



Rothuizen van Doorn 't Hooft Architecten Stedenbouwkundigen Breda Middelburg

GEMEENTE NOORD-BEVELAND

Bestemmingsplan 'Bungalowparken Kamperland'

Vastgesteld door de raad van de gemeente Noord-Beveland
bij besluit van 25 maart 2010

, voorzitter

, griffier



Rothuizen van Doorn 't Hooft
Architecten Stedenbouwkundigen



Breda Reduitleaan 31
Postbus 2128 4800 CC
telefoon: +31 (76) 5317444
fax: +31 (76) 5317455

email: rdh@rdh.nl

Breda Middelburg

gemeente
titel

Noord-Beveland
Bestemmingsplan 'Bungalowparken Kamperland'

projectnummer
datum

NB3019
25 maart 2010

Voorontwerp
Ontwerp
Vastgesteld

14 april 2009
11 december 2009
25 maart 2010



TOELICHTING

TOELICHTING

behorende bij het bestemmingsplan 'Bungalowparken Kamperland' van de gemeente Noord-Beveland

INHOUD

1	INLEIDING	4
1.1	Aanleiding	4
1.2	Vigerend bestemmingsplan	4
2	PLANBESCHRIJVING	6
3	BELEIDSKADER	11
3.1	Rijksbeleid	11
3.2	Provinciaal beleid	11
3.3	Regionaal beleid	13
3.4	Gemeentelijk beleid	14
3.5	Conclusie	16
4	KWALITEIT VAN DE LEEFOMGEVING	18
4.1	Geluidhinder	18
4.2	Bodemverontreiniging	18
4.3	Flora en fauna	19
4.4	Archeologie	20
4.5	Water	20
4.6	Luchtkwaliteit	24
4.7	Milieuhinder	25
4.8	Externe veiligheid	25
4.9	Kabels en leidingen	26
5	JURIDISCHE ASPECTEN	27
5.1	Planvorm	27
5.2	Toelichting op de bestemmingen	28
1	Inleidende regels	28
2	Bestemmingsregels	28
3.	Algemene regels	30
4.	Overgangs- en slotregels	30
6	HANDHAVING	31
7	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	32
8	OVERLEG EN INSPRAAK	34
8.1	Maatschappelijke toetsing	34
8.2	Overleg	34

BIJLAGEN:

1. Herstructurering gemeentewerkplaatsen;
2. Rapport bodemonderzoek;
3. Rapport flora- en faunaonderzoek;
4. Wateradvies;
5. Antwoordnotitie overleg en inspraak.



Figuur 1: Plangrens bestemmingsplan

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Dit bestemmingsplan heeft betrekking op de bungalowparken Rancho Grande, Schotsman, Ruiterslaan en Marinuswerf, welke gesitueerd zijn ten zuidwesten van de kern kamperland. Verder vraagt de ontwikkeling van Zorgresidence Ruiterslaan binnen het bestemmingsplangebied om een adequate regeling.

In artikel 3.2.2 Wet ruimtelijke ordening (Wro) is opgenomen dat bestemmingsplannen binnen 10 jaar vanaf de datum van vaststelling opnieuw vastgesteld dienen te worden. Het gemeentebestuur van Noord-Beveland heeft om die reden besloten om de ter plaatse vigerende verouderde bestemmingsplannen te actualiseren. Hiermee wordt tevens het aantal bestemmingsplannen gereduceerd en ontstaat er, door middel van een gestandaardiseerde bestemmingsplansystematiek, een heldere en eenduidige opzet.

De gemeente is verplicht om de bestemmingsplannen via internet beschikbaar te stellen. Gelijktijdig met de actualisering van de bestemmingsplannen krijgt de digitalisering van deze plannen vorm. Met behulp van de IMRO-codering zijn de digitale bestemmingsplannen uitwisselbaar. De onderhavige herziening is IMRO gecodeerd; de IMRO naam is NL.IMRO.1695.BPSchotsman09-VA01.

In figuur 1 is de plangrens van het totale plan weergegeven. In figuur 2 is de ligging van het plangebied in een grotere context opgenomen en in figuur 3 is een luchtfoto van het plangebied opgenomen.

1.2 Vigerend bestemmingsplan

De bungalowparken Rancho Grande, Schotsman en Ruiterslaan zijn opgenomen in het vigerend bestemmingsplan '2^e Totale herziening Schotsman-Ruiterslaan', welke is vastgesteld door de gemeenteraad op 26 augustus 1991 en is goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 11 februari 1992. Het park Marinuswerf is opgenomen in het bestemmingsplan 'Zomerhuizenterrein Marinuswerf', welke is vastgesteld door de gemeenteraad op 26 oktober 2000 en is goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 16 januari 2001.



Figuur 2: Ligging plangebied

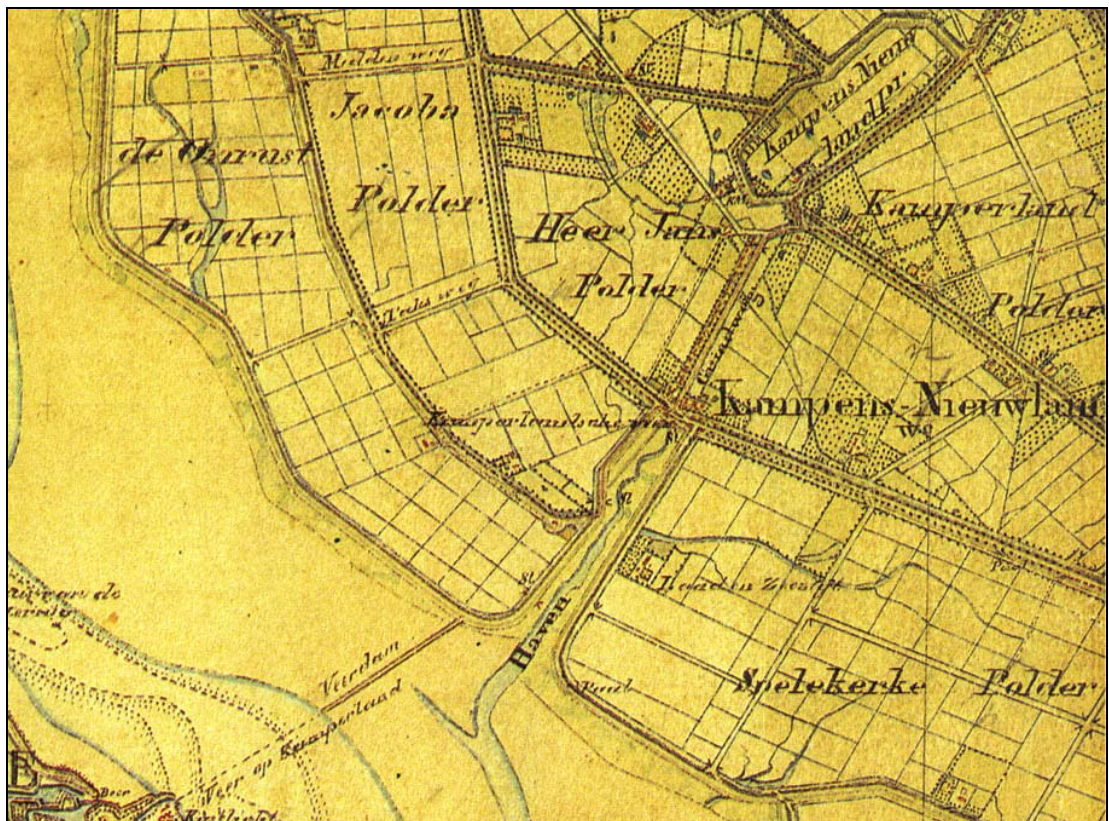


Figuur 3: Luchtfoto plangebied

2 PLANBESCHRIJVING

Historie

Omstreeks begin vorige eeuw is Kamperland ontstaan als zogenaamd wegdorp. Dit type dorp werd midden in de polder gebouwd. Als uitgangpunt werd vaak een kruising van twee of meer polderwegen of van een weg en een vaart genomen. Op de historische kaart, weergegeven in figuur 4, is het ontstaan van het dorp op de kruising van de Veerweg met de oude landbouwhaven duidelijk zichtbaar. Het gebied ten zuiden van Kamperland bestond in die tijd overwegend uit agrarische gronden. Vanaf de Veerdam, gelegen aan de westelijke zijde van de monding van de haven, was destijds middels een veerverbinding de kern Veere te bereiken. Na aanleg van de Zandkreekdam en de Veersedam werd in 1961 deze veerdienst opgeheven. Omstreeks deze tijd zijn ten zuiden van Kamperland tevens de landhuizen- en zomerwoningenterreinen Schotsman en Ruiterslaats alsmede het zomerwoningenterrein Rancho Grande opgericht. In 1995 is daarnaast het zomerwoningenterrein Marinuswerf opgericht. Vanaf 1996 is tussen mei en september overigens de opgeheven veerdienst weer gaan varen, zij het alleen voor fietsers en voetgangers.



Figuur 4: Kamperland en omgeving omstreeks 1857

Huidige situatie

Noord-Beveland is een eiland met een open landschap dat omgeven wordt door een kustlijn langs de Noordzee, de Oosterschelde en het Veerse Meer. Deze situering maakt Noord-Beveland tot een aantrekkelijk recreatiegebied voor watersporters. De recreatievoorzieningen zijn dan ook vrijwel allemaal aan de rand van het eiland gesitueerd. Aan de noordwest- en zuidkant van het eiland bevindt zich de grootste concentratie aan verblijfsrecreatieve voorzieningen. Dagrecreatie vindt langs een groot deel van de kustlijn plaats. Op het westelijk deel van het eiland langs het Veerse Meer en de Noordzeekust voor de Banjaard is de dagrecreatie het meest intensief van karakter. Het Veerse Meer is het watersportgebied bij uitstek. Langs het meer zijn jachthavens, een surfcentrum, trailerhellingen en duikplaatsen aanwezig. De nabijgelegen Oosterscheldedeking en het werkeiland Neeltje Jans vormen attracties van formaat. De aanwezigheid van aantrekkelijke kernen en de landschappelijke variatie maken Noord-Beveland ook uitermate geschikt voor extensieve, op de beleving van natuur, landschap en karakteristieke dorpen gerichte vormen van recreatie. De plattelandswegen en vooral de dijkwegen vervullen mede een functie in het recreatief wandelen, fietsen en skaten.

Het plangebied omvat de woon- annex zomerhuisparken Rancho Grande, Schotsman, Ruiterslaan en Marinuswerf. Schotsman en Ruiterslaan liggen ingeklemd tussen het Veerse Meer en een dijk die begeleid wordt door de Onrustweg aan de noordzijde en de Ruiterslaanweg aan de zuidzijde. Rancho Grande en Marinuswerf liggen ten noorden van Schotsman tussen de haven van Kamperland en de Ruiterslaanweg. Het recreatiepark Ruiterslaan bestaat uit circa 215 woningen en Schotsman uit circa 130 woningen die permanent bewoond mogen worden. Momenteel wordt circa 30% van de parken permanent bewoond door voornamelijk personen ouder dan 55 jaar. De parken Rancho Grande en Marinuswerf daarentegen kennen alleen zomerhuizen welke niet permanent bewoond mogen worden. In totaal bestaat Rancho Grande uit circa 123 zomerhuizen en Marinuswerf uit 26 zomerhuizen. Door de situering in het groen en de ligging op riante kavels, bieden de vakantiewoningen op alle drie de parken veel privacy. In figuur 5 zijn foto's opgenomen van de verschillende woningen en foto's van het Veerse Meer en de haven van Kamperland.

Beoogde ontwikkeling

Het onderhavige bestemmingsplan heeft, met uitzondering van de ontwikkelingslocatie, een conserverend karakter. De beoogde locatie voor de ontwikkeling van Zorgresidence Ruiterslaan maakt onderdeel uit van het park Ruiterslaan en is aan de meest oostelijke zijde van dit park gesitueerd. De ontwikkelingslocatie wordt begrensd door de Schotsmansweg en door het Veerse Meer aan de zuidzijde en aan de noordzijde door de Ruiterslaanweg. Op het park wordt de ontwikkelingslocatie aan de westzijde begrensd door 5 vrijstaande woningen die met de voorzijde op de Ahornenlaan zijn gericht en aan de achterzijde aansluiten op de ontwikkelingslocatie. Tussen de Schotsmansweg en het Veerse Meer is een dagrecreatieterrein gelegen. De beoogde ontwikkelingslocatie was in gebruik als gemeentewerkplaats.



Figuur 5: Foto's plangebied en omgeving

In het park Ruiterslaan wonen relatief veel personen ouder dan 55 jaar. Ook de vraag naar woningen in dit park bestaat voornamelijk uit gegadigden in deze doelgroep. Onder de huidige bewoners is er door de geïsoleerde ligging onderling weliswaar een sterk sociaal contact, een specifieke woon-zorgvoorziening is echter niet overbodig. Op genoemde locatie wordt om die reden onder de projectnaam Zorgresidence Ruiterslaan de ontwikkeling van 3 appartementengebouwen met in totaal 12 appartementen beoogd. De doelgroep is senioren en/of zorggeïndiceerden met een bovenmodaal inkomen. Doelstelling is om een locatie te ontwikkelen waar senioren, met ondersteuning van zorg- en welzijnsdiensten, zelfstandig kunnen blijven wonen. Op afroep is 24-uurzorg beschikbaar. De appartementen zullen ingedeeld worden in het duurdere prijssegment.

De 3 appartementengebouwen zijn op een logische wijze in de ontwikkelingslocatie ingepast. Tussen de bestaande woningen aan de Ahornenlaan en de appartementengebouwen zal een afschermende groenstrook worden gehandhaafd. De situatietekening is opgenomen in figuur 6.

De ontwikkelingslocatie zal aangesloten worden op de Schotsmanweg. Er zal voorzien worden in voldoende parkeergelegenheid op het terrein.

In figuur 7 is het gevelbeeld van de appartementengebouwen opgenomen.



Figuur 6: Situatietekening Zorgresidence Ruiterslaan



Figuur 7: Gevelbeeld van de appartementengebouwen vanaf de Schotsmanweg

3 BELEIDSKADER

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de beleidsdoelstellingen van het rijk, de provincie en de gemeente welke van invloed zijn op de beoogde ontwikkeling. Daarnaast wordt ingegaan op de beleidsdoelstelling die ten grondslag ligt aan de actualisering van het bestemmingsplan.

3.1 Rijksbeleid

Nota Ruimte

De Nota Ruimte, welke in werking is getreden op 27 februari 2006, bevat het nationaal ruimtelijk beleid tot 2020, waarbij de periode 2020 tot 2030 geldt als doorkijk naar de lange termijn. Hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid is ruimte te scheppen voor de verschillende ruimteveragende functies op het beperkte oppervlak dat in Nederland ter beschikking staat. Meer specifiek richt de rijksoverheid zich hierbij op vier algemene doelen, te weten versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland, bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland, borging en ontwikkeling van belangrijke nationale en internationale ruimtelijke waarden alsmede de borging van de veiligheid. In de strategische nota zijn rijksverantwoordelijkheden en die van anderen op hoofdlijnen helder onderscheiden. Het is de taak van het rijk om andere overheden te voorzien van een zogenaamde goede gereedschapskist voor de uitvoering van het ruimtelijk beleid. Daarmee keert het kabinet terug naar de eigenlijke uitgangspunten van het ruimtelijk rijksbeleid, die onder meer tot uiting komen in het decentrale planstelsel met een centrale rol voor de gemeentelijke bestemmingsplannen, en verschuift het accent van ordening naar ontwikkeling. De nota bevat generieke regels ter waarborging van de algemene basiskwaliteit, de ondergrens voor alle ruimtelijke plannen, waaraan alle betrokken partijen zijn gebonden.

3.2 Provinciaal beleid

Omgevingsplan Zeeland 2006-2012

Het Omgevingsplan Zeeland 2006-2012 is het beleidsplan van de provincie dat op hoofdlijnen aangeeft hoe de provincie er over vijftien tot twintig jaar uit moet zien. Het Omgevingsplan is richtinggevend voor de ruimtelijke ontwikkeling van Zeeland. Plannen van de provincie, van andere overheden en van andere organisaties moeten voldoen aan de beleidsvarianten zoals die in het omgevingsplan zijn vastgelegd. Voor de gemeenten is een belangrijke rol weggelegd bij de handhaving van het beleid, met name via het instrument van bestemmingsplannen en milieuhandhaving.

Duurzaam ontwikkelen

Duurzaam ontwikkelen vormt het centrale uitgangspunt voor het omgevingsplan. Dit uitgangspunt is uitgewerkt in drie hoofddoelstellingen van beleid te weten het faciliteren van de noodzakelijke en gewenste economische dynamiek, het versterken van de bij-

zondere Zeeuwse omgevingskwaliteiten en het bevorderen van de sociaal-culturele dynamiek en het vasthouden aan een gematigde bevolkingsgroei. Middels dit bestemmingsplan wordt ingegaan op de eerstgenoemde hoofddoelstelling.

Recreatie

Met betrekking tot recreatie zet de provincie voornamelijk in op het realiseren van een gezonde en dynamische bedrijfstak met meer werkgelegenheid en toekomst in een landschappelijke omgeving en op het realiseren van een kwaliteitsimpuls. Bestaande dagrecreatieve bedrijven krijgen ontwikkelingskansen en ontwikkelingsruimte. Uitgangspunt bij grootschalige recreatieve ontwikkelingen blijft concentratie. De verblijfsrecreatie nabij Kamperland is als recreatief concentratiegebied weergegeven in het Omgevingsplan. Het recreatief concentratiegebied omvat in dit geval een aantal recreatieve bedrijven en recreatieve voorzieningen. Op de locatie van het recreatief concentratiegebied en direct daar aansluitend, worden ontwikkelingen in de recreatiesector planologisch gestimuleerd.

Voor verblijfsrecreatie in de kustzone, zoals het park Rancho Grande, kunnen knelpunten via het ruimtelijke spoor onder andere worden aangepakt via plannen en initiatieven van bestaande ondernemers. Tevens kunnen op deze manier ontwikkelingsmogelijkheden worden geboden. Bestaande bedrijven krijgen de mogelijkheid om op de veranderende recreatieve vraag in te spelen middels het maken van een kwaliteitsslag. Dergelijke kwaliteitsslagen vergen een financiële inspanning van de bedrijven en die zullen daarom ook in staat worden gesteld om deze inspanning te leveren door ruimte te geven voor groei van het aantal eenheden op het bedrijf en bijhorende groei van de fysieke omvang van het bedrijf. Voorwaarde hiervoor is de toepassing verevening en ene goede landschappelijke inpassing. Tevens moet aantoonbaar sprake zijn van kwaliteitsverbetering van het bedrijf. De in onderhavig bestemmingsplan opgenomen ontwikkelingen betreffen echter de uitbreiding van een woonpark, een in het landelijk gebied gelegen woongebied met een eigen karakter, en niet de uitbreiding van een verblijfsrecreatiebedrijf.

Permanente bewoning recreatiewoningen

In het verlengde van het rijksbeleid leidt permanente bewoning binnen de verblijfsrecreatieve bestemming tot afbreuk van het recreatieve product en is derhalve niet toegestaan. In situaties waar permanente bewoning reeds lange tijd werd gedoogd zijn persoonsgebonden beschikkingen afgegeven.

Wonen in het buitengebied

Ten aanzien van wonen in het landelijk gebied wordt evenals in de Nota Ruimte geconstateerd dat de positie en functie van het landelijk gebied veranderen. Het versterken van het multifunctionele karakter van het landelijk gebied is dan ook mede als doelstelling geformuleerd. De woonfunctie kan bij deze ontwikkelingen een belangrijke kosten-drager zijn voor het oplossen van problemen en/of het stimuleren van gewenste ontwikkelingen in het landelijk gebied, waardoor een ruimtelijke kwaliteitsverbetering bereikt kan worden en landschappelijke en cultuurhistorische waarden kunnen worden behouden en versterkt. Tegelijkertijd kan door het toestaan van een woonfunctie tegemoet gekomen worden aan de vraag naar landelijk wonen en kan tevens woonmigratie gestimuleerd worden.

Een specifieke vorm van wonen in het buitengebied zijn bijvoorbeeld woonparken. In het verleden zijn er in het landelijke gebied woongebieden ontstaan met een eigen karakter welke los van de kernen liggen, de zogenaamde woonparken. Een voorbeeld hiervan zijn het woonpark Schotsman en het woonpark Ruiterplaat.

Uitbreiding woonparken

In het omgevingsplan worden mogelijkheden geschetst, waarbij gebruik wordt gemaakt van de ruimte voor ruimteregeling. Het betreft onder andere de uitbreiding van woonparken. Voor de uitbreiding van een woonpark dient sprake te zijn van een win-win situatie. Er dient een al dan niet fysiek probleem te worden opgelost, dan wel ondersteuning geboden te worden aan een gewenste ontwikkeling. Bij problemen valt te denken aan vrijkomende terreinen en/of bebouwing die hun functie hebben verloren of aan sanering van niet in het landelijk gebied passende functies.

De noodzakelijk geachte investering in de omgevingskwaliteit, de zogenaamde vereveningsbijdrage, wordt geleverd door de kosten die gepaard gaan met de sanering van niet in het landelijk gebied passende functies of het oplossen van een probleem. In ruil voor deze investering mag een bepaalde hoeveelheid woningen worden gerealiseerd om daarmee de gemaakte kosten terug te kunnen verdienen. Daarnaast kunnen ook locatie, ligging en kwaliteit mede een rol spelen in de omvang. Ten slotte speelt ook een rol in hoeverre de omvang van het woonpark de bundelingsdoelstelling beïnvloedt. Ten einde de woonmigratie en de wooneconomie te bevorderen worden de ontwikkeling van nieuwe woonparken en de planmatige uitbreiding van bestaande parken, passend binnen de aangegeven randvoorwaarden, ondersteund. De bundelingdoelstelling mag als gevolg van het realiseren van woonparken per regio ten hoogste 5% afwijken. Klein-schalige uitbreidingen van minder dan 10 woningen worden niet betrokken bij de analyse van de bundelingdoelstellingen.

Natuurgebiedsplan Zeeland 2005

In het Natuurgebiedsplan Zeeland 2005 is onder andere de begrenzing van natuurgebieden en agrarische beheersgebieden vastgelegd, zijn de natuurdoelen per gebied beschreven, zijn de beheerspakketten met beheerders aangegeven en zijn subsidieregelingen opgenomen. Binnen het plangebied liggen geen aangewezen natuurgebieden.

3.3 Regionaal 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. De kaart uit de regiovisie is weergegeven in figuur 8.

Voor wat betreft recreëren is de ambitie gericht op de aantrekkingskracht van de Bevelanden als toeristisch-recreatieve regio te vergroten en het imago te versterken. Noord-Beveland wordt gekenmerkt door verblijfsrecreatie. De verblijfsrecreatieve hoofdstructuur wordt gevormd door de zone langs het Veerse Meer, de Noordzee en een gedeelte van de Oosterscheldekust. Daarmee speelt het gebied in op het water. Het accent ligt op kwaliteitsverbetering van de aanwezige verblijfsrecreatie, waarbij ingespeeld dient te worden op de toenemende behoefte aan kwaliteit en differentiatie.

Het uitgangspunt voor de thematische regiovisie Wonen is kwaliteit voor kwantiteit, waarbij de vragen en wensen van de consument centraal komen te staan. Binnen Noord-Beveland is de Veerse Meerzone aangemerkt als combinatie van recreëren en wonen. Daarnaast is in de visie aangegeven dat in de regio het aantal ouderen fors zal toenemen. Een gevolg hiervan is een toenemende vraag naar zorgvoorzieningen, zowel in de woning als in de woonomgeving. Aan de woning worden specifieke eisen gesteld. Daarnaast dient de woning levensloopbestendig te zijn, zodat men, eventueel met behulp van zorgvoorzieningen, zolang mogelijk zelfstandig kan wonen.

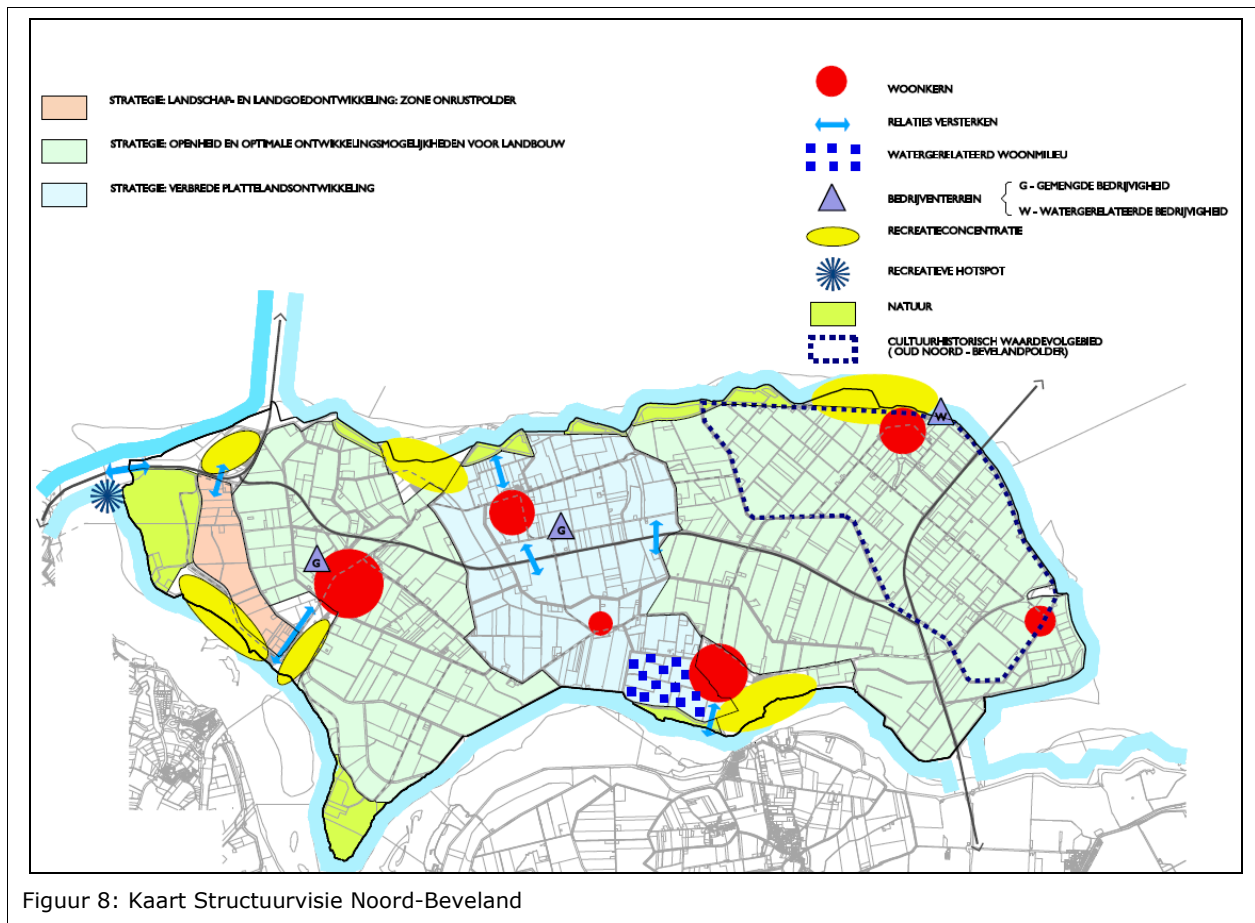
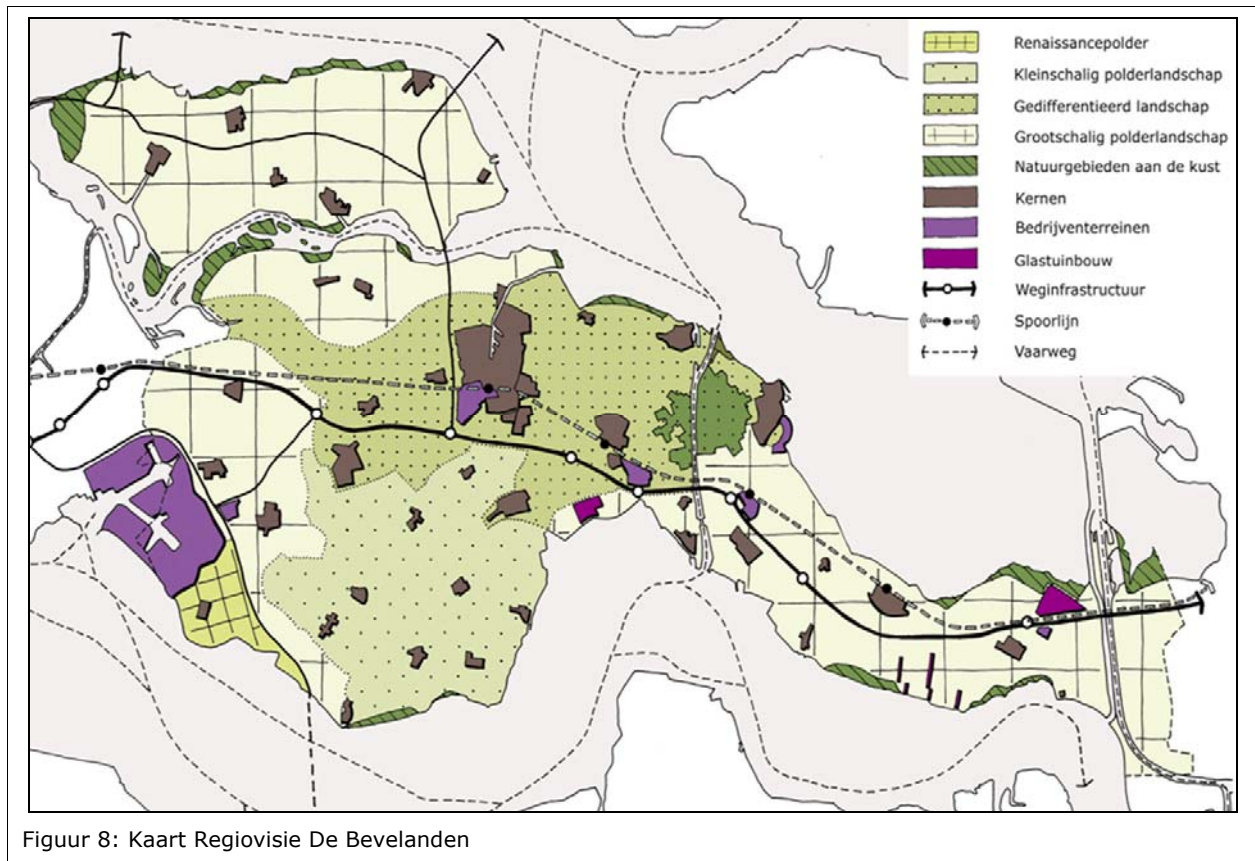
3.4 Gemeentelijk beleid

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 9.

Met de regio De Bevelanden streeft de gemeente Noord-Beveland naar een gezonde woningmarkt waarbij vraag en aanbod, zowel kwantitatief als kwalitatief, vrijwel in evenwicht zijn. Bij het maken van keuzen wordt hierbij de woonconsument centraal gesteld en zal deze, zover het binnen het vermogen ligt, zo goed mogelijk gefaciliteerd worden. In dit kader wordt de volgende beleidskoers voorgestaan:

- het creëren van voldoende aanbod ofwel het voldoen aan de kwantitatieve vraag;
- het bieden van keuzemogelijkheid aan de woonconsument ofwel het voldoen aan de kwalitatieve vraag. Door een gedifferentieerd aanbod aan woningen en woonmilieus te creëren, wordt het voor de woonconsument in principe mogelijk een woning en/of woonmilieu te kiezen aansluitend aan de woonwensen;
- het benutten van de kansen die een wooneconomie biedt.



Daarbij worden wel uitdrukkelijk kwalitatieve randvoorwaarden gesteld, zoals:

- een duurzame inrichting van de gehele regio. De identiteit en kwaliteit van Noord-Beveland wordt ingezet voor het creëren van een gedifferentieerd aanbod aan aantrekkelijke woonmilieus. Daarbij wordt overigens enkel daar aanbod gecreëerd waar dit vanuit ruimtelijk oogpunt acceptabel is en in een verschijningsvorm die recht doet aan de locatie;
- het behoud van de leefbaarheid;
- aandacht voor kwetsbare groepen. De overheid heeft mede een verantwoordelijkheid te zorgen dat kwetsbare groepen, zoals ouderen, niet tussen wal en schip vallen. Door te zorgen voor een voldoende breed en gevarieerd aanbod kan het beperkte instrumentarium dat de overheid heeft om deze groepen te faciliteren het meest efficiënt worden ingezet.

Het wonen op Noord-Beveland zal primair in de woonkernen plaatsvinden. Het beleid is er op gericht om alle kernen ontwikkelingsmogelijkheden te geven, passend bij de omvang en het karakter van de betreffende kern. Verdere verstedelijking van het buitengebied wordt niet voorgestaan.

Het accent van het ruimtelijk beleid ten aanzien van verblijfsrecreatie 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.

Welstandsnota

Het uiterlijk en de plaatsing van een bouwwerk of standplaats, zowel op zichzelf als in verband met de omgeving of de te verwachten ontwikkeling daarvan, mogen niet in strijd zijn met de redelijke eisen van welstand, beoordeeld naar de criteria zoals bedoeld in artikel 12a, lid 1 van de Woningwet. Deze beoordeling wordt uitgevoerd door de welstandscommissie, die bestaat uit onafhankelijke deskundigen. Basis voor de beoordeling vormt de gemeentelijke Welstandsnota.

In deze Welstandsnota is een gebiedsgericht welstandsbeleid voor heel Noord-Beveland geformuleerd, waarbij is aangegeven welke welstandscriteria er gelden in welke straat, in welk dorp en in het buitengebied.

De parken Rancho Grande, Schotsman, Ruiterslaats en Marinuswerf zijn door de aanwezige kwaliteiten van de gebouwen en de functionele karakteristiek ervan, evenals de afschermende functie van opgaande begroeiing aangewezen als reguliere welstandsgebieden.

3.5 Conclusie

Gelet op de regelgeving met betrekking tot de ruimtelijke ordening en het daaruit voortvloeiende beleid is het van belang om te beschikken over actuele bestemmingsplannen. Het hiervoor beschreven beleid heeft bij het opstellen van voorliggend plan als kader gefungeerd. Het bestemmingsplan 'Schotsman-Ruiterslaats' is overwegend een beheersplan, waarbij de feitelijke situatie juridisch wordt vastgelegd.

Het plan voor Zorgresidence Ruitenplaat voldoet aan het provinciale beleid voor planmatige uitbreiding van woonparken. Volgens het Omgevingsplan dient bij planmatige uitbreiding van bestaande woonparken sprake te zijn van een win-winsituatie. Volgens de uitgangspunten van de ruimte voor ruimteregeling dient ter plaatse of elders een (fysiek) probleem te worden opgelost, dan wel ondersteuning te worden geboden aan de gewenste ontwikkelingen.

De ontwikkeling van Zorgresidence Ruitenplaat is onderdeel van het project 'Centralisatie gemeentewerken' van de gemeente Noord-Beveland. De dienst Openbare Werken van de gemeente beschikte over 9 verspreid liggende werkplaatsen en opslagterreinen. Deze versnippering bracht diverse problemen met zich mee:

- inefficiëntie;
- hoge onderhoudskosten;
- Arbo-eisen vergden hoge investeringen;
- hinder voor omwonenden;
- verrommeling en verpaupering, doordat efficiënt beheer onmogelijk was;
- de meeste locaties waren uit functioneel-ruimtelijk oogpunt niet passend.

Daarom is een nieuwe centrale gemeentewerkplaats gerealiseerd op bedrijventerrein Cruickelcreke. De oude werkplaatsen zijn of worden verkocht, waarbij een passende functie is c.q. wordt toegekend. In bijlage 1 is een overzicht gegeven van alle voormalige werkplaatsen met hun nieuwe functie.

Het project 'Centralisatie gemeentewerken' levert ruimtelijke kwaliteitswinst op qua gebruikswaarde, belevingswaarde en toekomstwaarde van de diverse locaties. Het ontwikkelen van Zorgresidence Ruitenplaat ter plaatse van de voormalige werkplaats aan de Schotsmanweg draagt in belangrijke mate bij aan een sluitende projectaanpak.

Daarnaast heeft de ontwikkeling ook een maatschappelijke meerwaarde, aangezien door de ontwikkeling van de zorgwoningen rekening wordt gehouden met de woonwensen van ouderen en zorgbehoevenden. Het merendeel van de woningen in de woonparken Schotsman en Ruitenplaat wordt reeds bewoond door ouderen. Door het situeren van zorgwoningen binnen het woonpark wordt bereikt dat de bewoners van de zorgwoningen deel uit blijven maken van de sociale leefgemeenschap.

4 KWALITEIT VAN DE LEEFOMGEVING

In dit hoofdstuk komen de onderwerpen met betrekking tot de kwaliteit van de leefomgeving aan de orde die van belang zijn voor de herziening van het bestemmingsplan '2^e Totale herziening Schotsman-Ruiterplaat'.

4.1 Geluidhinder

Verkeer

Sinds 1 januari 2007 geldt de nieuwe Wet geluidhinder (Wgh). Ingevolge artikel 74 Wgh zijn in principe alle wegen gezoneerd. Uitzondering op deze regel zijn wegen waarvoor een maximum snelheid van 30 km 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 akoestisch onderzoek worden verricht naar de geluidsbelasting op nieuwe woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen binnen die geluidszone. Dit heeft echter slechts betrekking op nieuwe ontwikkelingen die binnen 10 jaar worden voorzien.

Met betrekking tot de beoogde ontwikkeling van Zorgresidence Ruiterplaat is een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Naar aanleiding van dit onderzoek is geconcludeerd dat op één zijgevel van een appartementengebouw de geluidsbelasting iets hoger is dan de geldende voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Dit betreft echter een zodanig kleine overschrijding, dat maatregelen niet noodzakelijk worden geacht.

Bedrijvigheid

Op het bedrijventerrein aan het havenkanaal te Kamperland is het bedrijf Pit Beton gevestigd. Op grond van de Wgh is rond dit bedrijfsterrein waarop A-inrichtingen zijn gevestigd een geluidszone vastgesteld waarbuiten de geluidsbelasting de waarde van 50 dB(A) niet mag overschrijden. De Wgh sluit de aanwezigheid van woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen binnen de zone niet uit. Wel gelden bijzondere voorwaarden ten aanzien van de gevel van woningen en dergelijke. De geluidszone behorend bij het bedrijf Pit Beton raakt de noordoostzijde van park Rancho Grande. Er liggen geen woningen binnen de zone. Derhalve is het treffen van maatregelen niet noodzakelijk.

4.2 Bodemverontreiniging

Wettelijk is bepaald dat een bouwvergunningsplichtig bouwwerk niet mag worden gebouwd op een zodanig verontreinigd terrein, dat er schade of gevaar is te verwachten voor de gezondheid van de gebruikers of het milieu. Bij uitbreidingsplannen of verbouwplannen is een bodemonderzoek noodzakelijk.

Op grond van de Woningwet is bepaald dat het verboden is te bouwen op een zodanig verontreinigde grond, dat er schade of gevaar is te verwachten voor de gezondheid van

de gebruikers of het milieu. De beoogde realisatie van Zorgresidence Ruiterslaan en de vrijstaande woning betreffen bouwen in de zin van de wet, derhalve is een bodemonderzoek noodzakelijk.

Door Sagro Milieu Advies BV is op 26 april 2004 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Het onderzoeksrapport is als bijlage 2 toegevoegd. Tijdens dit onderzoek is ter plaatse zowel in de bovengrond, de ondergrond als in het grondwater geen bodemverontreiniging geconstateerd. Verdere onderzoeksinspanningen zijn derhalve niet noodzakelijk en er gelden geen gebruiksbeperkingen.

4.3 Flora en fauna

Natura 2000

In het Natura 2000 netwerk zijn de Vogelrichtlijngebieden en de Habitatrichtlijngebieden opgenomen. De aanwijzing van het Veerse Meer als Natura 2000 gebied is in procedure. Naar verwachting wordt het besluit tot aanwijzing in september 2009 vastgesteld. Het Veerse Meer is enkel aangewezen als Vogelrichtlijngebied.

De Vogelrichtlijn heeft het doel om alle in het wild levende vogels en hun habitats op het grondgebied van de Europese Unie te beschermen en te beheren. Hiervoor zijn onder meer speciale beschermingszones aangewezen. Ook is het verplicht om passende maatregelen te nemen om de kwaliteit van de leefgebieden niet te laten verslechteren. Verder mogen er geen storende factoren in gebieden optreden die negatieve gevolgen hebben op het voortbestaan van de vogelsoorten die door de Vogelrichtlijn beschermd worden. Het gehele plangebied is, afgezien van de oever, niet aangewezen als vogelrichtlijngebied. Het plangebied grenst wel aan het Veerse Meer. Aangezien het hier echter grotendeels een actualisering van het bestemmingsplan betreft, heeft het bestemmingsplan geen negatief effect op het Vogelrichtlijngebied. Daarnaast is het niet waarschijnlijk dat er zich binnen het beoogde plangebied concentraties van beschermde vogelsoorten in het kader van de Vogelrichtlijn bevinden. Ook is het onwaarschijnlijk dat de beoogde ontwikkeling van Zorgresidence Ruiterslaan een negatief effect heeft op het Vogelrichtlijngebied. Gesteld kan derhalve worden dat er geen negatief effect te verwachten valt.

De Habitatrichtlijn behelst de instandhouding van natuurlijke habitats en wilde flora en fauna. De richtlijn is mede bedoeld voor het realiseren van een Europees ecologisch netwerk dat gericht is op de instandhouding van een groot aantal bedreigde habitats en soorten op Europees niveau. Het plangebied alsmede de omgeving van het plangebied is niet aangewezen als Habitatrichtlijngebied.

Flora- en faunawet

Naar aanleiding van de ontwikkeling van Zorgresidence Ruiterslaan is in september 2007 door het bureau Brabantse Wal een verkennend flora- en faunaonderzoek uitgevoerd ter plaatse van het beoogde plangebied. Het onderzoeksrapport is als bijlage 3 toegevoegd. Tijdens de inventarisatie naast enkele broedvogelsoorten sporen van kleine grondgebonden zoogdieren aangetroffen. Uit bureauonderzoek blijkt dat ook enkele amfibiesoorten kunnen voorkomen. Het gaat hierbij om algemeen voorkomende vogel-, zoogdier- en amfibiesoorten waarvan de gunstige staat van instandhouding niet in het

geding is. Uit de analyse blijkt tevens dat uit de categorie zwaarder beschermde soorten enkele vleermuizen gebruik kunnen maken van het gebied om voedsel te zoeken. Het uitvoeren van het beoogde plan heeft geen effect op die functie. Ter voorkoming van het overtreden van verboden met betrekking tot in het plangebied voorkomende vogels, kleine grondgebonden zoogdieren en amfibieën worden bij de realisatie van Zorgresidence Ruiterslaan maatregelen getroffen. Indien de maatregelen zoals opgenomen in het flora- en faunaonderzoeksrapport in acht worden genomen, levert de beoogde ontwikkeling geen significante nadelige effecten op voor de aanwezige beschermde dier- en plantensoorten.

4.4 Archeologie

Op 1 september 2007 is de Wet op de Archeologische Monumentenzorg van kracht geworden. Gemeenten moeten rekening houden met archeologie bij nieuwe bestemmingsplannen. Indien het bestemmingsplan de mogelijkheid van verstoring creëert van op grond van de Archeologische Monumentenkaart (AMK) bekende, of de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW) te verwachten archeologische waarden, dient aangegeven te worden hoe te zijner tijd bij feitelijke verstoring met die archeologische waarden wordt omgegaan.

Met behulp van de AMK en de IKAW kan worden nagegaan of de gronden binnen het plangebied archeologisch van betekenis zijn. Op de AMK zijn alle bekende archeologische terreinen en monumenten aangegeven. De IKAW geeft de verwachtingswaarde op archeologische waarden aan. Volgens de AMK zijn er ter plaatse geen archeologische terreinen of waardevolle monumenten bekend. Volgens de IKAW heeft het plangebied een zeer lage verwachtingswaarde. Volgens de Cultuurhistorische Hoofdstructuur Zeeland zijn er bovendien geen cultuurhistorische waarden in en rondom het plangebied waar rekening mee gehouden moet worden. Tevens is Archis en het Zeeuws Archeologisch Archief geraadpleegd. Ook hieruit kan geconcludeerd worden dat er geen archeologische monumenten en geen vindplaatsen in of bij het plangebied aanwezig zijn. Derhalve zijn er geen onderzoeksmeldingen en is het uitvoeren van een archeologisch onderzoek voor het gehele plangebied niet noodzakelijk.

Ondanks deze conclusie is niettemin de kans aanwezig dat archeologische sporen en vondsten in de bodem aanwezig zijn en dat deze in de uitvoeringsfase van de werkzaamheden aan het licht komen. Voor dergelijke vondsten bestaat een wettelijke meldingsplicht van de Monumentenwet 2007. Bij graafwerkzaamheden dient dan ook attent te zijn op eventuele vondsten. Indien vondsten en/of sporen tijdens de werkzaamheden aangetroffen worden dienen deze verplicht en onverwijld gemeld te worden bij de Stichting Cultureel Erfgoed Zeeland (SCEZ) te Middelburg.

4.5 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 bijvoorbeeld wateroverlast, slechte water-

kwaliteit, verdroging te voorkomen. Ingevolge het Besluit ruimtelijke ordening (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.

Waterbeleid

Waterbeleid 21e eeuw

In het afgelopen decennium heeft Nederland meerdere keren te kampen gehad met wateroverlast. Dit heeft geresulteerd in een omslag in het waterbeleid en het denken over water. Het rijk, de provincies, de waterschappen en de gemeenten zijn onder meer overeengekomen dat het water zoveel mogelijk moet worden vastgehouden, daarna moet worden geborgen en dan pas afgevoerd mag worden. Tevens dient voor ruimtelijke plannen een zogenaamde watertoets uitgevoerd te worden, hierin moeten de keuzes ten aanzien van waterhuishoudkundige aspecten gemotiveerd beschreven te worden.

Deelstroomgebiedsvisie

De Deelstroomgebiedsvisie Zeeland, vastgesteld d.d. 7 januari 2004, is een gezamenlijk product van de waterschappen, gemeenten en de provincie als trekker. Hierin spelen ruimte voor water en water als ordenend principe een belangrijke rol. De visie richt zich primair op het voorkomen van wateroverlast door overstroming door veel neerslag in een korte tijd. Hieruit volgen richtlijnen voor de ruimtelijke inrichting van het gebied om wateroverlast tegen te gaan en een aantal mogelijke technische maatregelen welke kunnen worden ingezet. De maatregelen kunnen worden ingedeeld in de voorkeursvolgorde van vasthouden, bergen en afvoeren. De doelstelling van deze maatregelen is een afvoer te krijgen die niet groter is dan de landbouwkundige afvoer.

Omgevingsplan Zeeland 2006-2012

In het kader van de kwaliteit van de woonomgeving wordt in het Omgevingsplan onder meer gestreefd naar het voorkomen van wateroverlast. Eén van de middelen hiervoor is de waterkansenkaart. De kaart geeft aan waar functies vanuit het watersysteem en waterbeheer ten opzichte van kleine risico's voor wateroverlast en vochttekort optimaal bediend kunnen worden alsmede waar het waterbeheer in beginsel tegen de laagste kosten kan worden uitgevoerd. De locatie ligt in een gebied dat minder geschikt tot geschikt is voor stedelijke uitbreiding en er is sprake van een matige zettingsgevoeligheid ter plaatse van het recreatiepark de Rancho Grande tot een sterke zettingsgevoeligheid ter plaatse van de recreatieparken de Schotsman en de Ruitenplaat. Tevens zijn binnen het plangebied geen tot beperkte infiltratiemogelijkheden. Het plangebied is niet gelegen binnen een aandachtsgebied voor de waterhuishouding.

Waterbeheersplan 2002 – 2007

Het waterbeheersplan Met het water mee beschrijft welke problemen en prioriteiten er zijn en hoe die tot 2008 aangepakt gaan worden. In 2008 is gestart met het opstellen van een herziening van dit waterbeheersplan waarin het beleid voor de volgende jaren wordt vastgelegd. Het waterbeheersplan gaat alleen over oppervlaktewater, dus niet over grondwater en drinkwater. Ook zeeën en rivieren worden buiten beschouwing gelaten. Het hoogste doel van het vigerend plan is ervoor te zorgen dat alle watersystemen in het waterschap gezond en veerkrachtig zijn. Het waterschap richt zich op het in stand houden en versterken van gezonde en veerkrachtige watersystemen. Dit betekent dat het waterpeil niet sterk varieert, het water schoon en helder is, er weinig bagger op de

bodem ligt en dat er verschillende soorten flora en fauna aanwezig zijn, niet alleen in het water, maar ook op de oevers. Ruimtelijke plannen moeten daartoe getoetst worden op de gevolgen voor de waterhuishouding.

Watersysteem

Grondwatersysteem

Grondwater is het water in de bodem. Water dringt in de bodem tot het een niet-doorlatende laag bereikt. Boven deze laag raakt de grond verzadigd, de hoogte tot waar deze verzadiging optreedt is het grondwaterpeil. Binnen het plangebied is geen zoetwaterbel aanwezig. In het plangebied is geen permanente of tijdelijke vergunning voor grondwateronttrekking verleend en tevens ligt het plangebied niet binnen een grondwaterbeschermingsgebied. Het grondwater in het plangebied wordt door de provincie beheerd.

Oppervlaktewatersysteem

De parken Schotsman en Ruitenplaat zijn direct gelegen aan de oevers van het Veerse Meer. Het Veerse Meer is een van de Deltawateren. Door de afsluiting van de zeearm door de Veerse Gatdam is het Veerse Meer ontstaan. Rijkswaterstaat is beheerder van het Veerse Meer.

In het plangebied is geen zoute kwelindicatie. Het plangebied maakt deel uit van een dun zoetwatersysteem. Een dun zoetwatersysteem wordt omschreven als een watersysteem waar dunne, zoete waterbellen aanwezig zijn die niet kunnen worden gewonnen in verband met verziltingsgevaar en waar het oppervlaktewater brak tot zout is. Binnen het plangebied bevindt zich geen oppervlaktewater.

Voor het Veerse Meer is een peilbesluit genomen. Dit besluit houdt in dat het peil van het Veerse Meer de komende jaren in de winter gefaseerd 30 centimeter verhoogd wordt. Dat is nodig om het leefklimaat voor planten en dieren onder en aan het water te verbeteren en het recreatieseizoen te verlengen. Om te voorkomen dat de omgeving hiervan wateroverlast krijgt, treffen Rijkswaterstaat en samenwerkingspartners de nodige maatregelen. Waterschap Zeeuwse Eilanden is een van de samenwerkingspartners. Maatregelen die het waterschap gaat nemen zijn onder andere het aanpassen van trailerhellingen en gemalen rond het Veerse Meer.

Hoogte en wateroverlast

Het maaiveld in het plangebied heeft over het algemeen een hoogte van circa 0,5 tot 1,5 meter ten opzichte van het Normaal Amsterdams Peil (NAP).

De bungalowparken liggen in de buitenbeschermingszone van de keur. Dit is de zone grenzend aan de beschermingszone die verband houdt met het voorkomen van schade door externe mechanismen. Deze buitenbeschermingszone hoeft echter niet planologisch te worden vastgelegd. De parken Schotsman en Ruitenplaat liggen buiten de primaire waterkering. Het recreatiepark Rancho Grande ligt tussen de primaire waterkering en de regionale kering met waterstaatkundige functie. Deze regionale kering voorkomt dat het zuidelijke gedeelte van Noord-Beveland onder water loopt bij een eventuele doorbraak van de primaire dijk.

Ecosysteem

Het gebied heeft geen bijzondere landschappelijke waarde. Tevens ligt het gebied niet in een bufferzone ter bescherming van het grondwater.

Regenwatersysteem

De bungalowparken Schotsman en Ruitenplaat zijn buitendijks gelegen, en lozen het regenwater direct op Veerse Meer.

Overleg waterbeheerder

In overleg met het Waterschap Zeeuwse Eilanden is aan de hand van het overzicht van indicatieve ontwerprichtlijnen en toetsingscriteria uit de Handreiking Watertoets een advies voor het plangebied gegeven. Het officiële wateradvies is als bijlage 4 toegevoegd.

Thema	Waterdoelstelling	Toetsing
Veiligheid/ Waterkering	Waarborgen veiligheidsniveau en daarvoor benodigde ruimte.	Het plangebied ligt buitendijks. De veiligheidsnormering (waterkeringen), zoals deze geldt voor de gronden binnen de dijkkring, is hier niet van toepassing.
Wateroverlast (vanuit oppervlaktewater)	Voldoende ruimte voor vasthouden/bergen/afvoeren van water. Vergroten van de veerkracht van het watersysteem.	Gezien de aard en de omvang van de ontwikkelingen worden geen nadelige effecten voorzien. Het gebied ligt niet in een aandachtsgebied betreffende de waterhuishouding.
Watervoorziening/ -aanvoer	Het voorzien van de bestaande functie van (grond- en/of oppervlakte-)water van de juiste kwaliteit water en de juiste hoeveelheid op het juiste moment. Het tegengaan van nadelige effecten van veranderingen in ruimtegebruik op de behoefte aan water.	Watervoorziening is gezien de aard van het plan niet aan de orde.
Volksgezondheid (watergerelateerd)	Minimaliseren risico watergerelateerde ziekten en plagen. Voorkomen van verdrinkingsgevaar/-risico's via o.a. de daarvoor benodigde ruimte.	De planlocatie ligt aan de rand van het Veerse Meer. Op dit moment vindt op binnen het plangebied reeds verblijfsrecreatie plaats, ziektes en plagen zijn niet aan de orde.
Riolering/RWZI (incl. water op straat/overlast)	Afkoppelen van (schone) verharde oppervlakken i.v.m. reductie hydraulische belasting RWZI en transportsysteem met beperken overstorten. Rekening houden met (eventuele benodigde filter)ruimte daarvoor.	Het betreft hier een actualisering van het bestemmingsplan waarin enkel een tweetal kleine ontwikkelingen worden geregeld, derhalve zal de bestaande riolering in stand worden gehouden. De beoogde ontwikkelingen worden aangesloten op het bestaande gescheiden stelsel.
Bodemdaling	Voorkomen van maatregelen die (extra) maaiveldsdalingen met name in zettingsgevoelige gebieden kunnen veroorzaken.	Het betreft hier een actualisering van het bestemmingsplan waarin enkel een tweetal kleine ontwikkelingen worden geregeld, derhalve is er geen sprake van een peilverlaging en/of bodemdaling. Deze problematiek is dan ook niet aan de orde.

Grondwater Overlast	Tegengaan/Verhelpen van grondwater-overlast	Aangezien het hier een actualisering van het bestemmingsplan betreft waarin enkel een tweetal kleine ontwikkelingen worden geregeld, dient de grondwaterstand niet te worden aangepast.
Oppervlakte waterkwaliteit	Behoud/Realisatie van goede waterkwaliteit voor mens en natuur	Het betreft hier een actualisering van het bestemmingsplan waarin enkel een tweetal kleine ontwikkelingen worden geregeld. Derhalve zijn er geen consequenties voor de oppervlaktekwaliteit.
Grondwater Kwaliteit	Behoud/Realisatie van goede waterkwaliteit voor mens en natuur	Er wordt niet gebouwd in een infiltratiegebied, natuurgebied of gebied voor drinkwatervoorziening. Er wordt geen water de grond ingebracht en daarom heeft de beoogde ontwikkeling geen nadelige gevolgen voor de waterkwaliteit.
Verdroging	Bescherming karakteristieke grondwaterafhankelijke ecologische waarden; m.n. van belang in/rond natuurgebieden (voor hydrologische beïnvloedingszone zie provinciaal omgevingsplan)	Er is geen sprake van het onttrekken van grondwater of het infiltreren van grondwater met als doel het later weer op te pompen in het plangebied. Derhalve is verdroging niet aan de orde.
Natte Natuur	Ontwikkeling/Bescherming van een rijke gevarieerde en natuurlijk karakteristieke aquatische natuur.	Er bevindt zich natte natuur direct grenzend aan de bungalowparken, er zijn echter geen bijzondere maatregelen te treffen of beperkingen te verwachten.
Onderhoud(mogelijkheid) waterlopen	Oppervlaktewater dient adequaat onderhouden te worden.	Het betreft een herziening van het bestemmingsplan, dus er zijn geen consequenties voor de waterlopen in het plangebied.
Waterschapswegen	Binnen het plangebied komen geen waterschapswegen voor	Er liggen geen waterschapswegen binnen het plangebied. Aangezien het hier een herziening betreft van het bestemmingsplan zijn er geen consequenties voor de waterschapswegen in de omgeving van het plangebied.

In overleg met het waterschap Zeeuwse Eilanden kan geconcludeerd worden dat, indien gehouden wordt aan de voorwaarden zoals gesteld door het waterschap, het aspect water geen belemmering vormt voor het plangebied en de beoogde ontwikkelingen.

4.6 Luchtkwaliteit

Met de Wet luchtkwaliteit en bijbehorende regels en hulpmiddelen, wil de overheid zowel de verbetering van de luchtkwaliteit bewerkstelligen als ook de gewenste ontwikkelingen in ruimtelijke ordening doorgang laten vinden.

In de algemene maatregel van bestuur Niet In Betekenende Mate (NIBM) en de ministeriële regeling NIBM zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. In de regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Op deze lijst staan onder andere bepaalde inrichtingen, kantoorprojecten en woningbouwprojecten en de grenswaarden waaronder deze projecten als NIBM worden aangemerkt. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Ook als het bevoegd gezag op een andere wijze, bijvoorbeeld door berekenin-

gen, aannemelijk kan maken dat het geplande project NIBM bijdraagt, kan toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit achterwege blijven. De bijdrage van NIBM projecten aan de luchtverontreiniging wordt binnen het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) gecompenseerd met algemene maatregelen.

Voor een conserverend bestemmingsplan vormt de Wet luchtkwaliteit geen belemmering. Ontwikkelingen mogen doorgang vinden als de concentratie van schadelijke stoffen in de lucht niet verder verslechtert. In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient rekening te worden gehouden met de in de Wet luchtkwaliteit opgenomen grenswaarden. Nieuwe ontwikkelingen die kunnen leiden tot een verslechtering van de luchtkwaliteit te worden getoetst aan de grenswaarden. De beoogde ontwikkelingen betreffen projecten met minder dan 1500 woningen waardoor de projecten zijn opgenomen op de lijst van categorieën van gevallen welke niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Voor projecten die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging wordt een luchtonderzoek niet noodzakelijk geacht. Derhalve vormt het aspect luchtkwaliteit geen belemmering voor de beoogde ontwikkelingen.

4.7 Milieuhinder

In de omgeving van het plangebied is het milieubelemmerende bedrijf Pit Beton gelegen. Dit bedrijf is in de VNG-uitgave Bedrijven en milieuzonering 2007 aangemerkt als bedrijf in milieucategorie 5.2, met een grootste indicatieve afstand van 700 meter afgestemd op een productiecapaciteit van het bedrijf. De maatgevende factor voor deze richtafstand betreft geluid. Daarnaast kent de VNG-uitgave voor geur en gevaar een richtafstand van 30 meter en een richtafstand van 200 meter als gevolg van overlast van stof. Aangezien er voor het bedrijf een specifieke geluidzone is vastgesteld, is deze afstand maatgevend boven de richtafstand uit de VNG-uitgave. De zomerwoningen op het park Rancho Grande liggen echter niet binnen de vastgelegde geluidzone behorend bij het bedrijf Pit Beton. De zones voor geur en gevaar en voor overlast van stof zijn niet gelegen over de bungalowparken.

4.8 Externe veiligheid

Transportroutes

Op grond van de provinciale risicokaart zijn wegen die zijn aangewezen als wegen voor vervoer van gevaarlijke stoffen in of in de directe omgeving van de planlocatie niet aanwezig. De dichtstbijzijnde route voor gevaarlijke stoffen is de provinciale weg N255, maar deze vormt vanwege de grote afstand geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling. Tevens zijn er op grond van deze risicokaart geen waterwegen of spoorwegen waarover vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt in of in de directe omgeving van het plangebied aanwezig.

Inrichtingen

Volgens de provinciale risicokaart zijn de camping De Schotsman en de nabijgelegen jachthaven aangemerkt als kwetsbare objecten. De propaantank ten westen van camping De Schotsman is aangemerkt als risicovolle inrichting. De zone behorende bij deze risicovolle inrichting ligt echter niet over de bungalowparken. Derhalve vormt de risico-

volle inrichting geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling. Voor conserverende plannen vormen bestaande risicovolle inrichtingen geen beperking.

Volgens de provinciale kaart zijn in of in de directe omgeving van het plangebied geen Besluit Risico's Zware Ongevallen (BRZO) bedrijven gelegen.

4.9 Kabels en leidingen

Op basis van de kaart Buisleidingen en leidingstroken uit het Omgevingsplan en op basis van het bestemmingsplan zijn er geen planologisch relevante buisleidingen in of nabij het plangebied aanwezig. Tevens zijn volgens de belemmeringenkaarten voor hoogtebeperkingen en geluidzones, leidingen en risicozones en beschermde waarden uit het provinciaal beleid geen belemmeringen aanwezig in het plangebied.

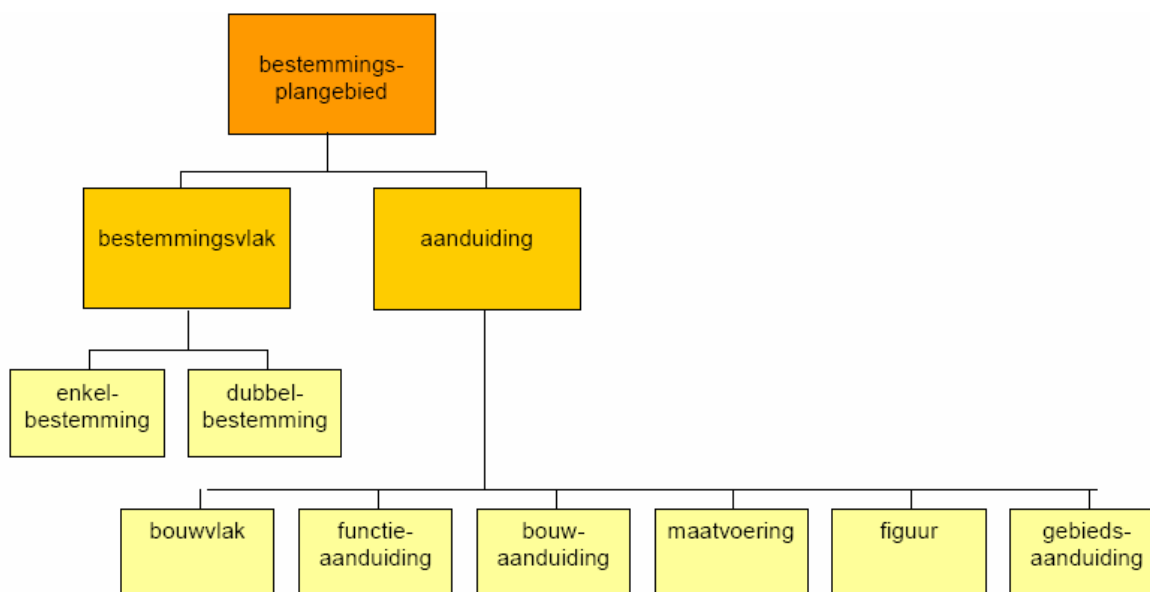
5 JURIDISCHE ASPECTEN

5.1 Planvorm

Het bestemmingsplan 'Schotsman-Ruiterplaat' kan grotendeels gekarakteriseerd worden als zogenaamd beheersplan. In een dergelijke bestemmingsregeling ligt het accent vooral op het bieden van rechtsbescherming ten aanzien van het bestaand gebruik van gronden en opstallen. Eén en ander heeft geresulteerd in een planopzet met een beperkt aantal bestemmingen, een gedetailleerd kaartbeeld en een uniforme opzet van de bouwbepalingen. Uitgangspunt is dat de kaart zo veel mogelijk informatie biedt omtrent de toelaatbare gebruiksvorm en de bouw mogelijkheden op een bouwperceel. Voordeel hiervan is een snel inzicht in de gebruiks- en bouw mogelijkheden waardoor het mogelijk is gebruikers van het bestemmingsplan goed te informeren. Alle bestaande functies worden gerespecteerd en ingrijpende functieveranderingen zijn niet voorzien. Het plan biedt wel de mogelijkheid om op een flexibele wijze op mogelijke veranderingen in te spelen. In het plan zijn hiertoe verschillende wijzigingsbevoegdheden voor het college van burgemeester en wethouders opgenomen. Uiteraard zullen ook de eerder genoemde ontwikkelingen een juridische vertaling krijgen in het bestemmingsplan.

Kaart en regels

De regels zijn opgebouwd uit vier hoofdstukken te weten inleidende regels, bestemmingsregels, algemene regels en overgangs- en slotregels. Bij het opstellen van de regels en de kaart is uitgegaan van de richtlijnen Standaard voor Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP 2008). De SVBP 2008 omvat verplichtingen en aanbevelingen ten aanzien van de vormgeving en indeling van de regels en de kaart. De opbouw van de SVBP 2008 met betrekking tot de kaart is in de onderstaande figuur gevisualiseerd.



5.2 Toelichting op de bestemmingen

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.

2 BESTEMMINGSREGELS

Groen (artikel 3)

De gronden die zijn aangewend voor openbare groenvoorzieningen, bossage, afgeschermd randbeplanting, bermen en open ruimten zijn bestemd als 'Groen'.

Recreatie - 1 (artikel 4)

De recreatiewoningen in park Rancho Grande zijn bestemd tot 'Recreatie - 1'. Op elk bouwperceel mag één zomerwoning worden gerealiseerd. De maximale oppervlakte van een hoofdgebouw inclusief aan- en uitbouwen en bijgebouwen is, met inachtneming van het bebouwingspercentage, 125 m² op bouwpercelen kleiner dan 500 m² en op bouwpercelen groter dan 500 m² maximaal 200 m². Gebouwen moeten binnen het bouwvlak opgericht worden, buiten het bouwvlak zijn geen gebouwen toegestaan.

De speelterreinen in de bungalowparken zijn eveneens bestemd tot 'Recreatie - 1' met de aanduiding 'speelvoorziening'. Ter plaatse zijn geen gebouwen toegestaan. Daarnaast is de zone langs het Veerse Meer aangeduid als 'dagrecreatie'.

Recreatie - 2 (artikel 5)

De recreatiewoningen in park 'Marinuswerf' zijn bestemd tot 'Recreatie - 2'. Op elk bouwperceel mag één zomerwoning worden gerealiseerd. Met inachtneming van het bebouwingspercentage is de maximale oppervlakte van een hoofdgebouw 60 m² en van het totale bebouwde oppervlakte maximaal 100 m². Gebouwen moeten binnen het bouwvlak opgericht worden, buiten het bouwvlak zijn geen gebouwen toegestaan.

Verkeer (artikel 6)

De hoofdtoegangswegen tot de parken alsmede het interne ontsluitingssysteem, voetpaden, parkeervoorzieningen met de bijbehorende bermen en sloten zijn bestemd tot 'Verkeer'. Specifieke bouwbepalingen voor straatmeubilair worden in deze bestemmingen niet gegeven. Dergelijke bouwwerken, zoals verkeersborden, wegbewijzeringborden, verkeerslichten, verkeerssignaleringsystemen enabri's worden aangemerkt als vergunningvrije bouwwerken.

Wonen – 1 (artikel 7)

Alle bestaande woningen in de parken Schotsman en Ruitenplaat zijn bestemd als 'Wonen - 1'. Op deze gronden mogen uitsluitend vrijstaande woningen worden gerealiseerd. Binnen deze bestemming zijn naast hoofdgebouwen, aan- en uitbouwen, bijgebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde toegestaan.

Ten aanzien van de hoofdgebouwen zijn regels opgenomen betreffende onder andere hoogtematen, oppervlakten en afstanden tot de bouwperceelsgrens. Gelet op de verschillende grootte van de percelen is een bebouwingspercentage van 30% gekoppeld aan een maximum bebouwd oppervlakte van 180 m² bij percelen kleiner dan 720 m² en een bebouwingspercentage van 25% met een maximum bebouwd oppervlakte van 260 m² op percelen groter dan 720 m². Daarnaast is opgenomen dat het oppervlakte van een hoofdgebouw op een perceel groter dan 720 m² maximaal 200 m² bedraagt. Hier-tussen kunnen alle verschillen worden opgevangen. Ten aanzien van aan- en uitbouwen en de bijgebouwen zijn regels opgenomen betreffende de goot- en bouwhoogte en afstanden tot de bouwperceelsgrens. Gebouwen en overkappingen moeten binnen het bouwvlak opgericht worden, buiten het bouwvlak zijn geen gebouwen toegestaan.

Het plan biedt de mogelijkheid om door middel van ontheffingsbevoegdheden op flexibele wijze op diverse ontwikkelingen in te spelen. Ontheffingen zijn opgenomen om onder andere mantelzorg mogelijk te maken en afstanden tot de bouwperceelsgrens te verkleinen.

Wonen – 2 (artikel 8)

Ter plaatse van de beoogde ontwikkeling van Zorgresidence Ruitenplaat is de bestemming 'Wonen - 2' opgenomen. Binnen deze bestemming zijn naast de hoofdgebouwen, bijgebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde toegestaan.

Ten aanzien van de hoofdgebouwen zijn regels opgenomen betreffende onder andere hoogtematen, oppervlakten, inhouden en afstanden tot de bouwperceelsgrens. Op de kaart is aangegeven dat er een zorgresidence met maximaal 12 woningen is toegestaan. Ten aanzien van bijgebouwen zijn regels opgenomen betreffende de goot- en bouwhoogte en afstanden tot de bouwperceelsgrens. Gebouwen en overkappingen moeten binnen het bouwvlak opgericht worden, buiten het bouwvlak zijn geen gebouwen toegestaan.

Het plan biedt de mogelijkheid om door middel van ontheffingsbevoegdheden op flexibele wijze op ontwikkelingen in te spelen. Ontheffingen zijn opgenomen om afstanden tot de bouwperceelsgrens te verkleinen.

Waterstaat (artikel 9)

De in het plangebied gelegen kernzone en beschermingszone in het kader van de Keur waterschap Zeeuwse Eilanden zijn bestemd als dubbelbestemming 'Waterstaat'. In geval van strijdigheid van regels gaan de regels van dit artikel voor de regels die ingevolge andere artikelen op de desbetreffende gronden van toepassing zijn.

3. ALGEMENE REGELS

Anti-dubbeltelregel (artikel 10)

Om misbruik van de bouwregels te voorkomen, is in dit artikel bepaald dat gronden, die al eens als berekeningsgrondslag voor een bouwvergunning hebben gediend, niet nogmaals als zodanig kunnen dienen. Doel van deze zogenaamde dubbeltelregel is te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde gebouwen niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebleven terrein niet nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.

Algemene aanduidingsregels (artikel 11)

De geluidszone van het bedrijf Pit Beton is deels gelegen over Rancho Grande. Ter plaatse is de bouw van nieuwe geluidsgevoelige gebouwen enkel toegestaan indien na akoestisch onderzoek is uitgewezen dat het geluid niet hoger is dan de geldende voorkeursgrenswaarde of na het verkrijgen van een hogere waarde.

In het artikel is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de geluidszone te wijzigen indien een akoestisch onderzoek heeft uitgewezen dat dit mogelijk is.

Algemene gebruiksregels (artikel 12)

In artikel 7.10 Wro is opgenomen dat het gebruik in strijd met de bestemming verboden is. In dit artikel is daarnaast expliciet de exploitatie van een seksinrichting, een escort-bedrijf en raam- en straatprostitutie als verboden gebruik opgenomen.

Algemene ontheffingsregels (artikel 13)

In dit artikel zijn enkele algemene ontheffingen opgenomen, waarbij als voorwaarde geldt dat de ontheffingen niet mogen leiden tot een wijziging van de bestemming.

Algemene wijzigingsbevoegdheid (artikel 14)

In dit artikel is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor geringe afwijkingen in verband met een verantwoorde plaatsing van een bouwwerk geen gebouw zijnde of de werkelijke toestand van het terrein.

Algemene procedureregels (artikel 15)

In dit artikel zijn de algemene procedureregels opgenomen die van toepassing zijn bij het verlenen van ontheffing of bij het toepassen van een wijzigingsbevoegdheid. In de artikelen waarin deze flexibiliteitsregels zijn opgenomen wordt verwezen naar dit artikel.

4. OVERGANGS- EN SLOTREGELS

Overgangsrecht (artikel 16)

In dit artikel zijn de overgangsregels ten aanzien van het bouwen en gebruik opgenomen.

Slotregel (artikel 17)

In dit artikel is de naam van het bestemmingsplan opgenomen.

6 HANDHAVING

Handhavingsnota 2003

Noord-Beveland heeft als visie de handhaving zodanig te hanteren dat er een leefbaar woonklimaat gecreëerd wordt voor de burger. Er wordt zowel preventief als repressief gehandhaafd. Voor wat betreft de ruimtelijke ordening is aangesloten bij de handhavingstrategie bestemmingsplannen Zeeland. Deze gaat uit van een driestappenstrategie te weten een ambtelijke waarschuwing, de voorwaarschuwing inclusief aanschrijving van het conceptbesluit en het uiteindelijke besluit middels een aanschrijving. De milieu-praktijk werkt ook volgens deze strategie. Bij deze strategie maakt de toezichthouder of opsporingsambtenaar de overtreder attent op de gemaakte overtreding en geeft de overtreder de gelegenheid om een eind te maken aan de illegale situatie binnen een bepaalde termijn. Uit de praktijk blijkt dat met deze eerste stap reeds een groot aantal overtredingen ongedaan kan worden gemaakt, zonder daadwerkelijk te handhaven. Er kunnen in specifiek urgente situaties echter redenen zijn om de eerste stap over te slaan en direct over te gaan tot de waarschuwing. De keuze om naar een tweestapsstrategie over te gaan, is daarmee afhankelijk van het concrete geval.

Het actualiseren van bestemmingsplannen is op zich zelf reeds een vorm van handhaving. Handhaving is namelijk niet alleen het daadwerkelijk repressief optreden tegen overtreders, maar ook voor een belangrijk deel het maken van heldere en hanteerbare regels en het daarin inzicht verschaffen, zodat mensen het vanzelfsprekend achten zich aan de gestelde norm te houden.

7 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Regelgeving grondexploitatie

In de Wro is in afdeling 6.4 de regelgeving rondom grondexploitatie (Grexxwet) opgenomen. Centrale doelstelling van de Grexxwet 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. De bouw van een of meerdere hoofdgebouwen is in het betreffende artikel van de Bro opgenomen.

Een exploitatieplan dient tegelijkertijd met een bestemmingsplan te worden vastgesteld. In de Wro is tevens opgenomen, dat kan worden afgeweken van de verplichting tot het opstellen van een exploitatieplan indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluit begrepen gronden anderszins verzekerd is. Dit is het geval indien de gemeente en de initiatiefnemer en/of de ontwikkelende partij een privaatrechtelijke overeenkomst hebben gesloten over de verdeling van kosten bij de grondexploitatie. Bij de vaststelling van een bestemmingsplan moet een expliciet besluit worden genomen dat het niet noodzakelijk is om een exploitatieplan vast te stellen.

Bij de ontwikkeling van Zorgresidence Ruitenplaat is een overeenkomst tussen gemeente en de ontwikkelende partij gesloten, waardoor het niet noodzakelijk is een exploitatieplan op te stellen. De gronden ter plaatse van de ontwikkelingslocatie zijn in bezit van de gemeente. Een exploitatieplan is derhalve niet aan de orde. Bij verdere ontwikkeling zal tussen de gemeente en de planontwikkelaar een overeenkomst afgesloten worden.

Economische uitvoerbaarheid

Onderhavig bestemmingsplan regelt met name de bestaande situatie en is grotendeels conserverend van aard. Inzicht verschaffen in de economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan conform het Bro is voor conserverende bestemmingsplannen niet aan de orde. De economische haalbaarheid is echter wel van belang voor de ontwikkelingsopgave die in het plan is opgenomen, de ontwikkeling van Zorgresidence Ruitenplaat.

Conform artikel 3.1.6 Bro heeft onderzoek plaatsgevonden naar de economische uitvoerbaarheid van de beoogde ontwikkeling van Zorgresidence Ruitenplaat. Uit onderstaande exploitatieberekening blijkt dat de kosten van het plan € 3.605.424,-- bedragen en de opbrengsten € 3.795.000,-- zijn, hieruit kan dan ook geconcludeerd worden dat het plan economisch haalbaar is.

Realisatiekosten	Kosten (€)
<i>Kosten aankoop gronden</i>	<i>756.000</i>
<i>Onderzoekskosten</i>	<i>47.000</i>
<i>Kosten bouw- en woonrijp maken</i>	<i>101.845</i>
<i>Advieskosten</i>	<i>57.500</i>
<i>Bouwkosten appartementen</i>	<i>2.050.000</i>
<i>Bouwkosten servicepunt</i>	<i>65.000</i>
<i>Aansluitkosten</i>	<i>50.000</i>
<i>Honoraria (architect, constructeur)</i>	<i>80.000</i>
<i>Bijkomende kosten (leges, verkoop)</i>	<i>330.579</i>
<i>Rente</i>	<i>67.500</i>
Totaal (exclusief BTW)	3.605.424

Opbrengsten	Opbrengsten (€)
Appartementen (12)	3.795.000

8 OVERLEG EN INSPRAAK

8.1 Maatschappelijke toetsing

De gemeente betreft de bevolking, middels inspraak, bij de voorbereiding van plannen op ruimtelijk gebied. Het voorontwerpbestemmingsplan heeft om die reden gedurende zes weken voor inspraak ter inzage gelegen op het gemeentehuis. Gedurende de periode van terinzagelegging kon een ieder mondeling of schriftelijk een reactie kenbaar maken bij burgemeester en wethouders.

Er zijn 22 reacties binnengekomen. De beantwoording hiervan is opgenomen in de Antwoordnotitie in bijlage 5.

8.2 Overleg

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

- VROM;
- provincie Zeeland;
- Waterschap Zeeuwse Eilanden;
- N.V. Delta Nutsbedrijven;
- Gemeentelijke Brandweer Noord-Beveland;
- Provinciaal archeoloog SCEZ.

De resultaten van het overleg zijn opgenomen in de Antwoordnotitie in bijlage 5.

