betekent dit dat de uitbreiding bijdraagt aan het produceren van landschap en integraal onderdeel uitmaakt van de omgeving (landschap en samenleving). De percentages zoals opgenomen in het ontwikkelkader maken hier geen onderdeel van uit, omdat buiten de kustzone veelal andere marktcondities, omgevingswaarden en grondprijzen gelden.

Dagrecreatie

De Provincie Zeeland wil de aantrekkelijkheid van de provincie vergroten voor bewoners en gasten. Daarbij gaat de vergroting van de mogelijkheden voor dagrecreatieve voorzieningen en attracties, en het vergroten van de bijdrage van de dagrecreatie aan de lokale economie, hand in hand. Om te voorkomen dat door concurrentie overaanbod en leegstand ontstaat op reguliere detailhandelslocaties is de provincie terughoudend met het toestaan van ondersteunende detailhandel. Grote dagrecreatieve voorzieningen (méér dan 250.000 bezoekers per jaar) dienen goed te zijn of te worden ontsloten over de weg, per fiets en met het Openbaar Vervoer. Ontwikkeling wordt daarom geconcentreerd in het stedelijk gebied (Middelburg, Vlissingen, Goes en Terneuzen). Ook op andere locaties wil de provincie ontwikkelingsmogelijkheden bieden mits de activiteiten aansluiten op het karakter van Zeeland en qua aard en schaal 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 en aanwezige infrastructuur.

In het landelijk gebied gelden voor de vestiging van een dagrecreatieve voorziening de kaders voor nieuwe economische dragers in het landelijk gebied. We zetten wel in op het vergroten van de toegankelijkheid van het landelijk gebied. Daarbij concentreren wij ons op het bevorderen van de aanleg van wandel- en fietspaden en benutten van recreatieve vaarroutes.

Waterrecreatie en jachthavens

Zeeland biedt een hoogwaardig waterrecreatieproduct dat aansluit op de huidige en toekomstige marktontwikkelingen. We streven naar het optimaal benutten van de (economische) potentie van de Zeeuwse Delta voor de watergebonden recreatie in combinatie met behoud van natuur- en landschapswaarden, nautische veiligheid, zorgvuldig ruimtegebruik en de omgevingskwaliteiten. Hierbij streeft de provincie naar kwaliteitsverbetering in de waterrecreatie. De terugloop in de bezetting van de jachthavens, zet de investeringsgrondslag voor deze kwaliteitsverbetering onder druk.

Omdat de behoefte aan nieuwe ligplaatsen en jachthavens is afgenomen, is het van belang om in te zetten op opwaardering of herinrichting van bestaande jachthavens. Kwaliteitsverbetering en innovatie is hierbij van groot belang. Een rem op toevoeging van ligplaatsen kan deze opgave ondersteunen. Prioriteit wordt gegeven aan de kwaliteitsverbetering en transformatie van de bestaande jachthavens. Bij nieuwvestiging moeten de kansen voor transformatie of verplaatsen van een bestaande jachthaven worden benut. Het doel is dat het totale aantal ligplaatsen in Zeeland

per saldo niet toeneemt. Een beperkt aantal extra ligplaatsen binnen een bestaande haven of een tijdelijke toename is mogelijk.

Snelle watersport blijft mogelijk binnen de bestaande zones die speciaal daarvoor zijn aangewezen. In de beheerplannen zijn de effecten van de zones afgewogen tegen de instandhoudingsdoelstellingen. De bestaande zones zijn opgenomen in de beheerplannen voor de betreffende deltawateren.

De provincie faciliteert de groei van de onderwatersportsector en stimuleert hierbij de aanleg van locaties die speciaal worden ingericht voor duikers. Deze locaties liggen aan duikwateren, bij voorkeur bij of in de nabijheid van andere recreatieve voorzieningen. Hier maken we initiatieven op onderwatersportgebied in of aan het water en op het land in ruimtelijke zin mogelijk.

Surfen, actieve strandporten, kanoën en kitesurfen zijn populaire vormen van waterrecreatie. Hiervoor is het gewenst dat voorzieningen worden gerealiseerd rekening houdend met de andere functies van de betreffende gebieden. Wel kunnen deze vormen van recreatie leiden tot verstoring van de natuur en dienen deze activiteiten hierop te worden beoordeeld. In de N2000-beheerplannen zijn zones aangegeven waar waterrecreatie mogelijk is.

In het vergroten van de toegankelijkheid van het landelijk gebied concentreert de provincie zich onder meer op benutting van recreatieve vaarroutes en de doorgaande landelijke vaarroutes die zijn opgenomen in de Beleidsvisie Recreatie Toervaartnet (BRTN).

Instrumenten voor maatwerkoplossingen (verevening)

De provincie biedt in het omgevingsplan en de omgevingsverordening op veel verschillende manieren ruimte voor lokaal maatwerk. In de beleidsteksten wordt dit per thema aangegeven. Twee instrumenten zijn breed inzetbaar en verdienen daarom extra aandacht: verevening en ruimtevoor-ruimte.

Verevening is het principe dat ontwikkelingsruimte wordt geboden als er tegelijkertijd wordt geïnvesteerd in de omgevingskwaliteit. De voorwaarden hiervoor zijn vastgelegd in een convenant met de Zeeuwse gemeenten en de handreiking verevening.

Landschap en erfgoed

De kernkwaliteiten van Zeeland gaan verder dan het strand, de duinen en badplaatsen. Aansluitend hieraan liggen tal van gebieden met bijzondere natuur- en landschapswaarden. Ook de karakteristieke openheid van het agrarische landschap draagt bij aan het ervaren van een gevoel van rust, stilte en ruimte. De vele verschillende landschappen en de natuurlijke en cultuurhistorische landschapselementen vertellen het verhaal van het ontstaan van Zeeland en de geschiedenis van Zeeland en haar inwoners. Op het land komen de verschillen tussen de voormalige eilanden duidelijk naar voren, met zichtbare sporen van de 80-jarige oorlog, de inundatie van Walcheren in 1944 en de Watersnoodramp van 1953. Restanten van dijkdoorbraken, getijdengeulen en kreken zijn nu waardevolle natuurgebieden en van aardkundige waarde..

Landschap en erfgoed dragen in belangrijke mate bij aan de identiteit en de belevingswaarde van Zeeland. Ook spelen ze een belangrijke rol bij het vestigingsklimaat, het toerisme, de leefbaarheid en de biodiversiteit. De provincie wil deze rol behouden en waar mogelijk versterken. Om die reden wordt ingezet op het behoud en beschermen, het ontwikkelen en het beleven van het Zeeuwse landschap. Daarbij beoogt de provincie de identiteit, diversiteit en belevingswaarde van landschap, natuur- en cultuurhistorische waarden te behouden en te versterken. Herkenbaarheid, identiteit en regionale diversiteit zijn daarbij belangrijke uitgangspunten. Om die reden wordt

ingezet op behoud, versterken en benutten van de meest kenmerkende kwaliteiten en waarden in Zeeland. Het gaat bijvoorbeeld over duinen, monumentale bebouwing, kreekkruggen, bijzondere polders en de Staats-Spaanse Linies.

Omgevingsverordening Zeeland 2018

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, is de Omgevingsverordening Zeeland 2018 opgesteld. Hierin zijn onder meer regels voor uitbreiding van bedrijventerreinen en woonwijken, bescherming van natuurgebieden en regionale waterkeringen opgenomen.

In de Omgevingsverordening Zeeland 2018 is artikel 2.11 ten behoeve van verblijfsrecreatie relevant. De overige aspecten zoals benoemd in de verordening komen in het hoofdstuk Kwaliteit van de leefomgeving waar relevant aan bod.

'Artikel 2.11 Verblijfsrecreatie buiten de Kustzone'

1. In een bestemmingsplan wordt een nieuw verblijfsrecreatieterrein of uitbreiding van een verblijfsrecreatieterrein uitsluitend toegelaten in bestaand stedelijk gebied en met inachtneming van de overige bepalingen van deze verordening. In de toelichting bij het bestemmingsplan wordt aannemelijk gemaakt dat voldaan wordt aan de in bijlage D onder 3 opgenomen uitgangspunten.
2. Het eerste lid is niet van toepassing indien, op het tijdstip van inwerkingtreding van deze verordening, krachtens een bestemmingsplan, de nieuwvestiging of uitbreiding van een verblijfsrecreatieterrein reeds is toegelaten met dien verstande dat de afwijking van de bepalingen van deze verordening niet mag worden vergroot.
3. Het eerste lid is niet van toepassing op een nieuw verblijfsrecreatieterrein dat gerealiseerd wordt in de vorm van een nieuw landgoed en buitenplaats, zoals bedoeld in bijlage C bij artikel 2.7, onder 3.
4. In afwijking van het eerste lid is uitbreiding van een bestaand verblijfsrecreatieterrein toegelaten buiten bestaand stedelijk gebied, met dien verstande dat in de toelichting bij het bestemmingsplan aannemelijk wordt gemaakt dat voldaan wordt aan de in bijlage D onder 3 opgenomen uitgangspunten.
5. In afwijking van het eerste lid kan een nieuw verblijfsrecreatieterrein worden toegelaten buiten bestaand stedelijk gebied indien in de toelichting op het bestemmingsplan aannemelijk wordt gemaakt dat voldaan wordt aan de in bijlage D onder 4 opgenomen uitgangspunten.

'Artikel 2.28 Landschap en erfgoed'

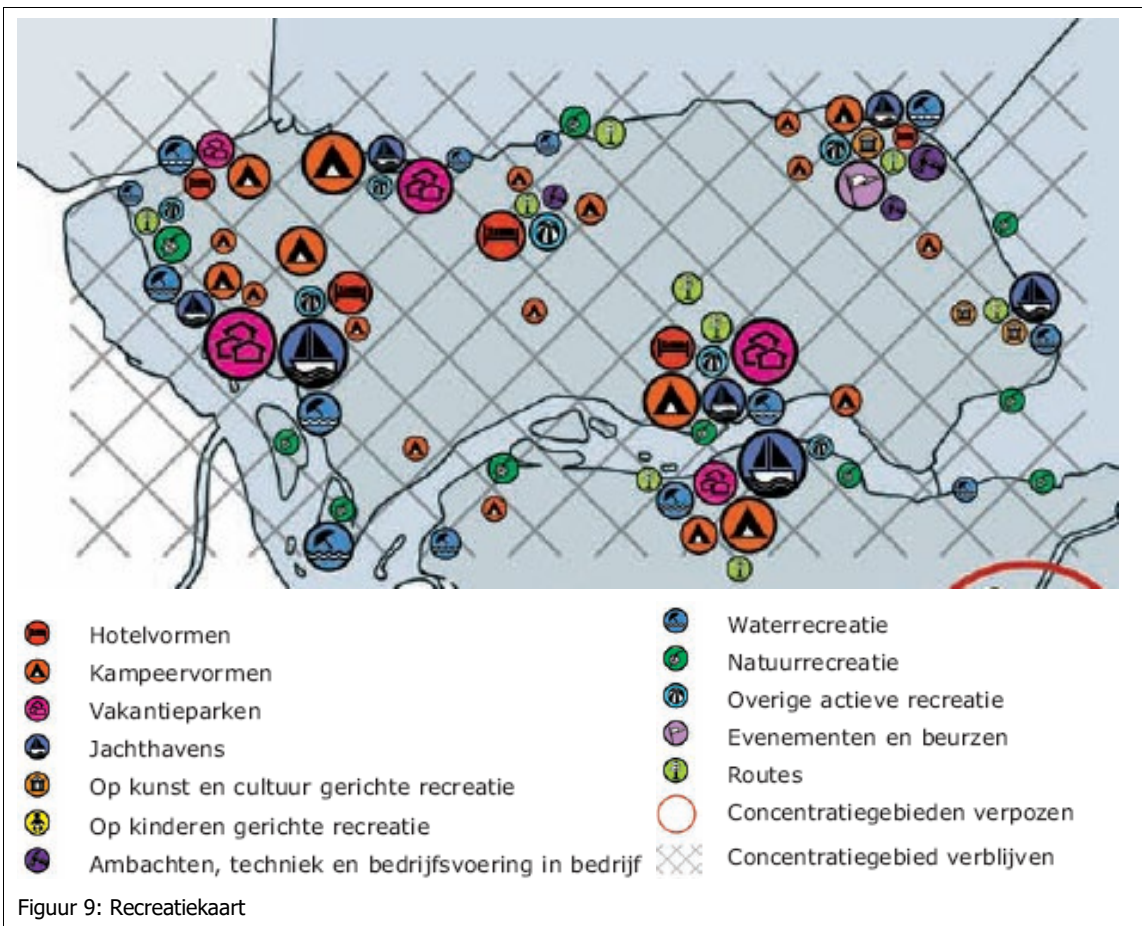
1. In de toelichting bij een bestemmingsplan waarin bestemmingen worden aangewezen dan wel regels worden gegeven voor landschappen, landschapselementen, cultuurhistorisch waardevolle boerderijen of cultuurhistorische elementen vermeld in bijlage G en aangegeven in bijlage 12 wordt inzicht gegeven in de landschappelijke respectievelijk cultuurhistorische waarden van de gronden, boerderijen of elementen.
2. (...)

*'Artikel 2.13 Centraal bedrijfsmatige exploitatie en verbod permanent wonen'***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.

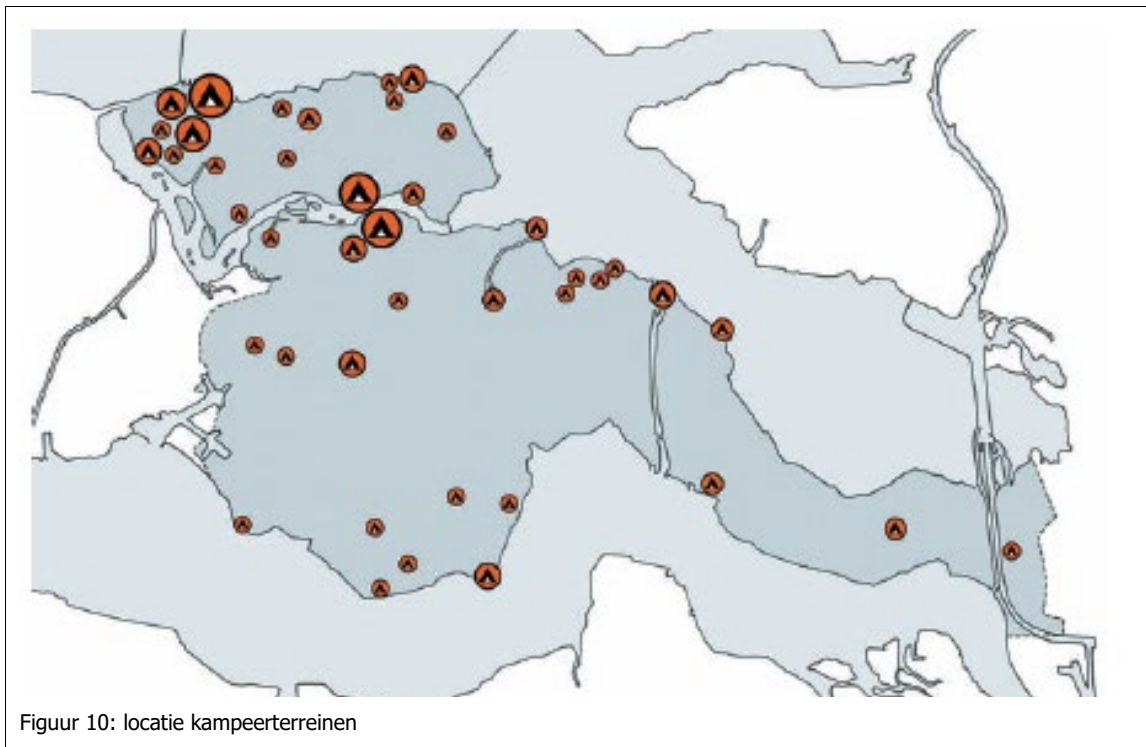
Voor de visie op recreatie in de Bevelanden worden de volgende doelstellingen geformuleerd:

- 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 Oosterschelde kust. Daarmee speelt het

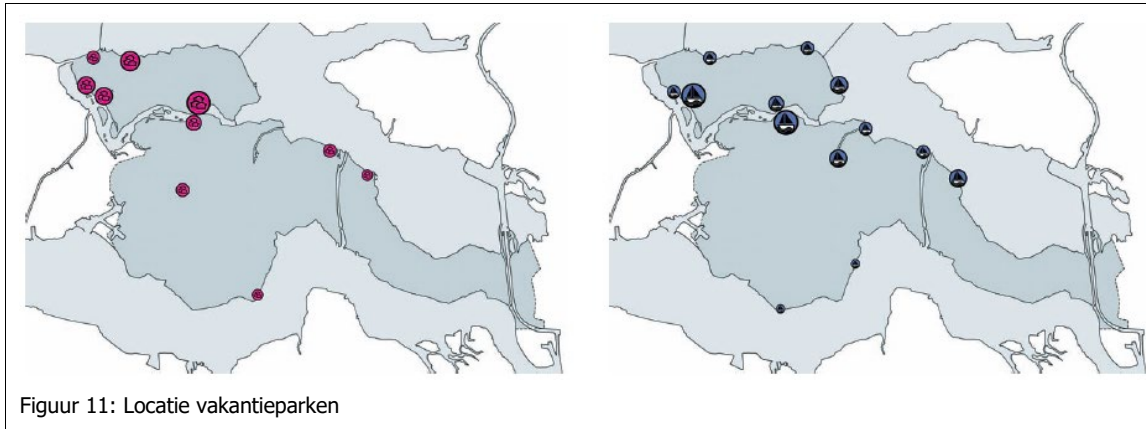
gebied perfect in op haar primaire aantrekkingskracht: het water. Verdere verstedelijking van het buitengebied wordt niet voorgestaan; integendeel met de realisering van de groenblauwe slinger wordt aan rust en ruimte een nieuwe dimensie toegevoegd. Het accent ligt op kwaliteitsverbetering van de aanwezige 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.



Figuur 10: locatie kampeerterrinen

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

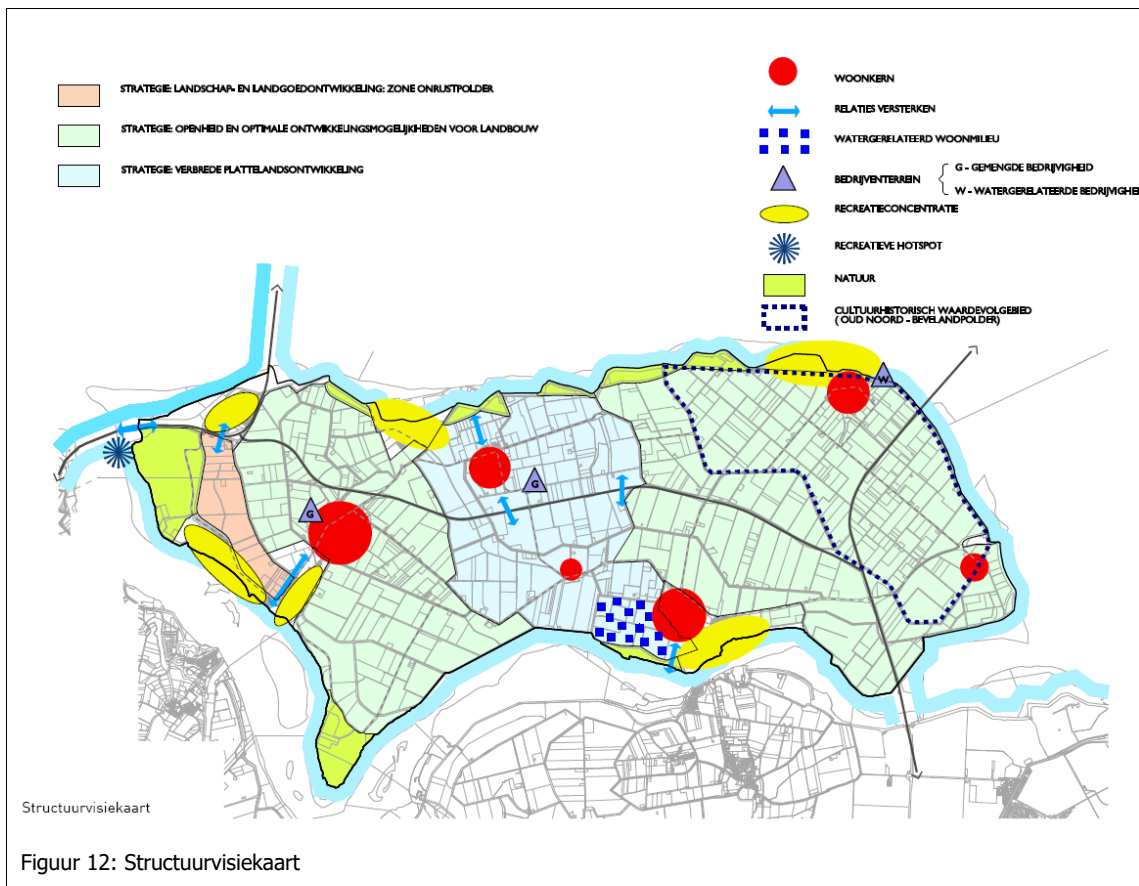
In deze laag zijn de vakantie- en bungalowparken opgenomen. Opvallend is dat de meeste vakantieparken in de Bevelanden zich concentreren op Noord-Beveland. De vakantieparken Noord-zee residence de Banjaard en Roompot Beach resort zijn het meest bekend.

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 12.



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 Oosterscheldekust. 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.

Welstandsnota gemeente Noord-Beveland

Doel van de Welstandsnota is inzicht te verschaffen in het huidige en het toekomstige wettelijke beleidskader omtrent welstandtoetsing 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 deels een conserverend plan, deels een ontwikkelingsplan. Voor wat betreft de huidige camping is de bestaande situatie bestemd. Het hiervoor beschreven beleid heeft bij het opstellen van het voorliggende plan als kader gefungeerd.

Vanuit de provincie Zeeland ligt de nadruk voor bestaande recreatiebedrijven op kwaliteitsverbetering en productinnovatie al dan niet in combinatie met een uitbreiding. Bij het concept watersuites is duidelijk sprake van productinnovatie. Door een uniek concept, watersuites, te plaatsen, wordt het bestaand verblijfsrecreatief aanbod op deze locatie vergroot. In de nabije omgeving van het plangebied is een dergelijke ontwikkeling niet aanwezig. Daarbij gaat het om een verplaatsing van 26 recreatieve eenheden. Het totale aantal recreatieve eenheid blijft 510.

Het gemeentelijk beleid sluit hierbij aan. Het accent van het ruimtelijk beleid van de gemeente 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.

Gelet op het provinciale beleid inzake 'ladder duurzame verstedelijking', 'landschappelijke inpassing' en 'verevening' zij het navolgende opgemerkt.

'Ladder van duurzame verstedelijking'

Binnen zowel het rijksbeleid, het provinciaal beleid als het gemeentelijk beleid neemt de 'ladder van duurzame verstedelijking' een prominente plek in. Een 'stedelijke ontwikkeling' wordt gedefinieerd als een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaven, of van kantoren,

detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen. Onder 'andere stedelijke voorzieningen' wordt verstaan, accommodaties voor onderwijs, zorg, cultuur, bestuur, indoor-sport en leisure. Het uitbreiden met verblijfsrecreatie (26 watersuites) valt niet onder het begrip 'stedelijke ontwikkeling', waardoor toetsing aan de ladder van duurzame stedelijke ontwikkeling niet aan de orde is.

Provinciaal beleid vrijetijdseconomie

Ondanks dat 'de ladder van duurzame stedelijke ontwikkeling' niet van toepassing is op verblijfsrecreatie, geeft dit geen vrijbrief om deze functie ongelimiteerd uit te breiden. Op basis van de Omgevingsverordening Zeeland 2018 ex artikel 2.11, lid 4, dient voldaan te worden aan de in bijlage D onder 3 behorende bij de Omgevingsverordening opgenomen uitgangspunten:

(...)

3. Ontwikkelkader uitbreiding verblijfsrecreatieterrein buiten de kustzone:

Een eenduidig Zeeuws kwaliteitsniveau verschaft helderheid over de gewenste kwaliteit van de verblijfsrecreatie voor ondernemers en biedt een gelijk speelveld. Om de potenties van het recreatieve product van de Zeeuwse Kwaliteitskust optimaal te benutten, moeten ontwikkelingen in Zeeland minimaal aan onderstaande basiskwaliteit voldoen.

Uitgangspunten

- *Nieuwvestiging en uitbreiding van een bestaand verblijfsrecreatieterrein zoals benoemd in artikel 2.11, eerste lid voldoen aan de voorwaarden B t/m D van het Ontwikkelkader uitbreiding verblijfsrecreatieterrein.*
- *Uitbreiding van een bestaand verblijfsrecreatieterrein zoals benoemd in artikel 2.11, vierde lid voldoet aan de voorwaarden A t/m D.*

A. Ruimtelijke kwaliteit:

Kwaliteitsverbetering van bestaande bedrijven vindt plaats binnen de bestaande oppervlakte en eenheden van het bedrijf;

*Een beperkte uitbreiding van oppervlakte is mogelijk indien het nieuw uit te breiden terrein:
o integraal onderdeel uitmaakt van een (nieuw) landschap;
o en de dichtheid en omvang van de bebouwing passend is in het betreffende landschap;
o en het beheer en onderhoud van het landschap geborgd is;*

Een beperkte uitbreiding van eenheden is mogelijk indien:

o er sprake is van een integrale kwaliteitsimpuls van het bestaande en toekomstige accommodatie;

B. Economische haalbaarheid:

Ontwikkelingen vinden plaats op basis van een businessplan en voorzien in een centrale bedrijfsmatige exploitatie.

C. Markt en onderscheidend vermogen van het concept:

Ontwikkelingen zetten qua verschijningsvorm en type accommodatie in op een innovatief en hoogwaardig concept. Hierdoor wordt bijgedragen aan een gedifferentieerd product in de Zeeuwse kust. Het lokale DNA en het principe van LAND IN ZEE! staan hier centraal. Met oog op de dynamiek en verdere vernieuwing in de sector, wordt ingezet op circulair bouwen.

D. Sociaal maatschappelijke bijdrage:

Ontwikkelingen leveren een bijdrage aan de werkgelegenheid, behoud van voorzieningen en zijn een toegevoegde waarde voor de (leef)omgeving.

In het navolgende zullen de bovenvermelde uitgangspunten getoetst worden:

Ad A. Ruimtelijke kwaliteit:

De 26 watersuites zijn gepland in het nu reeds door camping De Paardekreek gebruikte ondiepe gedeelte van het meer. In dit gebied bevinden zich onder meer steigers, boeien, speelvoorzieningen en een recreatiestrandje voor de gasten van camping De Paardekreek. Dit gedeelte in het water is ongeveer 5 ha. groot, terwijl de oppervlakte van de Paardekreek op het land 17 hectare bedraagt. In totaal neemt de Paardekreek dus 22 hectare in gebruik.

Binnen deze 22 hectare zal de oppervlakte voor de watersuites 0.25 ha. in beslag nemen. Als er al gesproken kan worden van een uitbreiding, dan gaat het om minder dan 1,5% in oppervlakte, maar feitelijk wordt er geen nieuw gebied (nieuwe voor recreatieve doeleinden aangewezen gronden) toegevoegd.

Bij het ontwerp is uitgebreid stilgestaan bij de uitstraling, de vorm en het materiaalgebruik. Er wordt gebruik gemaakt van (gebruikte) steigerpalen die passen bij het nautische karakter. Het grijs wordende hout is vergelijkbaar met het hout dat reeds op het Veerse Meer wordt gebruikt voor aanlegsteigers. De ligging is geoptimaliseerd op basis van een uitgebreid onderzoek en wordt beschreven in de landschapsstudie/-toets van bureau Ruimte en Groen, waarbij veel aandacht is besteed aan de zichtlijnen. Het integrale rapport van bureau Ruimte en Groen is opgenomen in de bijlagen.

Aangezien er slechts houten palen in de bodem worden aangebracht is er geen verder onderhoud aan de omgeving nodig. De impact op de aanwezige fauna is marginaal en zeker niet nadelig, zoals beschreven in het natuuronderzoek van bureau Waardenburg. Het integrale rapport van bureau Waardenburg is opgenomen in de bijlagen.

Camping De Paardekreek bestaat sinds 1970. In de loop van de jaren heeft het bedrijf zich ontwikkeld van een eenvoudige camping met louter kampeerplaatsen naar een compleet recreatiebedrijf met uitgebreide verblijfsmogelijkheden. Het voorzieningenniveau behoort tot de top van de Nederlandse recreatiebranche. Door het vergroten van de aanwezige kampeerplaatsen is het aantal kampeerplaatsen in de loop der jaren afgenomen. Door de ingebruikname van de 26 watersuites zal het aantal overnachtingsmogelijkheden van 510 vergunde eenheden niet worden overschreden.

Om te voldoen aan de snel veranderende wensen van de huidige en toekomstige gasten, is een breed scala aan verblijfsmogelijkheden en voorzieningen nodig. Gasten wensen unieke, steeds wisselende ervaringen en belevenissen op hoog niveau. Camping De Paardekreek speelt hier op in door constant te investeren in verblijfsmogelijkheden en voorzieningen. Kampeerplaatsen worden groter, waardoor er minder plaatsen resterend.

De suites zullen energieneutraal zijn en circulair worden gebouwd. Aan het eind van de productlevenscyclus worden deze in korte tijd weggehaald, waarna alle materialen worden hergebruikt. In het landschap blijft er vervolgens niets achter.

Reeds vele jaren worden de hoofdgebouwen en zwembaden verwarmd met energiezuinige elektrische luchtwarmtepompen. Alle recreatiewoningen hebben zonneboilers voor de warmwatervoorziening. Toekomstige verblijven en voorzieningen zullen zoveel mogelijk energieneutraal en circulair worden gebouwd. In 2018 en de komende jaren worden er honderden zonnepanelen geplaatst op bedrijfsgebouwen en verblijven op camping De Paardekreek.

B. Economische haalbaarheid:

De watersuites blijven eigendom van camping De Paardekreek en zullen toeristisch worden verhuurd. We rekenen met een investering van 2.3 tot 2.5 miljoen euro die in 8 à 10 jaar moet worden terugverdiend. Een centrale bedrijfsmatige exploitatie wordt hierdoor gewaarborgd. In de regels behorende bij het bestemmingsplan wordt de centraal bedrijfsmatige exploitatie geborgd.

C. Markt en onderscheidend vermogen van het concept:

Gasten wensen steeds nieuwe, unieke ervaringen. Aan de randen van Kortgene en Wolphaartsdijk bij het Veerse Meer is de karakteristiek van het gebied als recreatie te duiden. Bij het ontwerpen van de beoogde ontwikkeling is daarmee rekening gehouden. De watersuites zijn een verlengstuk, doch uniek in haar verschijningsvorm, van de recreatieve voorzieningen, zoals deze momenteel reeds aanwezig zijn langs de randen van het Veerse Meer nabij Kortgene. Doordat de locatie boven het water zweeft en de accommodaties in eilandjes als ware in het water zijn gesitueerd, gaan de watersuites zeker een unieke ervaring bieden. De afmetingen zijn bescheiden (25 tot 30 m² per suite), maar het uitzicht is het Unique Selling Point (USP). Er bestaat op dit moment geen vergelijkbare accommodatie in Zeeland.

De uitvoering in hout past bij de nautische omgeving. Het ontwerp is volledig op de omgeving afgestemd, rekening houdend met de zichtlijnen vanuit alle richtingen. Het project wordt circulair en energieneutraal uitgevoerd. Er komt geen aansluiting op gas. Op deze manier past het project in de doelstellingen van de energietransitie.

D. Sociaal maatschappelijke bijdrage:

Sinds jaar en dag levert de Paardekreek een belangrijke bijdrage aan het voorzieningenniveau van het dorp Kortgene. Naast de nabijgelegen jachthaven Delta Marina is camping De Paardekreek het enige grotere verblijfsrecreatieve bedrijf van het dorp. Gasten van camping De Paardekreek maken gebruik van de voorzieningen in het dorp en leveren zo een significante bijdrage aan de levensvatbaarheid van vele middenstanders. Het voorzieningenniveau in Kortgene is bovengemiddeld voor een dorp met 1700 inwoners. In veel Zeeuwse dorpen van die grootte zijn er überhaupt geen school, winkels en dergelijke meer over. Daarnaast biedt camping De Paardekreek voorzieningen die gebruikt worden door de omwonenden. Tenslotte verdienen vele mensen hun boterham als medewerker, exploitant, leverancier et cetera. Daarmee is het bedrijf van groot belang voor de leefbaarheid van de omgeving. Om dit belang ook in de (nabije) toekomst te kunnen veiligstellen zijn investeringen in nieuwe verblijfsvormen noodzakelijk.

Verevening

Camping De Paardekreek beschikt over 510 verhuureenheden. Door de jaren heen is het aantal verhuureenheden dat camping De Paardekreek benut voor haar exploitatie afgenomen. Door kwaliteitsverbetering toe te passen in de vorm van grotere kampeerplaatsen, het aantal verhuureenheden dat wordt benut binnen 5 jaar, uitkomen op 485 plaatsen. Met de toevoeging van 23

watersuites blijft het aantal verhuureenheden nog steeds onder de 510. Derhalve is van een uitbreiding in dezen geen sprake en is het verevening niet aan de orde.

Landschappelijke inpassing

Zoals reeds hiervoor is aangehaald is door bureau Ruimte en Groen medio maart 2019 een landschapstoets uitgevoerd.

Op basis van deze landschapstoets kan het navolgende worden geconcludeerd:

De ontwikkeling 'watersuites Paardekreek' mag niet leiden tot een significante aantasting van de landschappelijke (en cultuurhistorische) waarden van het Veerse Meer. Hieronder volgt een overweging van de getoetste aspecten . Dit brengt tot de volgende conclusies:

- a. Alhoewel de ontwikkeling van de watersuites visueel-ruimtelijk impact heeft op dit deel van het Veerse Meer wordt de ruimtelijkheid als geheel niet aangetast. De ontwikkeling is qua aard en omvang vergelijkbaar met een aantal grotere jachten die aan een steiger liggen en het Veerse Meer in steken. Hierbij blijft het centrale deel van het Veerse Meer (de vaargeul) gevrijwaard.
- b. Belangrijke zichtlijnen over het water worden wel beïnvloed, maar niet belemmerd door de ontwikkeling. Vanaf de zuidzijde valt de ontwikkeling weg tegen de achtergrond van het land. Vanaf de noordzijde is deze verborgen achter het bestaande recreatiecomplex van camping De Paardekreek. Door de relatief geringe omvang steken de watersuites hier niet bovenuit en ze blijven ook onder de hoogte van de dijken die het Veerse Meer omringen. Zichtlijnen (varend) over het water vanuit oostelijke en westelijke richting worden wel beïnvloed. De ontwikkeling zal vanaf grotere afstand slechts beperkt waarneembaar zijn, maar van dichterbij is deze wel goed zichtbaar als een uitstekende 'pier' in het water. Het is echter nergens zo dat de volledige zichtlijn over het water geblokkeerd wordt.
- c. Niet alleen door de vormgeving, maar ook door het materiaal- en het kleurgebruik passen de watersuites in de omgeving. Door het veelvuldig gebruik van hout met glas in de openingen voegt de ontwikkeling zich in de natuurlijke omgeving met water, riet, beboste oevers, houten steigers en vlonders, etc.
- d. De ontwikkeling zorgt voor een versterking van de diversiteit in dit deel van het Veerse Meer waar recreatieve en natuurlijke elementen elkaar afwisselen. Het markeert de overgang van een recreatief deel naar een natuurlijk deel.
- e. Het karakter van het Veerse Meer als voormalige zee-arm wordt niet aangetast door deze ontwikkeling. De maat en schaal van de ontwikkeling is relatief gering en is geen (schier)eiland in het Veerse Meer, maar een zwevend geheel waarbij de steiger inclusief watersuites op palen steunen en daarbij visueel boven het water 'zweven'. De ruimte loopt dan ook als het ware door onder de ontwikkeling. Qua vormtaal wordt aangesloten bij de steigers met boten die overal langs het Veerse Meer aanwezig zijn en het recreatieve deel markeren. Het diepere deel van de geul blijft daarbij gevrijwaard. Het bovenstaande overziend kan gesteld worden dat de ontwikkeling 'watersuites Paardekreek' niet leidt tot een significant aantasting van de landschappelijke (en cultuurhistorische) waarden van het Veerse Meer.

Gelet op het bovenstaande kan worden geconcludeerd dat de ontwikkeling past binnen het voornoemde beleid.

4 KWALITEIT VAN DE LEEFOMGEVING

4.1 Bodem

Wettelijk is bepaald dat een omgevingsvergunningsplichtig 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 deels een conserverend plan en deels een ontwikkelingsplan (geheelte watersuites). De beoogde ontwikkeling is opgenomen in het bestemmingsplan. Een bodemonderzoek is dan ook nodig.

Op 17 december 2017 heeft SMA Milieu en Ruimte een verkennend waterbodemonderzoek uitgevoerd ter plaatse van de beoogde locatie voor de watersuites.

De conclusie uit het onderzoeksrapport is dat ter plaatse van de onderzoekslocatie met een oppervlak van circa 18.000 m² sprake blijkt te zijn van een zandige waterbodem. Dit zand wordt beoordeeld als 'altijd toepasbaar' en 'verspreid in zout oppervlaktewater'.

Het aspect bodem vormt derhalve geen belemmering.

4.2 Cultuurhistorie en Archeologie

De Erfgoedwet bundelt bestaande wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed in Nederland. Bovendien zijn aan de Erfgoedwet een aantal nieuwe bepalingen toegevoegd. Het beschermingsniveau zoals dat in de oude wetten en regelingen gold, blijft gehandhaafd.

De Erfgoedwet vormt straks samen met de nieuwe nog vast te stellen Omgevingswet het wettelijke fundament voor de archeologie in Nederland. Onderdelen van de voormalige Monumentenwet over archeologie worden te zijner tijd overgeheveld naar de Omgevingswet. Vooruitlopend op de datum van ingang van de Omgevingswet zijn deze artikelen te vinden in het Overgangsrecht in de Erfgoedwet, waar ze ongewijzigd van toepassing blijven zolang de Omgevingswet nog niet van kracht is.

Nota provinciaal cultuurbeleid 2013-2015

De Nota provinciaal cultuurbeleid 2013-2015 beschrijft dat de provincie prioriteit geeft aan het cultureel erfgoed. De nota is een uitwerking van de Kadernotitie provinciaal cultuurbeleid 2013-2016 en is op 21 december 2012 door Provinciale Staten vastgesteld.

Archeologie en cultuurhistorie zijn twee beleidsterreinen die in de nota uitgewerkt worden. De provincie wil gemeenten stimuleren om uitvoering te geven aan het archeologiebeleid en zet in op het regionaal organiseren van expertise en beleidsuitvoering.

Archeologische waarden moeten zoveel mogelijk in situ (in de bodem) behouden blijven. Gebieden die een vastgestelde archeologische waarden hebben kennen geen vrijstelling van de verplichting tot het uitvoeren van archeologisch onderzoek. Als er in deze gebieden ingrepen

plaatsvinden die consequenties kunnen hebben voor archeologie, moet er dus altijd onderzoek worden gedaan.

Archeologische vondsten moeten gemeld worden bij het archeologisch depot van de provincie. Dit depot wordt beheerd door de Stichting Cultureel Erfgoed Zeeland.

Op 6 februari 2017 hebben gedeputeerde staten van Zeeland het Toetsingskader archeologie Provincie Zeeland 2017 vastgesteld. Op basis van dit toetsingskader kan beoordeeld worden of voorafgaand aan de verlening van vergunningen archeologisch onderzoek noodzakelijk is. In dit toetsingskader is het uitgangspunt dat in gebieden met vastgestelde archeologische waarden sowieso archeologisch onderzoek plaats moet vinden uitgewerkt in regels. Tevens is in het toetsingskader bepaald dat op terreinen met een gerede archeologische verwachting archeologisch onderzoek uitgevoerd moet worden indien de werkzaamheden dieper gaan dan 30 centimeter onder het bestaande maaiveld en het te verstoren oppervlak groter is dan 100 m². Krachtens het toetsingskader zijn alle overige terreinen vrijgesteld van archeologisch onderzoek.

Archeologiebeleid gemeente Noord-Beveland

Op 26 januari 2012 is het archeologiebeleid door de gemeenteraad van Noord-Beveland vastgesteld. Het rapport bestaat uit een beleidsnota met beleidskaarten en een 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 veilig gesteld 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 een dubbelbestemming te worden opgenomen, ter bescherming van de verschillende archeologische waarden. Om te bepalen welke dubbelbestemming opgenomen dient te worden heeft de gemeente een archeologische Maatregelenkaart-in-lagen ontwikkeld die de basis vormt voor de uitvoering van het gemeentelijk archeologiebeleid in het kader van de besluitvorming bij ruimtelijke plannen. In het kader van dit beleid worden op de Maatregelenkaart-in-lagen voor het gemeentelijke grondgebied acht maatregelcategorieën onderscheiden, onderverdeeld in archeologische waarden (categorie 1 tot en met categorie 3), archeologische verwachtingen (categorie 4 tot en met categorie 7) en geen archeologische verwachting (categorie 8):

- Categorie 1 (wettelijk beschermde monument)
- Categorie 2 (AMK-terrein, terrein van archeologische waarde)
- Categorie 3 (gewaardeerde stads-/dorskern)
- Categorie 4 (hoge archeologische verwachting)
- Categorie 5 (gematigde archeologische verwachting)
- Categorie 6 (lage archeologische verwachting)
- Categorie 7 (waterbodem, gematigde archeologische verwachting)
- Categorie 8 (geen archeologische verwachting)

De gronden gelegen binnen de zones van maatregelcategorie 1, 'wettelijk beschermde monumenten', behoeven geen dubbelbestemming. Terreinen aangeduid als 'Wettelijk beschermde monumenten' (maatregelcategorie 1) zijn op basis van de Erfgoedwet reeds beschermd. De gronden gelegen binnen de zones van maatregelcategorie 8, 'geen archeologische verwachting' behoeven eveneens geen dubbelbestemming indien de afwezigheid van een archeologische verwachting voor alle potentiële archeologische niveaus geldt. Voor de waterbodem (maatregelcategorie 7) geldt dat er bij het aantreffen van archeologische waarden in deze zone contact opgenomen te worden met de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed, om in overleg het vervolgtraject te bepalen.

De maatregelcategorieën zijn in de Beleidsnota Archeologie als volgt vertaald naar de dubbelbestemmingen:

Maatregelcategorie 1 > -
 Maatregelcategorie 2 > Waarde – Archeologie – 1
 Maatregelcategorie 3 > Waarde – Archeologie – 1
 Maatregelcategorie 4 > Waarde – Archeologie – 2
 Maatregelcategorie 5 > Waarde – Archeologie – 3
 Maatregelcategorie 6 > Waarde – Archeologie – 4
 Maatregelcategorie 7 > Waarde – Archeologie – 3
 Maatregelcategorie 8 > -

De maatregelcategorieën zijn vertaald naar planregels. Bij de vertaling is rekening gehouden met het versturende effect van de verschillende soorten bodemingrepen op het bodemarchief in relatie tot de diepteligging van archeologische waarden/verwachtingen. Op basis hiervan zijn ontheffingscriteria geformuleerd met betrekking tot omvang van het plangebied en de diepte van de te verrichten bodemingrepen. Er is sprake van een archeologische onderzoeksplicht indien bij de voorgenomen ruimtelijke activiteit beide ontheffingscriteria (oppervlakte van het plangebied en diepte van de bodemingreep) worden overschreden. Van de omvang en de diepte van de bodemingreep hangt af in hoeverre een ontheffing verleend kan worden voor een specifieke archeologische verwachtingslaag.

Cultuurhistorische hoofdstructuur

Cultuurhistorie is – omdat het in belangrijke mate bepalend is voor de regionale identiteit – benoemd tot één van de omgevingskwaliteiten van Zeeland. Naast het vastleggen van de verschillende objecten zijn in de Cultuurhistorische Hoofdstructuur ook verschillende prioritair aandacht aan deze gebieden en heeft hier inpasbaarheidstrategieën voor opgesteld, afhankelijk van hun waarde en ontwikkelingsmogelijkheden. De strategieën zijn:

- behoud cultuurhistorische elementen en relictten;
- behoud door ontwikkeling en versterken van de samenhang;
- herkenbaarheid als voorwaarde voor inpassen nieuwe ontwikkelingen.

De Cultuurhistorische Hoofdstructuur is een overzichtelijke samenvatting van alle kennis over de nog zichtbare cultuurhistorie in de omgeving.

Analyse

Aardkundige waarden

In de Cultuurhistorische Hoofdstructuur zijn binnen het plangebied geen aardkundig waardevolle gebieden aangeduid.

Monumenten

Binnen het plangebied komen geen monumenten voor.

Cultuurhistorische waarden

Camping De Paardekreek is buitendijks gelegen en wordt niet aangemerkt als bijzonder of waardevol gebied.

Archeologische waarden

Volgens het gemeentelijk archeologiebeleid is het plangebied aangemerkt met de verwachtingswaarde 6 en 7. Daar waar categorie 6 van toepassing is, geldt dat wanneer er een ontwikkeling plaatsvindt waarbij het plangebied groter is dan 2500 m² én de grond dieper wordt geroerd dan 0,40 meter, archeologisch vooronderzoek noodzakelijk is. De ontwikkeling voor de nieuwe opslagruimte, alsmede die van de groepsaccommodatie zijn niet groter dan 2500m². Het gedeelte van het Veerse Meer dat is gelegen in het plangebied is aangemerkt als categorie 7 (waterbodem). Ter plaatse van dit gedeelte wordt teruggegrepen op het provinciale archeologiebeleid. Dit betekent dat wanneer er een ontwikkeling plaatsvindt waarbij het plangebied groter is dan 100 m² én de grond dieper wordt geroerd dan 0,30 meter, archeologisch vooronderzoek noodzakelijk is.

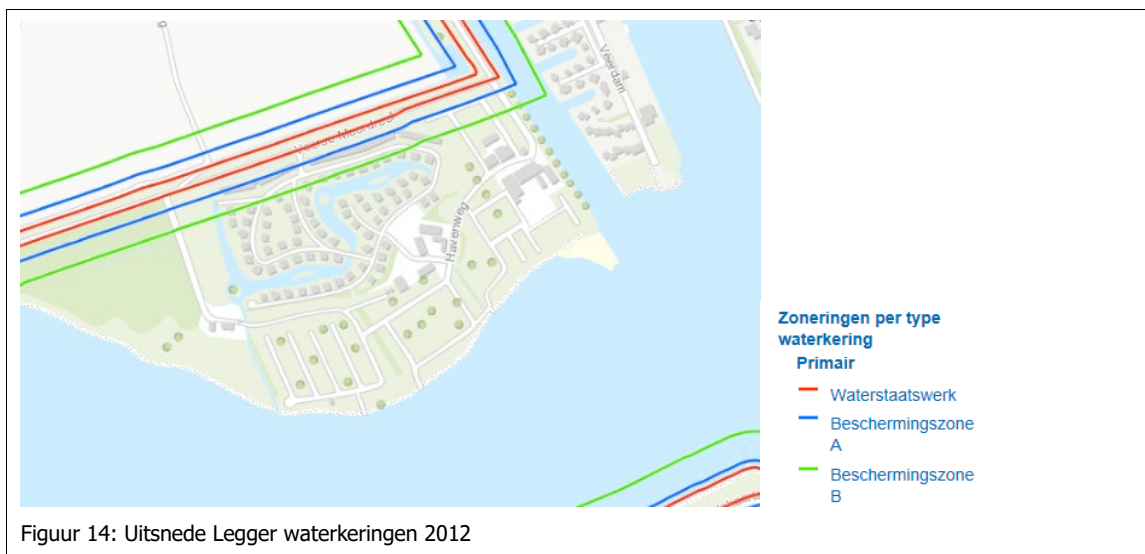
Er zullen geen bouwwerkzaamheden plaatsvinden in de waterbodem anders dan het aanbrengen van paalhoofden. Een archeologisch is derhalve niet noodzakelijk.

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.



Figuur 14: Uitsnede Legger waterkeringen 2012

Thema en water(beheer)doelstelling	Uitwerking
<p><u>Veiligheid waterkeringen</u> Waarborgen van het veiligheidsniveau en rekening houden met de daarvoor benodigde ruimte.</p>	<p>De ontwikkeling is niet op of in de nabijheid van een waterkering gelegen. In het plangebied komt een primaire waterkering voor. Deze waterkering is op de verbeelding van het plan en in de regels behorend bij dit plan opgenomen.</p> <p>Het plangebied ligt nabij transportroutes gevaarlijke stoffen over water maar dit heeft geen invloed, zie paragraaf externe veiligheid.</p>
<p><u>Voorkomen overlast door oppervlaktewater</u> Waarborgen van voldoende bouwpeil om inundatie vanuit oppervlaktewater in maatgevende</p>	<p>Dit aspect is niet van toepassing.</p>

situaties te voorkomen. Rekening houden met de gevolgen van klimaatverandering en de kans op extreme weersituaties.	
<u>Voorkomen overlast door hemel- en afvalwater (inclusief water op straat / overlast)</u> Waarborgen optimale werking van de zuiveringen/ RWZI's en van de (gemeentelijke) rioleringen. Afkoppelen van (schone) verharde oppervlakken in verband met de reductie van hydraulische belasting van de RWZI, het transportsysteem en het beperken van overstorten.	Het verhard oppervlak zal toenemen. Rondom de ontwikkeling is het Veerse Meer gelegen waar het hemelwater in zal worden opgevangen
<u>Grondwaterkwantiteit en verdroging</u> Tegengaan / verhelpen van grondwateroverlast en -tekort. Rekening houden met de gevolgen van klimaatverandering. Beschermen van infiltratiegebieden en –mogelijkheden.	Het plangebied ligt niet in een infiltratiegebied en niet in een natuurgebied of gebied voor drinkwatervoorziening. Er is geen sprake van invloed op de grondwaterkwaliteit. Er is geen sprake van het onttrekken van grondwater of het infiltreren van grondwater met als doel het later weer op te pompen in het plangebied, dus verdroging is hier niet aan de orde.
<u>Grondwaterkwaliteit</u> Behoud / realisatie van een goede grondwaterkwaliteit. Denk aan grondwaterbeschermingsgebieden.	Het plangebied ligt niet in een infiltratiegebied, wel in een natuurgebied, maar niet in een gebied voor drinkwatervoorziening. Er is geen sprake van invloed op de grondwaterkwaliteit.
<u>Oppervlaktewaterkwaliteit</u> Behoud / realisatie van goede oppervlaktewaterkwaliteit. Vergroten van de veerkracht van het watersysteem. Toepassing van de trits schoonhouden, scheiden en zuiveren.	Het afgekoppelde regenwater van daken en verhardingen is relatief schoon. Het te gebruiken materiaal van de afvoerleidingen moet voldoen aan het bouwbesluit. Voorts zullen er geen uitlogende materialen worden gebruikt. Het hemelwater wordt afgekoppeld op het Veerse Meer. Er zijn geen nadelige gevolgen voor de waterkwaliteit. Het overige vuil water zal via het rioolstelsel worden afgevoerd.
<u>Volksgezondheid (water gerelateerd)</u> Minimaliseren risico watergerelateerde ziekten en plagen. Voorkomen van verdrinkingsgevaar/-risico's via o.a. de daarvoor benodigde ruimte.	Het Veerse Meer betreft een zoutwater meer met voldoende diepte.
<u>Bodemdaling</u> Voorkomen van maatregelen die (extra) maaiveldsdalingen in zettinggevoelige gebieden kunnen veroorzaken.	Er zullen geen veranderingen in het peilregiem plaatsvinden die voor bodemdaling zorgen.
<u>Natte natuur</u> Ontwikkeling/bescherming van een rijke gevarieerde en natuurlijk karakteristieke aquatische natuur.	Het Veerse Meer is een Natura 2000-gebied. Uit het natuur onderzoek door het bureau Waardenburg blijkt dat er geen nadelige gevolgen optreden door de beoogde ontwikkeling
<u>Onderhoud oppervlaktewater</u> Oppervlaktewater moet adequaat onderhouden worden. Rekening houden met obstakelvrije	Rekening wordt gehouden met de regels van de Keur voor wat betreft de ruimte en bereikbaarheid voor onderhoudsstroken van de waterloop in en rondom het plangebied.

onderhoudsstroken vrij van bebouwing en opgaande (hout)beplanting.	
<u>Relatie met eigendom waterbeheerder</u> Ruimtelijke ontwikkelingen mogen de werking van objecten (terreinen, milieuzonering) van de waterbeheerder niet belemmeren.	Er zijn geen objecten van de waterbeheerder aanwezig.
<u>Scheepvaart en/of wegbeheer</u> Goede bereikbaarheid en in stand houden van veilige vaarwegen en wegen in beheer en onderhoud bij Rijkswaterstaat, de provincie en/of het waterschap.	Er is een waterweg in het plangebied aanwezig. De ontwikkeling blijft hier ver buiten, namelijk op het ondiepe gedeelte van het Veerse Meer. Hierover is overleg geweest met RWS.

4.4 Ecologie / flora en fauna

Per 1 januari 2017 is de nieuwe Wet natuurbescherming in werking getreden. Deze nieuwe wet vervangt drie voormalige wetten: de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en faunawet. Op basis van de Wet natuurbescherming is het van belang bij de ruimtelijke planvorming vooraf te onderzoeken of en welke dier- en plantensoorten er in en nabij het plangebied voorkomen, wat hun beschermingsstatus is en wat de effecten zijn van de ingreep op het voortbestaan van de gevonden soorten.

Op basis van de Wet natuurbescherming is het van belang bij de ruimtelijke planvorming vooraf te onderzoeken welke dier- en plantensoorten 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 het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is het ten westen gelegen (bos)gebied genaamd de Paardekreek aangewezen als natuurgebied. Binnen het plangebied is een gedeelte van het Veerse Meer aanwezig. Het Veerse Meer is aangewezen in het kader van de Natura 2000

De afwegingszone van 100 meter ten opzichte van natuurgebieden (gebaseerd op de Omgevingsverordening Zeeland 2018 is in het onderhavige geval ook van toepassing.

De Wet natuurbescherming heeft evenwel ook betrekking op beschermde planten- en diersoorten buiten de aangewezen gebieden. Het plangebied bestaat uit bestaand grotendeels bebouwd gebied en aangezien het voorliggende plan met name de bestaande situatie conserveert, is voor het bestaande gedeelte van de camping geen nader onderzoek uitgevoerd.

Voor het gedeelte waar de watersuites zijn geprojecteerd is evenwel ecologisch onderzoek nodig.

Door het bureau Waardenburg is op 8 maart 2016 en nadien geüpdate op 3 augustus 2020 een ecologisch onderzoek uitgevoerd naar de mogelijke effecten van het realiseren van de watersuites in het Veerse Meer. Daarnaast is door het bureau BEC B.V. een quick scan uitgevoerd. Beide onderzoeken zijn in de bijlagen opgenomen.

Natuurtoets (Waardenburg)

Wet natuurbescherming

De realisatie van 23 waterwoningen in het Veerse Meer bij de Paardekreek en de daarmee gepaard gaande mogelijk zeer geringe toename in vaarrecreatie kan van invloed zijn op de instandhoudingsdoelen waarvoor het Natura 2000-gebied Veerse Meer is aangewezen. In deze studie zijn de volgende mogelijke effecten onderzocht:

- verlies van areaal of leefgebied door ruimtebeslag;
- verlies van samenhang van het areaal/leefgebied oftewel versnippering;
- verstoring door beweging, licht en geluid gedurende de aanleg- en gebruiksfase.

Andere effecten (trilling, verzuring, vermesting, etc.) zijn op voorhand uitgesloten omdat ze zich in geheel niet zullen voordoen.

Ruimtebeslag vindt plaats op ± 1 ha van het Natura 2000-gebied Veerse Meer. Het plangebied heeft in de huidige situatie niet of nauwelijks betekenis door soorten met instandhoudingsdoelen. Hierdoor zijn effecten als gevolg van ruimtebeslag op het Natura 2000-gebied Veerse Meer uitgesloten.

De realisatie en het in gebruik nemen van de waterwoningen in het Veerse Meer leidt niet tot een versterking van de barrièrewerking (in vliegbewegingen) van soorten met instandhoudingsdoelen. Dit geldt zowel voor de soorten die aangewezen zijn voor het Natura 2000-gebied Veerse Meer als voor het Natura 2000-gebied de Oosterschelde.

De mogelijke zeer geringe toename van vaarrecreatie en de mogelijk daarmee gepaard gaande minieme toename in verstoringdruk, leidt niet tot een verandering van het huidige gebiedsgebruik door vogels.

Als gevolg van de ingreep vinden geen negatieve effecten plaats. Dit geldt zowel voor de instandhoudingsdoelen van het Natura 2000-gebied Veerse Meer als de instandhoudingsdoelen van het Natura 2000-gebied Oosterschelde. Hiermee zijn significant negatieve effecten op doelen van beide gebieden met zekerheid uitgesloten.

Natuurnetwerk Nederland

Het plangebied ligt buiten gebieden die onderdeel zijn van het provinciale NNN. Effecten op het functioneren van het NNN zijn niet aan de orde. De wezenlijke waarden en kenmerken worden niet aangetast.

Quick scan (BEC)

1. De planlocatie is gelegen in Natura 2000 en nabij (< 100 m) NNN-gebied. Een toetsing aangaande gebiedsbescherming is in een separate Natuurtoets (Bureau Waardenburg) uitgewerkt.
2. Op locatie kan sprake zijn van broedvogels in het broed/voortplanting seizoen (1 maart t/m juli): denken aan meerkoet, waterhoen, wilde eend, fuut en evt. kale grondbroeders zoals scholekster etc. Tevens kunnen in de omgeving aanwezige bomen bijv. houtduif etc. tot broeden komen.
3. Hierdoor dienen de realisatiewerkzaamheden buiten dit broed-/voortplantingsseizoen te worden uitgevoerd. Indien dit niet mogelijk is dan dienen de

(voorbereidings)werkzaamheden voor dit seizoen te zijn gestart en de werkzaamheden onder ecologische begeleiding te worden uitgevoerd (zoals het uitvoeren van een veldcontrole net voorafgaande aan start werkzaamheden voor controle op en evt. markeren en beschermingszone uitzetten van vogelnesten om deze niet te verstoren/beschadigen alsmede de landlocatie (depot, bouwruimte etc. kort gemaaid te hebben en houden om zodoende dit gebied onaantrekkelijk te houden door gebrek aan dekking). 4 Door (tijdelijke) bouwverlichting en planverlichting niet te richten op het wateroppervlakte en de hemel worden tevens effecten op vleermuizen en overige fauna beperkt.

4. Op de planlocatie zijn verder ook algemeen voorkomende zoogdieren en evt. amfibieën als beschermde soorten te verwachten. Ook kunnen diffuus vleermuizen en vissen voorkomen. Door het toepassen van het zorgvuldig handelen principe kunnen negatieve effecten op deze soorten worden voorkomen/verminderd.
5. Voor ruimtelijke ontwikkelingen geldt voor de algemene zoogdiersoorten en amfibieën een provinciale vrijstelling bij ruimtelijke ontwikkelingen. Wel blijft ook het principe zorgvuldig handelen van toepassing.
6. Door werkzaamheden volgens de voorschriften van de vergunning Wet natuurbescherming dan wel verklaring van geen bedenkingen vanuit gebiedsbescherming uit te voeren en genoemde mitigerende maatregelen toe te passen, wordt invulling gegeven aan het principe van zorgvuldig handelen. Hiermee wordt tevens voorkomen dat nesten van vogels worden verstoord, beschadigd en/of vernietigd en verbodsbepalingen (zie bijlage 1 wettelijk kader) worden overtreden.

Volledigheidshalve zij opgemerkt dat voor de realisatie van de watersuites er niet geheid wordt, maar de benodigde houten palen zullen in de grond worden gedreven. Voorts worden de watersuites aan land gebouwd en nadien op de houten palen geplaatst. De bouwwerkzaamheden zullen buiten het broed/voortplanting seizoen (15 maart t/m 15 juli).

Stikstofdepositie

Op grond van de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn zijn in de Europese Unie waardevolle natuurgebieden aangewezen en beschermd die gezamenlijk een Europees ecologisch netwerk vormen, Natura 2000 genaamd. Per Natura 2000-gebied zijn instandhoudingsdoelstellingen geformuleerd. Het per gebied behalen van deze doelstellingen moet er toe leiden dat op landelijk niveau een gunstige staat van instandhouding van bepaalde soorten en habitattypen behouden of hersteld wordt. In Nederland kennen we ruim 160 Natura 2000-gebieden, waaronder het gebied Veerse Meer.

Stikstof vormt een van de grootste belemmeringen voor de realisatie van de Natura 2000-instandhoudingsdoelstellingen. Deze stikstof is voornamelijk afkomstig uit de landbouw en voor een klein deel uit het verkeer en de industrie. Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dient onderzocht te worden of de betreffende ontwikkeling al dan niet significant bijdraagt aan de stikstofuitstoot en daarmee een bedreiging vormt voor het behalen van de instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000-gebied.

De beoogde ontwikkeling voorziet in vervangende nieuwbouw van 47 grondgebonden rijwoningen, daar waar eerst 70 grondgebonden woningen aanwezig waren. De beoogde ontwikkeling zal daarom niet resulteren in een (significante) verkeerstoename. De waarde van stikstofdepositie zal daarom naar verwachting niet toenemen ten opzichte van de huidige planologische situatie.

Volledigheidshalve zij het volgende opgemerkt. Als (een wijziging van) een bestemmingsplan negatieve gevolgen heeft voor de Natura 2000-gebieden kan het plan in beginsel niet worden vastgesteld. In dat geval moet het bevoegd gezag volgens artikel 2.8, van de Wet natuurbescherming (Wnb) eerst een passende beoordeling opstellen. Uit de passende beoordeling moet blijken dat de instandhoudingsdoelstellingen van de betreffende gebieden niet aangetast worden door het plan. Eventueel worden maatregelen opgenomen die getroffen worden om dit te bereiken.

Als niet aangetoond wordt dat aan de instandhoudingsdoelstellingen voldaan wordt, kan het plan geen doorgang vinden. Met behulp van een voortoets kan het bevoegd gezag bepalen of op voorhand negatieve gevolgen uit te sluiten zijn. Hierbij moet voor de gewenste situatie worden uitgegaan van de maximale planologische mogelijkheden. Voor plannen die ten opzichte van de uitgangssituatie op het referentiemoment geen significante toename in stikstofdepositie veroorzaken, zijn negatieve effecten ten aanzien van dit aspect uit te sluiten. In dat geval hoeft geen passende beoordeling te worden opgesteld.

Gelet op de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 29 mei 2019, kan het Programma Aanpak Stikstof niet meer worden gehanteerd als toetsingskader op grond van de Wet natuurbescherming. Inmiddels is een nieuwe versie van het rekenprogramma AERIUS uitgebracht. Met dit nieuwe rekenmodel is door het bureau Colsen de stikstofdepositie op natuurgebieden berekend. De berekeningen laten zien dat geen rekenresultaten hoger zijn dan 0,00 mol/ha/j. Stikstof vormt derhalve geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling. De volledige stikstofdepositieonderzoeken zijn opgenomen in de bijlagen. Volledigheidshalve zij opgemerkt dat ook de gebruikersfase is uitgerekend waar dat eigenlijk niet hoeft. Immers de watersuites vervangen bestaande recreatie-eenheden.

Het aspect flora en fauna vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

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 camping, vakantiewoningen (villapark) met bijbehorende voorzieningen. De voorzieningen betreffen allen voorzieningen ten dienste van de recreanten welke verblijven in de nabijgelegen recreatiewoningen en op de camping. 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/voorzieningen binnen het plangebied wordt niet voorgestaan. 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 wegverkeerslawaaï, spoorweglawaaï en/of industrielawaaï op de gevels van (andere) 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 geluidszone.

Op de wegen gelegen op ter plaatse van de camping en het villapark mag overwegend niet harder worden gereden dan stapvoets. De Havenweg kent een maximum snelheid van 30 km/uur. Tot slot kennen de overige polderwegen in de nabijheid van de camping een maximum snelheid van 60 km/uur. Dit betekent dat bij nieuwe (gevoelige) ontwikkelingen binnen 250 meter van deze wegen in principe akoestisch onderzoek verplicht is. Vanwege het conserverende karakter van het onderhavige plan is een geluidsonderzoek niet nodig.

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.

Voor luchtkwaliteit is stikstofdioxide het meest maatgevend, omdat deze stof door de invloed van het wegverkeer het snelst een overschrijding van de grenswaarde veroorzaakt. Daarnaast zijn ook de concentraties van fijn stof van belang. De grenswaarde voor fijn stof wordt als gevolg van de hoge achtergrondconcentraties in grote delen van Nederland overschreden.

Bij het ontwikkelen van nieuwe gevoelige bestemmingen dient onderzoek gedaan te worden naar de ter plaatse aanwezige luchtkwaliteit.

Voor het onderhavige bestemmingsplan hoeft in het kader van een 'goede ruimtelijke ordening' geen luchtkwaliteitsberekening te worden uitgevoerd aangezien het plan 'Camping de Paardekreek 2019' een conserverend plan is en de ontwikkeling van de watersuites binnen de vergunde aantallen verhuureenheden van 510 blijft.

4.8 Externe veiligheid

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

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

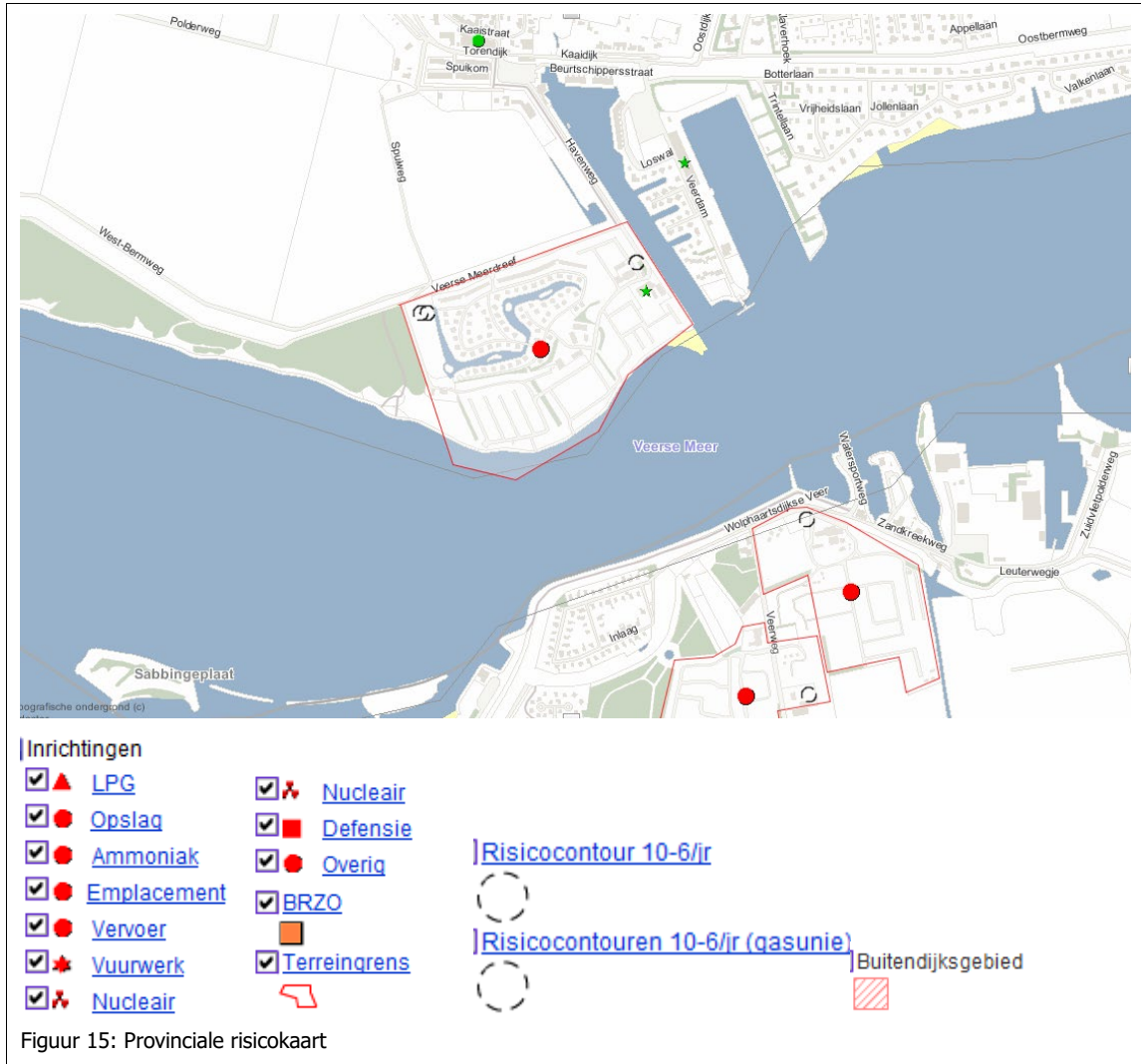
Inrichtingen

Als de afstand tot een risicovolle activiteit maar groot genoeg is, is er sprake van 100% veiligheid. Maar deze afstand kan kilometers groot zijn. Nederland is te klein om deze afstanden te hanteren. Daarom is gekozen voor het hanteren van een basisbeschermingsniveau. Dit wordt geconcretiseerd door toepassing van grens- en richtwaarden voor plaatsgebonden risico (PR) en oriëntatiewaarden voor groepsrisico (GR). Het PR wordt weergegeven met risicocontouren 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. Het kampeerterrein/villapark zelf betreft een risicovolle inrichting. Er zijn namelijk 3 propaantanks in het plangebied aanwezig. Deze propaantanks zijn aanwezig ten behoeve van de camping. De risicoafstand bedraagt 15 meter. Binnen deze afstand zijn geen gevoelige functies gelegen.

Buisleidingen

Op basis van de ontwerp 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 belemmeringsstrook 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).

Er is geen verkeersroute vervoer gevaarlijke stoffen in de nabijheid van het plangebied.

Waterwegen

In en nabij het plangebied is sprake van twee aangewezen vaarroutes voor het transport van gevaarlijke stoffen, namelijk het Veerse Meer en de Oosterschelde. Voor de aangewezen vaarroute gevaarlijke stoffen die loopt over het Veerse Meer blijkt uit het rapport Basisnet water dat dit een zogeheten 'groene' route is. Dit houdt in dat hierover weinig of geen vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Ter oriëntatie: het vervoer van brandbare vloeistoffen in huidige situatie betreft minder dan 1 geladen benzinetanker of het equivalent daarvan per dag. Er is dan ook geen PR-contour aanwezig. Hieruit is tevens op te maken dat deze vaarroute geen

plasbrandaandachtsgebieden heeft. Er is geen Groepsrisicoverantwoording en berekening nodig vanwege nauwelijks merkbare effecten op het Groepsrisico.

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 'Camping de Paardekreek 2019' 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 'Camping de Paardekreek 2015' 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

Recreatie (artikel 3)

Het recreatieterrein valt onder de bestemming 'Recreatie'. Er zijn twee bedrijfswoningen toegestaan. Aan de noord- en westzijde van het plangebied is een bos- en beplantingstrook aanwezig. Het recreatieterrein is verder opgedeeld in twee delen, namelijk het kampeerterrein en de permanente verblijfsrecreatie in de vorm van bungalows. Ook is de locatie van de centrale voorzieningen op het terrein vastgelegd. Per functie zijn specifieke bouw- en gebruiksbepalingen opgenomen.

Verkeer (artikel 4)

Dit betreft alle wegen en parkeerterreinen in het plangebied.

Water-Deltawater (artikel 5)

Dit betreft het gedeelte van het Veerse Meer dat ten behoeve van het recreatieterrein in gebruik is. Hierin zijn onder andere de aanlegsteigers opgenomen. Daarnaast is hierin een functie aanduiding opgenomen ten behoeve van de realisatie van de watersuites

Wonen (artikel 6)

De burgerwoning in het plangebied is bestemd als 'Wonen'. Maximaal 1 vrijstaande woning mag worden opgericht. Ten aanzien van de hoofdgebouwen zijn onder meer regels opgenomen betreffende de oppervlakte en de goot- en de totale bouwhoogte. Ten aanzien van de aan- en uitbouwen en de bijgebouwen zijn onder meer regels opgenomen betreffende de toegestane oppervlakte en de goot- en de totale bouwhoogte. Voor bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn bouwregels opgenomen betreffende de toegestane bouwhoogte.

Daarnaast zijn er flexibiliteitsbepalingen opgenomen ten behoeve van het realiseren van een gastenverblijf, mantelzorg en beroepsmatige en bedrijfsmatige activiteiten in de woning.

Waarde – Archeologie 1, 2, 3, 4 en 5 (artikel 7-11)

Het gemeentelijk archeologiebeleid is geheel vertaald in het bestemmingsplan. Indien het oprichten van een bouwwerk kan leiden tot een onevenredige versterking 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.

Waterstaat – Waterkering (artikel 12)

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

HOOFDSTUK 3. Algemene regels

Anti-dubbeltelbepaling (artikel 13)

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 14)

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.

Algemene aanduidingsregels (artikel 15)

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 16)

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

Algemene wijzigingsregels (artikel 17)

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 18)

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 19)

Hier is de officiële naam van het plan vastgelegd.

6 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Kostenverhaal

In de Wro is in afdeling 6.4 de regelgeving rondom grondexploitatie opgenomen. Centrale doelstelling van deze afdeling is om in de situatie van particuliere grondexploitatie te komen tot een verbetering van het gemeentelijk kostenverhaal en de versterking van de gemeentelijke regie bij locatieontwikkeling. In artikel 6.12 van de Wro is bepaald dat de gemeenteraad een exploitatieplan vaststelt voor gronden waarop een bouwplan is voorgenomen. In artikel 6.2.1 Bro is vastgelegd wat onder een bouwplan wordt verstaan. Onderhavige ontwikkeling ziet niet op een bouwplan waardoor het niet noodzakelijk is een exploitatieplan op te stellen.

Economische uitvoerbaarheid

De beoogde ontwikkeling op camping De Paardekreek aan de Havenweg 1 te Kortgene is een particulier initiatief. De gronden ter plaatse van de ontwikkelingslocatie zijn in bezit van de initiatiefnemer. De initiatiefnemer heeft de economische uitvoerbaarheid door middel van een exploitatieopzet aangetoond. Overeenkomstig artikel 3.1.6, lid 1, sub f van het Besluit ruimtelijke ordening is het plan economisch uitvoerbaarheid gebleken.

7 MAATSCHAPPELIJKE TOETSING

7.1 Maatschappelijke toetsing

7.1.1 RESULTATEN INSPRAAKREACTIES

Het voorontwerp van het bestemmingsplan 'Camping de Paardekreek 2019' heeft met ingang van 22 november 2018 gedurende zes weken op het gemeentehuis ter inzage liggen. Tevens werd het plan tijdens die periode van terinzagelegging elektronisch beschikbaar gesteld. Gedurende deze termijn zijn er geen inspraakreactie ontvangen.

7.1.2 RESULTATEN ZIENSWIJZEN

Het ontwerpbestemmingsplan 'Camping de Paardekreek 2019' heeft met ingang van 19 december 2019 gedurende zes weken op het gemeentehuis ter inzage gelegen. Tevens werd het plan tijdens die periode van terinzagelegging elektronisch beschikbaar gesteld. Gedurende deze termijn zijn er zes zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn samengevat en beantwoord en opgenomen in de Antwoordnotitie zoals dat is opgenomen in de bijlagen.

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:

- Rijkswaterstaat;
- provincie Zeeland;
- waterschap Scheldestromen;
- veiligheidsregio Zeeland
- Zeeuwse Milieufederatie.

Gedurende de termijn dat het plan ter inzage lag zijn er 4 overlegreacties ontvangen. De overlegreacties zijn samengevat en beantwoord en opgenomen in het Overleg- en inspraakrapport zoals dat is opgenomen in de bijlagen.

