

Bestemmingsplan

Roompot Beachresort Kamperland

Bestemmingsplan

Roompot Beachresort Kamperland

Projectnummer 0459177.100

Revisie 01

Datum 2024-05-28

Auteur(s)

A.P. Damen

K. Keijzers

Opdrachtgever

RP Group B.V.

Schuverweg 2

4462HK Goes

datum vrijgave
2024-05-28

beschrijving revisie
vastgesteld

goedkeuring
K. Keijzers

vrijgave
P.F.G.M. Kennes

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	Inleiding	5
1.1	Aanleiding	5
1.2	Ligging plangebied	5
1.3	Vigerende bestemmingsplannen	7
1.4	Leeswijzer	8
Hoofdstuk 2	Planbeschrijving	9
2.1	Huidige situatie	9
2.2	Toekomstige situatie	11
Hoofdstuk 3	Beleidskader	31
3.1	Inleiding	31
3.2	Rijksbeleid	31
3.3	Provinciaal beleid	35
3.4	Waterschap Scheldestromen	42
3.5	Gemeentelijk beleid	42
Hoofdstuk 4	Onderzoeken	47
4.1	Bodem	47
4.2	Archeologie	48
4.3	Cultuurhistorie	50
4.4	Water	51
4.5	Ecologie, flora en fauna	59
4.6	Verkeer en parkeren	63
4.7	Geluid	71
4.8	Luchtkwaliteit	72
4.9	Externe veiligheid	73
4.10	Bedrijven en milieuzonering	77
4.11	M.e.r.-beoordeling	79
Hoofdstuk 5	Juridische plantoelichting	83
5.1	Wettelijke vereisten	83
5.2	Verbeelding	83
5.3	Bestemmingen	83
5.4	Regels	84
Hoofdstuk 6	Uitvoerbaarheid	87
6.1	Economische uitvoerbaarheid	87
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	87

Toelichting

vastgesteld bestemmingsplan Roompot Beachresort Kamperland
Gemeente Noord-Beveland
Projectnummer 0459177.100

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Aan de Oosterschelde ligt 'de camping' waarmee het voor Roompot allemaal begon. Het kampeerterrein van weleer is de afgelopen ruim 55 jaar ontwikkeld tot een veelzijdig vakantiepark dat een breed publiek aanspreekt en bedient. Daarbij richt dit park zich allang niet meer alleen op de schoolvakanties, maar juist ook op weekend- en midweek verblijven. Van een camping met focus op de schoolvakanties heeft Roompot Kamperland zich ontwikkeld tot een jaarrond Beachresort.

Na de verhuizing medio 2019 van het hoofdkantoor van Roompot naar Goes staat nu een grote hoeveelheid aan kantooruimte leeg en zijn vele parkeerplaatsen niet meer in gebruik. In combinatie met de ouderdom van het park (waaronder het zwembad van bijna 40 jaar oud), de versnipperde bebouwing en de wijzigende wensen en verwachtingen van recreanten, is er de behoefte om het park met een kwaliteitsslag toekomstbestendig te maken. Om deze ontwikkeling mogelijk te maken is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.

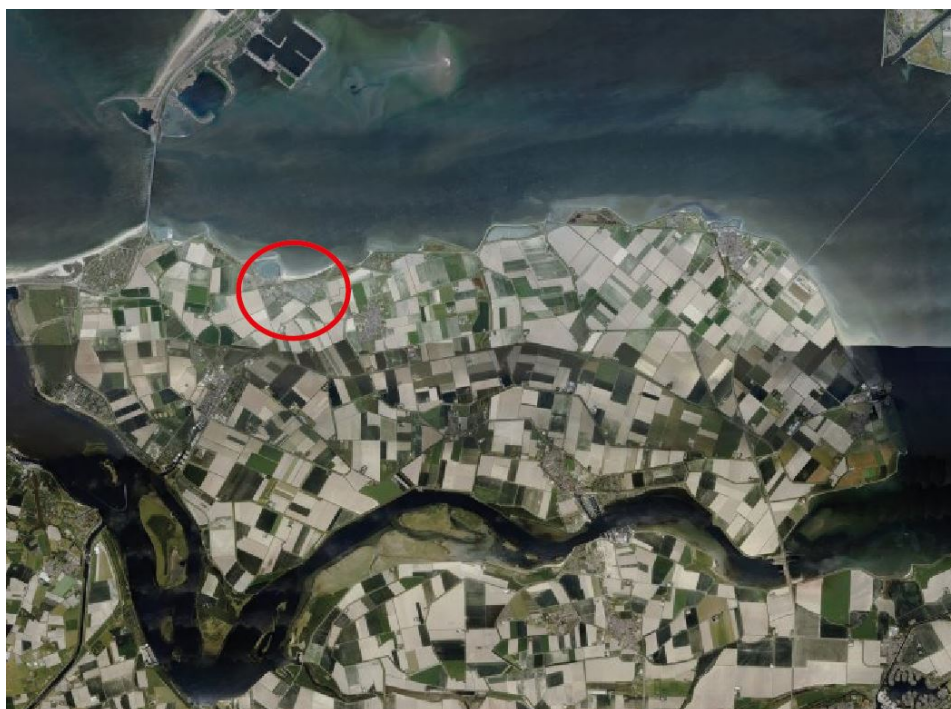
In voorliggend bestemmingsplan worden de nieuwe bestemmingen voor de gronden geregeld, waardoor nieuwe bouw- en gebruiksmogelijkheden ontstaan.

Op 1 januari 2024 is de Omgevingswet in werking getreden. De Omgevingswet voegt oude wetten samen en bevat regels voor de fysieke leefomgeving. Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet veranderen er diverse zaken onder andere de procedures voor ruimtelijke plannen en de wettelijke kaders voor (milieu)onderzoeken. De wetswijziging is tevens aanleiding geweest voor actualisatie van visies en verordeningen van gemeenten, provincies en het rijk.

Voor ruimtelijke plannen die op het moment van inwerkingtreding van de Omgevingswet reeds in procedure waren, geldt dat deze ruimtelijke plannen afgemaakt worden op basis van de Wet ruimtelijke ordening. De ruimtelijke plannen, waaronder het bestemmingsplan Roompot Beachresort Kamperland, worden dus getoetst aan de wet- en regelgeving en het beleid ten tijde van de Wet ruimtelijke ordening.

1.2 Ligging plangebied

Het park Roompot Beach Resort Kamperland is gelegen op Noord-Beveland, zie figuur 1.1. Noord-Beveland ligt ten noorden van Walcheren en Zuid-Beveland en is daar met twee dammen mee verbonden. Tussen de dammen ligt het Veerse Meer. Aan de noordzijde van Noord-Beveland ligt de Oosterschelde.



Figuur 1.1: Globale ligging plangebied

Het plangebied wordt gevormd door het huidige park en de aangrenzende agrarische gronden, zie figuur 1.2 . Aan de noordzijde van het plangebied ligt de dijk, aan de zuidoostzijde de Longroomweg en de Nieuweweg welke beide eveneens op een dijk zijn gelegen. Aan de westzijde van het plangebied ligt de Sophiaweg.

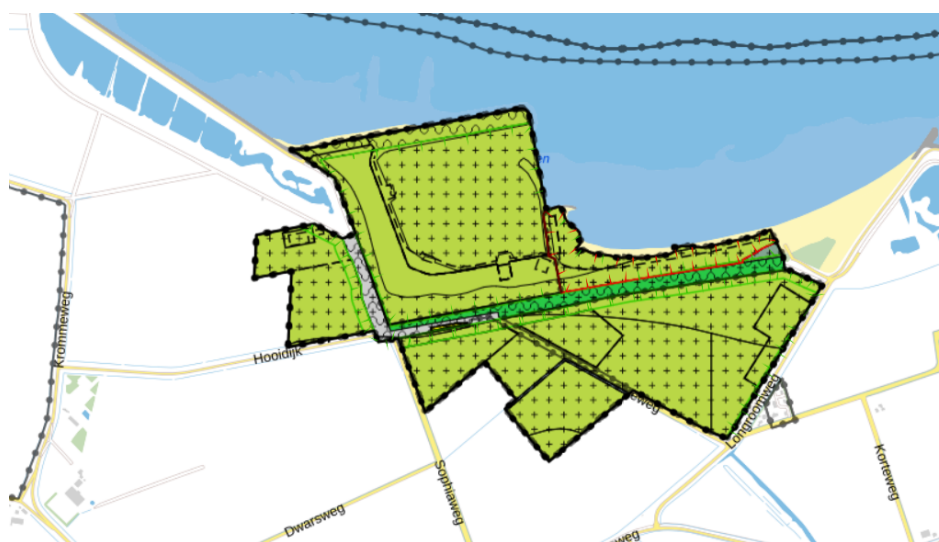


Figuur 1.2: Ligging plangebied

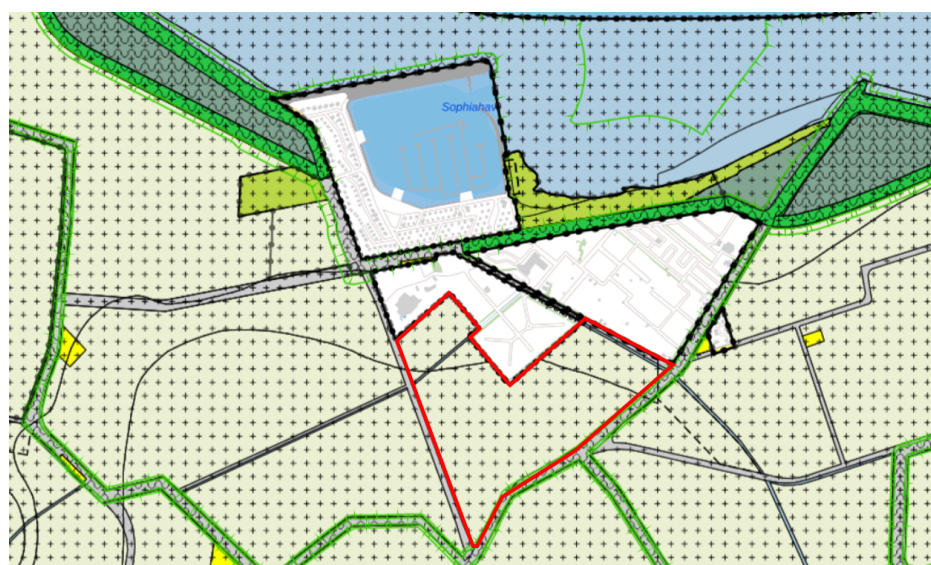
1.3 Vigerende bestemmingsplannen

Het voorliggende bestemmingsplan herzielt het vigerend bestemmingsplan 'Recreatieconcentratie De Roompot 2015', vastgesteld door de gemeenteraad van Noord-Beveland op 08 januari 2015, zie figuur 1.3. Binnen dit bestemmingsplan zijn de gronden bestemd als 'Recreatie', en 'Groen'. Verder gelden er diverse dubbelbestemmingen en liggen er diverse functie- en gebiedsaanduidingen over het plangebied.

Tevens wordt het bestemmingsplan 'Landelijk Gebied 2013', (vastgesteld d.d. 29 augustus 2013) gedeeltelijk herzien, zie figuur 1.4. Binnen de gronden welke van toepassing zijn voor de ontwikkeling zijn deze grotendeels bestemd als 'Agrarisch'. Ook hier gelden enkele dubbelbestemmingen.



Figuur 1.3: Bestemmingsplan 'Recreatieconcentratie De Roompot 2015' (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)



Figuur 1.4: Bestemmingsplan 'Landelijk Gebied 2013' met uitbreidingslocatie rood omlind (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

1.4 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk wordt eerst een beschrijving van de huidige situatie en het planvoornemen gegeven in Hoofdstuk 2. Vervolgens wordt in Hoofdstuk 3 ingegaan op de relevante beleidskaders van het Rijk, de provincie en de gemeente. In Hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de milieu- en omgevingsaspecten. In Hoofdstuk 5 wordt aangegeven hoe het planvoornemen is verwoord in de planregels (juridische planopzet). Tot slot wordt in Hoofdstuk 6 ingegaan op de uitvoerbaarheid van het planvoornemen.

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

2.1 Huidige situatie

In de huidige situatie wordt onderscheid gemaakt in de ruimtelijke en functionele structuur.

2.1.1 Ruimtelijke structuur

Landschappelijke structuur

Het plangebied van vakantiepark Roompot Beach Resort Kamperland is gelegen in de gemeente Noord-Beveland. Het plangebied wordt aan de noordzijde begrensd door de Oosterschelde. Aan de oostzijde wordt het vakantiepark begrensd door de gronden met een agrarische bestemming en aan de westzijde door de Sophiaweg en agrarische gronden. Aan de zuidzijde grenst het vakantiepark aan de Nieuweweg en de Longgroomweg. Wissenkerke ligt op een afstand circa 1,5 km van het Beach Resort en is daarmee de dichtstbijzijnde kern.

Het grootste deel van het plangebied is in de huidige situatie ingericht als vakantiepark. Een deel van het plangebied bestaat uit agrarische gronden. Dit deel van het plangebied kent een agrarisch landschap met beperkte fysieke perceelsgrenzen, waardoor dit deel een open karakter heeft.



Figuur 2.1: Luchtfoto plangebied

Bebouwing

Het plangebied is in het deel waar het vakantiepark is gelegen, intensief bebouwd. Er zijn verschillende voorzieningen voor dag- en verblijfsrecreatie aanwezig, waardoor dit deel van het plangebied een gevarieerd karakter heeft. Binnen het agrarische deel van het plangebied is geen bebouwing aanwezig.

2.1.2 Functionele structuur

Recreatie

Op onderstaande figuur is de inrichting van het plangebied in de huidige situatie

weergegeven. Het vakantiepark wordt door de dijk verdeeld in een noordelijk en zuidelijk deelgebied. In het noordelijk deel van het plangebied is de jachthaven met 385 ligplaatsen gelegen. De jachthaven voorziet tevens in de parkeerbehoefte van booteigenaren, bezoekers van Restaurant Bestevaer, huurders van strandhuisjes en dagrecreanten. Ten zuiden en ten westen van de jachthaven liggen recreatiewoningen. Verder naar het westen ligt chaletpark Water Village en het servicecentrum van de jachthaven. Aan de oostzijde van de jachthaven en de recreatiewoningen ligt het strand. Op het strand zijn 60 strandslaaphuizen gelegen.

Aan de west en zuidzijde van de dijk zijn twee kampeerterreinen gelegen. De kampeerterreinen zijn ingevuld met jaarplaatsen, chalets, lodges en kampeerplaatsen (Figuur 2). Op het vakantiepark zijn vier locaties aangewezen voor de chalets. De jaarplaatsen van het vakantiepark zijn gelegen in het zuidoosten. De jaarplaatsen beslaan een belangrijk deel van het plangebied. De sanitaire en facilitaire voorzieningen, zoals de receptie, het zwembad, fietsverhuur en havenkantoor, liggen verspreid over het vakantiepark. Deze voorzieningen zijn op onderstaande figuur met een grijs vlak aangegeven. Beach Resort Kamperland wordt via de Sophiaweg en de Mariapolderseweg ontsloten.



Figuur 2.2: Globale indeling huidige vakantiepark

Agrarische bedrijvigheid

Zoals beschreven in paragraaf 2.1.1 is een deel van het plangebied als agrarische grond in gebruik. Deze gronden worden gebruikt de bedrijfsvoering van grondgebonden agrarische bedrijven.

2.2 Toekomstige situatie

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in de uitbreiding van Beach Resort Kamperland. In paragraaf 2.2.1 wordt ingegaan op het programma. In paragraaf 2.2.3 wordt ingegaan op de stedenbouwkundige opzet voor het vakantiepark. Daarna worden in paragraaf 2.2.4 en 2.2.5 de aspecten groen, water, ontsluiting en parkeren beschreven. In paragraaf 2.2.6 wordt toegelicht hoe een en ander is vertaald in voorliggend bestemmingsplan.

2.2.1 Programma

In het kader van het bestemmingsplan zijn diverse onderzoeken uitgevoerd welke zich baseren op verkeerscijfers. Voor deze onderzoeken is een onderscheid gemaakt in een viertal scenario's, te weten:

- Referentiesituatie
- Huidige situatie; planologisch maximum
- Nieuwe situatie op basis van indicatief programma
- Nieuwe situatie; planologisch maximum

De 'referentiesituatie' betreft de situatie zoals deze ten tijden van het opstellen van het bestemmingsplan feitelijk is. De 'huidige situatie; planologisch maximum' betreft hetgeen dat binnen de kaders van het vigerende bestemmingsplan 'Recreatieconcentratie De Roompot 2015' mogelijk is. De 'nieuwe situatie op basis van indicatief programma' betreft de beoogde invulling van het plangebied van het bestemmingsplan 'Roompot Beachresort Kamperland'. De 'nieuwe situatie; planologisch maximum' betreft hetgeen dat binnen de kaders van het bestemmingsplan 'Roompot Beachresort Kamperland' mogelijk is.

Onderstaande tabellen geven per scenario het aantal eenheden en het bijbehorende aantal bedden weer. In het overzicht zijn de eenheden en bedden onderverdeeld in 'Recreatie - 1' en 'Recreatie - 2', voor 'Recreatie - 1' geldt dat dit deel van het plan hoofdzakelijk conserverend van aard is. De ontwikkeling vindt hoofdzakelijk plaats in 'Recreatie - 2'. In het kader van de uitbreiding hebben de gemeente en Roompot afspraken gemaakt over de omvang, deze afspraken zien toe op het aantal eenheden en bedden in de bestemmings 'Recreatie - 2', derhalve zijn deze afspraken dan ook geborgd in het bestemmingsplan.

Referentiesituatie			
R1	eenheden		
Ligplaatsen	416		
Strandslaaphuisjes	60		
Recreatiewoningen	224		
	700		
R2	eenheden	bedden per eenheid	bedden totaal
Recreatieve verblijfseenheden bestaand uit:			
Mobiele kampeermiddelen	60	4	240
Mobiele kampeermiddelen	287	6	1722
Recreatieve nachtverblijven	570	4	2280
Overige verhuuraccomodaties**	262	4	1048
	125	6	750
Bedrijfswoningen	6		
Centrumvoorzieningen met zwembad			
	1304	*excl bedrijfswoningen	6040
Totaal	2004		

* R-1 en R-2 refereert aan toekomstige bestemmingsplankaart
 ** Water Village en chalets

Figuur 2.3: eenheden en slaapplekken referentiesituatie

Huidige situatie; planologisch maximum			
R1	eenheden		
Ligplaatsen	416		
Strandslaaphuisjes	60		
Recreatiewoningen	227		
	703		
R2	eenheden	bedden per eenheid	bedden totaal
Recreatieve verblijfseenheden	1009	4	4036
	466	6	2796
Bedrijfswoningen	6		
Centrumvoorzieningen met zwembad			
	1475	*excl bedrijfswoningen	6832
Totaal	2178		

* R-1 en R-2 refereert aan toekomstige bestemmingsplankaart

Figuur 2.4: eenheden en slaapplekken huidige situatie, planologisch maximum

Nieuwe situatie op basis van indicatief programma			
R1	eenheden		
Ligplaatsen	376		
Drijvende recreatieve verblijfseenheden	20		
Strandslaaphuisjes	60		
Recreatiewoningen	224		
	680		
R2	eenheden	bedden per eenheid	bedden totaal
Recreatieve verblijfseenheden bestaand uit:			
Mobiele kampeermiddelen	15	4	60
Mobiele kampeermiddelen	70	6	420
Recreatieve nachtverblijven	500	4	2000
Recreatiewoningen	60	2	120
Recreatiewoningen	453	4	1812
Recreatiewoningen	147	6	882
Recreatiewoningen	19	8	152
Recreatiewoningen	14	10	140
Recreatiewoningen	11	14	154
Recreatiewoningen	10	18	180
Recreatiewoningen	5	24	120
Bedrijfswoningen	6		
Centrumvoorzieningen met zwembad			
	1304 *excl bedrijfswoningen		6040
Totaal	1984		

* R-1 en R-2 refereert aan toekomstige bestemmingsplankaart

Figuur 2.5: eenheden en slaappleatsen nieuwe situatie op basis van indicatief programma

Nieuwe situatie; planologisch maximum			
R1	eenheden		
Ligplaatsen	376 CROW-norm	0,266	100 mtv/etm
Drijvende recreatieve verblijfseenheden	20 CROW-norm	2,60	52 mtv/etm
Strandslaaphuisjes R-1*	60 CROW-norm	2,60	156 mtv/etm
Recreatiewoningen R-1*	227 CROW-norm	2,60	590 mtv/etm
	683		
R2	eenheden		
Recreatieve verblijfseenheden bestaand uit:			
Mobiele kampeermiddelen	85 Ervaringscijfer	0,92	78 mtv/etm
Recreatieve nachtverblijven	450 Ervaringscijfer	1,30	585 mtv/etm
Recreatiewoningen**	864 CROW-norm	2,60	2246 mtv/etm
Bedrijfswoningen	6 CROW-norm	7,80	47 mtv/etm
Centrumvoorzieningen met zwembad (50%)	CROW-norm		117 mtv/etm
	1399		
Totaal	2082		3972 mtv/etm

* R-1 en R-2 refereert aan toekomstige bestemmingsplankaart

** Recreatiewoningen mogen worden ingewisseld voor recreatieve nachtverblijven

Figuur 2.6: eenheden en slaappleatsen nieuwe situatie, planologisch maximum

Het indicatieve programma is uitgewerkt in een inrichtingsplan. Het inrichtingsplan is toegevoegd als Bijlage 4 bij de toelichting en beschrijft in hoofdlijnen de beoogde inrichting van Roompot Beachresort Kamperland.

2.2.2 Van ontwerp naar vaststelling

Het ontwerpbestemmingsplan Roompot Beach Resort Kamperland gaat uit van een kwaliteitsslag en uitbreiding van het Beach Resort in westelijke en zuidelijke richting. Hierbij worden gronden met een agrarische bestemming omgezet in gronden met bestemming groen en recreatie. Op basis van de ingekomen reacties op het ontwerpbestemmingsplan is het plan aangepast om er voor te zorgen dat er 8 hectare landbouwgrond binnen het plangebied beschikbaar blijft.

Deze ruimte is gevonden aan de zuidoostzijde van het plangebied. De houtsingel en het helofytenfilter met waterbuffer ten behoeve van het gezonde oppervlaktewatersysteem voor het Beach Resort zijn in noordelijke richting verschoven in gronden die in het ontwerpbestemmingsplan de bestemming recreatie hadden. De diverse landschappen binnen het plan en bijbehorende vormen van recreatie zijn behouden. Ook de gemaakte afspraken met jaarplaatshouders zijn ongewijzigd.

De ruimtelijke visie die de beoogde kwaliteitsslag mogelijk maakt is echter niet gewijzigd. Het plan betreft het herzien van de totale structuur via een fundamentele transformatie. Hierbij wordt ingezet op geheel nieuwe centrumvoorzieningen (inclusief overdekt zwembad), verbetering van de belevingskwaliteit, nadrukkelijke aandacht voor duurzaamheid, en een groter deel van de accommodaties die geschikt zijn voor jaarrond exploitatie. Tegelijk omarmt Roompot wel het brede publiek (van beperkte tot royale 'beurs') dat zij momenteel bedient en zet zij daarom in op behoud van een brede differentiatie aan accommodaties alsmede, in afgeslankte vorm, behoud van een camping. De aard en het functioneren van de in de ontwikkelingsvisie uiteengezette water- en groenstructuur en de landschappelijke milieus die dit binnen het Beach Resort met zich mee brengt zijn gelijk gebleven. De routing en wijze van ontsluiten is eveneens onveranderd. De publiek toegankelijke voet- en fietspaden langs Sophiaweg, langs het helofytenfilter, door kreekpark en duinvallei zijn gehandhaafd zodat het park doorwaadbaar en publiek toegankelijk is en iedereen over het park naar het strand kan lopen of fietsen.

2.2.3 Stedenbouwkundige opzet

De beoogde ontwikkeling van Beach Resort Kamperland is vastgelegd in een ontwikkelingsvisie, deze was al eerder als Bijlage 2 opgenomen, maar deze visie is vanwege de wijzigingen die naar aanleiding van de ingekomen reacties zijn aangebracht voorzien van een Addendum waarin de wijzigingen zijn aangegeven en vanuit de visie zijn gemotiveerd, deze Addendum is opgenomen in Bijlage 3. De agrarische percelen ten zuiden van het huidige vakantiepark, gelegen tussen de Sophiaweg, Nieuweweg, Longroomweg en de Mariapolderseweg, maken in de toekomstige situatie deel uit van Beach Resort Kamperland. Het vakantiepark wordt in combinatie met de uitbreiding heringericht. Beach Resort Kamperland is in samenhang met de omgeving en het landschap ontworpen, waardoor het plangebied een natuurlijkere en groenere sfeer krijgt dan in de huidige situatie.

Het gedeelte ten zuiden van de Hooijdijk is in drie deelgebieden te verdelen: de centrumvoorzieningen centraal op het terrein, de ontwikkelingen rondom de beoogde kreek ten westen en de ontwikkelingen rondom de beoogde duin ten oosten van de Mariapolderseweg. In de stedenbouwkundige opzet is niet uitgegaan van gedetailleerde verkaveling of indeling van het vakantiepark. De groen- en waterstructuur worden vastgelegd, maar de verkaveling is niet vastgelegd. In plaats daarvan zijn gebieden aangegeven waarbinnen recreatieverblijven en voorzieningen kunnen worden ontwikkeld. In onderstaande afbeelding is de toekomstige inrichting van dit plangebied globaal weergegeven.



Figuur 2.7: toekomstige inrichting plangebied

2.2.3.1

Centrale voorzieningen

Centraal op Beach Resort Kamperland wordt het hart met centrumvoorzieningen van Beach Resort Kamperland gerealiseerd. Vanaf de westzijde komt er een entreeaan die aansluit op het hart en aan de Noordoostelijke zijde wordt direct aangesloten op het duinlandschap en de duinvallei. In het hart worden de voorzieningen van het park geconcentreerd rondom een centraal gelegen plein. Het gaat hier om voorzieningen zoals diverse horecagelegenheden, een zwembad, wellnessvoorzieningen, een supermarkt, fietsverhuur en er wordt ook onderzocht of er mogelijkheden zijn voor een indoorspeelgelegenheid. Voor de horeca wordt er gekeken naar concepten waarin entertainment een rol speelt zoals een jeu de boules bar. Op het plein kunnen activiteiten en evenementen georganiseerd worden met een openbaar karakter, zoals een foodtruck festival.



Figuur 2.8: sfeerimpressie centrumvoorzieningen in het hart

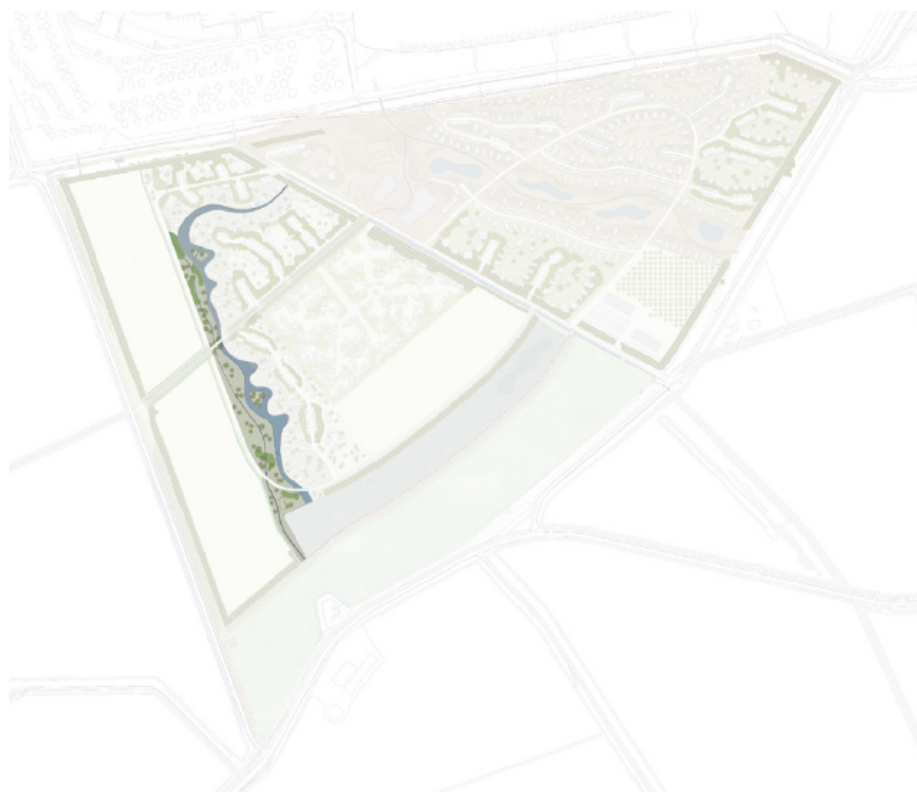
2.2.3.2 Kreeklandschap

Ten westen van de centrumvoorzieningen van Beach Resort Kamperland wordt een groen milieu gerealiseerd. De basis van het groene milieu is de ontwikkeling van een kreek. Rondom de kreek worden groen, water en speelaanleiding gerealiseerd. Het kreeklandschap bestaat uit de volgende deelgebieden:

- kreekpark- aan de kreek
- kreekbos
- helofytenfilter
- kampeerterrein

Kreekpark

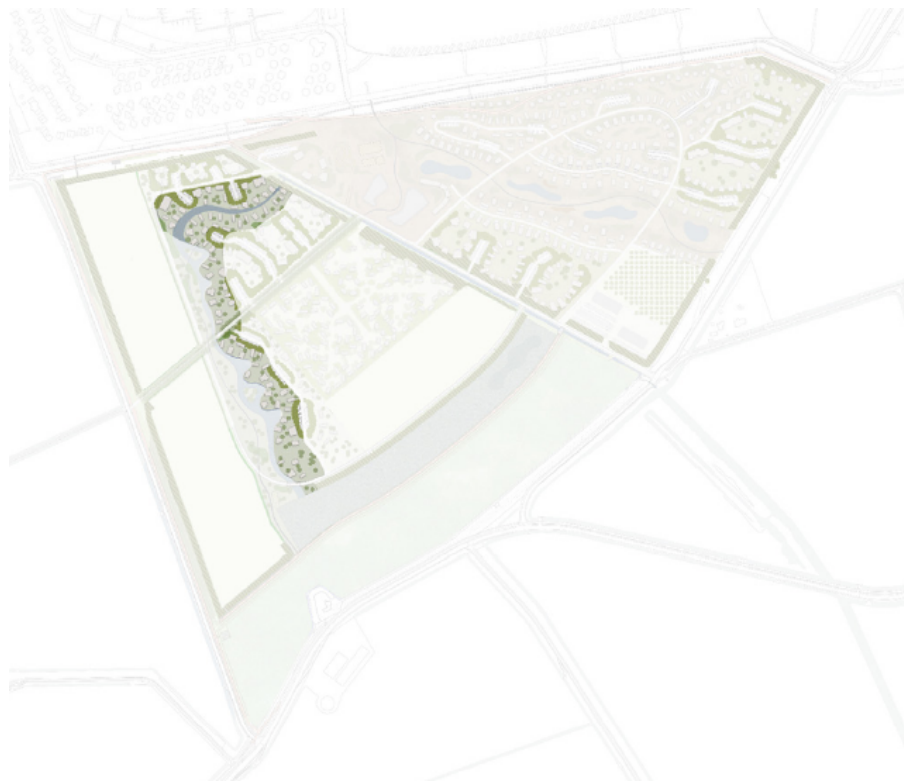
Het kreekpark is een langgerekte ruimte tussen de ontsluitingslus en de kreek. In de zone kreekpark zijn geen accommodaties voorzien. In de zone is een doorgaande kreek met natuurvriendelijke oevers voorzien waarbij gebouwd wordt op de onderliggende geomorfologie, vroeger lag hier een kreek, waar met de getijden water vanuit de Oosterschelde in en uit stroomde.



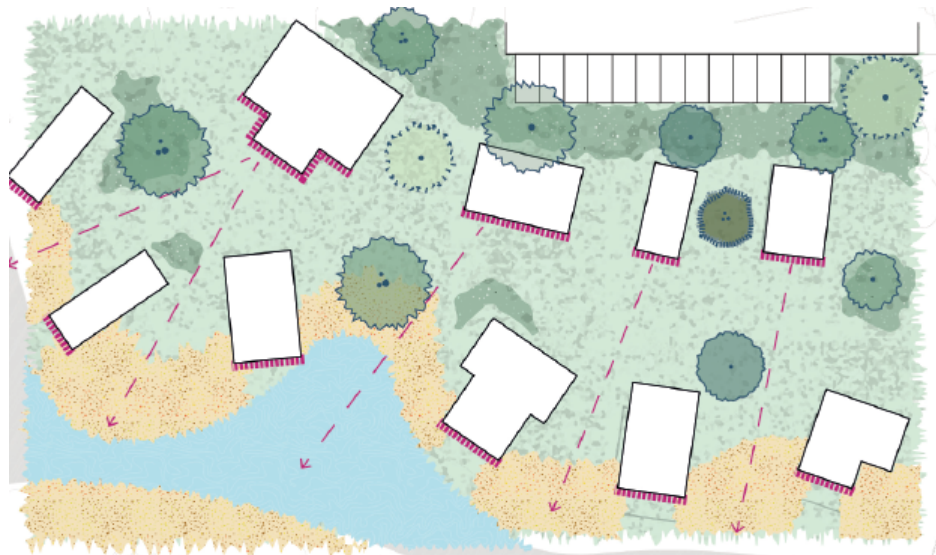
Figuur 2.9: Duiding locatie kreekpark

Aan de kreek

In deze zones wordt een aantal nieuwe accommodaties gerealiseerd. In de zone aan de kreek worden de accommodaties op kenmerkende wijze aan het water gerealiseerd. Plaatselijk kunnen de accommodaties afgebakend worden door rietkragen die zorgen voor een natuurlijke aanblik en voorzien in privacy. Onderstaand figuur geeft een voorbeeld uitwerking van de accommodaties in de zone 'Aan de kreek' weer. De stijl van de accommodaties wordt gebaseerd op de voorbeelden uit onderstaande referentieafbeeldingen.



Figuur 2.10: Duiding locatie aan de kreek



Figuur 2.11: Voorbeeld uitwerking kreek



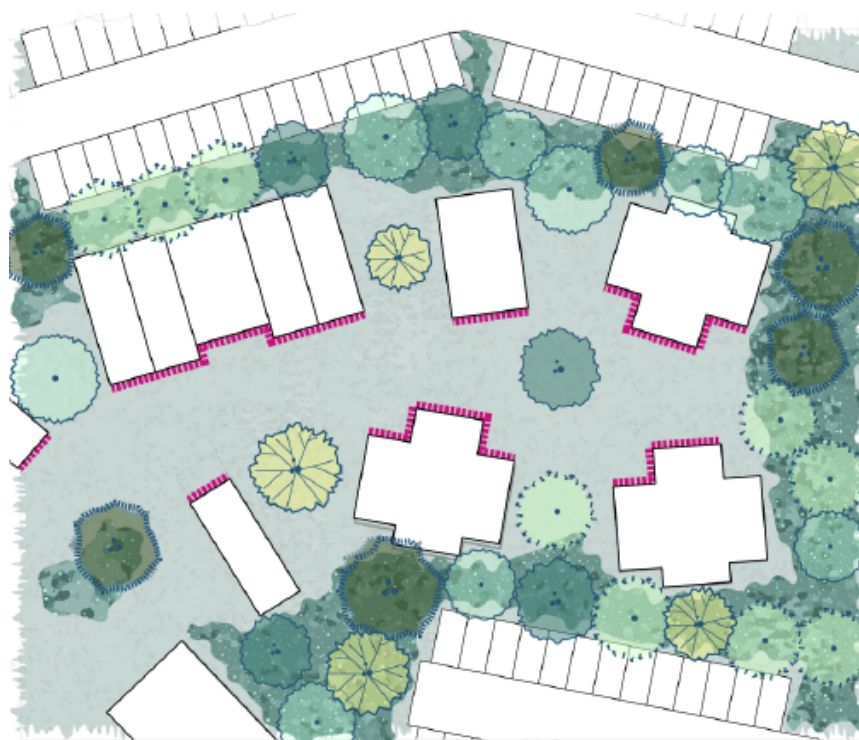
Figuur 2.12: referentie voor accommodaties aan de kreek

Kreekbos

In het groene milieu wordt er ook aangesloten op de omliggende omgeving. Het groene milieu bestaat uit een beschutte groene omgeving met bomen ter beschutting. De accommodaties worden hier zorgvuldig in het landschap ingepast. Door extra afstand tussen de accommodaties aan te houden wordt er een rustige en natuurlijke omgeving gecreëerd. Onderstaand figuur geeft een voorbeeld uitwerking van de accommodaties in de zone Kreekbos weer. Op basis van onderstaande afbeelding zullen de accommodaties worden ingepast in het landschap.



Figuur 2.13: Duiding locatie kreekbos



Figuur 2.14: Voorbeeld uitwerking kreekbos



Figuur 2.15 referentie voor accommodaties in de bosrand

Helofytenfilter

In het zuidwestelijke deel van het plangebied gaat het recreatie gebied over in een helofytenfilter. In het helofytenfiltergebied wordt het water gefilterd zodat de kwaliteit hiervan toeneemt. Daarnaast zorgt de natuur voor extra omgevingskwaliteit in het plangebied.

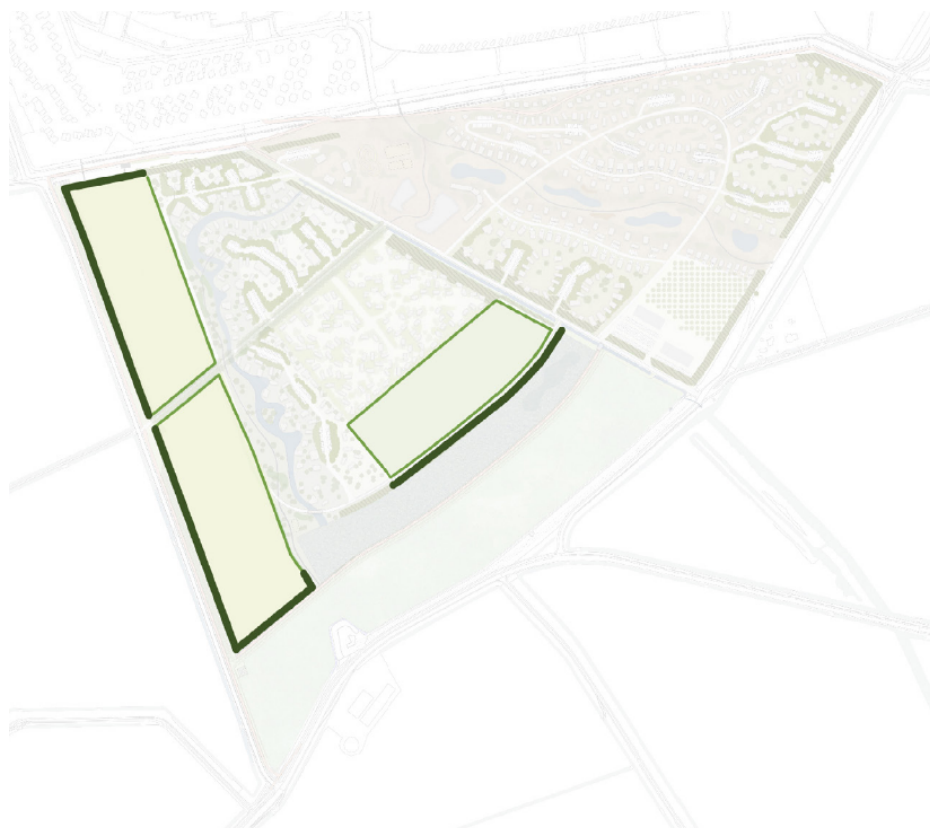


Figuur 2.16: groen- en waterstructuur

Kampeerterein jaarplaatsen

In de toekomstige situatie is ook plek ingeruimd voor de jaarplaatsen. Deze zijn in de toekomstige situatie gesitueerd rondom de chalets in de bosranden en het gebied aan de kreek.

Het idee van de jaarplaatsen is dat mensen per kalenderjaar een staanplaats huren en hier op eigen gelegenheid een stacaravan neer kunnen zetten. Op dit moment zijn de jaarplaatsen in kwalitatief opzicht niet toekomstbestendig. In de nieuwe situatie worden de jaarplaatsen groter en wordt er nieuwe boven- en ondergrondse infrastructuur aangelegd. Daarnaast worden de plaatsen in een logische samenhang ten opzichte van elkaar aangelegd. Roompot heeft aan de huidige jaarplaatshouders toezeggingen gedaan die hen de mogelijkheid geven om mee te verhuizen naar het nieuwe kampeerterein, mits zij aan de afspraken voldoen. De jaarplaatsen kunnen op een vergelijkbare manier als in onderstaande afbeelding ingepast worden.



Figuur 2.17 Beoogde locatie jaarplaatsen



Figuur 2.18: Referentie jaarplaatsen in een groene omgeving

2.2.3.3

Duinlandschap

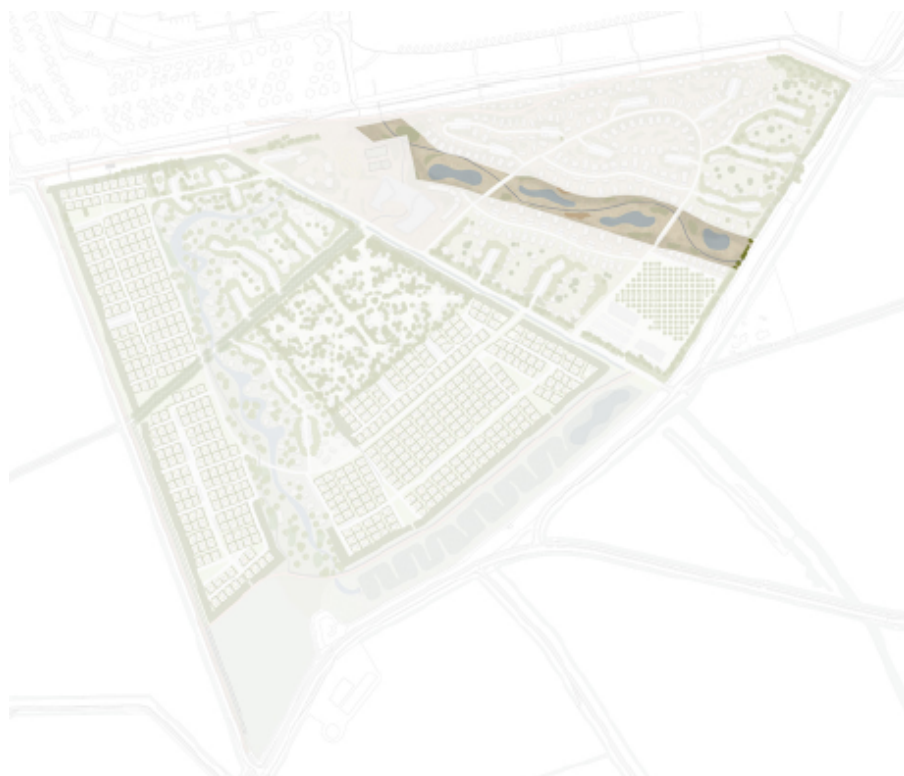
Het duinlandschap bestaat uit de volgende deelgebieden:

- duinvallei
- duin
- duinbos
- kampeerterrein

Duinvallei

De kern van het duinlandschap wordt gevormd door de duinvallei. Op het laagste punt ligt

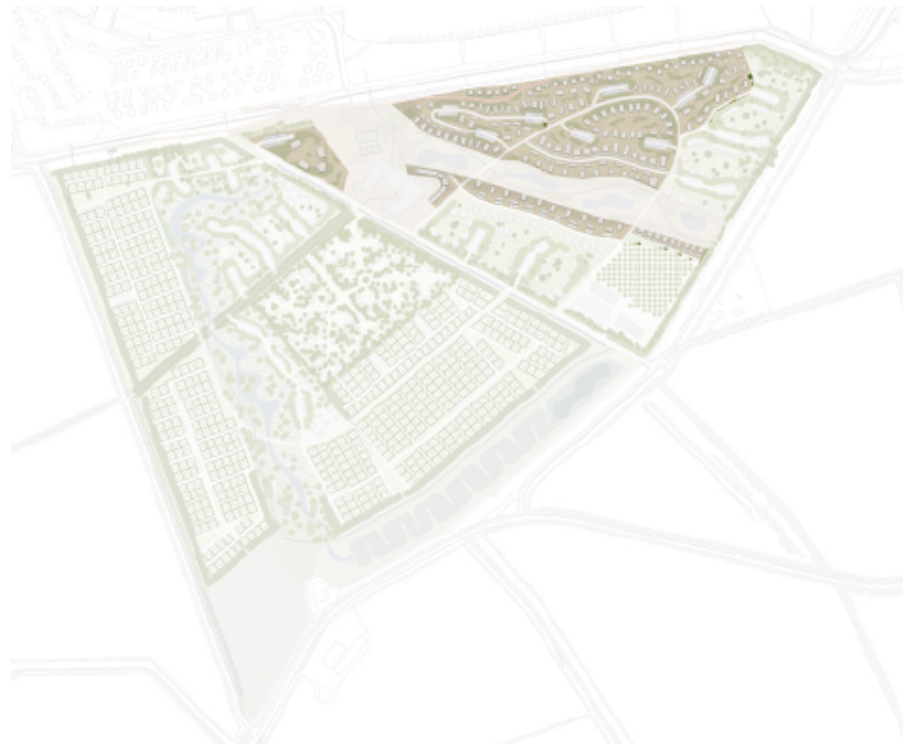
een reeks van duinmeertjes. Meestal staat hier water in, maar bij aanhoudende droogte vallen ze mogelijk korte tijd droog. De zandige oever en bodem blijven goed wat betreft beeld en gebruik. De duinvallei is vrij van bebouwing en is een uitnodigend landschap dat over grote lengte is te overzien. In de zone duinvallei zijn geen accommodaties voorzien.



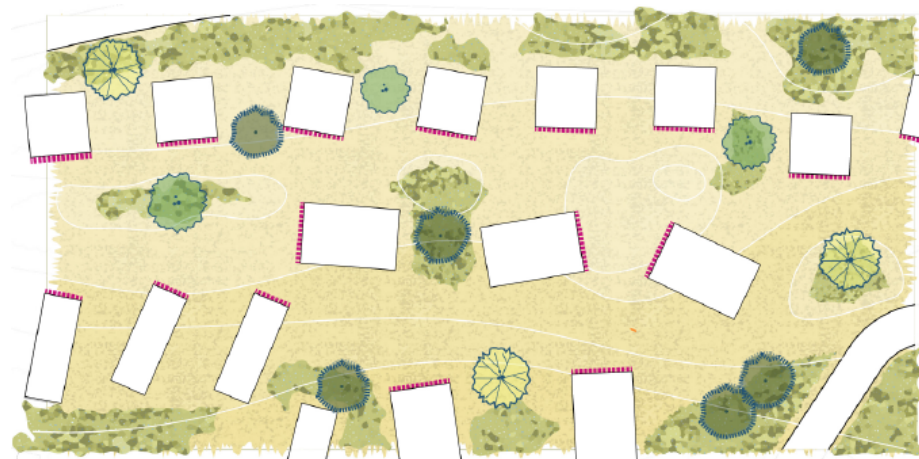
Figuur 2.19: Duiding locatie duinvallei

Duin

Ten oosten van de centrumvoorzieningen van Beach Resort Kamperland wordt een duingebied gerealiseerd. Accommodaties worden in een nieuw duinlandschap gerealiseerd en qua stijl ingepast in de karakteristieken van het duinlandschap. Tevens wordt er een duinvallei gerealiseerd die bijdraagt aan de klimaatbestendigheid van het park. Zo is er ruimte voor wateropvang en biodiversiteit. De duinvallei vervult ook een filterende rol voor het oppervlaktewatersysteem op het park. Dit is goed voor de omgevingskwaliteit en de leefbaarheid van het omliggende ecosysteem.



Figuur 2.20: Duiding locatie Duin



Figuur 2.21: Voorbeeld uitwerking duin



Figuur 2.22 referentie van de accommodaties in een nieuw duinlandschap en bijbehorende inpassing

Duinbos

In het zuidoostelijke deel van het plangebied gaat het duinlandschap over in een bosrijke omgeving. Hier worden op vergelijkbare manier als in de andere groene milieus, accommodaties in een bosrijke omgeving ingepast.



Figuur 2.23: Duiding locatie Duinbos



Figuur 2.24: Voorbeeld uitwerking duinbos

Toeristisch kamperen

In het zuidoosten van het plangebied een nieuw 'traditioneel' kampeerterrein gerealiseerd. Hier wordt ingezet op een kleinschalige beleving in het landschap gebaseerd op een boomgaard met hagen. Om te kunnen voorzien in de facilitaire voorzieningen wordt er een nieuwe voorziening in de vorm van een boerderij met erf ontwikkeld. De 'boerderij' omvat in twee gebouwen waarin het sanitair voor de camping gevestigd kan worden, huisvesting voor (seizoens)personeel, opslag voor de huishoudelijke en technische dienst en algemene bevoorrading van het park.



Figuur 2.25: Duiding locatie toeristisch kamperen



Figuur 2.26: Referentie van het kampeerterrein en de boerderij met erf

2.2.4 Groen en Water

2.2.4.1 Groen

Groenstructuur

Om op het vakantiepark de gewenste hoofdgroenstructuur te waarborgen zijn twee groenzones in het vakantiepark opgenomen. Deze zijn in de 'Groen-2' bestemming opgenomen. Wanneer aan deze voorwaarden wordt voldaan wordt de kwaliteit van het geheel en de kwaliteit op de lange termijn gewaarborgd.

Het vakantiepark wordt aan alle zijden waar het grenst aan het agrarische landschap omzoomd door een groene structuur, hiermee krijgt het vakantiepark een groene en natuurlijke uitstraling. Daarnaast worden delen van het park ingericht als "boszoom" met daarin accommodaties. Tevens wordt in het zuiden van het plangebied een perceel ingericht als agrarische perceel en wordt een helofytenfilter aangelegd zodat de waterkwaliteit in het plangebied te verbeteren. Door de inrichting van het plangebied en de toevoeging van landschappelijke elementen worden de ecologische en natuurwaarden versterkt.

Inrichting en beheer

Om een concrete invulling aan de nieuwe groene randen te geven en de kwaliteit van het groen te waarborgen is er een inrichtingsplan met beheerparagraaf voor de Bosrand opgesteld, zie Bijlage 4.

Het inrichtingsplan geeft aan dat de bestaande beplanting zoveel mogelijk behouden blijft en nieuwe bosranden aan de rand van het park minimaal 10 meter breed zijn. Op onderstaande afbeelding is de structuur van de bosranden schetsmatig weergegeven.



Figuur 2.27: Boszomen rondom het vakantiepark

Hierin is het westelijk gedeelte de nieuwe bosranden structuur en de oostelijke zijde de bestaande. De volledige beplantingsstructuur blijft in eigendom en beheer van Roompot. Op die manier is de bestendigheid van de landschapsstructuur verzekerd. Door het vastleggen van de hoofdstructuur van groen en water in de verbeelding van voorliggend bestemmingsplan is het gewenst gebruik en beoogde beeld ook op planologische wijze verzekerd. Roompot werkt samen met een professionele partij voor het onderhoud en behoud van de groenstructuur.

De inrichting van het totale park met daarin onder andere de landschappelijke inrichting van de velden is een inrichtingsplan vastgelegd, dit inrichtingsplan is toegevoegd als Bijlage 4. Daarin zijn de aanpassingen die eerder zijn aangegeven in het Addendum in de Ontwikkelvisie verder doorgevoerd en dat heeft geleid tot een op onderdelen aangepast inrichtingsplan.

2.2.4.2

Water

Een belangrijk onderdeel van de herontwikkeling van het park, is de transformatie naar een robuust en beleefbaar watersysteem. Het zichtbare water bepaalt de beleving en de mogelijkheid om recreatie en natuur een gezamenlijke plek te geven binnen de ontwikkeling. Daarnaast heeft de waterhuishouding in het park een directe relatie met haar omgeving. De transformatie biedt een mogelijkheid bij te dragen aan de opgaven in de regio, zoals ecologie, verzilting en droogte.

Het park is onderdeel van de Mariapolder, een gebied dat veelal wordt gebruikt voor grootschalige landbouw. Het gebied wordt doorsneden door enkele hoofdwaterlopen en een groot aantal kavelsloten. De grote hoeveelheid waterlopen en sloten zijn nodig om het veelal kleiige gebied te kunnen ontwateren via het aan het Veerse Meer gelegen Gemaal Willem. Het park ligt bovenin dit afstroomgebied en heeft daarom een kleine watertoevoer vanuit de

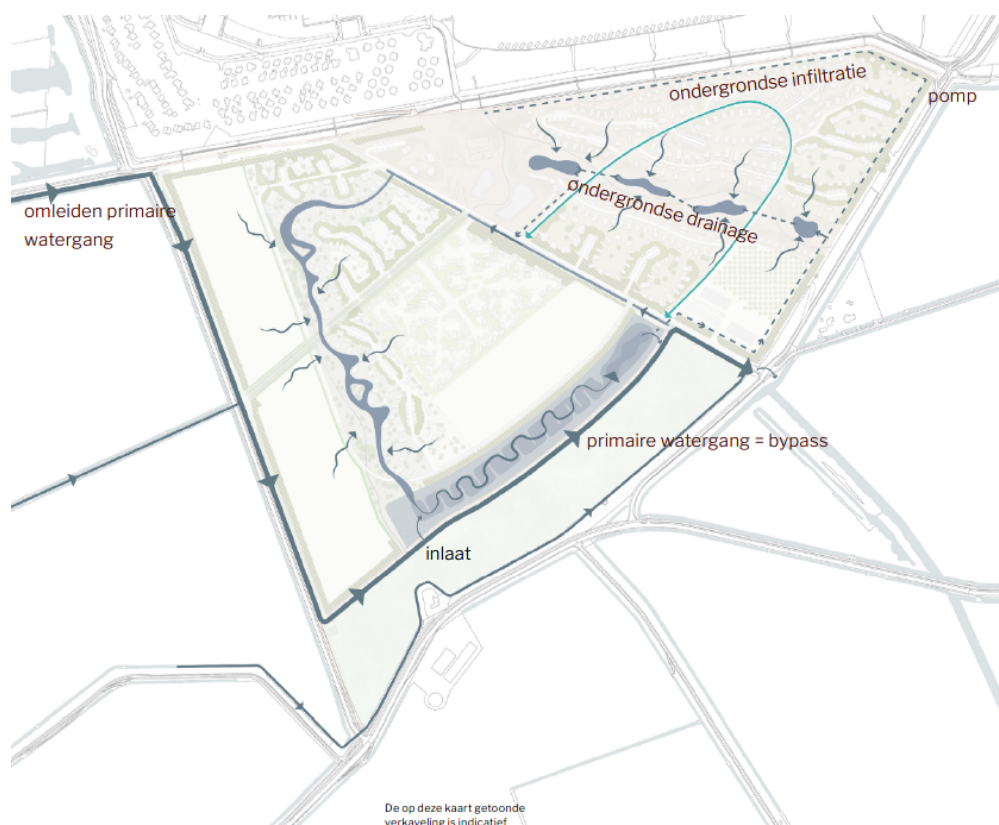
omgeving.

De aanvoer van water door de watergangen is bovendien sterk seizoensafhankelijk, evenals de kwaliteit van het water. Zo is de aanvoer in de zomer beperkt en is het water brak door zoute kwel en rijk aan nutriënten. In de winter (bij een neerslagoverschot) is de aanvoer groter en het water bovendien zoeter.

De grootste uitdagingen voor aantrekkelijk zichtbaar water in het park worden daarom gevormd door veranderingen in de jaarlijkse beschikbaarheid van water en de waterkwaliteit.

Het nieuwe watersysteem begint in de noordwestelijke hoek van het plangebied. Hier wordt de primaire watergang omgelegd zodat deze het gebied in stroomt, het water stroomt via de westelijke zijde naar het helofytenfilter dat in het zuidelijke deel van het plangebied is gelegen. Het helofytenfilter filtert op natuurlijke wijze het water en zorgt ervoor dat de kwaliteit van het water verbetert. Vanuit het helofytenfilter wordt het water richting het duingebied ten oosten van het plangebied gepompt. Door gebruik te maken van het natuurlijke zuiveringsproces dat in duingebieden plaatsvindt komt het water vervolgens terug in de duinvallei, vanuit de duinvallei gaat het water wederom ondergronds op in het duingebied.

Een deel van het water wat uit het duingebied komt gaat niet richting de duinvallei, maar komt in de kreek terecht. vanuit de kreek stroomt het water richting het helofytenfilter en is het watersysteem op het vakantiepark rond. Ter plaatse van het helofytenfilter zit eveneens een overstort om overtollig water in de nabij gelegen watergang te lozen. Ter aanvulling is in onderstaande figuur de waterstructuur met bijbehorende systemen gevisualiseerd.



Figuur 2.28 Waterstructuur plangebied + werking watersystemen

2.2.5 Ontsluiting en parkeren

De hoofdontsluitingsweg van Beach Resort Kamperland sluit aan op de Sophiaweg. Recreanten en leveringen voor de centrumvoorzieningen bereiken en verlaten het park via deze route. De Mariapolderseweg verdeelt het park in het westelijk en oostelijk deel. De ontsluiting in het vakantiepark bestaat uit twee rondwegen in de twee delen van Beach Resort Kamperland. De parkeerbehoefte wordt op eigen terrein voorzien. Er worden in de openbare ruimte geen parkeerplaatsen voorzien.

2.2.6 Vertaling naar het bestemmingsplan

Het grootste deel van het park kent de bestemming 'Recreatie'. De bestemming 'Groen' is toegekend aan de openbare groenvoorzieningen, afschermdende beplanting en speelvoorzieningen. Om de aanwezig archeologische waarden in het gebied te beschermen zijn archeologische dubbelbestemmingen in het plan opgenomen. Daarnaast is naar aanleiding van de ingekomen reacties besloten om een deel van ca 8 ha aan landbouwgrond te behouden. In verband daarmee is aan de onderzijde van het plangebied de bestemming Agrarisch opgenomen, in afwijking van het ontwerp bestemmingsplan.

Het bestemmingsplan 'Roompot Beachresort Kamperland' maakt onderscheid in een conserverend deel van het voornemen en een nieuw deel van het voornemen. In het conserverende deel zijn de wijzigingen minimaal en zijn de regels dan ook zoveel mogelijk in stand gebleven ten opzichte van het bestemmingsplan 'Recreatieconcentratie De Roompot 2015'. Dit conserverende deel is in het bestemmingsplan 'Roompot Beachresort Kamperland' bestemd als Recreatie – 1 (R-1). Voor het nieuwe deel geldt dat de wijzigingen omvangrijker zijn en daarmee een andere regeling behoeven, derhalve is dit deel van het bestemmingsplan bestemd als Recreatie – 2 (R-2). In de regels van de bestemming Recreatie – 2 (R-2) is het maximaal aantal recreatieve verblijfseenheden vastgelegd, het maximum aantal slaappleaatsen is vastgelegd en bepaalde vereisten ten aanzien van het programma zijn vastgelegd. Daarmee wordt geborgd dat het maximum aantal slaappleaatsen gelijk blijft aan het aantal slaappleaatsen in de referentiesituatie.

vastgesteld bestemmingsplan Roompot Beachresort Kamperland
Gemeente Noord-Beveland
Projectnummer 0459177.100

Hoofdstuk 3 **Beleidskader**

3.1 **Inleiding**

Gemeenten zijn niet vrij in het voeren van hun eigen beleid. Rijk en provincies geven met het door hen gevoerde en vastgelegde beleid de kaders aan waarbinnen gemeenten kunnen opereren. De belangrijkste kaders van Rijk en de provincie Zeeland worden weergegeven, omdat deze zoals gezegd randvoorwaarden geven voor het lokale maatwerk in het bestemmingsplan.

3.2 **Rijksbeleid**

3.2.1 **Nationale Omgevingsvisie**

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) vastgesteld. Dit is de langetermijnvisie van het Rijk op de toekomstige inrichting en ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland tot 2050. Het document schetst de (21) nationale belangen, uitdagingen en keuzes waar Nederland in de komende decennia voor komt te staan. Belangrijke thema's hierin zijn de bouw van één miljoen nieuwe woningen, realiseren van een goede leefomgevingskwaliteit, het versterken van de natuur en biodiversiteit en het behoud van landschap en vitaliteit van de landbouwsector. Een integrale aanpak van al deze thema's in samenwerking met andere overheden en maatschappelijke organisaties en meer regie vanuit het rijk staat hierbij centraal.

Conclusie

Binnen het projectgebied is geen sprake van nationale belangen die een belemmering zouden kunnen vormen voor de uitvoerbaarheid.

3.2.2 **Besluit algemene regels ruimtelijke ordening**

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) geeft richtlijnen voor de inhoud van bestemmingsplannen voor zover het gaat om ruimtelijke ontwikkelingen van nationaal belang. Het besluit is op 30 december 2011 in werking getreden en is voor het laatst gewijzigd op 1 december 2020.

In de NOVI wordt een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau gegeven. In de NOVI wordt bepaald welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen of juist ruimte te stellen/ bieden aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Het Barro bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken.

De normering uit het Barro werkt zoveel mogelijk direct door op het niveau van de lokale besluitvorming. Bij besluitvorming over bestemmingsplannen moeten de regels worden gerespecteerd. Het merendeel van de regels legt beperkingen op, daarin is een gradatie te onderkennen. Deze zijn geformuleerd als een 'ja-mits', een 'ja, voor zover', een 'nee-tenzij', een 'nee-als' of een stringente 'nee' bepaling.

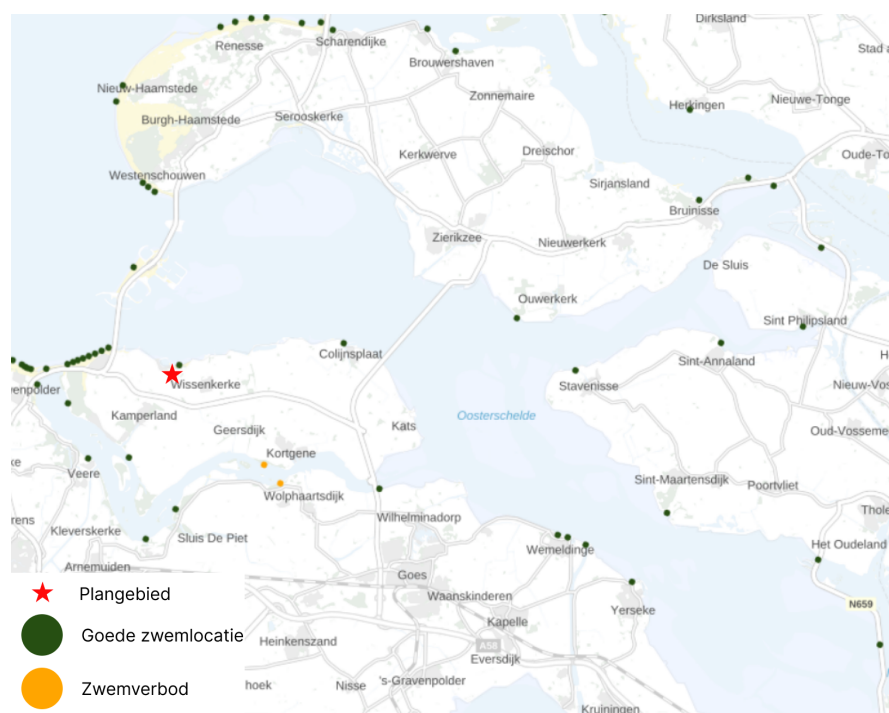
Conclusie

Er is geen strijd met nationale belangen zoals vastgelegd in het Barro.

3.2.3 Nationaal Water Programma 2022-2027

Het Nationaal Water Programma 2022-2027 (NWP) is opgesteld om Nederland vanaf het water veilig, aantrekkelijk en leefbaar te houden. Het NWP beschrijft de hoofdlijnen van het nationale waterbeleid en het beheer van de rijkswateren en rijkswaarwegen. Voor het waterbeleid is het NWP een uitwerking van de nieuwe Nationale Omgevingsvisie. Belangrijke onderdelen van het NWP zijn de stroomgebiedbeheerplannen, het overstromingsrisicobeheerplan en het Programma Noordzee, die als wettelijke bijlagen zijn opgenomen.

De rijkswateren worden benut voor veel maatschappelijke en economische gebruiksfuncties. De belangrijkste gebruiksfuncties voor rijkswateren zijn drinkwater, zwemwater en schelpdierwater. De Oosterschelde, waar het vakantiepark Roompot Beach Resort in Kamperland aan ligt, maakt onderdeel uit van wateren die worden gebruikt voor zwemwater (zie Figuur 3.1) en schelpdierwater. Als beheerder is Rijkswaterstaat verantwoordelijk voor de zorg voor de waterkwaliteit. Voor zowel zwemwater als schelpdierwater zijn eisen gesteld. Als de zwemwaterkwaliteit niet aan de minimaal aanvaardbare eisen voldoet, doet Rijkswaterstaat indien nodig extra onderzoek om vast te stellen wat de bron van de verontreiniging is. Samen met de andere partijen wordt vervolgens gekeken wat de realistische en evenredige maatregelen zijn om de toestand te verbeteren. Rijkswaterstaat voert daarbij de maatregelen uit die binnen zijn reguliere beheertaken op het gebied van waterkwaliteit vallen en agendaert overige maatregelen bij de verantwoordelijke partijen.



Figuur 3.1 Zwemlocaties aan Rijkswateren rondom Oosterschelde

Naast de belangrijkste gebruiksfuncties wordt het water ook gebruikt voor 'overige gebruiksfuncties', waaronder (water)recreatie. Deze sector is omvangrijk, economisch belangrijk en groeit nog steeds. De verantwoordelijkheid voor het realiseren en onderhouden van voorzieningen voor de waterrecreatie ligt primair bij provincies, gemeenten, recreatieschappen en private partijen. Rijkswaterstaat heeft geen formele rol op het gebied van recreatie, met uitzondering van een aantal (wettelijke) beheertaken voor de

zwemwaterkwaliteit en de veiligheid van de scheepvaart.

Natura 2000 en beheerplannen

De Oosterschelde maakt onderdeel uit van de Zuidwestelijke Delta. Een groot deel van de wateren in dit gebied heeft de status van Natura 2000-gebied, vanwege de grote waarde als verblijfs- en doortrekgebied voor veel water- en trekvogels. Rijkswaterstaat is verantwoordelijk voor het opstellen en uitvoeren van de beheerplannen van deze gebieden. In de eerste beheerplannen staat beschreven op welke manier het gebied gebruikt kan worden en hoe het beheer en onderhoud er voor moeten zorgen dat in ieder geval een verslechtering in de staat van instandhouding van soorten en habitats te voorkomen. In de volgende generaties beheerplannen staat aangegeven op welke manier de doelen van Natura 2000 behaald kunnen worden. Op de lange termijn, omstreeks 2030, moeten de instandhoudingsdoelstellingen voor de Deltawateren bereikt zijn. Robuuste intergetijdennatuur met vitale populaties kustbroedvogels, overwinterende vogels en zeezoogdieren hebben er hun plek. De Deltawateren zijn ook in 2030 nog steeds multifunctionele gebieden met grote economische en recreatieve waarden. Een duurzame deltaregio die bijdraagt aan de unieke Europese natuur, waar je kunt struinen door natuur van wereldklasse, waar je op jouw manier van de natuur kunt genieten. De verdere beoordeling van Natura 2000-gebieden is terug te vinden in paragraaf 4.5.

Conclusie

Er is geen strijd met nationale belangen zoals vastgelegd in het NWP.

3.2.4 Ladder voor duurzame verstedelijking

Op 28 augustus 2012 is de Ladder voor duurzame verstedelijking toegevoegd aan artikel 3.1.6 van het Bro en vervolgens op 1 oktober 2012 in werking getreden. De ladder stelt voorwaarden aan de toelichting bij een bestemmingsplan waarin een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt. Doel van de ladder is dat stedelijke ontwikkelingen pas plaats kunnen vinden als op regionaal niveau is aangetoond dat er daadwerkelijk een actuele behoefte is en beschikbare ruimte in het stedelijk gebied optimaal benut wordt. Het is hierbij van belang of elders in de regio een soortgelijke ontwikkeling op de planning staat die al voorziet in de behoefte. In juli 2017 is het Bro gewijzigd, waarbij de afzonderlijke treden zijn losgelaten. Artikel 3.1.6, tweede lid Bro luidt nu als volgt:

“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.”

De strekking van de ladder blijft gelijk. De ladder-onderbouwing zorgt ervoor dat de wens om een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk te maken, nadrukkelijk wordt gemotiveerd en afgewogen met oog voor de ontwikkelingsbehoefte van een gebied, maar ook met oog voor de toekomstige ruimtebehoefte, én voor de ontwikkeling van de omgeving waarin het gebied ligt. Wel zijn de eerste en de tweede trede samengevoegd en is de derde trede vervallen. De uitgebreide motivering is beperkt tot 'nieuwe stedelijke ontwikkelingen' buiten het bestaand stedelijk gebied. Daarnaast is het begrip 'actuele regionale behoefte' vervangen door het begrip 'behoefte' en wordt een nieuw onderdeel toegevoegd om het zo een dubbele Laddertoets bij flexibele planvorming te voorkomen. Uiteindelijk is de gewijzigde Ladder via het invoeringsbesluit van de Omgevingswet ingevoegd in het Besluit kwaliteit leefomgeving, echter volgt dit bestemmingsplan de procedure onder het oude recht.

In voorliggend plan is sprake van ontwikkeling van een recreatiepark met bijbehorende

infrastructuur en (groen-)voorzieningen.

Toetsing

Alvorens te toetsen aan de Ladder, dient te worden vastgesteld of sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Dit begrip is in artikel 1.1.1 Bro gedefinieerd als 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'. Onderhavig initiatief voorziet in de uitbreiding van de gronden van het recreatiepark. Het is de vraag of het daarmee ook kwalificeert als een stedelijke ontwikkeling. Omdat dit niet kan worden uitgesloten is zekerheidshalve en volledigheidshalve de laddertoets uitgevoerd, zie Bijlage 1. Onderstaand zijn de belangrijkste conclusies van de laddertoets weergegeven.

Uit jurisprudentie blijkt dat verplaatsing van een functie binnen een plangebied zonder toename van het bebouwde oppervlakte geen nieuwe stedelijke ontwikkelingen betreft. Omdat het maximaal planologisch toegestane aantal recreatieve eenheden afneemt, is er vanuit dat oogpunt geen sprake van een nieuw stedelijke ontwikkeling. Wel is er sprake van extra ruimtebeslag in gebied dat in de huidige situatie een agrarische functie heeft. Uit dat oogpunt is het aannemelijk dat er sprake is van een nieuw stedelijke ontwikkeling en dient de voorgenomen ontwikkeling formeel getoetst te worden aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in een kwaliteitsverbetering van een deel van het bestaande recreatiepark. Er is geen sprake van een kwantitatieve uitbreiding van het aantal toegestane recreatieve eenheden. Wel is er sprake van een kwalitatieve verandering van de recreatieve eenheden. Deze kwalitatieve verandering is gestoeld op veranderingen op de markt en breed gedragen verwachtingen welke uiteengezet zijn in zowel kennis van de exploitant als onafhankelijke trendrapportages, toekomstperspectieven en gemeentelijk en provinciaal beleid.

Er valt te verwachten dat de voorgenomen plannen ruimtelijk, maatschappelijk en economisch een positief effect zullen hebben op de regio. Dit positieve effect komt voort uit de instandhouding van het lokale voorzieningsniveau en inkomsten en banen voor de lokale economie. De voorgenomen ontwikkeling borgt hierbij:

- Een goede landschappelijke inpassing;
- Een aanbod passend bij de kwantitatieve en kwalitatieve vraag naar recreatieve eenheden;
- Dat voldaan wordt aan wet- en regelgeving omtrent afstand tussen recreatieve eenheden;
- Het in stand houden van het voorzieningsniveau op het park en binnen de gemeente.

Wat betreft de uitbreiding is sprake van een uitbreiding in landelijk gebied met een agrarische functie. Dit betekent dat de voorgenomen ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied gerealiseerd wordt. Het betreft hier echter een kwaliteitsverbetering van het bestaande park met een groter ruimtebeslag als gevolg van kwalitatieve eisen. Dit maakt het logisch dat de grotere ruimtebehoefte gerealiseerd wordt op de direct aangrenzende percelen. Dit geeft naar verwachting tevens een grotere draagkracht voor het voorzieningsniveau op het park voor zowel recreanten als lokale bewoners wat een positieve maatschappelijke bijdrage levert aan de omgeving voor zowel toeristen als inwoners van de gemeente. Ook is het niet realistisch om te verwachten dat de uitbreidingsbehoefte elders gezien de aard en omvang wel binnenstedelijk gerealiseerd kan

worden. Dit maakt het niet aannemelijk dat er elders zowel binnenstedelijk als buitenstedelijk een locatie beschikbaar komt met betere uitgangspunten.

Conclusie

De effecten van de voorgenomen plannen zijn hiermee kwantitatief en kwalitatief onderbouwd. Het wordt niet aannemelijk geacht dat de voorgenomen ontwikkeling zal zorgen voor negatieve economische effecten of leegstand. Ook is het niet aannemelijk dat er een locatie wordt gevonden met betere uitgangspunten. Hiermee doorstaat de voorgenomen ontwikkeling de toets aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

3.3 Provinciaal beleid

3.3.1 Zeeuwse kustvisie

In de Zeeuwse kustvisie worden de uitgangspunten en strategieën voor de toekomstige ontwikkeling van de Zeeuwse kust beschreven. Het doel daarmee is om de Zeeuwse Kwaliteitskust te beschermen, versterken en waar nodig te herstellen. De Zeeuwse kustvisie is in 2018 vertaald naar het Omgevingsplan en de daarbij behorende Omgevingsverordening. Daarmee is het gedachtengoed van de Zeeuwse Kustvisie vastgelegd in de Provinciale regelgeving.

De visie benoemd het belang van recreatiebedrijven voor de Zeeuwse economie. Echter zijn er ook maatschappelijke zorgen omtrent de toename van (recreatieve) bebouwing. Zo heeft de recreatieve bebouwing zich de laatste jaren steeds meer afgewend van de omgeving door (verplichte) aanleg van groensingels of wallen. Hierdoor consumeerden recreatieterreinen landschap, in plaats van nieuw landschap te creëren. Daarnaast zorgt het huidige beleid ervoor dat de ontwikkeling van een eenzijdige recreatieve markt verder doorzet.

Om deze ontwikkeling tegen te gaan zet de provincie in op een verblijfsrecreatieve sector die zich richt op onderscheidende kwaliteiten, differentiatie en het versterken van de Zeeuwse identiteit. Accommodaties moeten meer geïntegreerd zijn met het (deels te creëren) kustlandschap, natuur en met de cultuur en economie van de Zeeuwse badplaatsen. Door het benoemen van minimale kwaliteitseisen en het verbeteren van handhaving worden bedrijven aan de ondergrens gestimuleerd te investeren of hun bedrijf te beëindigen. Hiervoor is onder andere het aanjaagprogramma innovatie voor opgezet. Dit programma bestaat uit een serie van adviesmogelijkheden en instrumenten die aansluiten op specifieke vragen van ondernemers en waarmee de sector kan worden ondersteund. De kwaliteitseisen voor recreatieve producten van de Zeeuwse Kwaliteitskust richten zich op vier punten:

- Ruimtelijke kwaliteit: kwaliteitsverbetering van bestaande bedrijven vind plaats binnen de bestaande oppervlakte en eenheden van het bedrijf. Uitbreiding van oppervlakte en eenheden is mogelijk, mits voldaan wordt aan een aantal eisen (zie visie).
- Economische haalbaarheid: de ontwikkeling vindt plaats op basis van een businessplan en voorziet in een centrale bedrijfsmatige exploitatie.
- Markt en onderscheidend vermogen van het concept: Ontwikkelingen zetten qua verschijningsvorm en type accommodatie in op een innovatief en hoogwaardig concept.
- Sociaal maatschappelijke bijdrage: Ontwikkelingen leveren een bijdrage aan de werkgelegenheid, behoud van voorzieningen en zijn een toegevoegde waarde voor de (leef)omgeving.

In de visie worden ook de regiovisies voor delen van de Zeeuwse kust beschreven, zo ook die van Noord-Beveland. De kustzone van Noord-Beveland ligt ten westen van de N57 en de Oosterscheldekering, op circa 3,5 km van het Roompot Beach Resort in Kamperland. Door de huidige wegenstructuur en de robuustheid waarmee het gebied de Banjaard is ingepast, is

de Noordzeekust van Noord-Beveland niet altijd herkenbaar en wordt hier vaak aan voorbij gereden. Doel is om recht te doen aan de kwaliteit van de kust door de harde scheiding tussen de Banjaard en de omgeving te verzachten.

Conclusie

Er is geen strijd met provinciaal beleid zoals beschreven in de Zeeuwse Kustvisie.

3.3.2 Zeeuwse Omgevingsvisie 2021

Op 12 november 2021 hebben Provinciale Staten de Zeeuwse Omgevingsvisie vastgesteld. Hierin zijn de ambities voor 2050 en de doelen voor 2030 vastgelegd. De visie kent verschillende doelen; soms is deze bedoeld als richtdocument voor overleggen. Soms is het de basis voor de Zeeuwse Omgevingsverordening en de uitvoeringsprogramma's, of is het de leidraad bij het uitvoeren van het beleid.

De provincie heeft 4 ambities gesteld:

- Uitstekend wonen, werken en leven in Zeeland.
- Balans in de grote wateren en het landelijk gebied.
- Een duurzame en innovatie economie.
- Klimaatbestendig en CO₂-neutraal Zeeland.

Daarnaast zijn er 27 bouwstenen, verdeeld over bovengenoemde vier ambities, uitgewerkt. In de bouwstenen worden de beleidsdoelstellingen voor 2030 beschreven, evenals de acties die daaraan bijdragen en welke partijen daar een rol bij spelen. Hieronder worden de bouwstenen die relevant zijn voor onderhavig bestemmingsplan beschreven.

Bouwsteen 5 Voorzieningen en evenementen

De doelstelling van deze bouwsteen is dat de bereikbaarheid en beschikbaarheid van (basis) voorzieningen en evenementen zijn voor elke Zeeuw en toerist gegarandeerd. Hierin draagt voorliggend plan voornamelijk bij aan het in stand houden bieden van voorzieningen door toerisme. Op eigen terrein zijn er een aantal voorzieningen die buiten het toerisme ook de omgeving bedienen. Daarnaast helpt de aanvoer van toeristen ook om lokale voorzieningen beter in stand te kunnen houden.

Bouwsteen 7 Woonomgeving

De doelstelling van deze bouwsteen is dat de woonomgeving veilig en klimaatadaptief is, aanzet tot gezond gedrag en bijdraagt aan biodiversiteit. Door de ingrepen die in de groen- en waterstructuur van het plan worden gedaan wordt er naast het verhogen van de omgevingskwaliteit ook een bijdrage geleverd aan klimaatadaptatie en biodiversiteit. Door de plaatsing van het helofytenfilter wordt de waterkwaliteit verbeterd waardoor er gunstigere omstandigheden voor het lokale ecosysteem ontstaan. De toevoeging van waterstructuur zorgt voor meer berging van (overvloedig) regenwater. Daarnaast zorgt de verdere ontwikkeling van de groene structuur en bomen voor minder droogte en een aangamer leefklimaat, voornamelijk op warme dagen.

Bouwsteen 13 Landschap

De doelstelling van deze bouwsteen is het creëren en behouden van een karakteristiek en gewaardeerd Zeeuws landschap dat veerkrachtig en aantrekkelijk is en waarin natuur verweven is met andere (economische) functies. Vanuit de kansenkaart uit de Zeeuwse

bosvisie is het gebied aangegeven als recreatieterrein en zijn er voor de rest concrete kansen aan gekoppeld. De ontwikkeling sluit echter aan op het verweven van natuur en (economische) functies door natuur een nadrukkelijke rol laten spelen in en om Beach Resort Kamperland.

Bouwsteen 20 Recreatie en toerisme

De doelstelling van deze bouwsteen is een toekomstbestendige vrijetijdssector welke bijdraagt aan een optimale beleving van Zeeland in alle seizoenen en regio's. Door in te zetten op zowel recreatiewoningen als kampeermiddelen, ontstaat een aanbod voor diverse doelgroepen. De herontwikkeling zorgt daarnaast voor een kwaliteitsimpuls waardoor Beach Resort Kamperland toekomstbestendig is. Tevens dragen de voorzieningen op Beach Resort Kamperland bij aan het hoge voorzieningen niveau in Zeeland.

Bouwsteen 25 Klimaatadaptatie

De doelstelling van deze bouwsteen is dat Zeeland voldoende waterrobuust en klimaatbestendig is ingericht. Zoals aangegeven onder Bouwsteen 7 is er in het gebied op meerdere manieren rekening gehouden met het creëren en behouden van een aangenaam en klimaatadaptief leefklimaat

Conclusie

Er is geen strijd met provinciale belangen zoals vastgelegd in de Zeeuwse Omgevingsvisie 2021.

3.3.3 Omgevingsverordening Zeeland 2022

Naast de Omgevingsvisie heeft de provincie in september 2018 de Omgevingsverordening vastgesteld. De Omgevingsverordening is nadien een aantal keer aangepast; de meeste recente wijziging dateert van 05 juli 2022. Aangezien er geen geconsolideerde versie van de wijzigingen beschikbaar is, is het voornemen getoetst aan de basis verordening en de wijzigingen.

Dit is de juridische doorwerking van het omgevingsbeleid. In de Omgevingsverordening Zeeland staan onder andere regels op het gebied van ruimte, milieu, water, landschap, natuur en (vaar)wegen. Alle regels die betrekking hebben op het omgevingsbeleid zijn ondergebracht in één verordening. De Omgevingsverordening bevat grofweg drie soorten regels:

- Voor burgers en bedrijven over vergunningsplichten
- Voor de overheid om vergunningsaanvragen te beoordelen
- Instructies over hoe gemeenten en waterschappen hun taken en bevoegdheden moeten uitoefenen.

De voortzetting van het voorgaande beleid was het vertrekpunt voor de nieuwe verordening. Nieuw beleid is toegevoegd voor onder meer de inrichting van de kustzone, energietransitie en klimaat-adaptatie. Het beleid bouwt voort op de visie Zeeland 2040.

Vanuit de Omgevingsverordening zijn er een aantal beleidsonderwerpen die een directe invloed op het plangebied hebben:

Kaart 9 Bestaande natuur

Op basis van deze kaart zijn er een aantal kleine gebieden binnen de plangrenzen

aangemerkt als Bestaande natuur. Voor Bestaande natuur zijn in artikel 2.23 en 2.27 regels opgesteld. Op basis van deze regels is bepaald dat de bestaande natuur niet zonder legitieme reden aangetast of ingeperkt mag worden. De kleine stroken waar dit over gaat blijven in de nieuwe plannen onveranderd van functie. Er is dus geen sprake van strijdigheid met dit artikel.

Kaart 12 Landschappen, landschapselementen en cultuurhistorische elementen

Voor landschappen zijn in artikel 2.28 regels opgenomen. Op de dijken en het water rondom het plangebied is een aanduiding landschappelijke waardevolle elementen opgenomen. Dit is bedoeld om te voorkomen dat de er een significante vermindering van de oppervlakte van de gronden plaatsvindt en dat de waarden beschermd. In dit geval gaat het om de grenzen van de vlakken die niet aangetast mogen worden. In het plangebied zijn zowel de deltawerken als deltawateren gelegen. De dijken in het plangebied vallen onder de deltawerken. Aan de buitenzijde is de Deltadijk reeds al verduind en daardoor niet herkenbaar als Deltadijk. Het voornemen betreft het verduinen van het landschap aan de binnenzijde, ter plaatse van de dijken in en rondom het plangebied zijn geen wijzigingen voorzien.

De jachthaven valt onder de deltawateren, ter plaatse van de jachthaven biedt het bestemmingsplan de mogelijkheid om ligplaatsen uit te ruilen voor drijvende recreatieve verblijfseenheden. Het uitruilen van een ligplaats voor een drijvende recreatieve verblijfseenheid leidt daarmee niet tot oppervlakte verlies van de deltawateren. Aan de ligplaatsen zijn in het bestemmingsplan geen hoogte- en of oppervlakte beperkingen gesteld. In de jachthaven liggen regelmatig jachten en zeilboten met een lengte van 10 meter of meer en een oppervlakte van meer dan 100 m². De drijvende recreatieve verblijfseenheden kennen op grond van het bestemmingsplan een maximale hoogte van 5 meter en een maximale oppervlakte van 100 m². Daarnaast zijn de drijvende recreatieve verblijfseenheden slechts toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie – drijvende recreatieve verblijfseenheden'. Deze aanduiding is gelegen in het zuidoostelijke deel van de jachthaven. Het zuidoostelijke deel biedt drie voordelen, ten eerste is het gelegen nabij de toegang tot de pieren, ten tweede sluit het aan bij de reeds aanwezige recreatieverblijven rondom de jachthaven en ten derde is op deze locatie de afstand tot de recreatiewoningen van individuele eigenaren het grootst.

Kaart 13 Normstelling geluid

Voor de normstelling geluid zijn in afdeling 3.3. regels opgenomen. Het strand naast de jachthaven dat aansluit op het plangebied valt binnen een overgangsgebied vanaf een milieubeschermingsgebied. Hiervoor is het maximale referentieniveau van het omgevingsgeluid vastgesteld op maximaal 48 dB(A). Met de voorgenomen ontwikkeling wordt er geen extra permanente geluidsbelasting gerealiseerd die tot dit plangebied reikt. Er is dus geen sprake van strijdigheid met deze afdeling.

Kaart 14 Milieubeschermingsgebieden

Deze kaart geeft milieubeschermingsgebieden weer, in dit geval gaat dat om een Natura2000-gebied. De voorgenomen ontwikkeling heeft geen directe invloed op het Natura2000-gebied, er kan wel sprake zijn van negatieve gevolgen door stikstofdepositie. Daarom is er een AERIUS-berekening uitgevoerd, hierin is aangetoond dat er geen negatieve gevolgen zijn te verwachten meer hierover in artikel 4.5.

Ontwikkelkaderuitbreiding verblijfsrecreatierreinbuiten de kustzone:

Voor onderhavig plan is met name het ontwikkelkader 'uitbreiding verblijfsrecreatieterrein buiten de kustzone' relevant.

Hierop zijn in artikel 2.11 regels opgesteld waaraan voldaan moet worden om een verblijfsrecreatieterrein uit te breiden. Het gebied valt niet binnen de in Bijlage 5 opgenomen terreinen van verblijfsrecreatie; hierdoor moet er voldaan worden aan aanvullende regels die gesteld zijn in bijlage D, onderdeel 3 van de verordening en mag er geen sprake zijn van uitbreiding in beschermingsgebieden en gebieden met de aanduiding Groene Zeeuwse topkwaliteit zoals bepaald in Bijlage 5. Er is geen sprake van uitbreiding in een van deze gebieden met voorgenomen ontwikkeling. Als er voldaan wordt aan onderstaande criteria is er geen sprake van strijdigheid.

A Ruimtelijke kwaliteit

Inrichting

Dichtheid en omvang

Het uitbreidingsgebied wordt ingericht op een manier die passend is voor de typen verblijfplaatsen die er worden ontwikkeld. In dit geval gaat dat voornamelijk over jaarplaatsen. Deze worden, zoals in het stedenbouwkundig plan naar voren is gekomen, ingepast in een groene omgeving met ruimere percelen dan in de huidige situatie. Er is dus sprake van een lagere dichtheid en iets minder jaarplaatsen. Daarnaast is er meer natuur rondom de jaarplaatsen aanwezig. In de rest van het Beach Resort Kamperland is een vergelijkbare trend van ruimere plaatsen met meer ruimte voor natuur. Hierdoor is de dichtheid en omvang van de jaarplaatsen passend binnen Beach Resort Kamperland.

Groen- en waterstructuur

Het beheer, onderhoud en inrichting van het landschap is geborgd in de vorm van een inrichtingsplan met bijbehorende beheerparagraaf. In het inrichtingsplan is vastgelegd hoe de huidige groenstructuur wordt uitgebreid en hoe de nieuwe groenstructuur aansluit op de huidige structuur. Daarnaast is opgenomen hoe de nieuwe beplanting passend is binnen het plangebied. Hierbij is rekening gehouden met de bodemgesteldheid, cultuurhistorie, ecologische kwaliteit en de windbelasting. De groen- en waterstructuur wordt in de nieuwe situatie aangepast op de omvang van het gehele plangebied en worden bijvoorbeeld de bosranden in het gehele plangebied in breedte en structuur gelijkgetrokken. Tevens worden een aantal groenstructuren opengebroken zodat de uitbreidingslocatie beter kan aansluiten op de huidige structuur. Door deze overkoepelende aanpak wordt de uitbreidingslocatie geïntegreerd in het huidige landschap. Hiermee wordt voldaan aan de eis dat het plan integraal onderdeel uitmaakt van een, al dan niet, nieuw landschap.



Figuur 3.2: Huidige groenstructuur rondom plangebied



Figuur 3.3: Toekomstige groen- en waterstructuur plangebied

Beheer en onderhoud

Alle beplantingssingels blijven in de toekomstige situatie in eigendom en beheer van Roompot. Door middel van een instandhoudingsverplichting is gezekerd dat de groenstructuur intact en onderhouden blijft. De hoofdelementen van groen en water zijn ook planologisch vastgelegd in het bestemmingsplan. Het groenonderhoud zal door Roompot uitbesteed worden aan een professionele partij.

B Economische haalbaarheid

De herontwikkeling van Beach Resort Kamperland is vastgelegd in een anterieure overeenkomst tussen Roompot en de gemeente Noord-Beveland. Hierin zijn alle financiële verantwoordingen en zaken geregeld en is het gestelde in artikel 2.13 met betrekking tot Centraal Bedrijfsmatige Exploitatie geborgd.

C Markt en onderscheidend vermogen van het concept

Het huidige park heeft al een vrij unieke ligging pal naast een jachthaven en de duinen aan de Zeeuwse kustlijn. In de nieuwe situatie wordt de duinvallei doorgetrokken tot tussen de lodges, zo wordt de (landschappelijke) verbinding met de duinen en natuur nader versterkt. Door aanpassing van de landschappelijke structuur gaat zowel de huidige als de nieuwe bebouwing straks beter op in het natuurlandschap. Daarnaast biedt de uitbreiding van Beach Resort Kamperland ruimte om een bredere variatie aan verblijfsmogelijkheden aan te bieden. Er blijft nog steeds voldoende ruimte voor de jaarplaatsen en kampeerplaatsen maar de verscheidenheid in chalets/lodges neemt sterk toe in de nieuwe situatie. Hierdoor wordt voorzien in een gevarieerd en gebalanceerd aanbod dat aansluit op een brede doelgroep en waar mogelijkheden zijn voor veel verschillende inkomensgroepen.

D Sociaal maatschappelijke bijdrage

Eveneens vanuit het perspectief van (sociale) duurzaamheid wordt er aandacht besteed aan de sociaalmaatschappelijke doelstellingen van het Beach Resort Kamperland. Zo is er voor 2020 als doelstelling opgesteld om ieder jaar 250 kinderen een vakantie te schenken die op een andere manier hier niet toe in de gelegenheid zijn. Dit wordt gedaan door het beschikbaar stellen van een aantal woningen die niet voor verdere verhuur zijn bestemd. Eveneens voorziet Roompot sinds 2023 in een verblijf voor een huisarts om zo in te spelen op het huisartsen tekort.

Tevens biedt de ontwikkeling ook kansen voor de directe omgeving van het park. Door nu te investeren in de kwaliteit van het park wordt er ingezet op aanhoudend toerisme voor de komende jaren. Deze stroom van toeristen zorgt voor de instandhouding van lokale voorzieningen zoals supermarkten, hierdoor blijft het gebied in en rondom Kamperland leefbaarder voor haar inwoners. Daarbij komt nog dat er al geruime tijd een zwembad is op Beach Resort Kamperland, deze wordt ook gebruikt voor zwemles en als lokale voorziening. En er komt een nieuw zwembad; waardoor deze faciliteiten beschikbaar blijven voor de bevolking van Noord-Beveland.

Ter verdere aanvulling op het lokale aanbod wordt er op dit moment ook onderzocht of er een indoor speeltuin gerealiseerd kan worden op het Beach Resort. Daarnaast worden de centrumvoorzieningen op Beach Resort Kamperland gesitueerd rondom een centraal plein. De bedoeling is dat er op dit plein ook regelmatig activiteiten met een openbaar karakter zoals streekmarkten en foodtruckfestivals plaatsvinden. Dit biedt nieuwe gelegenheid voor lokale ondernemers om producten te verkopen en meer bekendheid voor hun bedrijf en producten te vergaren.

Conclusie

Er is geen strijd met de Omgevingsverordening

3.4 Waterschap Scheldestromen

3.4.1 Waterschapsbeheerprogramma 2022 – 2027

Met het Waterschapsbeheerprogramma (WBP) geeft Scheldestromen op een transparante manier weer hoe ze sturing en richting geeft aan de werkzaamheden die nodig zijn voor een veilig en bruikbaar beheergebied, met oog voor de omgevingskwaliteit. Dit WBP gaat over de periode 2022 – 2027. Het laat zien welke doelen Scheldestromen de komende periode nastreeft, welke ontwikkelingen daarop van invloed zijn en hoe ze daarmee om zal gaan. Dit alles in relatie tot de systemen die Scheldestromen de afgelopen decennia heeft opgebouwd om veiligheid, gebruik en de kwaliteit van de leefomgeving te waarborgen. Het WBP richt zich met name op:

- beschermen van Zeeland tegen wateroverlast;
- het beheren van oppervlakte- en grondwater;
- het zuiveren van afvalwater ;
- het beheren van wegen en wegbeplanting.

Het WBP gaat niet specifiek in op bepaalde (deel)gebieden of thema's. Wel wordt benoemd dat het grote aantal recreanten gevolgen heeft voor de manier waarop activiteiten in de omgeving worden ontwikkelen; er wordt gekeken naar de mogelijkheden van recreatief medegebruik voor de assets in het beheer van het waterschap. Deze aanpak heeft echter niet direct impact op de ontwikkeling van Beachresort Kamperland.

Conclusie

Er is geen strijd met het Waterschapsbeheerprogramma 2022 - 2027.

3.5 Gemeentelijk beleid

3.5.1 Toekomstvisie Noord-Beveland 2030

In 2019 heeft de gemeenteraad van Noord-Beveland de 'Toekomstvisie Noord-Beveland 2030' vastgesteld. Met behulp van kernkwaliteiten van en trends en ontwikkelingen in de gemeente is in samenspraak met inwoners, ondernemers en andere partijen een droomsценario opgesteld welke de toekomstvisie van de gemeente vormt. Deze visie is het kompas dat de koers aangeeft en dat de basis vormt voor verder beleid.

In de Toekomstvisie zijn 5 kernkwaliteiten opgenomen:

- Kernkwaliteit 1: Centraal eiland in de Delta
- Kernkwaliteit 2: Open landschap en natuur
- Kernkwaliteit 3: Bedrijvigheid in agrarische sector
- Kernkwaliteit 4: Bruisend toerisme
- Kernkwaliteit 5: Saamhorigheid in de kernen

Van de in de Toekomstvisie opgenomen kernkwaliteiten is kernkwaliteit 2: 'Open landschap en natuur' in zekere mate relevant voor Beachresort Kamperland. De Toekomstvisie beschrijft het weidse zeeleilandschap, de eindeloze vergezichten over het agrarische land en het water wat bijdraagt aan het karakter van Noord-Beveland. Het open landschap geeft een gevoel van ruimte, overzichtelijkheid en veiligheid. Noord-Bevelanders en toeristen genieten van het landschap en de rust en ruimte.

De ontwikkeling van het park kent aan de zuidkant een helofytenfilter. Het helofytenfilter zorgt op deze locatie voor een open landschap, het gevoel van ruimte en inpassing van het water. Tevens zorgen de groene structuur rondom het park en het watersysteem voor een grotere biodiversiteit. Het voornemen levert zo een belangrijke bijdrage aan kernkwaliteit 2: 'Open landschap en natuur'.

Van de in de Toekomstvisie opgenomen kernkwaliteiten is kernkwaliteit 4: 'Bruisend toerisme' relevant voor Beachresort Kamperland. De toeristische sector is de tweede pijler waar de economie van Noord-Beveland op steunt. In het zomerseizoen neemt het aantal bezoekers in Noord-Beveland toe naar ongeveer 50.000 mensen. De gemeente telt ruim 8.000 vakantie-eenheden, waar meer dan 30.000 slaapplekken zijn. Bij elkaar zijn er elk jaar ongeveer 1.500.000 overnachtingen op het eiland. Circa 44% (700.000 overnachtingen) wordt gemaakt door 5.100 vaste gasten. 50 kilometer aan kustlijn, recreatieve stranden en jachthavens bieden veel mogelijkheden op het gebied van waterrecreatie en maken Noord-Beveland tot een geliefde recreatieve bestemming.

De beoogde kwaliteitsslag maakt het park toekomstbestendig waarmee een belangrijke bijdrage wordt geleverd voor de kernkwaliteit 'Bruisend toerisme'. Door de ontwikkeling blijft het park toekomstbestendig en daarmee aantrekkelijk voor toeristen. Tevens heeft de ontwikkeling als gevolg dat er langere tijd gerecreëerd kan worden op het park, wat eveneens bijdraagt aan kernkwaliteit 4: 'bruisend toerisme'.

Daarnaast zijn 4 trends opgenomen:

- Trend 1: Demografische veranderingen
- Trend 2: Toename toerisme
- Trend 3: Transitie in de landbouw
- Trend 4: Klimaatadaptatie en verduurzaming

Van de in de Toekomstvisie opgenomen trends is trend 2: 'toename toerisme' relevant voor Beachresort Kamperland. Het nationaal bureau voor toerisme NBTC voorspelt dat de kust binnen 12 jaar (sinds 2018) rekening moet houden met een verdubbeling van het aantal gasten. Verder zijn de volgende zaken relevant voor de toerisme sector:

- Aan de ene kant is er grotere vraag naar luxe en comfortabele vakanties. Aan de andere kant groeit de vraag naar eenvoudige vakanties en verbondenheid met de natuur.
- Mensen gaan gemiddeld korter, maar vaker op vakantie. In de korte vakanties vervaagt het onderscheid tussen verblijfrecreatie en dagrecreatie steeds meer.
- De overgang van bezit naar gebruik heeft binnen de toeristische sector impact op het verblijfsaanbod. Daarnaast wordt een verdere stijging van het aantal vaste gasten met een tweede woning en een verdere daling van alle andere accommodatietypen verwacht.
- Consumenten zijn daarnaast steeds vaker milieubewust en willen duurzame, eerlijke producten en diensten.

Het voornemen levert zo een belangrijke bijdrage aan trend 4: 'toename toerisme'.

Van de in de Toekomstvisie opgenomen trends is trend 4: 'Klimaatadaptatie en verduurzaming' in zekere mate relevant voor Beachresort Kamperland. Noord-Beveland staat voor de opgave haar landschap klimaatadaptief in te richten. Daarnaast heeft Noord-Beveland te maken met verzilting van de grond en een gebrek aan zoetwater. Wanneer extreme temperaturen toenemen en het gebrek aan zoetwater toeneemt kan de waterkwaliteit hieronder lijden.

De beoogde inrichting voorziet in een watersysteem wat de waterkwaliteit verbeterd, door het water te filteren in het helofytenfilter en vervolgens te laten circuleren in het park krijgt de waterkwaliteit een impuls. Tevens biedt het watersysteem middels het duinlandschap, het kreeklandschap en het helofytenfilter ruimte voor waterberging. Het voornemen levert zo een belangrijke bijdrage aan trend 4: 'Klimaatadaptatie en verduurzaming'.

In het droomscenario staat benoemd dat Noord-Beveland op diverse fronten een ondernemende gemeente is, zo ook op (eco-)toerisme. In 2030 weten veel toeristen Noord-Beveland te vinden en komen bovendien graag terug. Voorzieningen zijn er voor inwoners en toeristen. Dankzij de toeristen kan Noord-Beveland voorzieningen, zoals de zwembaden, winkels en de horeca behouden en is er voor iedereen wat te doen.

Om het droomscenario te verwezenlijken zijn 4 concrete ambities geformuleerd. Als deze in 2030 tot stand zijn gebracht, is daarmee ook het droomscenario voor Noord-Beveland in grote lijnen verwezenlijkt. De 4 ambities zijn:

- Ambitie 1: Vitale kernen in een vitale gemeente
- Ambitie 2: Bruisende en bedrijvige gemeente
- Ambitie 3: Open en klimaatneutraal eiland
- Ambitie 4: Regie over eigen eiland

Meest relevant voor de ontwikkeling van Beach Resort Kamperland is ambitie 2: 'bruisende en bedrijvige gemeente'. De gemeente Noord-Beveland is een bruisende en bedrijvige gemeente door de agrarische sector en de toeristische sector. De ontwikkeling van Roompot Beachresort Kamperland geeft een impuls aan de toeristische sector en levert zo een bijdrage aan ambitie 2: 'Bruisende en bedrijvige gemeente'.

Hierin komen de zaken naar voren welke ook in de droomscenario zijn benoemd.

Parallel aan het opstellen van de Toekomstvisie heeft de gemeente Noord-Beveland een proces doorlopen om te komen tot een Energievisie en een Economische visie (2019 – 2025). De resultaten van deze twee visietrajecten zijn in lijn met de uitkomsten van het participatietraject van de Toekomstvisie. Dat betekent dat de Toekomstvisie een integrale koepel vormt voor deze visies. Daarom zijn deze visies geïntegreerd in de Toekomstvisie en de daaruit voortvloeiende ambities.

Conclusie

De ontwikkeling van Roompot Beachresort Kamperland draagt bij aan verschillende kernkwaliteiten, trends en ambities van de gemeente Noord-Beveland. De ontwikkeling is dan ook in lijn met de Toekomstvisie Noord-Beveland 2030.

3.5.2 Omgevingsvisie Noord-Beveland

De Omgevingsvisie is een integrale langetermijnvisie op hoofdlijnen voor de fysieke leefomgeving. In de Omgevingsvisie laat de gemeente zien waar het voor staat en waar ze naar toe wilt in de toekomst. De vijf kernkwaliteiten en vier ambities uit de Toekomstvisie komen in de Omgevingsvisie terug.

Het Roompot vakantiepark ligt in de "westelijke zone". Het gebied kenmerkt zich door de nabijheid van stranden aan de Noordzee, de relatie met de robuuste natuurgebieden Schotsman-Ruiterplaat en Veerse Meerzone en de overgang naar een agrarische zone welke hier tussenin ligt.

Voor het gebied is één opgave benoemd:

"Het creëren van een ruimtelijk-functionele samenhang en verbindingen tussen de verschillende recreatieclusters, alsmede de kern Kamperland en de Noordzeekust/De Banjaard."

Het ontwikkelperspectief is gericht op een duurzame balans tussen de dynamiek van de verblijfsrecreatiecomplexen en de rust in de natuurgebieden en het agrarische middengebied. De toenemende toeristische druk op het gebied kan tot gevolg hebben dat landschappelijke kwaliteiten onder druk staan en de verkeersdruk te groot wordt. Dit doet afbreuk aan het landschap en aan de beleving van recreanten en consumenten. Het beleid is er daarom op gericht om te voorkomen dat het gebied geleidelijk een eenzijdig verblijfsrecreatief karakter krijgt.

De ontwikkeling van Roompot Beachresort Kamperland speelt in op het behoud van de balans tussen de recreatie en de natuur door in Recreatie - 2 het maximum aantal bedden voor Roompot Beachresort Kamperland vast te leggen. Het maximum is vastgelegd op hetgeen er nu in de feitelijke situatie aanwezig is (6.040). Door het maximum aantal bedden vast te leggen is eveneens het aantal verkeersbewegingen beperkt en wordt een toename van de verkeersdruk voorkomen.

Voor enkele recreatiecomplexen, waaronder het Roompot vakantiepark, in de omgeving en grenzend aan dit gebied worden verbeter- en ontwikkelplannen ontwikkeld. Deze plannen dienen te passen in dit ontwikkelperspectief en de randvoorwaarden en worden als een locatiegerichte uitwerking van deze omgevingsvisie gezien.

Daarnaast grenst het vakantiepark aan de oostzijde aan één van de noordelijke zones. Het ontwikkelperspectief voor dit gebied is gericht op het behoud en het versterken van de ecologische waarden. Het Nationaal Park Oosterschelde vertegenwoordigt als grootste nationaal park van Nederland, ook internationaal gezien, unieke natuurwaarden, met name met betrekking tot de vogelpopulatie. De recreatieve beleving van dit gebied zou nog verder versterkt kunnen worden door toevoeging van een of meer kleinschalige pleisterplaatsen die bij voorkeur in het aangrenzende middengebied bij bestaande agrarische bedrijven worden ondergebracht.

De ontwikkeling van het park kent een groene structuur rondom het park, deze groene structuur draagt bij aan de ecologische waarden. Tevens zorgt het helofytenfilter voor een verbetering van de waterkwaliteit wat weer doorwerkt op de ecologische waarden.

Het thema 'verblijfsrecreatie' wordt gezien als een vitale sector en een motor voor de eilandelijke economie. Bij de ontwikkeling van de verblijfsrecreatie is het uitgangspunt 'niet meer van hetzelfde, maar beter'. De verblijfsrecreatie langs de Oosterschelde en het Veerse Meer wordt verbonden met de bijzondere kwaliteiten die Noord-Beveland biedt. De inzet is om de relatie tussen de verblijfsrecreatie, de eilandidentiteit en de beleving van het water te versterken. Verder gelden bij nieuwe initiatieven de volgende kaders:

- Bij elk initiatief c.q. plan wordt beoordeeld hoe dit zich verhoudt tot de Basiskwaliteiten.
- De gemeente stimuleert initiatieven die een bijdrage leveren aan de strategie "versterken" en zo mogelijk aan de strategie "verbeteren".
- Een initiatief moet een aantoonbare toegevoegde maatschappelijke waarde hebben;
- Terughoudend wordt omgegaan met hoogteaccenten. Een bouwhoogte van maximaal 5 bouwlagen en maximaal 18 meter (nok)hoogte op locaties die zich lenen voor appartementsgebouwen, worden passend geacht bij de identiteit en omgeving van Noord-Beveland. Deze hoogteaccenten zijn mogelijk in de kernen, gelegen aan het water.

- Bij locatie-ontwikkeling is een stedenbouwkundige uitwerking vereist met aandacht voor passendheid bij de identiteit en omgeving van Noord-Beveland.
- Indien mogelijk, dient de ontwikkeling/initiatief bij te dragen aan duurzame vervoersvormen;
 - Er moet worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid op basis van de geldende parkeernormen;
 - Het gebruik van circulaire materialen wordt gestimuleerd;
 - Het vergroten van de diversiteit van doelgroepen en op product vernieuwing wordt gestimuleerd;
 - De ontwikkeling /initiatief dient bij te dragen aan het versterken van de biodiversiteit (in ieder geval in combinatie met de landschappelijke inpassing);
 - Het vernieuwen van de bestaande vakantieparken naar parken voor kwalitatief hoogwaardige verblijfsrecreatie, bij eventuele uitbreiding moet sprake zijn kwaliteitsverbetering van het landschap.

De ontwikkeling van het park betreft een grote kwaliteitsimpuls, derhalve wordt voldaan aan het kader van de basiskwaliteiten, het versterkt de huidige positie van het toerisme en verbetert deze positie door de kwaliteitsslag die gemaakt wordt. Door het behoud van de huidige positie van het toerisme is er voldoende draagvlak om het voorzieningenniveau op peil te houden in en rondom het park. Tevens zorgt het park voor werkgelegenheid.

De ontwikkeling wordt ingepast in de omgeving door een groene omlijsting van het park en houdt eveneens rekening met de omgeving door bijvoorbeeld het open landschap langs de dijk te behouden en door de locatie van het helofytenfilter. In het kader van duurzame mobiliteit worden er laadpalen geplaatst, tevens worden de fiets- en wandelpaden verbeterd en daarmee het fietsen en wandelen gestimuleerd. De parkeervoorzieningen worden op eigen terrein voorzien, voor de exacte invulling zie paragraaf 4.6 Verkeer en parkeren. Bij de materiaalkeuze wordt zoveel als mogelijk rekening gehouden met circulariteit en duurzaamheid.

Het aanbod van Roompot Beachresort Kamperland zet in op diversiteit van doelgroepen, in de planregels is de diversiteit ook afgedwongen. De ontwikkeling van het park kent een groene structuur in en rondom het park, deze groene structuur draagt bij aan de ecologische waarden. Tevens zorgt het helofytenfilter voor een verbetering van de waterkwaliteit wat weer doorwerkt op de ecologische waarden

De aanleiding voor de ontwikkeling betreft de beoogde kwaliteitsverbetering van Roompot Beachresort Kamperland.

Conclusie

De ontwikkeling van Roompot Beachresort Kamperland voldoet aan de in de Omgevingsvisie benoemde criteria voor nieuwe initiatieven. De ontwikkeling is dan ook in lijn met de Omgevingsvisie Noord-Beveland.

Hoofdstuk 4 Onderzoeken

4.1 Bodem

Kader

Wet bodembescherming

Voor iedere functie- of bestemmingswijziging, al dan niet naar een gevoelige functie, dient onderzoek te worden verricht naar de bodem- en grondwaterkwaliteit. De Wet bodembescherming (Wbb) voorziet in maatregelen indien sprake is van ernstige bodemverontreiniging. Het doel van de Wbb is in de eerste plaats het beschermen van de (land- of water-) bodem zodat deze kan worden benut door mens, dier en plant, nu en in de toekomst. Via de Wbb heeft de Rijksoverheid de mogelijkheid algemene regels te stellen voor de uitvoering van werken, het transport van stoffen en het toevoegen van stoffen aan de bodem. Ontwikkelingen kunnen pas plaatsvinden als de bodem, waarop deze ontwikkelingen gaan plaatsvinden, geschikt is of geschikt is gemaakt voor het beoogde doel. Bij nieuwbouwactiviteiten dient de bodemkwaliteit door middel van onderzoek in beeld te zijn gebracht. In het algemeen geldt dat nieuwe bestemmingen bij voorkeur op een schone bodem dienen te worden gerealiseerd.

Besluit bodemkwaliteit

Het doel van het Besluit bodemkwaliteit (2008) is de bodem beter te beschermen en meer ruimte te bieden voor nieuwe bouwprojecten. Ook geeft het besluit gemeenten en provincies meer verantwoordelijkheid om de bodem te beheren. Het Bouwstoffenbesluit (Bsb) is opgenomen in het Besluit bodemkwaliteit. Relatie Wabo, Wbb en Woningwet (Wonw.) De inwerkingtreding van de Wabo (1 oktober 2010) heeft ook effect op de Wbb en de Woningwet (Ww): in de Wabo is aangegeven dat in de plaats van de aanhoudingsgrond (uit de Ww) een afstemmingsregeling wordt opgesteld waarbij de inwerkingtreding van de omgevingsvergunning wordt afgestemd op de acties ten aanzien van de bodemverontreiniging. Voorts geldt ten aanzien van de bodem dat de Woningwet gemeenten verplicht in hun bouwverordening voorschriften omtrent het tegengaan van bouwen op verontreinigde bodem op te nemen. Die voorschriften moeten in elk geval betrekking te hebben op het verrichten van onderzoek naar aard en mate van verontreiniging van de bodem, op de aard en omvang van dat onderzoek en op inrichting van het op te stellen onderzoeksrapport.

Toetsing

Historisch vooronderzoek

Antea Group heeft in april 2020 een historisch bodemonderzoek uitgevoerd ter plaatse van het plangebied. Het historisch vooronderzoek is als bijlage 5 bij de toelichting gevoegd. Doel van het historisch vooronderzoek is het in kaart brengen van (voormalige) verdachte activiteiten en de aan-/afwezigheid, de aard en de ruimtelijke verdelingen van eventuele verontreinigingen. Het vooronderzoek is gebaseerd op de richtlijnen uit de NEN 5725: 2017 (Strategie voor het uitvoeren van milieuhygiënisch vooronderzoek). De onderzoekslocatie is opgedeeld in twee deellocaties:

- Deellocatie 1: Agrarische percelen

De resultaten uit het historisch vooronderzoek vormen voor deze locatie geen belemmering

om het bestemmingsplan te wijzigen. De uiteindelijke beslissing hiertoe is aan het bevoegd gezag. Opgemerkt dient te worden dat wanneer voor de onderzochte locatie een omgevingsvergunning bouwen wordt aangevraagd deze conclusie niet geldt. Ter plaatse van 'deellocatie 1: Agrarische percelen' dient dan voor de gehele locatie een verkennend bodemonderzoek te worden uitgevoerd met de onderzoeksstrategie ONV-NL, waarbij de bovengrond naast de voormalige boomgaard aanvullend onderzocht dient te worden op bestrijdingsmiddelen (OCB's).

- **Deellocatie 2: Loods**

Geconcludeerd wordt dat voor het noordelijke deel van de locatie (voor de beoogde uitbreiding van het service centrum van de jachthaven) een verkennend bodemonderzoek te worden uitgevoerd met de onderzoeksstrategie ONV-NL, waarbij de bovengrond op de voormalige boomgaard aanvullend onderzocht dient te worden op bestrijdingsmiddelen (OCB's). In het verleden heeft op deze locatie geen bodemonderzoek plaatsgevonden en vanwege de aanwezigheid van een voormalige boomgaard, dient de kwaliteit voor de wijziging van het bestemmingplan in kaart te worden gebracht.

Verkennend booronderzoek

In maart 2022 is door ABO Milieuconsult een verkennend booronderzoek uitgevoerd. Deze is toegevoegd als bijlage 6 bij de toelichting. Het verkennend booronderzoek heeft zich gericht op de agrarische percelen, aangezien hier een functiewijziging wordt beoogd. Ter plaats van de locatie van de loods zijn geen beoogde ontwikkelingen, deze locatie is daarom niet verder meegenomen in het onderzoek.

De veldwerkzaamheden hebben bestaan uit het uitvoeren van boringen, het plaatsen van peilbuizen, het bemonsteren van de grond, het bemonsteren van grondwater en het zintuigelijk onderzoek van grond(water)monsters. De grond is, afhankelijk van de zintuigelijke waarnemingen en bodemopbouw, per 0,5 m bemonsterd.

De resultaten van dit onderzoek tonen aan:

- Tijdens de veldwerkzaamheden zijn geen bijmengingen aangetroffen die te relateren zijn aan de voormalige (gedempte) sloten. Op basis hiervan kan worden geconcludeerd dat de watergangen zijn gedempt met gebiedseigen grond.
- In zowel de boven- als de ondergrond zijn geen verhoogde gehalten ten opzichte van de achtergrondwaarden en/of de detectiegrens aangetoond.
- In het grondwater zijn maximaal lichte verontreinigingen (overschrijding streefwaarde) met respectievelijk molybdeen, barium en minerale olie aangetoond. Andere geanalyseerde parameters zijn niet verhoogd aangetoond ten opzichte van de streefwaarde.

Conclusie

De resultaten van de onderzoeken geven geen belemmering voor het bestemmen van de ontwikkelingen in het plangebied. Het aspect bodem vormt geen belemmering voor het plan.

4.2 Archeologie

Kader

Europees beleid

Het "Europees Verdrag inzake de bescherming van het archeologisch erfgoed", kortweg het Verdrag van Malta, is op 16 januari 1992 te Valetta tot stand gekomen. Het Verdrag beoogt het cultureel erfgoed dat zich in de bodem bevindt beter te beschermen. In 1992

ondertekende Nederland het 'Verdrag van Malta' van de Raad voor Europa. In het verdrag is de omgang met het Europees archeologisch erfgoed geregeld. Het verdrag is geratificeerd door de Eerste en Tweede Kamer en in september 2007 is de Archeologische monumentenzorg geïmplementeerd in de Monumentenwet 1988. De essentie is dat voorafgaand aan de uitvoering van plannen onderzoek moet worden gedaan naar de aanwezigheid van archeologische waarden en daar in de ontwikkeling van plannen zoveel mogelijk rekening mee te houden.

Rijksbeleid

Sinds 1 juli 2016 is de Erfgoedwet van kracht. Deze wet bundelt de bestaande wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed in Nederland. Het betreft daarbij zowel het roerend als het onroerend erfgoed. Samen met de Omgevingswet die inmiddels per 1 januari 2024 in werking is getreden, maakt de Erfgoedwet een integrale bescherming van ons cultureel erfgoed mogelijk. Voor het onroerend cultureel erfgoed zijn deze wetten van grote betekenis. Het deel van de Monumentenwet 1988 dat direct raakt aan de fysieke leefomgeving, gaat namelijk op in de Omgevingswet. Het resterende deel van de Monumentenwet gaat op in de Erfgoedwet. De Erfgoedwet voorziet ook in het nodige overgangsrecht, zodat artikelen uit de Monumentenwet tussen 2016 en 2022 niet zo maar komen te vervallen. De Erfgoedwet en de Omgevingswet regelen de zorg voor ons bodemarchief en zijn de vertaling van het Verdrag van Malta, dat Nederland in 1992 ondertekende. De essentie van deze wetgeving is dat waardevolle archeologische resten zoveel mogelijk in de bodem behouden blijven.

Toetsing

In april 2020 en 2022 heeft Antea Group in opdracht van Roompot Projects B.V. archeologische onderzoeken uitgevoerd voor het plangebied 'Beachresort Kamperland' te Kamperland, gemeente Noord-Beveland (zie bijlage 7 en 8). De onderzoeken hebben bestaan uit archeologisch bureauonderzoek. Een bureauonderzoek is de eerste stap in de AMZ-cyclus.

In de huidige vigerende bestemmingsplannen 'Recreatieconcentratie De Roompot 2015' en 'Landelijk gebied 2013', ligt het plangebied in een zone waarvoor dubbelbestemmingen waarde – archeologie zijn opgenomen. Bij deze dubbelbestemmingen is archeologisch onderzoek noodzakelijk bij bodemingrepen die de vrijstellingsgrenzen overschrijden.

Ook op basis van het gemeentelijke archeologische beleid geldt op deze locatie archeologische onderzoeksverplichting.

In het noordelijke deel van het plangebied is er geen tot een lage kans op het aantreffen van archeologische bewoningsresten uit het verleden. Derhalve is archeologisch vervolgonderzoek hier niet noodzakelijk.

In het zuidelijke deel van het plangebied is er een middelhoge tot hoge kans op het aantreffen van archeologische resten. Hiervoor is in 2021 door Artefact! een booronderzoek uitgevoerd (zie Bijlage 9). De resultaten van dit booronderzoek laten zien dat er verdeeld over het terrein diverse locaties zijn waar mogelijk nog behoudenswaardige archeologische vindplaatsen aanwezig zijn. Deze potentiële vindplaatsen bevinden zich op verschillende locaties op verschillende dieptes. Om deze vindplaatsen te beschermen zijn de benodigde dubbelbestemmingen in het bestemmingsplan opgenomen.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat waar op basis van de onderzoeken archeologische vindplaatsen te verwachten zijn, zijn deze beschermd middels een dubbelbestemming. Het aspect archeologie vormt daarmee geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling in het voorliggend bestemmingsplan.

4.3 Cultuurhistorie

Kader

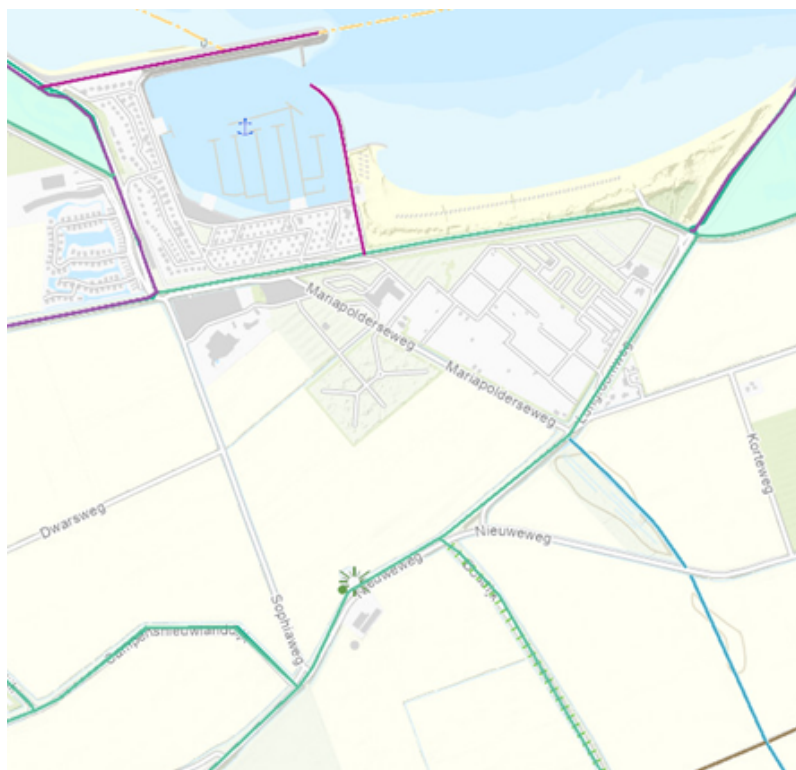
Onder de noemer 'Modernisering Monumentenzorg' (MoMo) is de laatste jaren op rijksniveau een verschuiving ingezet van een objectgerichte bescherming naar een gebiedsgerichte bescherming van cultuurhistorische waarden. Per 1 januari 2012 is in het Besluit ruimtelijke ordening vastgelegd dat in de toelichting van bestemmingsplannen moet worden beschreven hoe met de aanwezige cultuurhistorische waarden en de bescherming daarvan wordt omgegaan.

Toetsing

In het plangebied zijn geen rijksmonumentale of beschermde stads- of dorpsgezichten aanwezig. Op basis van de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Zeeland zijn in het plangebied geen rijksmonumenten of historische boerderijen aanwezig.

Het plangebied is gelegen in de Mariapolder. De Mariapolder is een open, agrarisch gebied. De oppervlakte van de polder bedraagt ongeveer 155 ha, oorspronkelijk 148 ha. De Mariapolder werd bedijkt op de schorren tussen de Rippolder en de Thoornpolder. De afwatering geschiedde tot vermoedelijk 1775 aan de noordzijde in de Roompot. Daarna via de Thoorn- en Geersdijkpolder naar de suatiesluis aan de Willempolder. In o.a. 1927 zijn dijkverhogingen uitgevoerd.

Grenzend aan het plangebied zijn enkele cultuurhistorische waarden aanwezig, zie figuur 4.1. De dijk ten noorden van het plangebied stamt uit 1719 en was van origine een polderdijk. De dijk ten oosten van het plangebied betreft de originele dijk van de Thoornpolder uit 1697. De dijk ten zuiden van het plangebied stamt uit 1656 en was van origine een polderdijk. Ten zuiden van het plangebied zijn eveneens een historische boom en een Kampelantse Stelle gelegen. Aan de Groeneweg 1 is een kleine boerderij met garage aanwezig. Het lage huisje dateert uit de negentiende eeuw en heeft mogelijk een oudere kern. De woning heeft drie mintgroen geschilderde schuifvensters. Aan de zijkant bevinden zich luiken. Het woonhuis is redelijk authentiek zeker qua hoofdvorm. Voor de woning bevinden zich drie lindes. Het erf en de erfbeplanting zijn aangepast.



Figuur 4.1. Uitsneden cultuurhistorische waardenkaart provincie Zeeland

Het voorliggend bestemmingsplan maakt een uitbreiding van Beach Resort Kamperland mogelijk op gronden welke voorheen een agrarisch gebruik kende. De voormalig agrarische gronden kennen geen specifieke cultuurhistorische waarden.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het aspect cultuurhistorie geen belemmering oplevert voor de beoogde ontwikkeling in het voorliggend bestemmingsplan.

4.4 Water

Kader

Sinds 2003 is het doorlopen van de watertoets wettelijk verplicht voor alle ruimtelijke plannen en besluiten. Het doel van de watertoets is, om in overleg met de initiatiefnemer en de waterbeheerder, aandacht te besteden aan de waterhuishoudkundige aspecten, zodat de waterhuishoudkundige doelstellingen worden gewaarborgd. De uitgangspunten voor het watersysteem dienen op een juiste wijze in het plan te worden verwerkt.

In het kader van het onderhavige bestemmingsplan is door Aveco de Bondt in februari 2022 een Watertoets opgesteld, het volledige rapport is opgenomen in bijlage 11.

Beleid provincie Zeeland

Op grond van de verplichting in de Waterwet om een regionaal waterplan op te stellen heeft de provincie Zeeland de Omgevingsverordening Zeeland 2018 opgesteld. In figuur 4.2. zijn gebieden met een speciale status weergegeven.

Plan specifiek:

- Het onderzoeksgebied bevindt zich niet in een grondwaterbeschermingsgebied of waterwingebied;
- Het onderzoeksgebied ligt buiten het Natuurnetwerk Nederland (NNN), voorheen EHS;
- Het onderzoeksgebied heeft een natuurfunctie, namelijk als bufferzone van een natuurgebied.
- Het onderzoeksgebied ligt niet nabij KRW wateren;
- Het onderzoeksgebied is gelegen buiten een 'Overstroombaar gebied'.
- Er is in het provinciale Omgevingsplan een optimale drooglegging van 1,10 m voor bebouwing vastgelegd.



Figuur 4.2: Onderzoeksgebied t.o.v. gebieden met speciale status

Beleid Waterschap Scheldestromen

Het waterbeheer in het onderzoeksgebied is in handen van Waterschap Scheldestromen. Het waterschap heeft haar beleid vastgelegd in Richtlijnen waterbeheer voor plantontwikkeling in bebouwd gebied (2013). Als het gaat over normen en criteria, dan zijn de Keur en de Legger van het waterschap belangrijke uitgangspunten voor de waterhuishouding. In de Keur staan onder andere gebodsbepalingen en verbodsbepalingen en regels voor functies en activiteiten langs watergangen en waterkeringen.

Het waterschap adviseert om voldoende ontwatering in het ontwerp te hanteren, zodat problemen met (grond)wateroverlast zoveel mogelijk voorkomen of beperkt worden. Het waterschap hanteert de volgende minimumeisen voor ontwatering:

- 1,00 m onder primaire wegen;
- 0,70 m onder bebouwing en wegen;
- 0,50 m in tuinen en plantsoenen,

Het waterschap geeft aan dat er bij nieuwe bebouwing/toename verhard oppervlak gecompenseerd dient te worden op het gebied van waterberging en infiltratie. Voor de inrichting van nieuwe waterberging kan gedacht worden aan meerdere mogelijkheden, zoals wadi's, nieuw open water, regenwaterbassins en doorlatende verharding met ondergrondse berging. Het heeft voorkeur om waterberging in het laagste deel van het peilgebied te situeren.

Wanneer afgekoppeld wordt, dient te worden voorkomen dat "schone" verharding aangesloten wordt op het vuilwaterriool. Indien het voormalige verharde oppervlak bij herinrichtingsgebieden wordt afgekoppeld/niet meer loost op een gemengd stelsel dient voor de opvang van het snel afstromende regenwater een voorziening (waterberging)

gemaakt te worden. Wanneer geen uitlogende materialen als koper, zink en lood worden gebruikt, wordt het afstromende hemelwater beschouwd als schoon. Dit hemelwater dient bij voorkeur in de volgende voorkeursvolgorde te worden aangewend:

1. Hergebruik (bijv. voor toiletten, (auto)wassen en tuinsproeien);
2. Infiltratie in de bodem;
3. Lozing op oppervlaktewater (en kansen voor het (extra) doorspoelen daarvan)

Plan specifiek

Voor de berekening van de waterberging wordt uitgegaan van een neerslagsituatie die zich 1 x per 100 jaar voordoet. Een dergelijke bui moet in principe binnen het ruimtelijk onderzoeksgebied kunnen worden geborgen. Als richtlijn wordt gerekend met een waterbergingsbehoefte van 75 mm neerslag;

Beleid gemeente Noord-Beveland

De beleidsmatige invulling van de gemeentelijke watertaken wordt vastgelegd in het wettelijke verplichte gemeentelijke rioleringsplan (Wet milieubeheer, artikel 4.22). Bij de gemeente Noord-Beveland is dit het "GRP". Hierin geeft de gemeente de volgende zaken aan:

- Een concreet uitgangspunt bij het herinrichten van gebieden is het verminderen van (bestaande) verharding.
- Conform de Waterwet hoeft de gemeente geen hemelwater te accepteren, tenzij er echt geen andere mogelijkheid is voor degene die er van af wil.
- De perceelegeenaar draagt de eerste verantwoordelijkheid om overtollig hemelwater te bergen op eigen perceel. De gemeente heeft vervolgens een inspanningsverplichting om, als dit niet mogelijk is, het overtollige hemelwater te ontvangen en af te voeren. Daarin kent de gemeente een zekere beleidsvrijheid. Dit houdt in dat, afhankelijk van de lokale situatie, de meest doelmatige oplossing zal worden gekozen voor de inzameling en verdere verwerking van het hemelwater.
- De perceelegeenaar is zelf verantwoordelijk voor het voorkomen van overlast of schade ten gevolge van grondwater. Dit houdt in dat de perceelegeenaar zelf verantwoordelijk is voor de ontwatering van het eigen terrein, evenals voor het beheer en onderhoud van deze voorzieningen.
- Afkoppeloplossingen worden niet alleen gevonden in (regenwater)leidingen, maar ook in oppervlakkige afstroming, wadi's of, waar mogelijk, infiltratie. Bij afkoppelwerkzaamheden is te allen tijde afstemming met het waterschap noodzakelijk in verband met de capaciteit van het ontvangende oppervlaktewater.
- Alle nieuwbouw- en herstructureringsprojecten worden toekomstbestendig uitgevoerd. Verhard oppervlak wordt volledig afgekoppeld en regenwater dient op eigen terrein te worden gebufferd.
- Bij nieuwbouw zal, waar mogelijk, het hemelwater worden aangesloten op een regenwaterriolering, infiltreren in de bodem of afgevoerd worden naar het oppervlaktewater. Ook worden aspecten als droogte, veilige bouwhoogte en drooglegging beschouwd.
- Bij rioleringsberekeningen van nieuwe stelsels en nieuwe gebieden wordt gerekend met intensievere neerslagsituaties om rekening te houden met de effecten van klimaatsverandering (bui 08 conform de Kennisbank Riolering).

Toetsing

Gebiedseigenschappen

Hoogteligging

De hoogte van het binnendijkse deel van het projectgebied varieert tussen de 0 en de +3 m

NAP. Het grootste gedeelte zit echter rond de +1m NAP. In het hoogtemodel zijn de keringen en watergangen goed zichtbaar. Het buitendijkse deel van het terrein heeft een grotere variatie in hoogte, namelijk van +7 tot -1 m NAP. De primaire kering is hierin meegenomen. Het onderzoeksgebied is gemarkeerd met de zwarte lijn in figuur 4.3.

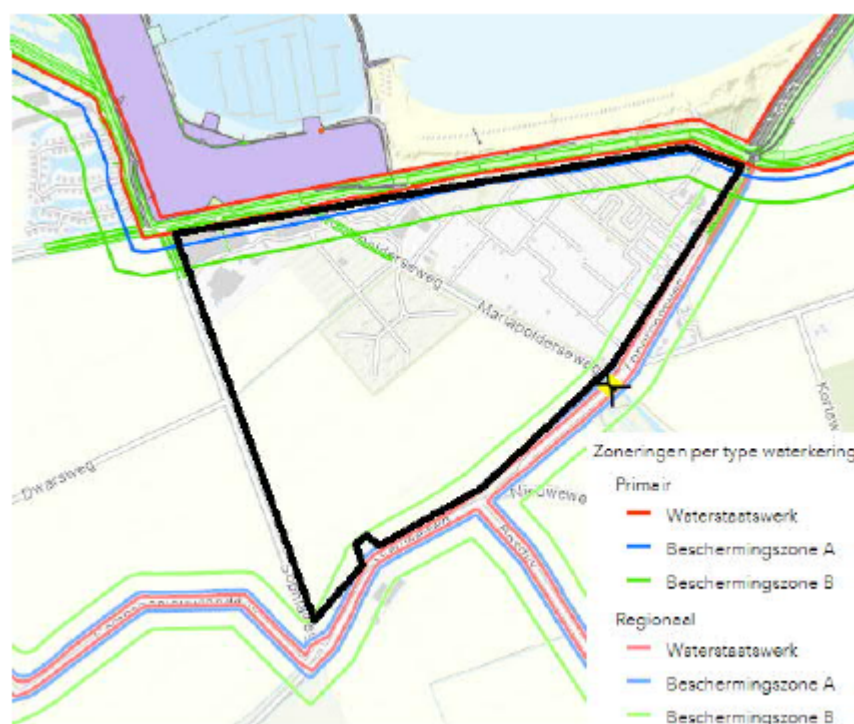
Bodemopbouw

De ondergrond van het projectgebied bestaat voor de eerste 25 m uit Holocene afzettingen (Regis 2.2). Deze afzetting bestaat voornamelijk uit klei en kleiig zand. Lokaal zijn zandlenzen en veenlagen aanwezig. Deze ondergrond vermoeilijkt het infiltreren van hemelwater en kan problemen veroorzaken bij het hergebruiken van de gebiedseigen grond voor de herontwikkeling. De onderste drie meter van de Holocene afzetting en de afzetting daaronder (de formatie van Peize) bestaat uit zand.

Bestaand watersysteem

Waterveiligheid

Het onderzoeksgebied ligt niet buitendijks. In en naast het onderzoeksgebied zijn zowel primaire als secundaire waterkeringen gesitueerd. Delen van de nieuwe ontwikkeling bevinden zich binnen de beschermingszones A en B en waarschijnlijk ook op een waterstaatswerk. Aan de noordkant van de ontwikkeling geldt dit voor een primaire kering. Aan de oostkant geldt dat voor een secundaire (regionale) kering.



Figuur 4.3: Zoneringen per type waterkering rondom onderzoeksgebied

Het onderzoeksgebied ligt in een gebied met een zeer kleine overstromingskans, namelijk kans op overstroming van > 0 cm van 1/3.000-30.000 per jaar.

Oppervlaktewater en waterberging

In het onderzoeksgebied bevinden zich twee primaire, vijf secundaire en vijf tertiaire watergangen. Het water op en rondom het terrein van Beachresort Kamperland stroomt

uiteindelijk in zuidoostelijke richting af. Dit gebeurt binnen het gebied via de primaire watergang OAF10071 naar de OAF10330. Tussen deze twee watergangen ligt een duiker (KDU114) met een uitstroombuig van -1,38 m NAP.

Rondom het noordoostelijke gedeelte van het terrein van Beachresort Kamperland bevinden zich twee tertiaire watergangen. Het water daarvan stroomt richting de duiker (KDU21000) die afwatert op de primaire watergang OAF10071 met een uitstroombuig van -1,06 m NAP. Deze watergang loopt parallel aan de Mariapolderseweg. Vanuit het westen (via de secundaire watergang OAF9897 en de primaire watergang OAF10134) stroomt ook water naar de OAF10071. In Figuur 4.4 is de primaire stroomrichting aangegeven met paarse pijlen. Het water komt uiteindelijk terecht bij het Gemaal Willem, dat water naar het Veerse Meer pompt. Dit gemaal kan maximaal 300 m³/min verpompen. In de wintermaanden wordt het meeste water verpompt.



Figuur 4.4: Primaire route oppervlaktewater richting gemaal Willem weergegeven met paarse pijlen (legger waterschap Scheldestromen)

Peilgebieden

Het gebied valt binnen het peilgebied GPG1231. Het streefpeil voor de zomer -0,7 m NAP. Voor de winter is dat -1,0 m NAP (met een ondergrens van -1,25 m NAP). Bij een gemiddelde maaiveldhoogte van +1.0 m NAP bedraagt het verschil tussen het maaiveld en het streefpeil (drooglegging) hierdoor circa 1,70 m.

Binnen het peilgebied stroomt het oppervlaktewater van west naar oost. In het oosten en zuiden van Noord-Beveland zitten de uitwatering sluizen naar de Oosterschelde. Het peilgebied is een afvoerpeilgebied en wordt getypeerd als Willem-De Valle, dat een oppervlakte van 5.509 hectare heeft.

Afvoer hemel- en afvalwater

Het onderzoeksgebied heeft een eigen rioleringsstelsel waar de woningen in lozen. Er is geen informatie beschikbaar over de exacte ligging hiervan in het onderzoeksgebied. Dit rioleringsstelsel is afgesloten van het omringende vuilwaterriool (DWA) van Noord-Beveland. Het rioleringsstelsel onder het onderzoeksgebied gaat via een persleiding

direct naar rioolwaterzuivering Camperlandpolder.

Waterkwaliteit en ecologie

In en nabij het onderzoeksgebied zijn geen Kaderrichtlijn Water-wateren en grondwaterbeschermingsgebieden aanwezig. Het Beachresort Kamperland valt gedeeltelijk binnen de bufferzone van natuurgebieden aan de oostzijde. Daarnaast grenst het Resort aan de zuidkant aan een natuurgebied. Het onderzoeksgebied ligt niet in een oppervlaktewaterbeschermingszone.

Grondwater

Grondwaterstroming wordt bepaald door (o.a.) de ondergrond, neerslagoverschot en menselijke ingrepen in het landschap. Deze factoren zijn nauw met elkaar verbonden. Om het grondwater op projectlocatie te begrijpen is inzicht in de regionale stroming belangrijk.

Op en rondom het terrein liggen meetpunten met grondwaterdata. Deze data is echter niet volledig. De data van de meetpunten rondom het terrein zijn van 2000 en daarmee verouderd. Daarnaast zijn deze peilbuizen geplaatst op ca. 100 meter afstand tot het onderzoeksgebied. Deze metingen worden aangevuld met de metingen van de peilbuizen die in 2021 door Aveco de Bondt op het terrein van het Beachresort Kamperland zijn geplaatst. Deze reeksen van deze peilbuizen zijn echter nog te kort (6 maanden) om een betrouwbare indicatie te geven over de grondwaterstand in het gebied.

Het filter ligt op een diepte tussen +0,34 m NAP en -9,2 m NAP en meet de freatische grondwaterstand. Van boven de deklaag treedt lichte wegzijging op in de winter. In de zomer zakt naar verwachting de grondwaterstand lager uit in de deklaag dan de grondwaterstand in de zandlaag eronder. De gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) is +0,02 m NAP en de gemiddeld laagste grondwaterstand (GLG) op -0,266 m NAP. De grondwaterstand fluctueert daarmee tussen circa -0,02 m en -0,22 m NAP met een uitschieter naar +0,16 m NAP.

Toekomstig watersysteem

Oppervlaktewater en waterberging

In de toekomstige situatie dient ervoor gezorgd te worden dat er voldoende waterberging is en dat het hemelwater niet voor wateroverlast zorgt tijdens extreme neerslagsituaties. Alle toename aan verhard oppervlak dient gecompenseerd te worden met een waterberging of vertraagde afvoer naar het oppervlaktewater.

Het watersysteem van Beachresort Kamperland wordt gedeeltelijk geïsoleerd van het omliggende watersysteem zodat gedurende het gehele jaar de kwaliteit kan worden geborgd en in voldoende kwantiteit kunnen voorzien. Het ontwerp van het watersysteem is nog niet definitief. Uitgangspunt is de volgende inrichting: Water dat op het terrein valt wordt opgevangen in de kreek en naar het helofytenfilter geleid. Vanuit het filter wordt het naar het duingebied verpompt waarna het als grondwater naar de Duinvallei kan stromen. Vanuit de Duinvallei komt het water weer in de kreek terecht. Op het moment dat er teveel water in het helofytenfilter zit, wordt dit vertraagd afgevoerd naar het omliggende watersysteem. Hierbij wordt rekening gehouden met de afvoercapaciteit van dit systeem.

Verhard oppervlak

Het verhard oppervlak in het onderzoeksgebied van de bestaande situatie is vergeleken met die in het ontwerp. Uit de analyse blijkt dat in het plan het verharde oppervlak zal toenemen met 59.536 m².

Tevens blijkt uit het huidige ontwerpplan dat er in het onderzoeksgebied de watergang 'OAF10134' wordt gedempt. Deze watergang heeft een oppervlakte van 2.776 m² oppervlaktewater en dit zal volledig worden gecompenseerd.

Opgave waterberging

Over al het aanvullend verhard oppervlak in het onderzoeksgebied (bestrating en daken) dient een waterberging van 75 mm gerealiseerd te worden. Uitgaande van een toename van verhard oppervlak van 59.536 m² en een bergingseis van 75 mm bedraagt de te realiseren waterberging 4.465,2 m³. De waterberging mag zowel op particulier terrein als in de openbare ruimte binnen het onderzoeksgebied worden gerealiseerd. Over het onverharde oppervlak en waterdoorlatende verharding ligt geen opgave ten aanzien van watercompensatie. Bij nadere invulling van het onderzoeksgebied dient een herberekening van de benodigde waterberging plaats te vinden.

Mogelijkheden waterberging

Om 4.465,2 m³ te bergen is er minimaal 17.861 m² aan wateroppervlak nodig ter compensatie. In het huidige plan staat beschreven dat er een helofytenfilter aangelegd worden met een totaal van 30.448 m² aan oppervlakte. Hiermee voldoet dit dus ruim aan de gevraagde waterbergingsopgave. De bergingsvoorzieningen dienen te voldoen aan verschillende eisen om te gelden als officiële waterberging. Zo moet de voorziening zijn voorzien van een noodoverloop, binnen de gestelde leeglooptijd weer beschikbaar zijn, goed onderhouden worden en indien van toepassing geschikt zijn voor de plaatselijke omstandigheden (grondwater en bodemdoorlatendheid).

In het voorlopig ontwerp zal de watergang 'OAF10134', met een oppervlakte van 2.776m² worden gedempt. In het ontwerp wordt een kreek aangelegd met een geschat oppervlak van 9.600m². Daarmee wordt de gedempte watergang dus ruimschoots gecompenseerd. Hierbij wordt de aanname gedaan dat de kreek een peilsteiging van 30 centimeter toestaat. Daarnaast is op basis van het ontwerp de aanname gedaan dat de kreek 15 meter breed en 660 meter lang is. Afhankelijk van het exacte ontwerp moet deze aanname mogelijk bijgesteld worden.

Hemelwaterafvoer

Als het water oppervlakkig wordt geborgen, zal het hemelwater bij voorkeur oppervlakkig afstromen naar de bergende voorziening. De afvoer capaciteit naar het oppervlaktewater dient met het waterschap te worden afgestemd. Het plan heeft als doel om water vast te houden waarbij in de toekomstige situatie minder water wordt afgevoerd dan in de huidige situatie. De waterberging dient voorzien te zijn van een noodoverloop naar het oppervlaktewater. De noodoverloop op het oppervlaktewater dient te worden afgestemd met het waterschap.

Vuilwaterafvoer

Binnen het onderzoeksgebied wordt het vuilwater vanuit de vakantiewoningen aangesloten op een nieuw aan te leggen vuilwaterriool. Het is nog onbekend hoeveel extra vakantiewoningen er worden geplaatst. Het uitgangspunt is dat er voor iedere woning 3 vervuilingseenheden worden gerekend. De vervuilingseenheden van het vuilwater in de nieuwe situatie is voornamelijk onbekend. Het vuilwaterriool zal net als het bestaande riool via een direct verbinding met het RWZI Camperland verbonden worden. Het is belangrijk dat het ontvangende vuilwatersysteem voldoende capaciteit heeft om tijdens piekperiodes,

zoals Pasen en Kerst, de afvoer te kunnen verwerken.

Ontwerphoogten

Er is nog geen gedetailleerde informatie bekend over de ontwerphoogten. De gemiddeld hoogste grondwaterstand is met een afstand van circa 100 meter tot het onderzoeksgebied bepaald, waardoor het lokale grondwaterregime binnen het onderzoeksgebied kan afwijken. Om met meer zekerheid te kunnen bepalen welke minimale bouwpeilen in het onderzoeksgebied gehanteerd moeten worden (zonder toepassing van drainage), is aanvullende informatie over het grondwaterstandsregime nodig. Deze worden momenteel verzameld door de geïnstalleerde meetpunten op het terrein door Aveco de Bondt en dienen te worden beoordeeld voorafgaand aan het vastleggen van bouwpeilen.

Infiltratie van hemelwater

De infiltratiecapaciteit van de ondergrondse waterberging wordt bepaald door de bodemeigenschappen en de grondwaterstand. De bodem bestaat uit klei en kleiig zand, met lokaal zandlenzen en veenlagen. Het hemelwater gaat vanuit de waterbuffer (helofytenfilter) naar het duinsysteem. Uitgangspunt is dat de duin wordt opgehoogd met gemiddeld minimaal 0,5 m goed doorlatend zand. Dit is nodig om water te bergen, zuiveren en ondergronds te kunnen afvoeren. Wanneer het water niet goed kan infiltreren in dit gebied, heeft het negatieve consequenties voor het functioneren van het watersysteem.

Om dit met meer zekerheid te kunnen stellen zijn aanvullende bodemdoorlatendheidsmetingen en grondwaterstandsgegevens van het onderzoeksgebied nodig. Infiltratie in het onderzoeksgebied zou mogelijk gemaakt kunnen worden door lokale bodemverbetering toe te passen, zodat wordt aangesloten op de goed doorlatende ondergrond. Indien in de toekomstige situatie meer water wordt geïnfiltreerd dan in de bestaande situatie dan kunnen hogere grondwaterstanden optreden. Indien niet voldoende ontwateringsdiepte gerealiseerd kan worden door op een voldoende hoog niveau te bouwen, dan is het nog mogelijk om een drainagesysteem aan te leggen, maar dit heeft niet de voorkeur.

Waterkwaliteit en ecologie

In het ontwerp van het plan dient met een aantal zaken rekening te worden gehouden om de waterkwaliteit en ecologie niet negatief te beïnvloeden en waar dit mogelijk is te verbeteren:

- De ecologische waarde meenemen in het ontwerp van een watergang, wadi, etc. Door aandacht te hebben voor de ecologische waarde kan deze gemakkelijk worden vergroot.
- Wanneer regenwater oppervlakkig wordt afgevoerd dient rekening te worden gehouden met mogelijke vervuiling afkomstig van verharde oppervlakken die in de primaire watergang kunnen komen.
- Voor de nieuwbouw is een zorgvuldige materiaalkeuze van belang. Vermijd het toepassen van uitlogende (bouw)materialen (o.a. zink of koper). Bij gebruik van uitlogende materialen mag het dakwater niet direct op de sloten zijn aangesloten.

Beheer en onderhoud

Bij het inrichten van de watergang(en) en waterberging(en) is het van belang om tevens over het beheer en onderhoud na te denken. Dit is van belang om ook in de toekomst te garanderen dat het watersysteem naar behoren blijft functioneren, dat er geen waterproblemen ontstaan en dat onderhoud eenvoudig en tegen beheersbare kosten kan plaatsvinden.

De verantwoordelijkheid voor het beheer en onderhoud van de vuilwaterafvoer en

hemelwaterafvoer in de openbare ruimte ligt bij de gemeente Noord-Beveland en op particulier terrein ligt dit bij de perceeleigenaar.

Vergunningen

Indien werkzaamheden worden verricht in de beschermingszone van oppervlaktewaterlichamen mag de gebruikelijke wijze van uitvoering van onderhoud aan het leggerwater niet worden belemmerd. Voor het werken in de beschermingszone van de A-watergang is een watervergunning benodigd. Ook is een watervergunning benodigd voor het eventueel aanleggen van een dam met duiker over de A-watergang.

Het afvoeren van hemelwater vanaf nieuw verhard oppervlak, nieuwe lozingen van afgekoppelde verharding en het aanleggen van waterbergingen zijn vergunningsplichtig conform de Keur en regels van het waterschap. Het belangrijkste toetsingscriterium bij het aanvragen van een vergunning voor nieuwe lozingen is dat er een bergingscapaciteit wordt gerealiseerd van 75 mm per m² toename verhard oppervlak.

In nieuw te ontwikkelen gebied worden de waterstanden binnen het in te richten gebied tijdens of na het bouwrijp maken niet structureel verlaagd. Voor tijdelijke of structurele grondwateronttrekking is op grond van de Waterwet een melding of vergunning van het waterschap nodig.

Voor het aansluiten van nieuwe woningen op het rioolstelsel dient te worden gekeken of de bestaande persleiding voldoende capaciteit heeft om dit op te vangen.

Conclusie

De waterbergings- en afvoeropgave is na nader overleg met het waterschap en de gemeente ingepast in het ontwerp en geborgd in de regels door middel van een voorwaardelijke verplichting. Het aspect 'water' vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het onderhavige bestemmingsplan.

4.5 Ecologie, flora en fauna

Ruimtelijke ontwikkelingen kunnen worden uitgevoerd indien de werkzaamheden niet in strijd zijn met de Wet natuurbescherming en het beleid van het Natuurnetwerk Nederland (NNN). Daarom is inzicht gewenst in de aanwezigheid van beschermde soorten en beschermde gebieden in de invloedsfeer van het plangebied en de effecten hierop.

Kader

Algemeen

De Wet natuurbescherming (Wnb) regelt de bescherming van Natura 2000-gebieden, bescherming van soorten en de bescherming van houtopstanden. Naast de bescherming vanuit Wnb, zijn er ook gebieden die planologische beschermd zijn. Het betreft het 'Natuurnetwerk Nederland' (NNN). De bescherming van NNN verloopt via het ruimtelijke ordeningsrecht (Barro, bestemmingsplannen) en niet via de natuurwetgeving.

Soortbescherming

In de Wnb is soortbescherming opgedeeld in drie categorieën. Voor elke categorie gelden verschillende verbodsbepalingen die zijn vermeld in artikel 3.1, 3.5 en 3.10 Wnb. Het gaat om de volgende drie categorieën:

- soorten van de Vogelrichtlijn;

- soorten van de Habitatrichtlijn, inclusief bijlage I en II uit verdrag van Bern en bijlage I uit Verdrag van Bonn;
- 'andere soorten' (onderdeel A 'fauna' en onderdeel B 'flora').

De verbodsbepalingen en ontheffingsgronden voor de eerste twee categorieën komen rechtstreeks uit de Vogel- en Habitatrichtlijn. De derde categorie vindt zijn oorsprong in de nationale wetgeving.

Gebiedsbescherming

- Natura 2000

Natura 2000-gebieden zijn natuurgebieden van groot internationaal belang. Deze gebieden zijn aangewezen onder de Europese Habitat- en/of Vogelrichtlijn. Voor de gebieden en de daarbij aangewezen soorten en habitattypen zijn instandhoudingsdoelstellingen opgesteld. Een activiteit mag niet leiden tot significant negatieve effecten op deze doelen of tot een aantasting van de natuurlijke kenmerken. Indien op voorhand significante effecten niet uitgesloten kunnen worden dient een Passende beoordeling opgesteld te worden.

- Natuurnetwerk Nederland

Het Natuurnetwerk Nederland is een stelsel van ecologisch hoogwaardige natuurgebieden; de Natura 2000-gebieden maken daar deel van uit. Naast de Natura 2000-gebieden bevat het NNN ook overige leefgebieden van soorten en – om isolatie te voorkomen – gebieden die een verbinding vormen tussen natuurgebieden. Het NNN is onderdeel van het actieve beleid om bedreigde dier- en plantsoorten in een gunstige staat van instandhouding te brengen. De natuurgebieden die behoren tot het NNN en hun functies worden planologisch beschermd, hier geldt het 'nee, tenzij'- principe. De planologische bescherming betekent in het kort dat geen nieuwe bestemmingen worden toegestaan die per saldo leiden tot een significante aantasting van de oppervlakte, de kwaliteit en de samenhang van het NNN. Hieraan wordt getoetst bij de verlening van een omgevingsvergunning op grond van de Wet algemene bepaling omgevingsrecht (Wabo).

Toetsing

In het kader van onderhavige ontwikkeling is een Natuurtoets uitgevoerd door Antea Group (2020), het volledige rapport is meegenomen als bijlage 12. Daarnaast zijn in 2022 nog aanvullende onderzoeken Bijlage 13 uitgevoerd. De onderzoeken leiden tot de volgende conclusies:

Beschermde soorten

Uit de bureaustudie in combinatie met het terreinbezoek is gebleken dat (leefgebied van) de volgende in het kader van de Wet natuurbescherming beschermde soorten aanwezig zijn en/of mogelijk verwacht worden in het plangebied:

- Vogels met een jaarrond beschermd nest (mogelijk huismus en roofvogels);
- Algemene broedvogels (nestplaatsen);
- Vleermuizen (mogelijk verblijfplaatsen en foerageergebieden).

In onderstaande tabel is aangegeven welke gevolgen de aanwezigheid van (het leefgebied van) deze soorten heeft voor het voorliggende plan. Aangegeven is of er sprake is van een overtreding van de Wet Natuurbescherming en onder welke voorwaarden het plan uitvoerbaar is.

Soort (groep)	Essentieel leefgebied in plangebied?	Is er sprake van een overtreding?	Is een ontheffing noodzakelijk	Is het plan uitvoerbaar?
Vogels met JRB nest <i>Roofvogels</i>	Mogelijk. Nesten aanwezig in oostelijk deel van het plangebied	Indien nesten van roofvogels aanwezig zijn en de bomen worden gekapt	Ja, wanneer de nesten van roofvogels zijn en de bomen worden gekapt	Ja de verwachting is dat ontheffing wordt verleend met maatregelen Voorafgaand aan de realisatie moet tijdig nader onderzoek plaatsvinden
Vogels met JRB nest <i>Huismus</i>	Aanwezig in noordelijk deel plangebied	Nee, vakantie-woningen in dit deelgebied blijven intact	Nee, tenzij in de toekomst alsnog woningen met verblijfplaatsen gerenoveerd of gesloopt worden. Dan is aanvullend onderzoek nodig.	Ja
Algemene broedvogels	Ja, verspreid over het hele plangebied komen nesten voor	Nee, mits werken buiten broedseizoen of voorafgaand aan het broedseizoen het gebied ongeschikt maken	Nee	Ja, mits werken buiten broedseizoen of voorafgaand aan het broedseizoen het gebied ongeschikt maken
Zoogdieren <i>Vleermuizen</i>	Rust-en verblijfplaatsen mogelijk in het noordelijk deel van het plangebied. Mogelijk vliegroutes en foerageergebied in het gehele plangebied aanwezig.	In deze fase van de planvorming nog onduidelijk hoe vleermuizen het plangebied gebruiken.	Nog onduidelijk in deze fase van het plan. Mocht sprake zijn van essentieel leefgebied en dit gaat verloren bij de realisatie van het plan dan is een ontheffing vereist	Onvoldoende duidelijk op dit moment. Voorafgaand aan de realisatie moet tijdig aanvullend onderzoek plaatsvinden.

Tabel 4.1: Uitkomsten natuurtoets soortenbescherming

Haas

Uit het onderzoek blijkt dat de haas gebruik maakt van het plangebied. De akkers in de omgeving worden gebruikt als foerageer- en rustgebied. Het open deel van het plangebied maakt deel uit van dit leefgebied, maar maakt slechts een klein deel uit van het totale areaal aan geschikt leefgebied. Het plangebied maakt geen onderdeel uit van het essentiële leefgebied. Tevens zal het plangebied na de voorgenomen herinrichting weer geschikt leefgebied vormen. Wel dienen tijdens de uitvoer van de werkzaamheden maatregelen te worden getroffen om negatieve effecten op aanwezige dieren te voorkomen. De hiertoe benodigde maatregelen dienen te worden vastgelegd in een Ecologisch Werkprotocol.

Konijn

Uit het onderzoek blijkt dat het konijn gebruik maakt van het plangebied. Het konijn maakt gebruik van met name het kampeerterrein en de duinstrook ten noorden van het kampeerterrein. De verblijfplaatsen van de konijnen bevinden zich naar alle waarschijnlijkheid in de duinstrook buiten het plangebied gezien de hogere dichtheden aan konijnen die daar zijn waargenomen. Er zijn geen konijnenholen waargenomen tijdens de terreinbezoeken binnen het plangebied. Het open deel van het plangebied

maakt deel uit van dit leefgebied, maar maakt slechts een klein deel uit van het totale areaal aan geschikt leefgebied. Tevens zal het plangebied na de voorgenomen herinrichting weer geschikt leefgebied vormen. Indien de werkzaamheden gefaseerd uitgevoerd kunnen worden blijft er voldoende overig geschikt leefgebied over voor het konijn. Wel dienen tijdens de uitvoer van de werkzaamheden maatregelen te worden getroffen om negatieve effecten op aanwezige dieren te voorkomen. De hiertoe benodigde maatregelen dienen te worden vastgelegd in een Ecologisch Werkprotocol.

Vleermuizen

Vliegroutes en foerageergebieden

Het plangebied wordt extensief door gewone dwergvleermuizen als foerageergebied gebruikt. Een precieze telling kon niet worden gedaan, maar op basis van de waargenomen aantallen (meestal 1, maar maximaal 4 tegelijk) en de regelmaat van aanwezigheid, gaat het waarschijnlijk om 8 tot 15 dieren. Voor deze dieren is het van essentieel belang dat een deel van het plangebied beschikbaar blijft als foerageergebied. Aangezien het grootste deel van de beplanting binnen het plangebied wordt gehandhaafd kunnen negatieve effecten worden voorkomen, mits de verschillende te handhaven delen voldoende met elkaar in verbinding blijven. Om dit te borgen dient de voorgenomen kap en herplant van bomen worden afgestemd met een ter zake kundige op het gebied van de gewone dwergvleermuis.

Voor de laatvlieger kan worden aangenomen dat het plangebied niet van noemenswaardig belang is en dat negatieve effecten ten gevolge van de herinrichting kunnen worden uitgesloten.

Bij de uitvoering van de werkzaamheden kunnen negatieve effecten optreden door verstoring door verlichting. Verstoring door verlichting kan worden voorkomen door te werken tussen zonsopgang en zonsondergang in de actieve periode van vleermuizen (circa april-november) of door gebruik te maken van gerichte verlichting waarbij verhoogde lichtval op omliggende opgaande beplanting wordt vermeden.

De bovengenoemde maatregelen dienen te worden vastgelegd in een Ecologisch Werkprotocol.

Verblijfplaatsen

De receptie en het zwembad worden gesloopt, waardoor verblijfplaatsen (zomer-, kraam-, paar- en winterverblijven bij het gebouw van de receptie en zomer-, paar- en winterverblijven bij het gebouw zwembad) van de gewone dwergvleermuis verloren gaan. Verblijfplaatsen van vleermuizen waren beschermd in het kader van de Wet natuurbescherming (artikel 3.5 Wnb), welke wet is opgegaan in de Omgevingswet en mogen in geen enkel geval, zowel tijdelijk als permanent, in functie aangetast worden. Om deze reden is voor de voorgenomen activiteit een omgevingsvergunning voor flora-en-fauna activiteit noodzakelijk.

Roofvogels

Van de onderzochte nesten in 2022 is gebruik door roofvogels (of andere vogels met jaarrond beschermde nesten) uitgesloten. Het verlies van deze nesten heeft daarmee geen effect op vogels met jaarrond beschermde nesten.

Het onderzoek in 2023 wijst uit dat er een ransuilennest aanwezig is. Voor de ransuil wordt een verstoringafstand gehanteerd van 75 meter rondom het nest conform het Kennisdocument Buizerd (BIJ12, 2017). De boom waarin het ransuilennest zich bevindt wordt, volgens voornemen, niet gekapt. Daarnaast wordt het essentieel leefgebied rondom het nest ook niet aangetast. Ook vindt er geen verstoring plaats van werkverkeer doordat

het gehele gebied onaangetast blijft tijdens de werkzaamheden. Er zijn geen effecten aan de orde voor deze soort.

In het kader van de beschermde soorten dient een ecologisch werkprotocol en een omgevingsvergunning voor flora-en-fauna activiteit opgesteld te worden en voorgelegd te worden aan het bevoegd gezag. Beide stukken zijn opgesteld en voorgelegd aan het bevoegd gezag. Het ligt gezien de soort en locatie in de lijn der verwachting dat de omgevingsvergunning voor flora-en-fauna activiteit zal worden verleend.

Beschermde gebieden

- **Natura-2000**

Binnen het plangebied is een deel Natura 2000-gebied aanwezig, te weten het strand. Echter, hierin zijn geen activiteiten of ontwikkelingen gepland. Er is geen sprake van aantasting van Natura 2000- gebieden. In de uitvoeringsfase gaan de werkzaamheden mogelijk gepaard met stikstofemissie als gevolg van de inzet van gemotoriseerd materieel. Dit leidt mogelijk tot een tijdelijke toename van stikstofdepositie in nabij gelegen Natura 2000-gebieden. De enige manier om inzicht te krijgen in de aard en omvang van het effect van stikstofdepositie als gevolg van de werkzaamheden, is het uitvoeren van een stikstofberekening met behulp van AERIUS Calculator.

Antea Group heeft omwille van bovenstaande een stikstofonderzoek (Bijlage 14 Stikstofonderzoek) uitgevoerd. Om de eventuele stikstofdepositie van voorliggende ontwikkeling op een Natura 2000-gebied te bepalen, is een berekening uitgevoerd. Uit dit onderzoek blijkt dat de beoogde ontwikkeling in de gecombineerde realisatie- en gebruiksfase van de maatgevende jaren en in de uiteindelijke gebruikssituatie niet zal leiden tot een stikstofdepositie van meer dan 0,00 mol/ha/jaar op een Natura 2000-gebied.

- **Natuurnetwerk Nederland**

In het plangebied is, in een deel waar geen ontwikkelingen plaats gaan vinden, NNN-gebied aanwezig. Voor wat betreft de NNZ is bij directe en indirecte aantasting tot 100 meter afstand sprake van vervolgstappen, waaronder compensatie (bron: Artikel 2.16 Verordening Ruimte, 2018). Er bevindt zich NNZ gebied binnen het plangebied. Gezien in dit deel geen ontwikkelingen plaats vinden is geen sprake van aantasting van wezenlijke waarde van NNZ. Tussen het NNZ gebied en de ontwikkelingen die gaan plaatsvinden bevindt zich een dijk, met daarop een wandel/fietspad waardoor er een afscherming is richting het NNZ. Een ander deel dat wordt (her)ingericht/ontwikkeld grenst aan “Botanisch waardevolle dijken”. De percelen worden echter door sloten van elkaar gescheiden. Hierdoor zijn ook significant negatieve effecten op de wezenlijke kenmerken en waarden van de NNZ in de nabijheid van het plan uitgesloten. De herontwikkeling in het plangebied heeft geen effect op de directe omgeving van het plangebied. Vanuit dit oogpunt zijn er voor NNZ geen belemmeringen. Het NNZ-beleid staat de uitvoering van het plan niet in de weg.

Conclusie

Het aspect 'ecologie' vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het onderhavige bestemmingsplan, mits de mogelijk benodigde maatregelen uit de nadere onderzoeken worden ingepast.

4.6 Verkeer en parkeren

Verkeersgeneratie

Ten behoeve van dit bestemmingsplan is een onderzoek verricht naar de toekomstige verkeer- en parkeersituatie. Onderstaand zijn de belangrijkste resultaten van het onderzoek weergegeven, het volledige onderzoek is als Bijlage 15 toegevoegd bij het bestemmingsplan.

In het kader van het bestemmingsplan zijn, naast een onderzoek naar de toekomstige verkeer- en parkeersituatie, diverse andere onderzoeken uitgevoerd welke zich baseren op verkeerscijfers. Voor deze onderzoeken is een onderscheid gemaakt in een viertal scenario's, te weten:

- Referentiesituatie
- Huidige situatie; planologisch maximum
- Nieuwe situatie op basis van indicatief programma
- Nieuwe situatie; planologisch maximum

De 'referentiesituatie' betreft de situatie zoals deze ten tijde van het opstellen van het bestemmingsplan feitelijk is. De 'huidige situatie; planologisch maximum' betreft hetgeen dat binnen de kaders van het vigerende bestemmingsplan 'Recreatieconcentratie De Roompot 2015' mogelijk is. De 'nieuwe situatie op basis van indicatief programma' betreft de beoogde invulling van het plangebied van het bestemmingsplan 'Roompot Beachresort Kamperland'. De 'nieuwe situatie; planologisch maximum' betreft hetgeen dat binnen de kaders van het bestemmingsplan 'Roompot Beachresort Kamperland' mogelijk is.

Onderstaande tabellen geven per scenario aan wat de verkeersgeneratie is op basis van het bijbehorende programma. Het bestemmingsplan 'Roompot Beachresort Kamperland' maakt onderscheid in een conserverend deel van het voornemen en een nieuw deel van het voornemen. In het conserverende deel zijn de wijzigingen minimaal en leidt ook niet tot een toename van het aantal eenheden. De regels zijn dan ook zoveel mogelijk in stand gebleven ten opzichte van het bestemmingsplan 'Recreatieconcentratie De Roompot 2015'. Dit conserverende deel is in het bestemmingsplan 'Roompot Beachresort Kamperland' bestemd als Recreatie – 1 (R-1). Voor het nieuwe deel geldt dat de wijzigingen omvangrijker zijn en daarmee een andere regeling behoeven, derhalve is dit deel van het bestemmingsplan bestemd als Recreatie – 2 (R-2).

Om de verkeersgeneratie te bepalen is het gebruikelijk om de kengetallen van het CROW (publicatie 381 – Toekomstbestendig parkeren) te hanteren. Voor het merendeel van de functies/recreatieve verblijfseenheden is gebruik gemaakt van de kengetallen van het CROW, echter voor een deel is gebruik gemaakt van ervaringscijfers van Roompot. De keuze voor de ervaringscijfers is voornamelijk gemaakt omdat enerzijds de typologieën van de kengetallen het CROW niet passend zijn voor de desbetreffende recreatie typologie, anderzijds geldt dat de ervaring van Roompot is dat de kengetallen van het CROW een relatief lage verkeersgeneratie hebben. De ervaringscijfers zijn genomen over een periode van twee maanden in het hoofdseizoen van 2022. Derhalve betreft het onderzoek een worst-case aanname ten aanzien van de verkeersgeneratie en zal de verkeersgeneratie door het jaar/seizoen heen lager zijn. De kengetallen van het CROW zijn gekoppeld aan de eenheden en niet aan het aantal bedden, derhalve werkt de maximalisatie van het aantal bedden niet door in de modelmatige benadering van de verkeersgeneratie.

Referentiesituatie			
R1	eenheden		
Ligtplaatsen	416 CROW-norm	0,266	111 mtv/etm
Strandslaaphuisjes R-1*	60 CROW-norm	2,60	156 mtv/etm
Recreatiewoningen R-1*	224 CROW-norm	2,60	582 mtv/etm
	700		
R2	eenheden		
Recreatieve verblijfseenheden bestaand uit:			
Mobiele kampeermiddelen	347 Ervaringscijfer	0,92	319 mtv/etm
Recreatieve nachtverblijven	570 Ervaringscijfer	1,30	741 mtv/etm
Overige verhuuraccomodaties**	387 CROW-norm	2,60	1006 mtv/etm
Bedrijfswoningen	6 CROW-norm	7,80	47 mtv/etm
Centrumvoorzieningen met zwembad (50%)	CROW-norm		117 mtv/etm
	1304		
Totaal	2004		3079 mtv/etm

* R-1 en R-2 refereert aan toekomstige bestemmingsplankaart
 ** Water Village en chalets

Tabel 4.2: verkeersgeneratie referentiesituatie

Huidige situatie; planologisch maximum			
R1	eenheden		
Ligtplaatsen	416 CROW-norm	0,266	111 mtv/etm
Strandslaaphuisjes R-1*	60 CROW-norm	2,60	156 mtv/etm
Recreatiewoningen R-1*	227 CROW-norm	2,60	590 mtv/etm
	703		
R2	eenheden		
Recreatieve verblijfseenheden	1475 Ervaringscijfer	1,58	2331 mtv/etm
Bedrijfswoningen	6 CROW-norm	7,80	47 mtv/etm
Centrumvoorzieningen met zwembad (50%)	CROW-norm		117 mtv/etm
	1475		
Totaal	2178		3351 mtv/etm

* R-1 en R-2 refereert aan toekomstige bestemmingsplankaart

Tabel 4.3: verkeersgeneratie huidige situatie; planologisch maximum

Nieuwe situatie op basis van indicatief programma			
R1	eenheden		
Ligtplaatsen	376 CROW-norm	0,266	100 mtv/etm
Drijvende recreatieve verblijfseenheden	20 CROW-norm	2,60	52 mtv/etm
Strandslaaphuisjes R-1*	60 CROW-norm	2,60	156 mtv/etm
Recreatiewoningen R-1*	224 CROW-norm	2,60	582 mtv/etm
	680		
R2	eenheden		
Recreatieve verblijfseenheden bestaand uit:			
Mobiele kampeermiddelen	85 Ervaringscijfer	0,92	78 mtv/etm
Recreatieve nachtverblijven	500 Ervaringscijfer	1,30	650 mtv/etm
Recreatiewoningen	719 CROW-norm	2,60	1869 mtv/etm
Bedrijfswoningen	6 CROW-norm	7,80	47 mtv/etm
Centrumvoorzieningen met zwembad (50%)	CROW-norm		117 mtv/etm
	1304		
Totaal	1984		3652 mtv/etm

* R-1 en R-2 refereert aan toekomstige bestemmingsplankaart

Tabel 4.4: verkeersgeneratie nieuwe situatie op basis van indicatief programma

Nieuwe situatie; planologisch maximum			
R1	eenheden		
Ligtplaatsen	376 CROW-norm	0,266	100 mtv/etm
Drijvende recreatieve verblijfseenheden	20 CROW-norm	2,60	52 mtv/etm
Strandslaaphuisjes R-1*	60 CROW-norm	2,60	156 mtv/etm
Recreatiewoningen R-1*	227 CROW-norm	2,60	590 mtv/etm
	683		
R2	eenheden		
Recreatieve verblijfseenheden bestaand uit:			
Mobiele kampeermiddelen	85 Ervaringscijfer	0,92	78 mtv/etm
Recreatieve nachtverblijven	450 Ervaringscijfer	1,30	585 mtv/etm
Recreatiewoningen	864 CROW-norm	2,60	2246 mtv/etm
Bedrijfswoningen	6 CROW-norm	7,80	47 mtv/etm
Centrumvoorzieningen met zwembad (50%)	CROW-norm		117 mtv/etm
	1399		
Totaal	2082		3972 mtv/etm

* R-1 en R-2 refereert aan toekomstige bestemmingsplankaart

Tabel 4.5: Verkeersgeneratie nieuwe situatie; planologisch maximum

Roompot Beach Resort Kamperland wordt ontsloten middels de Sophiaweg, dit betreft een erftoegangsweg gelegen buiten de bebouwde kom, waar een maximale snelheid geldt van 60 km/u. Conform het handboek wegontwerp erftoegangswegen 2013 geldt voor dergelijke wegen een capaciteit van 5.000 tot 6.000 motorvoertuigbewegingen per etmaal. Derhalve heeft de Sophiaweg voldoende capaciteit om de motorvoertuigbewegingen per etmaal te verwerken.

Verkeersstructuur

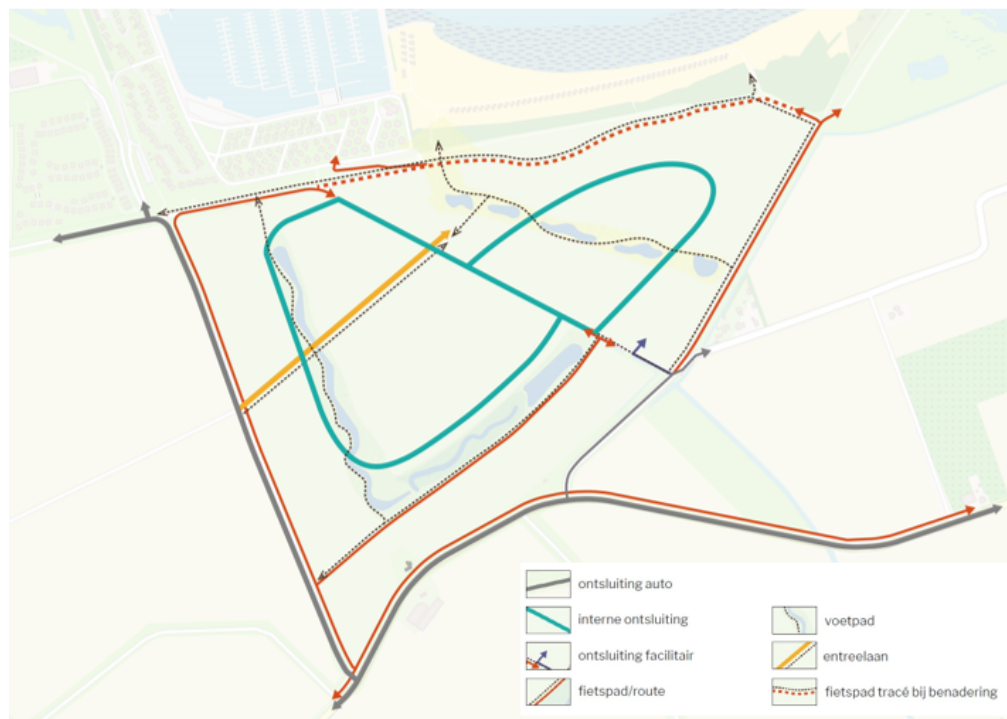
De structuur van het resort kent niet alleen een ruimtelijk principe, het steunt ook een praktische organisatie van de ontsluiting, zie figuur 4.3. Fietsers en voetgangers zijn zoveel mogelijk gescheiden van het autoverkeer. Pas binnen het park, waar men op bestemming is, wordt het verkeer gemengd.

De hoofdentree voor gasten betreft een entreelaan en verbindt het centrum van het park met de Sophiaweg. Alle wegen in de omgeving van het plangebied zijn erftoegangswegen buiten de bebouwde kom met een maximum snelheid van 60km/h, zo ook de Sophiaweg. Door het recreatieverkeer te concentreren via de Sophiaweg wordt de verkeersveiligheid verbeterd. De Sophiaweg heeft als voormalige ontsluitingsweg van de werkhaven een zodanig profiel dat tegemoetkomend verkeer elkaar ruim kan passeren. Wel is het de wens dat de fietser hier een eigen pad krijgt.

Het vervoer voor de facilitaire diensten verloopt buitenom en is ook gescheiden van het autoverkeer dat op weg is naar de entree tot het park en het centrum. Door deze ontsluitingsstructuur zal over de Longroomweg en Mariapolderseweg geen autoverkeer voor gasten en bezoekers van het park meer gaan. En het verkeer voor de facilitaire dienst maakt van de Longroomweg slechts gebruik tot aan de Mariapolderseweg.

Op het park maakt het bestemmingsverkeer gebruik van enkele grote lussen door het park waarbij parkeren op eigen terrein geschiedt. Twee lange landschapszones die het hart vormen van enerzijds de oostvleugel met het duinlandschap en anderzijds de westvleugel met de kreek, bieden ruimte aan een doorgaande openbare wandelroute die het park doorkruist. De openbare toegankelijkheid van het strand blijft in stand en in combinatie met de centrumvoorzieningen en het duinlandschap wordt de verbinding meer vanzelfsprekend en aantrekkelijker.

De fietsroute aan de voet van de Hoojdijk (onderdeel van het fietsnetwerk) komt terug in het duinlandschap, samen met de wandelroute. Alle wegen en paden zijn toegankelijk voor bewoners en passanten. De vormgeving nodigt tot gebruik uit.



Figuur 4.5: Verkeersontsluiting

Verkeersveiligheid

In de periode 2020 tot en met juni 2022 zijn in de directe omgeving 3 ongevallen gebeurd. In alle drie de gevallen betrof het ongevallen met uitsluitend materiele schade. Bij twee van de drie ongevallen betreft het een eenzijdig ongeval met een personenauto. Het laatste ongeval is een ongeval tussen twee personenauto's. In geen van de gevallen zijn fietsers betrokken bij de ongevallen.



Figuur 4.6: ongevallen in de periode 2020 tot en met juni 2022

De Sophiaweg is in de huidige situatie ingericht als erftoegangsweg buiten de bebouwde kom, zonder fietsvoorzieningen. Door de veranderende routing voor gemotoriseerd verkeer neemt de druk op de Sophiaweg toe. Om deze belangrijke verkeersader langs de rand van het park verkeersveiliger te maken wordt deze voorzien van een vrijliggend fietspad. Langs de Nieuweweg is al een vrijliggende fietsvoorziening aanwezig. De veranderen routing heeft hiermee geen directe invloed op de verkeersveiligheid, mits de Sophiaweg wordt voorzien van een vrijliggend fietspad. Er zijn geen verkeersveiligheidsknelpunten te voorzien voor deze route.

Parkeren

Parkeren vormt een belangrijk element bij de ontwikkeling van Roompot Beachresort Kamperland. De gehele parkeerbehoefte van het resort zal op eigen terrein gefaciliteerd worden. Bij de inrichting van het terrein is het streven de parkeervoorzieningen zoveel mogelijk aan het zicht te onttrekken. Dit wordt gedaan door geen grootschalige parkeervoorzieningen te realiseren zoals nu het geval is, maar op diverse manieren het parkeren op te lossen. Om dit mogelijk te maken is een passende parkeernorm per type verblijfswooning gehanteerd, gebaseerd op het aantal personen wat er kan verblijven. Onderstaande tabel toont een overzicht van het aantal parkeerplaatsen per voorziening.

Voorziening	Parkeernorm
Vakantiewoning – 2 personen	1 parkeerplaats
Vakantiewoning – 4 personen	1 parkeerplaats
Vakantiewoning – 6 personen	2 parkeerplaatsen
Vakantiewoning – 8 personen	3 parkeerplaatsen
Vakantiewoning – 10 personen	3 parkeerplaatsen
Vakantiewoning – 14 personen	4 parkeerplaatsen
Vakantiewoning – 18 personen	5 parkeerplaatsen
Vakantiewoning – 24 personen	6 parkeerplaatsen
Recreatieve nachtverblijven	1 pp op eigen terrein + 0,3 bezoekers
Kampeerterrein (trekkersplekken)	1 pp per eenheid (op eigen terrein)
Kampeerterrein (safari tent – 4 personen)	1 parkeerplaatsen
Kampeerterrein (safari tent – 6 personen)	2 parkeerplaatsen
Centrumvoorziening	178 parkeerplaatsen
Facilitaire gebouw	n.n.b.

Tabel 4.6: parkeernorm per voorziening

Voor het conserverende deel van het bestemmingsplan zijn geen nieuwe parkeervoorzieningen benodigd, voor het nieuwe deel daarentegen wel. Onderstaand overzicht geeft het benodigd aantal parkeerplaatsen voor het indicatieve programma weer.

Indicatief programma Recreatie - 2	aantal	parkeernorm	parkeerplaatsen
tweepersoons eenheden	60	1	60
vierpersoons eenheden	968	1	968
zespersoons eenheden	217	2	434
achtpersoons eenheden	19	3	57
tienpersoons eenheden	14	3	42
veertienpersoons eenheden	11	4	44
achttienpersoons eenheden	10	5	50
vierentwintigpersoons eenheden	5	6	30

Tabel 4.7: parkeerplaatsen voor het indicatieve programma

Drijvende recreatieve verblijfseenheden

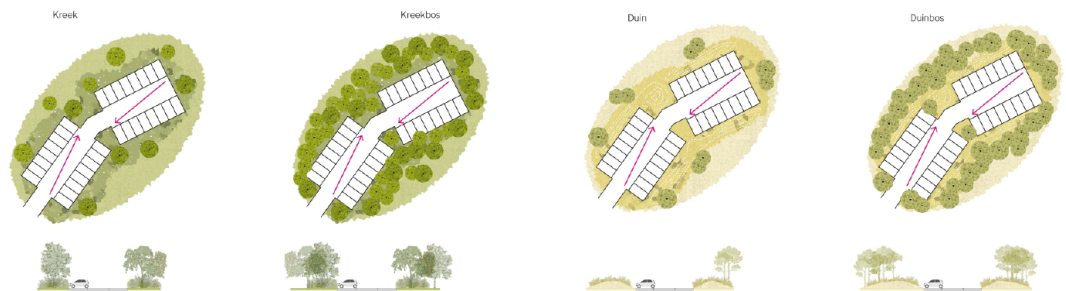
Voor de drijvende recreatieve verblijfseenheden wordt eveneens de norm van 1 parkeerplaats per eenheid aangehouden. De ligplaatsen van de jachthaven kennen volgens het CROW (publicatie 381 – Toekomstbestendig parkeren) een parkeernorm van 0,7 per ligplaats. Deze parkeerplaatsen zijn reeds aanwezig.

Centrumvoorziening

De centrumvoorziening huisvest diverse functies, waaronder het zwembad, horeca en supermarkt. De meeste functies zullen voornamelijk gebruikt worden door gasten van het vakantiepark die al op het park verblijven. Daarmee zal de parkeerbehoefte van deze functies beperkt zijn. Wel kent het zwembad een regionale functie doordat daggasten gebruik mogen maken van het zwembad. De kencijfers van het CROW rekenen met m² bassin. Het zwembad wordt naar verwachting 1.700 m² waarvan circa 1/3 bassin wordt. Daarmee bedraagt het bassin circa 600 m² wat resulteert in een parkeerbehoefte van 86 parkeerplaatsen.

Locaties parkeerplaatsen

De meeste gasten komen met de auto. Parkeren vindt in de velden dicht bij de verblijfsaccommodaties plaats. Eenmaal op het park worden gasten gestimuleerd de auto zo weinig mogelijk te gebruiken. De beleving van het landschap prevaleert en de auto wordt uit het zicht gepareerd in parkeerkoffers. Onderstaand figuur geeft een beeld van de inpassing van de beoogde parkeerkoffers.



Figuur 4.7: impressie inpassing parkeerkoffers

Voor de voorziening zijn daarnaast centraal gelegen parkeervoorzieningen.



Figuur 4.8: globale duiding ligging centrale parkeerplaatsen

4.7 Geluid

Kader

De Wet geluidhinder (Wgh) bevat geluidnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidniveaus als gevolg van rail- en wegverkeerslawaaï en industrielawaai. De Wgh geeft aan dat een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd bij het voorbereiden van de vaststelling van een bestemmingsplan of het nemen van een omgevingsvergunning indien het plan een geluidgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidszone van een

bestaande geluidsbron of indien het plan een nieuwe geluidsbron mogelijk maakt. Het akoestisch onderzoek moet uitwijzen of de wettelijke voorkeursgrenswaarde bij geluidgevoelige objecten wordt overschreden en zo ja, welke maatregelen nodig zijn om aan de voorkeursgrenswaarde te voldoen.

Toetsing

Wegverkeerslawaai

Volgens artikel 74 lid 1 van de Wet geluidhinder (Wgh) heeft elke weg een geluidzone, tenzij de weg in een woonerf ligt of voor die weg een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt. Een geluidzone is het gebied aan weerszijden van een weg waarbinnen - bij de vaststelling van een bestemmingsplan of een afwijking van een bestemmingsplan en bij de aanleg of reconstructie van wegen - moet worden nagegaan of de geluidssituatie bij woningen of andere geluidgevoelige functies in overeenstemming is met de geluidvoorschriften uit de Wgh. Echter valt een recreatiewoning niet onder de geluidgevoelige bestemmingen. Derhalve is een toets aan de Wgh vanwege wegverkeerslawaai niet nodig. Wel is in het kader van een goede ruimtelijke ordening beoordeeld op uit het oogpunt van wegverkeerslawaai sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

Op de wegen gelegen op het recreatieterrein mag overwegend niet harder worden gereden dan stapvoets. De omringende ontsluitingswegen (polderwegen) kennen een maximum snelheid van 60 km/uur. Het verkeer over deze wegen betreft enkel bestemmingsverkeer en ten behoeve van de recreatiefunctie van het gebied. Het aantal verkeersbewegingen is daardoor beperkt. Gezien de lage snelheid van het verkeer op het recreatieterrein en de beperkte hoeveelheid verkeer op de omringende ontsluitingswegen, staat de ontwikkeling een goed woon- en leefklimaat niet in de weg.

Industrielawaai

Het plangebied ligt buiten enige geluidszone van een industrieterrein. Industrielawaai vormt voor voorliggende ontwikkeling geen belemmering.

Railverkeerslawaai

Het plangebied ligt buiten enige geluidszone van een spoorlijn. Railverkeerslawaai vormt voor voorliggende ontwikkeling geen belemmering.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het aspect akoestiek geen belemmering oplevert voor de beoogde ontwikkeling in het voorliggend bestemmingsplan.

4.8 Luchtkwaliteit

Kader

Hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen, ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit') bevat de regelgeving op het gebied van luchtkwaliteit. In de Wet milieubeheer zijn luchtkwaliteitseisen opgenomen voor diverse verontreinigende stoffen, waaronder stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). In artikel 5.16 van de Wet milieubeheer is vastgelegd in welke gevallen de luchtkwaliteitseisen geen belemmering vormen voor een nieuwe ontwikkeling. Dit is het geval wanneer:

- a. een ontwikkeling niet leidt tot overschrijding van de grenswaarden voor luchtkwaliteit;
- b. ten gevolge van een ontwikkeling de concentraties van de betreffende stoffen verbeteren of ten minste gelijk blijven;
- c. een ontwikkeling niet in betekende mate bijdraagt aan de concentraties van de betreffende stoffen in de buitenlucht;
- d. een ontwikkeling past binnen een vastgesteld programma (zoals het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit).

Toetsing

Gevoelige bestemming

Het bestemmingsplan voorziet niet in 'gevoelige bestemmingen'.

Niet in betekende mate

In de regeling NIBM is aangegeven dat bijvoorbeeld een plan tot 1.500 woningen niet in betekende mate bijdraagt aan de toename van de concentratie fijn stof en stikstofdioxide in de lucht. Dit plan voorziet niet in een toename van het aantal recreatiewoningen, waarmee het totale recreatie eenheden aantal lager uitkomt dan in de bestaande situatie (1.475 recreatiewoningen) was toegestaan (planologisch maximum van 1399 en op basis van het indicatieve programma wordt uitgekomen op 1304). Hiermee wordt ruimschoots onder de aantallen gebleven zoals genoemd in de 'Regeling niet in betekende mate bijdragen'. Geconcludeerd kan worden dat de voorgenomen ontwikkeling niet in strijd is met het bepaalde in de Wet milieubeheer.

Achtergrondwaarden

In het kader van 'goede ruimtelijke ordening' dient de luchtkwaliteit te worden beschouwd. Uit de landelijke NSL-monitoringstool blijkt dat de jaargemiddelde concentraties van de relevante stoffen NO₂ (stikstofdioxide) en PM₁₀ (fijn stof) in dit gebied op respectievelijk circa 14 en circa 17 µg/m³ liggen. Hiermee wordt ruimschoots voldaan aan de wettelijke maximale grenswaarden (van 40 µg/m³). Verder is de heersende jaargemiddelde concentratie PM_{2,5} (de fijnere fractie van fijn stof) hier circa 11 microgram/m³. Hiermee wordt ruim voldaan aan de jaargemiddelde grenswaarde van 25 microgram/m³.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering oplevert voor de beoogde ontwikkeling in het voorliggend bestemmingsplan. Van een (dreigende) overschrijding van de grenswaarden is geen sprake. Naar verwachting nemen deze concentraties in de toekomst verder af door nationale en lokale maatregelen ter verbetering van de luchtkwaliteit. De luchtkwaliteit vormt geen knelpunt voor de realisatie van het bestemmingsplan.

4.9 Externe veiligheid

Kader

Externe veiligheid betreft het risico dat aan bepaalde activiteiten is verbonden voor niet bij de activiteit betrokken personen. Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het beheersen van risicovolle bedrijfsactiviteiten en van risicovol transport. Het gaat daarbij om de bescherming van individuele burgers en groepen tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen. Het veiligheidsbeleid in Nederland is gebaseerd op een tweetal begrippen, het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR):

- Het plaatsgebonden risico is de kans per jaar dat één persoon, die onafgebroken en onbeschermd op een plaats langs een transportroute of nabij een inrichting verblijft, komt te overlijden als gevolg van een incident met het vervoer, de opslag en/of de handeling van gevaarlijke stoffen. Daarbij is de omvang van het risico een functie van de afstand waarbij geldt: hoe groter de afstand, des te kleiner het risico. De risico's worden weergegeven in PR risicocontouren.
- Het groepsrisico is de kans per jaar dat een groep van 10 of meer personen in de omgeving van een transportroute of een inrichting voor handelingen met gevaarlijke stoffen in één keer het (dodelijk) slachtoffer wordt van een ongeval. In tegenstelling tot het plaatsgebonden risico geldt voor het groepsrisico geen grenswaarde maar een oriëntatiewaarde. Deze oriëntatie-waarde kan gezien worden als een streefwaarde en heeft geen juridische status. Het overschrijden van de oriëntatiewaarde is mogelijk mits dit in de besluitvorming door het bevoegd gezag wordt gemotiveerd.

Risicobronnen kunnen worden onderscheiden in risicovolle inrichtingen (waaronder lpg-tankstations), vervoer van gevaarlijke stoffen en buisleidingen. Om voldoende ruimte te scheppen tussen een risicobron en personen of objecten die risico lopen (kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten) moeten vaak afstanden in acht worden genomen. Ook ontwikkelingsmogelijkheden die ingrijpen in de personendichtheid kunnen om onderzoek vragen. Het beoordelingskader voor risicovolle inrichtingen wordt gevormd door het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Voor het vervoer van gevaarlijke stoffen geldt het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt), waarin de Basis-netten voor weg, spoor en water zijn vastgelegd. Voor buisleidingen geldt het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

Toetsing

Antea Group heeft in april 2020 onderzoek uitgevoerd naar het aspect 'externe veiligheid'. Het volledige rapport is als bijlage 16 toegevoegd aan deze toelichting.

Op het terrein van Roompot zijn in de huidige situatie drie propaantanks aanwezig. Propaantank 1 heeft een inhoud van maximaal 18 m³. Daarmee valt de propaantank onder de werkingssfeer van het Bevi. Propaantank 2 en 3 hebben een inhoud van maximaal 8 m³. Daarmee vallende propaantanks onder de werkingssfeer van het Activiteitenbesluit. Daarnaast worden de propaantanks bevoorrad en ligt de N57 op enige afstand van het plangebied. Ter vervanging van de bestaande propaantanks zijn er twee nieuwe propaantanks met een maximale inhoud van 11,5 m³ gepland (Propaantank 4 en 5). Voor deze propaantanks wordt worst-case de PR 10-6 contour van 25 meter aangehouden. Na ingebruikname van de twee nieuwe propaantanks worden de drie bestaande propaantanks verwijderd.

Propaantanks

Propaantank 1 kent een plaatsgebonden risicocontour van 25 meter. Kwetsbare objecten binnen deze contour zijn uitgesloten. Beperkt kwetsbare objecten (zoals vakantiehuisjes) slechts gemotiveerd. Op basis van een groepsrisicoberekening uit 2015 is er geen sprake van een groepsrisico. Daarmee is er geen groepsrisicoverantwoording nodig.

Propaantanks 2 en 3 kennen een plaatsgebonden risicocontour van 15 meter. Kwetsbare objecten binnen deze contour zijn uitgesloten. Beperkt kwetsbare objecten (zoals vakantiehuisjes) slechts gemotiveerd. Vanuit het Activiteitenbesluit geldt geen groepsrisicoregime.

Propaantanks 4 en 5 kennen een plaatsgebonden risicocontour van 25 meter. Kwetsbare objecten binnen deze contour zijn uitgesloten. Beperkt kwetsbare objecten (zoals vakantiehuisjes) slechts gemotiveerd. Vanuit het Activiteitenbesluit geldt geen groepsrisicoregime.

Bevoorradingroute

De bevoorradingroute wordt gebuikt om de propaantanks te vullen. De wegen van de bevoorradingroute hebben geen PR 10^6 -contour. Voor het beoordelen van het groepsrisico is aangesloten bij de vuistregels uit de Handleiding Risicoanalyse Transport. Hieruit blijkt dat de hoogte van het groepsrisico lager is dan 0,1 keer de oriëntatiewaarde. Beperkte verantwoording van het groepsrisico is verplicht.

N57

De N57 ligt op ongeveer 2,5 kilometer ten westen van het plangebied. Het plangebied ligt daarom ruim buiten de PR 10^6 -contour. Daarmee wordt voldaan aan de grens-en richtwaarden vanuit het Bevt. Een groepsrisicoberekening is niet noodzakelijk omdat de weg op meer dan 200 meter van het plangebied is gelegen. Beperkte verantwoording van het groepsrisico is conform het Besluit externe veiligheid transportroutes van toepassing.

Relevante scenario's

Het plangebied ligt binnen het invloedsgebied van de bevoorradingroute en de Regeling basisnetroute N57. Ten aanzien van deze transportroutes kan een BLEVE, en een gifwolk-scenario (toxisch scenario) ontstaan. De gevolgen van deze scenario's zijn verschillend. In deze paragraaf worden de scenario's verduidelijkt.

BLEVE-scenario

Een koude Boiling Liquid Expanding Vapour Explosion (kokende vloeistof-gasexpansie-explosie) (BLEVE) ontstaat wanneer de tankwagen bezwijkt waardoor er plotseling gas kan ontsnappen, welke na ontsteking ontploft. Een warme BLEVE ontstaat door een (plas)brand in de nabijheid van een tankwagen. Door de hitte van de brand loopt de druk in een tankwagen hoog op, terwijl de sterkte van de metalen wand afneemt. Hierdoor kan de wand het begeven en de tank ontploffen. Met de Safety Deal LPG zijn tankauto's voorzien van een hittewerende coating die de kans op een warme BLEVE gedurende ten minste 75 minuten voorkomt. De brandweer is daardoor in staat de tank tijdig te koelen.

Toxisch scenario

Een toxisch scenario kan optreden op de weg. Een gifwolk heeft een groot invloedsgebied en drijft af met de wind. Het invloedsgebied van een gifwolk kan daarmee meerdere kilometers strekken. Afhankelijk van de eigenschappen van de toxische stoffen, kan een persoon bij inademen van de gifwolk komen te overlijden of schade aan de luchtwegen ondervinden. Daarbij is ook de duur van de blootstelling van invloed op de ernst van het letsel. De omvang, verplaatsingsrichting en verstrooiing van de gaswolk is mede afhankelijk van de weersgesteldheid op dat moment.

Hoogte van het groepsrisico

Vanwege de ligging van het plangebied ten opzichte van de risicobronnen is alleen het groepsrisico van de bevoorradingroute nader beschouwd. Uit deze beschouwing blijkt dat

het groepsrisico van deze weg lager is dan 0,1 keer de oriëntatiewaarde.

Maatregelen

Bronmaatregelen

De meest efficiënte veiligheidsmaatregelen zijn maatregelen aan de risicobron zelf. Bronmaatregelen aan de bevoorradingsroute en de N57 zijn in het kader van deze ruimtelijke procedure niet te nemen. Wel is in dit kader relevant dat inmiddels (nagenoeg) het gehele Nederlandse wagenpark van LPG-tankauto's is voorzien van een hittewerende voorziening, waardoor een warme BLEVE (in theorie ook op de snelweg mogelijk) niet meer kan voorkomen of tenminste pas na geruime tijd optreedt, waardoor voldoende tijd voor bestrijding resteert. Deze convenantmaatregel is juridisch verankerd via de 'Safety Deal hittewerende bekleding op LPGautogastankwagens' (Ministerie van IenM en Vereniging Vloeibaar Gas).

Afsluitbare mechanische ventilatiesysteem

Voor de N57 is een toxisch scenario relevant voor de beoogde ontwikkeling. Bij een toxisch scenario is het gewenste gedrag; binnen schuilen en alle ramen en deuren te sluiten. Centraal afsluitbare ventilatiesystemen kunnen er voor zorgen dat gebouwen een betere bescherming bieden tegen een toxisch scenario. Een centraal afsluitbaar ventilatiesysteem kan worden voorzien van een noodschakelaar welke gebruikt kan worden, indien zich incident dreigt of wanneer dit al het geval is. Deze maatregel is relatief goedkoop en zeer efficiënt. In de huidige wetgeving is dit niet direct te borgen in een ruimtelijke procedure, maar is wel op te nemen als voorwaardelijke verplichting in het bestemmingsplan. Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet wordt dit systeem voor alle nieuw te bouwen gebouwen verplicht gesteld.

Effect beperkende maatregelen in het overdrachtsgebied

Maatregelen in het overdrachtsgebied (tussen bron en ontwikkeling) kunnen de gevolgen van een calamiteit beperken. Voor een BLEVE zijn geen realistische veiligheidsmaatregelen te treffen in het overdrachtsgebied. Aangeraden wordt om het transport voor het bevoorraden van de propaantanks plaats te laten vinden langs wegen die buiten het vakantiepark liggen (en dus niet door het park heen).

Ten aanzien van het toxisch scenario zijn geen maatregelen in het overdrachtsgebied mogelijk.

Met betrekking tot het herstructureringsgebied is het belangrijk de vakantiewoningen op afstand van de risicobronnen te realiseren. Hierdoor worden de personen in de woning met behulp van afstand beschermd bij het optreden van een incident. Er wordt aangeraden om de vakantiehuisjes niet dicht bij de tanks te plaatsen dan in de huidige situatie. Een andere oplossing kan zijn om de propaantanks te verplaatsen naar een locatie waar geen/weinig aanwezigen zijn.

Zelfredzaamheid

Zelfredzaamheid is de mate waarin personen in staat zijn zichzelf (zonder hulp van buitenaf) in geval van een calamiteit in veiligheid te brengen. Op de ontwikkelingslocatie is sprake van vakantiehuisjes. Daarmee richt de ontwikkeling zich niet specifiek op personen die niet zelfredzaam zijn. Daarom wordt uitgegaan dat de aanwezigen zichzelf (dan wel onder begeleiding van hun naasten) zichzelf in veiligheid kunnen stellen.

Alarmering en handelingsperspectief

In geval van een BLEVE dienen personen uit het invloedsgebied van de bevoorradingsroute te vluchten. Personen dienen hiervoor gewaarschuwd te worden. Gerichte risicocommunicatie met werknemers en andere aanwezigen kan ertoe bijdragen dat alarmering en ontruiming sneller verlopen. Gerichte risicocommunicatie kan worden bereikt door bijvoorbeeld eenvoudige instructies in de recreatieverblijven en andere gebouwen op te hangen waarin het handelingsperspectief bij een warme BLEVE en een gifwolk wordt weergegeven.

Het is tevens raadzaam dat het vakantiepark in staat is om de aanwezigen op de hoogte te stellen bij een (dreigend) incident. Het is daarbij van belang dat ook de gewenste handeling gedeeld wordt met de personen. Dit kan bijvoorbeeld door gebruik te maken van eventueel aanwezige vakantieparkaudio en/of door informatiebladen te plaatsen binnen de vakantie woningen. Daarnaast is regelmatige oefening onder het begeleidend personeel gewenst.

Bestrijdbaarheid

Bestrijdbaarheid is de mate waarin een rampscenario door de brandweer te bestrijden is. De verschillende scenario's vragen allen een ander aanvalsplan. De mate waarin uitvoering aan deze aanvalsstrategieën kan worden gegeven hangt af van de capaciteit van de brandweer (opkomsttijd en beschikbare blusmiddelen) en de bereikbaarheid van het plangebied (opstelplaatsen).

BLEVE-scenario

Het ontstaan van een koude BLEVE is niet te bestrijden, omdat de tank meteen explodeert. De branden die door de explosie ontstaan kunnen wel bestreden worden. Vanwege de maatregelen uit het LPG-convenant (hittewerende coating) wordt een warme BLEVE bij LPG-tankwagens gedurende ten minste 75 minuten voorkomen. De brandweer is daardoor in staat de tank tijdig te koelen.

Toxisch scenario

Bij een ongeval met toxische vloeistoffen kan de brandweer, afhankelijk van de stofintensiteit en het groeiscenario, optreden door de gaswolk neer te slaan of te verdunnen/op te nemen met water.

De Veiligheidsregio heeft protocollen voor het bestrijden van deze scenario's. De Veiligheidsregio Zeeland moet in het kader van de ruimtelijke procedure in de gelegenheid gebracht worden om advies uit te brengen.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het aspect externe veiligheid geen belemmering oplevert voor de beoogde ontwikkeling in het voorliggend bestemmingsplan.

4.10 Bedrijven en milieuzonering

Kader

Ter bescherming van het woon- en leefklimaat, en om bedrijven voldoende ruimte te bieden om hun bedrijfsvoering uit te oefenen, dient een ruimtelijke scheiding te worden aangebracht tussen milieubelastende en milieugevoelige functies.

Voor het beoordelen van mogelijke hinder tussen (bedrijfs)activiteiten en woningen kan de

systematiek van de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' (editie 2009) worden gehanteerd. In de brochure is een bedrijvenlijst opgenomen die informatie geeft over de milieukeurmerken van diverse typen bedrijven. Vervolgens is in de lijst op basis van een aantal factoren een indicatie gegeven van de afstand tussen bedrijfstypen en gevoelige objecten (zoals woningen), waarmee gemeenten bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening kunnen houden. Deze afstand is gebaseerd op de grootste indicatieve afstand en is van toepassing op woningen in een rustige woonwijk of een daarmee vergelijkbaar omgevingstype. De lijst is algemeen geaccepteerd als uitgangspunt bij het opstellen van ruimtelijke plannen. Naast het omgevingstype rustige woonwijk wordt het omgevingstype gemengd gebied onderscheiden. Een gemengd gebied is een gebied met een matig tot sterke functiemenging. Gebieden die direct langs de hoofdontsluiting liggen behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied.

Toetsing

De voorgenomen ontwikkeling betreft het uitbreiden van het recreatiepark Roompot Beach Resort Kamperland. De recreatiewoningen betreffen geen milieubelastende activiteiten in het kader van Bedrijven en milieuzonering.

Rustige woonwijk

Het plangebied kan bestempeld worden als omgevingstype 'rustige woonwijk'. Ten zuidwesten van het plangebied is de kern Kamperland gelegen, hier bevindt zich de meest nabij gelegen bedrijfsbestemming. Daarnaast zijn in de Recreatie bestemming ook bepaalde vormen van bedrijvigheid mogelijk, zo is in het noordwesten van het plangebied een servicecentrum voor de jachthaven gesitueerd.

Het servicecentrum van de jachthaven is conform de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' een vorm van bedrijvigheid in milieucategorie 3.1. Conform de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' geldt voor dergelijke bedrijven een afstand tot gevoelige bestemmingen van 50 meter (gebaseerd op milieucategorie 3.1). Geluid is daarbij de dominante factor. Daarbij gaat het om een continue activiteit, waardoor ook geluidbelasting in de avond en nacht te verwachten is. De meest nabij gelegen recreatiewoningen zijn op 45 meter van het servicecentrum van de jachthaven gelegen. Het bestemmingsplan Roompot Beachresort Kamperland maakt een groter servicecentrum van de jachthaven mogelijk; de uitbreiding is in westelijke richting waardoor de afstand tot de recreatiewoningen niet verandert. Als niet kan worden voldaan aan de richtafstanden van de bedrijven en milieuzonering is specifiek onderzoek aan de orde. Aangezien de dominante factor geluid betreft, is logischerwijs specifiek geluid onderzoek benodigd, echter zijn recreatiewoningen geen geluidgevoelige objecten. Een specifiek geluid onderzoek is daarmee niet benodigd.

Het bedrijfsperceel is gelegen op circa 600 meter van het plangebied. Derhalve wordt ter plaatse van de recreatiewoningen voldaan aan de richtafstanden.

In de bestemming Agrarisch is eveneens bedrijvigheid mogelijk. In de bijlage bij de regels van bestemmingsplan 'Landelijk gebied 2013' zijn de adressen van de gevestigde agrarische bedrijven opgenomen. In de nabijheid van het plangebied is een agrarisch bedrijf gelegen aan de Nieuweweg 4 en 5, het betreft een akkerbouwbedrijf. In de Staat van Bedrijfsactiviteiten is 'akkerbouw en fruitteelt' weergegevens als milieucategorie 2, dit is uitgesloten in de Agrarische bestemming in het plangebied. Conform de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' geldt voor dergelijke bedrijven een afstand tot gevoelige bestemmingen van 30 meter (gebaseerd op milieucategorie 2). Naast de

akkerbouwactiviteiten is op het perceel een mestopslag gesitueerd, conform de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' geldt voor dergelijke activiteiten een afstand tot gevoelige bestemmingen van 100 meter (gebaseerd op milieucategorie 3.2).

De akkerbouwactiviteiten zijn gelegen op circa 150 meter van het plangebied. De mestopslag is op circa 210 meter van het plangebied gelegen. Derhalve wordt ter plaatse van de recreatiewoningen voldaan aan de richtafstanden.

Het voorliggend bestemmingsplan maakt een uitbreiding van Beach Resort Kamperland mogelijk op gronden welke voorheen een agrarisch gebruik kende. Het omzetten van het gebruik schaadt de in de omgeving gelegen bedrijvigheid niet. Daarnaast is er voldoende afstand gelegen tussen de reeds aanwezige bedrijven en de beoogde recreatiewoningen om een goed woon- en leefklimaat te garanderen.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het aspect bedrijven en milieuzonering geen belemmering oplevert voor de beoogde ontwikkeling in het voorliggend bestemmingsplan.

4.11 M.e.r.-beoordeling

Kader

De procedure van een milieueffectrapportage (m.e.r.) is bedoeld om het milieubelang vroegtijdig en volwaardig in de plan- en besluitvorming in te brengen. Een m.e.r. is altijd gekoppeld aan een besluit, bijvoorbeeld een structuurvisie of een bestemmingsplan. Het centrale onderdeel van een m.e.r. is het milieueffectrapport (MER) waarin de milieueffecten voor een tal van aspecten voor een of meerdere alternatieven geanalyseerd en beoordeeld worden ten opzichte van de referentiesituatie. Deze m.e.r.-procedure is van toepassing bij activiteiten waarvan reeds vast staat dat er mogelijke belangrijke nadelige milieugevolgen optreden. Deze activiteiten met bijbehorende drempelwaarden staan weergegeven in onderdeel C van het Besluit m.e.r. (ook geldt dit voor activiteiten uit onderdeel D waar een plan, bijvoorbeeld een structuurvisie, voor nodig is). Naast het direct uit moeten voeren van een m.e.r. zijn in het Besluit m.e.r. ook activiteiten, met bijbehorende drempelwaarden, aangegeven waarvoor eerst beoordeeld moet worden of sprake is van mogelijke belangrijke nadelige milieugevolgen (m.e.r.-beoordeling). Deze activiteiten met bijbehorende drempelwaarden staan benoemd in onderdeel D van het Besluit m.e.r. Voor deze activiteiten dient een zogenaamde m.e.r.-beoordeling uitgevoerd te worden. Daarnaast is het verplicht om aandacht aan m.e.r. te besteden voor activiteiten die in onderdeel D genoemd staan, maar waar de drempelwaarden niet gehaald wordt (deze drempelwaarden zijn aantallen, oppervlaktes of grootte bijvoorbeeld 100 hectare, 110 stuks, etc.). Voor dergelijke activiteiten dient een vormvrije m.e.r.-beoordeling uitgevoerd te worden. Hierbij wordt, net als bij de m.e.r.-beoordeling getoetst of er mogelijke belangrijke nadelige milieugevolgen op kunnen treden. Het verschil met de 'gewone' m.e.r.-beoordeling is dat bij de vormvrije m.e.r.-beoordeling niet alle procedurele vereisten van toepassing zijn (vandaar de term vormvrij). De initiatiefnemer dient bijvoorbeeld wel een melding te doen van zijn voornemen en het bevoegd gezag dient hierover binnen zes weken een besluit te nemen en de initiatiefnemer hiervan op de hoogte te stellen. Qua inhoud gelden wel strikte vereisten vanuit de Europese richtlijn m.e.r..

Toetsing

De voorgenomen ontwikkeling is opgenomen in onderdeel D van het Besluit m.e.r. onder D9, D10 en D11.2. D9 betreft een landinrichtingsproject dan wel een wijziging of uitbreiding

daarvan. D10 betreft de aanleg, wijziging of uitbreiding van permanente kampeer- en caravanterreinen en vakantie dorpen. D11.2 betreft de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen. De omschrijving van de drempelwaarden behorend bij deze categorieën is opgenomen in onderstaande tabel.

	Activiteiten	Gevallen	Besluit
D9	Een landinrichtingsproject dan wel een wijziging of uitbreiding daarvan.	In gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op 1°. een functiewijziging met een oppervlakte van 125 hectare of meer van water, natuur, recreatie of landbouw of 2°. vestiging van een glastuinbouwgebied of bloembollenteeltgebied van 50 hectare of meer.	De vaststelling van het inrichtingsplan, bedoeld in artikel 17 van de Wet inrichting landelijk gebied dan wel een plan bedoeld in artikel 18 van de Reconstructiewet concentratiegebieden dan wel bij het ontbreken daarvan het plan bedoeld in artikel 3.6, eerste lid, onderdelen a en b, van de Wet ruimtelijke ordening dan wel bij het ontbreken daarvan van het plan, bedoeld in artikel 3.1, eerste lid, van die wet.
D10	De aanleg, wijziging of uitbreiding van: a. skihellingen, skiliften, kabelspoorwegen en bijbehorende voorzieningen; b. jachthavens. c. vakantie dorpen en hotelcomplexen buiten stedelijke zones met bijbehorende voorzieningen, d. permanente kampeer- en caravanterreinen, of e. themaparken.	In gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op: 1°. 250.000 bezoekers of meer per jaar, 2°. een oppervlakte van 25 hectare of meer, 3°. 100 ligplaatsen of meer of 4°. een oppervlakte van 10 hectare of meer in een gevoelig gebied.	De vaststelling van het inrichtingsplan, bedoeld in artikel 17 van de Wet inrichting landelijk gebied dan wel een plan bedoeld in artikel 18 van de Reconstructiewet concentratiegebieden dan wel bij het ontbreken daarvan het plan bedoeld in artikel 3.6, eerste lid, onderdelen a en b, van de Wet ruimtelijke ordening dan wel bij het ontbreken daarvan van het plan, bedoeld in artikel 3.1, eerste lid, van die wet.
D11.2	De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen.	In gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op: 1°. een oppervlakte van 100 hectare of meer, 2°. een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat, of 3°. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m ² of meer.	De vaststelling van het plan, bedoeld in artikel 3.6, eerste lid, onderdelen a en b, van de Wet ruimtelijke ordening dan wel bij het ontbreken daarvan van het plan, bedoeld in artikel 3.1, eerste lid, van die wet.

Als wordt gekeken naar de drempelwaarde van 25 hectare voor de aanleg, wijziging of uitbreiding van vakantie dorpen, hotelcomplexen buiten stedelijke zones met bijbehorende

voorzieningen, dan wordt deze overschreden. Derhalve is daarmee vanuit het Besluit m.e.r. een verplichting tot een "formele" m.e.r.-beoordeling. Deze "formele" m.e.r.-beoordeling is opgenomen in Bijlage 17.

Conclusie

Uit de "formele" m.e.r.-beoordeling blijkt dat er geen mogelijk belangrijke nadelige milieugevolgen te verwachten zijn door het project en er geen m.e.r. noodzakelijk is.

vastgesteld bestemmingsplan Roompot Beachresort Kamperland
Gemeente Noord-Beveland
Projectnummer 0459177.100

Hoofdstuk 5 Juridische plantoelichting

5.1 Wettelijke vereisten

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) bepaalde dat ruimtelijke plannen digitaal beschikbaar moeten zijn. Dit brengt met zich mee dat bestemmingsplannen digitaal uitwisselbaar en op vergelijkbare wijze gepresenteerd moeten worden. Met het oog hierop stellen de Wro en de onderliggende regelgeving eisen waaraan digitale plannen moeten voldoen. Zo bevat de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP) bindende afspraken waarmee bij het maken van bestemmingsplannen rekening moet worden gehouden. De SVBP kent (onder meer) hoofdgroepen van bestemmingen, een lijst met functie- en bouwaanduidingen, gebiedsaanduidingen en een verplichte opbouw van de planregels en het renvooi. De wettelijke vereisten vormen de leidraad bij deze nieuwe bestemmingsregeling voor het plangebied.

Het bestemmingsplan wordt gevormd door de regels en de verbeelding en gaat vergezeld van de toelichting. De toelichting heeft geen juridische status en dient uitsluitend ter onderbouwing van de in de regels en op de verbeelding weergegeven bestemmingen met bouw- en gebruiksmogelijkheden.

5.2 Verbeelding

Met de digitalisering van ruimtelijke plannen is het lezen en interpreteren van de verbeelding een nieuwe aangelegenheid. Via de website www.omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart kunnen bestemmingsplannen digitaal worden ingezien. Alhoewel de digitale verbeelding het uitgangspunt vormt, blijft het mogelijk het bestemmingsplan analoog in te zien (de toelichting, regels en de plankaarten). Op de verbeelding zijn alle functies zodanig bestemd, dat het mogelijk is om met behulp van het renvooi direct te zien welke bestemmingen aan de gronden binnen het plangebied zijn gegeven en welke bouw- en gebruiksregels daarbij horen.

5.3 Bestemmingen

Op de verbeelding worden verschillende soorten vlakken gebruikt. Het bestemmingsvlak geeft aan waar een bepaald gebruik is toegestaan. Over een bestemmingsvlak kan een dubbelbestemming liggen waar aanvullende regels worden gesteld ten aanzien van de bestemming (bijvoorbeeld 'Leiding - Gasleiding'). In de regeling bij de bestemming is vervolgens bepaald of en zo ja, waar en op welke wijze de gronden mogen worden bebouwd (zie paragraaf 5.4).

Aanduidingen

Op de verbeelding is een onderscheid gemaakt tussen verschillende aanduidingen en figuren:

- gebiedsaanduidingen: deze aanduidingen verwijzen naar een gebied waarvoor
- specifieke regels gelden, meestal als gevolg van sectorale regelgeving;
- functieaanduidingen: hiermee wordt nader gespecificeerd welk gebruik in de
- verschillende deelgebieden is toegestaan;
- bouwaanduidingen: deze aanduidingen hebben in het algemeen betrekking op de wijze

van bouwen en de verschijningsvorm van bouwwerken;

Nadere uitleg bij deze aanduidingen is te lezen bij de bespreking van de betreffende bestemmingen en/of artikelen waarin de aanduidingen zijn opgenomen.

5.4 Regels

De regels geven duidelijkheid over de bestemmingsomschrijving, de bouwregels en de specifieke gebruiksregels. In de regels zijn eventuele afwijkings- en wijzigingsregels opgenomen. Door middel van deze bepalingen biedt het plan flexibiliteit voor toekomstige ontwikkelingen.

Agrarisch (Artikel 3)

De bestemming 'Agrarisch' is toegekend aan de agrarische gronden aan de zuidkant van het plangebied. De als 'Agrarische' bestemde gronden zijn bestemd voor de bedrijfsvoering van grondgebonden agrarische bedrijven, het behoud van landschappelijke waarden en waterhuishoudkundige voorzieningen.

Groen - 1 (Artikel 4)

De bestemming 'Groen - 1' is toegekend aan de gronden rondom het recreatiepark. De als 'Groen - 1' bestemde gronden zijn bestemd voor groenvoorzieningen, bermen, taluds, voet- en fietspaden, waterlopen, waterpartijen, waterhuishoudkundige voorzieningen en het behoud en versterken van ecologische en landschappelijke waarden.

Groen - 2 (Artikel 5)

De bestemming 'Groen - 2' is toegekend aan de groenstructuren die door het recreatiepark heen zijn gelegen. De als 'Groen - 2' bestemde gronden zijn bestemd voor groenvoorzieningen, bermen, taluds, voet- en fietspaden, extensief recreatief medegebruik, waterlopen, waterpartijen, waterhuishoudkundige voorzieningen en het behoud en versterken van ecologische en landschappelijke waarden.

Natuur (Artikel 6)

Dit betreft het bestaande natuurgebied ten oosten van het strand.

Recreatie - 1 (Artikel 7)

De bestemming 'Recreatie -1' is toegekend aan de gronden op het noordelijke deel van het recreatiepark. De bestemmingsregels komen zoveel mogelijk overeen met de regels van het voorgaande bestemmingsplan. De als 'Recreatie - 1' bestemde gronden zijn bestemd voor, jachthaven, recreatiewoningen, kampeerterreinen, strandslaaphuisjes, servicecentrum jachthaven, strandpaviljoen, surfschool en bij het recreatieterrein behorende centrumvoorzieningen. Per functie zijn specifieke bouw- en gebruiksbepalingen opgenomen.

Recreatie - 2 (Artikel 8)

De bestemming 'Recreatie -2' is toegekend aan de gronden op het zuidelijke deel van het recreatiepark. De als 'Recreatie - 2' bestemde gronden zijn bestemd voor recreatieve nachtverblijven, recreatiewoningen, centrumvoorzieningen en facilitaire voorzieningen. Het

aanleggen van verharding is middels een voorwaardelijke verplichting alleen toegestaan indien compenserende maatregelen zijn getroffen. Het bouwen van nieuwe bouwwerken is middels een voorwaardelijke verplichting alleen toegestaan indien het inrichtings- en beplantingsplan zo spoedig mogelijk, maar uiterlijk binnen 5 jaar volledig gerealiseerd is.

Verkeer (Artikel 9)

De bestemming 'Verkeer' is toegekend aan de gronden waarop openbare wegen zijn gelegen.

Waarde - Archeologie 2 (Artikel 10)

Om de aanwezig archeologische waarden in het gebied te beschermen zijn diverse bestemmingen Waarde - Archeologie 2 in het plan opgenomen. Afhankelijk van het beschermingsniveau zijn voorwaarden gesteld aan de bouw mogelijkheden en de mogelijkheden om de gronden te roeren. Om de archeologische waarden te beschermen is het veelal nodig een onderzoek uit te voeren waaruit blijkt dat de waarden niet onevenredig worden geschaad.

Waarde - Archeologie 3 (Artikel 11)

Om de aanwezig archeologische waarden in het gebied te beschermen zijn diverse bestemmingen Waarde - Archeologie 3 in het plan opgenomen. Afhankelijk van het beschermingsniveau zijn voorwaarden gesteld aan de bouw mogelijkheden en de mogelijkheden om de gronden te roeren. Om de archeologische waarden te beschermen is het veelal nodig een onderzoek uit te voeren waaruit blijkt dat de waarden niet onevenredig worden geschaad.

Naast de bestemmingen kent een bestemmingsplan ook nog inleidende, algemene en overgangs- en slotregels. In de inleidende regels zijn de begrippen en is de wijze van meten opgenomen.

De algemene regels betreft onder andere:

- De anti-dubbeltelregel: dit artikel moet voorkomen dat situaties ontstaan welke strijdig zijn met de bedoeling van het plan. Grond die al eerder moest worden meegeteld bij de beoordeling van een bouwplan mag niet nog eens worden meegeteld bij een nieuwe aanvraag voor een omgevingsvergunning;
- Algemene bouwregels: het gaat hierbij onder andere om het ondergrondse bouwen.

De overgangs- en slotregels bevatten tenslotte het overgangsrecht en de slotregel.

vastgesteld bestemmingsplan Roompot Beachresort Kamperland
Gemeente Noord-Beveland
Projectnummer 0459177.100

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Wanneer met een bestemmingsplan een bouwplan, zoals gedefinieerd in artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening, mogelijk wordt gemaakt, dient conform artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening een exploitatieplan te worden opgesteld. Deze eis geldt niet indien het kostenverhaal anderszins is verzekerd. Met de initiatiefnemer is in 2022 al een anterieure overeenkomst afgesloten. Door het afsluiten van deze overeenkomst is het verhaal van kosten op basis van de grondexploitatieregeling in de Wet ruimtelijke ordening anderszins verzekerd en is het niet noodzakelijk dat de gemeenteraad een exploitatie-plan vaststelt. Als onderdeel van de anterieure overeenkomst zijn ook afspraken vastgelegd omtrent het afwentelen van kosten verband houdend met planschade.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Omgevingsdialoog/ participatie

Participatie wordt een belangrijke pijler onder de toekomstige Omgevingswet. Derden moeten in een vroegtijdig stadium worden betrokken bij de voorbereiding van beleids- en besluitvorming. Er is invulling gegeven aan de participatie door op meerdere momenten in het proces verschillende partijen te informeren over het voornemen. Op 14 en 15 juni 2021 zijn de omwonenden voor het eerst geïnformeerd, in de loop van de tijd zijn vervolgens gesprekken gevoerd met de ZLTO, omliggende agrariërs, dorpsraden, ondernemingsverenigingen, het waterschap, gebruikers, omwonenden en de gemeenteraad. In de overleggen zijn de gesprekspartners meegenomen in het plan en is de kans geboden om te reageren op het voornemen. De reacties van de verschillende gesprekspartners zijn overwegend positief.

De jaarplaatshouders, de grootste groep gebruikers, worden doorlopend geïnformeerd. Op 21 en 22 oktober 2022 zijn zowel de Nederlandstalige als Duits- en anderstalige jaarplaatshouders geïnformeerd over de vorderingen van het proces en de beoogde inrichting. De reacties van de jaarplaatshouders zijn uiterst positief.

Overleg ex artikel 3.1.1.

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleggen burgemeester en wethouders met het waterschap, met andere gemeenten van wie de belangen bij het plan betrokken zijn en met de betrokken rijks- en provinciale diensten. In het kader van het overleg op grond van artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) vraagt de gemeente aan de relevante besturen en diensten van de betrokken bevoegde gezagen om een reactie te geven op het (voor)ontwerpbestemmingsplan.

Voor dit plan is overleg gepleegd met:

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

De vooroverlegreacties zijn samengevat en beantwoord in het 'Vooroverlegrapport Voorontwerp bestemmingsplan 'Roompot Beachresort Kamperland'. Dit rapport is opgenomen in Bijlage 19.

Ontwerp bestemmingsplan (en mogelijkheid indienen zienswijzen)

Het ontwerpbestemmingsplan is gedurende zes weken ter visie gelegd, waarbij de mogelijkheid is geboden om zienswijzen in te dienen.

Na afloop van de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan zijn de zienswijzen beoordeeld en is nagegaan of de zienswijzen aanleiding geven tot aanpassing van het bestemmingsplan. In dit geval is naar aanleiding van de ingekomen reacties besloten om 8 hectare ten behoeve van landbouw te behouden, zie in dit verband paragraaf 2.2.2.

Vaststelling bestemmingsplan (en mogelijkheid indienen beroep)

Daarna wordt het bestemmingsplan, al of niet in gewijzigde vorm, ter vaststelling aangeboden aan de gemeenteraad.

Het vastgestelde bestemmingsplan wordt voor zes weken ter inzage gelegd en gedurende deze termijn kunnen belanghebbenden beroep indienen bij de Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State.