

# Toetsing Bestemmingsplan Roompot Beachresort Kamperland

---

**Toetsing van het  
ontwerpbestemmingsplan**

---



---

## Colofon

---

Titel: Toetsing BP Roompot Beachresort Kamperland  
Opdrachtgever: Gemeente Noord-Beveland

Auteur(s): Ruud Broekman & Angela van Aarle  
Versie: Definitief 1.0  
Kenmerk: NBRK/2023/RBsobp/10  
Datum: 27 september 2023

Hambakenwetering 5, Toren B Etage 4, 5231 DD 's-Hertogenbosch  
Tel 073 744 0182 | [info@ditsdeessentie.nl](mailto:info@ditsdeessentie.nl) | [www.ditsdeessentie.nl](http://www.ditsdeessentie.nl)



---

# Inhoudsopgave

---

<b>1</b>	<b>Inleiding .....</b>	<b>4</b>
1.1	Aanleiding .....	4
1.2	Context van deze toetsing.....	4
1.3	Leeswijzer .....	5
<b>2</b>	<b>Beoordeling toelichting ontwerp bestemmingsplan.....</b>	<b>6</b>
2.1	Beoordeling inleiding en planbeschrijving (hoofdstuk 1 en 2) .....	6
2.2	Beoordeling beleidskader (hoofdstuk 3).....	7
2.2.1	Toetsing aan Rijksbeleid.....	7
2.2.2	Toetsing aan het provinciaal beleid.....	9
2.2.3	Toetsing aan gemeentelijk beleid.....	11
2.3	Beoordeling onderzoeken (hoofdstuk 4) .....	11
2.3.1	Bodem.....	11
2.3.2	Archeologie .....	12
2.3.3	Cultuurhistorie .....	12
2.3.4	Water .....	12
2.3.5	Ecologie, flora en fauna .....	13
2.3.6	Verkeer en parkeren .....	15
2.3.7	Geluid.....	15
2.3.8	Luchtkwaliteit.....	16
2.3.9	Externe veiligheid.....	16
2.3.10	Bedrijven en milieuzonering .....	16
2.3.11	Vormvrije m.e.r.-beoordeling .....	16
2.4	Beoordeling juridische plantoelichting en uitvoerbaarheid (hoofdstuk 5 en 6).....	17
<b>3</b>	<b>Beoordeling van regels en verbeelding .....</b>	<b>19</b>
<b>4</b>	<b>Beoordeling overige documenten .....</b>	<b>21</b>
4.1	Mobiliteitsplan .....	21
4.2	Anterieure overeenkomst Roompot – gemeente Noord-Beveland.....	22
4.3	Overeenkomst Roompot – Waterschap Scheldestromen .....	22
<b>5</b>	<b>Conclusies en aanbevelingen .....</b>	<b>24</b>



# 1 Inleiding

## 1.1 Aanleiding

Aan de Oosterschelde in de gemeente Noord-Beveland, ten westen van Wissenkerke en ten noorden van Kamperland, ligt het Roompot Beachresort Kamperland. De Roompot wil dit recreatiepark gaan vernieuwen. Hiervoor heeft de Roompot diverse plannen gemaakt. De gemeente Noord-Beveland is hierover sinds 2019 in gesprek met de Roompot. De gemeente heeft besloten in principe mee te werken aan het uitwerken van een plan, omdat het overheersende gevoel is dat een kwaliteitsslag van het park wenselijk en noodzakelijk is.

Er is een ontwikkelvisie opgesteld en er zijn afspraken gemaakt die vastgelegd zijn in een overeenkomst. Er zijn gesprekken gevoerd met betrokken partijen en direct omwonenden. Omdat de gewenste vernieuwing niet past binnen de regels van het bestaande bestemmingsplan, heeft de Roompot een nieuw bestemmingsplan laten maken. Vanaf september 2022 is een voorontwerpbestemmingsplan besproken met betrokken overheden en is er overleg geweest met omwonenden, agrariërs, dorpsraden en ondernemersverenigingen, en bewoners en gebruikers van het park. Begin 2023 heeft de gemeente een ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd, waarop iedereen een reactie kon indienen. Er zijn 17 zienswijzen ingediend. Er bleek een fout op de tekening te staan, waarop burgemeester en wethouders hebben besloten het ontwerp bestemmingsplan opnieuw ter inzage te leggen. Dit leidde tot 135 extra zienswijzen.

De gemeente neemt deze zienswijzen serieus en zet zorgvuldigheid voorop. Daarom heeft de gemeente aan De essentie gevraagd om een onafhankelijke toetsing uit te voeren op het ontwerpbestemmingsplan zoals dit de tweede keer ter inzage heeft gelegen. Doel van deze toetsing is om een onafhankelijke en deskundige beoordeling te krijgen op het bestemmingsplan en de bijbehorende stukken.

## 1.2 Context van deze toetsing

Wat je wel en niet mag met de ruimte in Nederland, is geregeld in bestemmingsplannen<sup>1</sup>. Het bestemmingsplan stelt regels aan welke activiteiten je waar mag uitvoeren, wat er waar gebouwd mag worden en welke voorwaarden aan het bebouwen en gebruiken van gronden worden gesteld. Het bestemmingsplan is het wettelijke instrument dat direct bindend is voor iedereen: iedereen (burgers, bedrijven en overheden) moet voldoen aan de regels uit het bestemmingsplan. Sommige activiteiten zijn direct vanuit een bestemmingsplan toegestaan en voor andere activiteiten moet eerst een omgevingsvergunning verleend worden. Bij de omgevingsvergunning wordt ook getoetst of een initiatief past binnen de regels en de verbeelding van het bestemmingsplan. De regels zijn dan ook het bindende deel uit een bestemmingsplan en om de regels ruimtelijk goed te kunnen plaatsen zijn deze gekoppeld aan de verbeelding ('de plankaart') van het bestemmingsplan. Een bestemmingsplan heeft naast regel en verbeelding ook een toelichting; in de toelichting wordt het bestemmingsplan verantwoord.

Als we gronden willen gebruiken of bebouwen, maar de bestemmingsplanregels dit niet toelaten, is het mogelijk om een bestemmingsplan te herzien of wijzigen. Er moet dan een nieuw bestemmingsplan opgesteld worden. Bij een nieuw bestemmingsplan moet getoetst worden of er sprake is van goede ruimtelijke ordening. Dit houdt onder meer in dat wordt gekeken:

- of het bestemmingsplan past binnen ruimtelijk relevant beleid (zoals structuurvisies en omgevingsvisies, ook van andere overheden). En als dit niet het geval is, waarom een afwijking van het beleid in dit geval nodig is;
- of het bestemmingsplan niet kan gaan leiden tot onevenredige of onacceptabele effecten op de omgeving en het milieu. Dit wordt onder meer getoetst aan regels en normen voor veel aspecten;
- of de nieuwe functies, gebouwen en activiteiten die een bestemmingsplan mogelijk maakt, in verhouding zijn tot de kwaliteiten en waarden in de omgeving. De omgeving betreft hierin de fysieke leefomgeving, maar ook de mogelijke effecten op mensen zoals omwonenden en bedrijven;
- of het bestemmingsplan 'economisch en maatschappelijk uitvoerbaar is'. Dit wil zeggen dat nieuwe functies gerealiseerd kunnen gaan worden en dat voors en tegens vanuit de maatschappij goed worden afgewogen.

---

<sup>1</sup> Naast bestemmingsplannen wordt soms het instrument beheersverordening gebruikt; dit instrument is vooral bedoeld voor het vastleggen van de bestaande situatie. Ook is er soms sprake van inpassingsplannen; dit zijn bestemmingsplannen die worden opgesteld door een provincie of het Rijk.



De verantwoording of er sprake is van goede ruimtelijke ordening wordt opgenomen in de toelichting van een bestemmingsplan. De toelichting is niet juridisch bindend (zoals de regels en verbeelding) maar bevat de motivatie op de aspecten die hierboven zijn genoemd.

Voor veel onderdelen van de goede ruimtelijke ordening gelden wetten en regels. Hier moet aan voldaan worden. Ook zijn er veel uitspraken van rechters; deze jurisprudentie vormt vooral een kader voor hoe je wetten en regels exact moet interpreteren. Er is echter ook altijd ruimte voor een bepaalde 'beleidsvrijheid': de ruimte binnen de wetten en regels die de verantwoordelijke overheid (het Bevoegd Gezag) kan en mag nemen om zelf een (beargumenteerde) keuze te maken in wat wel of niet toegestaan wordt.

De gemeenteraad is in de regel het Bevoegd Gezag voor de bestemmingsplannen; nieuwe bestemmingsplannen of wijziging van bestemmingsplannen moeten daarom uiteindelijk door de gemeenteraad worden vastgesteld. Voordat een nieuw bestemmingsplan vastgesteld kan worden, moet er eerst een procedure gevoerd worden waarin het voor de omgeving mogelijk is om een mening (een zienswijze) te geven op de voorgenomen plannen; dit vormt input in de beoordeling van de maatschappelijke uitvoerbaarheid. De voorbereiding van het nieuwe bestemmingsplan, inclusief het voeren van deze procedure, is een taak van het college van burgemeester en wethouders. Er is dus een onderscheid tussen de taken en verantwoordelijkheden van de gemeenteraad en van het college van B&W als het gaat om een nieuw bestemmingsplan. Daarnaast is er vaak (niet altijd) een initiatiefnemer: de (rechts)persoon die graag een bestemmingsplan wil wijzigen om iets te kunnen doen. Meestal wordt de initiatiefnemer gevraagd om alle benodigde onderzoeken en rapporten te maken of te regelen.

Ook in dit geval is er zo'n verdeling van rollen:

- De Roompot is de initiatiefnemer. De Roompot wil graag het Beachresort gaan vernieuwen en aanpassen. Hiervoor is het nieuwe bestemmingsplan nodig. De Roompot heeft daarom ervoor gezorgd dat de benodigde onderzoeken en rapporten zijn opgesteld;
- De gemeente Noord-Beveland is het bevoegd gezag voor het bestemmingsplan. Het college van B&W heeft daarom met de Roompot gesproken en afspraken gemaakt over de voorbereiding van het nieuwe bestemmingsplan. Het college heeft vervolgens geoordeeld dat zij het nieuwe bestemmingsplan goed vindt en daarom dit als ontwerpbestemmingsplan vastgesteld en in procedure gebracht, met als doel om aan de gemeenteraad voor te stellen het bestemmingsplan vast te stellen;
- De gemeenteraad van Noord-Beveland zal moeten gaan beslissen of ze het bestemmingsplan willen vaststellen. De gemeenteraad oordeelt dan op basis van alle stukken of het plan van de Roompot voldoet aan goede ruimtelijke ordening.

De ruim 150 zienswijzen en alle maatschappelijke aandacht die daarnaast is ontstaan, maken het duidelijk voor het college dat het initiatief van de Roompot niet zonder meer maatschappelijk acceptabel is. De gemeente (zowel het college als de raad) wil daarom een goede afweging kunnen maken: willen we het initiatief van de Roompot wel of niet toestaan in deze vorm? En onder welke voorwaarden? Dit vraagt om een gedegen en goed onderbouwde afweging, onder meer op of er sprake is van goede ruimtelijke ordening. Om zeker te zijn dat er sprake is van goede ruimtelijke ordening, is deze onafhankelijke toetsing opgesteld.

In deze toetsing hebben wij vanuit een onafhankelijke positie een inhoudelijke planologische beoordeling gegeven op het bestemmingsplan: wordt voldaan aan goede ruimtelijke ordening, is wet- en regelgeving goed verantwoord en maakt het ontwerpbestemmingsplan duidelijk en concreet wat er gaat gebeuren en waarom dit gebeurt?

## 1.3 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 geven wij onze beoordeling van de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan, inclusief de bijbehorende onderzoeksrapportages. Dit is het meest uitgebreide hoofdstuk, want zowel de toets aan beleid als de toets aan milieu- en omgevingsaspecten komen hierin aan bod. In hoofdstuk 3 is onze beoordeling op de regels en de verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan gegeven. Hoofdstuk 4 gaat in op onze beoordeling van drie andere relevante documenten: het mobiliteitsplan, de anterieure overeenkomst tussen gemeente en Roompot en de overeenkomst tussen waterschap en Roompot. Per onderwerp dat wij beoordeeld hebben, sluiten wij af met een korte deelconclusie. In hoofdstuk 5 tot slot, hebben wij onze conclusies en aanbevelingen samengevat: de deelconclusies zijn hier in één overzicht weergegeven.



# 2 Beoordeling toelichting ontwerp bestemmingsplan

Een bestemmingsplan bestaat uit drie onderdelen: een toelichting, regels en een verbeelding. In de toelichting wordt de motivatie voor goede ruimtelijke ordening weergegeven. Dit houdt in dat datgeen wat het bestemmingsplan mogelijk maakt, moet passen binnen vigerend relevant beleid, er vanuit wet- en regelgeving voor milieu- en omgevingsaspecten geen belemmeringen zijn en dat het plan economisch en maatschappelijk uitvoerbaar is. Voor de verantwoording van milieu- en omgevingsaspecten wordt er vaak specifiek onderzoek gedaan. De rapportages van deze onderzoeken zijn dan als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan gevoegd.

De regels zijn samen met de verbeelding het juridisch voor iedereen bindende onderdeel. In de regels wordt aangegeven welke bestemmingen worden gelegd op de gronden in het plangebied en welke bouw- en gebruiksregels hierbij horen. De verbeelding is gekoppeld aan de regels. De verbeelding geeft aan waar de bestemmingen liggen en bevat daarnaast ook andere aanduidingen waarmee regels een ruimtelijke plek krijgen.

In dit hoofdstuk is de beoordeling van de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan gevat. Er is getoetst of er in het bestemmingsplan de juiste verantwoording is opgenomen van:

- De inpasbaarheid van het initiatief in bestaand relevant beleid;
- De omgang met diverse milieu- en omgevingsaspecten;
- Een verantwoording van de economische en maatschappelijke haalbaarheid.

Daarnaast is getoetst of de regels samen met de verbeelding een juiste weergave zijn van hetgeen is bedoeld mogelijk te maken met het initiatief: de voorgenomen plannen moeten met deze regels en verbeelding uitvoerbaar zijn. Aan de andere kant mogen de regels en de verbeelding niet te ruim zijn, in die zin dat ze meer of andere functies toelaten dan dat is verantwoord in de toelichting. De beoordeling van de regels en de verbeelding is opgenomen in hoofdstuk 3.

De toelichting van het ontwerpbestemmingsplan kent een redelijk standaard indeling. In de eerste twee hoofdstukken wordt vooral ingegaan op aanleiding, plangebied en wordt een toelichting op de huidige situatie en het plan voor de toekomst weergegeven. In hoofdstuk 3 wordt een verantwoording gegeven op het relevante beleid en in hoofdstuk 4 is aangegeven hoe met de relevante milieu- en omgevingsaspecten wordt omgegaan. Deze twee hoofdstukken zijn het belangrijkste als het gaat om het aantonen van goede ruimtelijke ordening. In hoofdstuk 5 wordt uitgelegd hoe de regels en de verbeelding werken en in hoofdstuk 6 komt de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid aan bod.

## 2.1 Beoordeling inleiding en planbeschrijving (hoofdstuk 1 en 2)

In hoofdstuk 1 is een inleiding weergegeven, is aangeduid waar het plangebied ligt en is aangegeven welke bestemmingsplannen nu gelden in het plangebied. De inleiding is opgezet op een wijze die gebruikelijk is bij bestemmingsplannen.

In hoofdstuk 2 is een omschrijving gegeven van de huidige situatie (ruimtelijke en functionele structuur) en is een korte toelichting gegeven op de plannen van de Roompot. Deze toelichting is mede gebaseerd op de Ontwikkelingsvisie 'Roompot Beach Resort Kamperland', die ook als bijlage 1 bij de toelichting is opgenomen. Het is niet verplicht om een toelichting te geven op 'het inhoudelijke plan' dat met een bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt. Maar het is wel wenselijk om dit te doen, want het geeft concreet weer welke plannen er zijn en dus ook waarom er een nieuw bestemmingsplan is opgesteld. Daarnaast maakt zo'n planbeschrijving concreet duidelijk



welke plannen (in dit geval) de Roompot heeft, zodat het tastbaar en begrijpelijk wordt voor de omgeving. Zeker bij bestemmingsplannen die iets nieuws mogelijk maken, is een planbeschrijving dus wel van meerwaarde.

De planbeschrijving gaat in op de ruimtelijke structuur die de Roompot wil gaan realiseren. Ook zijn er referenties opgenomen van de toekomstige accommodaties, zodat men een beeld kan krijgen van wat er ongeveer gaat komen. Er is ook thematisch nader ingegaan op onderdelen van het plan, zoals de groenstructuur en de inpassing en aanpassing van het watersysteem. Heel kort wordt ingegaan op de ontsluiting en op parkeren.

De planbeschrijving is redelijk op hoofdlijnen. Het geeft de ruimtelijke structuur weer, maar bijvoorbeeld niet hoeveel en welke typen accommodaties exact waar worden gebouwd, of hoeveel parkeerplaatsen waar worden gerealiseerd en of dit voldoende is. Dit is ook niet noodzakelijk voor een bestemmingsplan. Een ruimtelijk plan kan redelijk op hoofdlijnen worden toegelicht (en ook worden bestemd) en het is niet verplicht om een exacte verkaveling vast te leggen: alleen als vanuit bijvoorbeeld milieuaspecten of rechtsbescherming van derden een inperking of detaillering nodig is, is het gedetailleerd vastleggen noodzakelijk.

Diverse onderdelen (zoals uitwerking van het watersysteem of verkeer en parkeren) komen ook verderop in het bestemmingsplan terug. Er is dus meer informatie in het bestemmingsplan te vinden dan is opgenomen in de planbeschrijving.

Er is geen informatie opgenomen over het programma. Uit de diverse zienswijzen blijkt wel dat er onduidelijkheid is over wat er nu precies komt. Bijvoorbeeld: hoeveel recreatieplekken worden nu exact gerealiseerd, wat is nu de oppervlakte die die uitbreiding betreft? In de planbeschrijving wordt niet nader ingegaan op het programma: de aantallen, hoeveelheden, oppervlakten etc. Overigens komen deze deels wel terug in andere onderdelen van het bestemmingsplan, zoals in de onderzoeken en de regels. Het zou de planbeschrijving duidelijker maken als dit programma ook duidelijk wordt opgenomen, zodat voor iedereen duidelijk is: "over hoeveel hebben we het nou?" Eventueel kan ook met bandbreedtes gewerkt worden als een exact programma nog niet duidelijk is. Met een duidelijke programma-omschrijving kunnen ook enkele onderzoeken beter en concreter worden gemaakt (bijvoorbeeld het stikstofonderzoek of het verkeersonderzoek). Het is voor een bestemmingsplan echter niet verplicht om het programma concreet weer te geven.

#### **Deelconclusie toetsing hoofdstuk 1 (inleiding) en hoofdstuk 2 (planbeschrijving):**

Beide hoofdstukken geven voldoende duidelijke informatie en er zijn geen gebreken. Aanbevolen wordt om de planbeschrijving concreter te maken, door duidelijk aan te geven om welk programma het nu gaat. Dit is echter niet verplicht en ook niet noodzakelijk. Deze informatie kan ook buiten het bestemmingsplan worden gegeven.

## **2.2 Beoordeling beleidskader (hoofdstuk 3)**

In de verantwoording van het beleidskader moet al het ruimtelijke beleid dat relevant is voor het bestemmingsplan aan bod komen. Het is gebruikelijk dat aanpalend beleid, bijvoorbeeld economisch beleid bij een nieuw bedrijventerrein of woonbeleid bij een nieuwe woningbouwlocatie, ook aan bod komen maar dit is geen verplichting. De verantwoording van het beleidskader gebeurt meestal per overheidslaag: evt. Europees beleid, Rijksbeleid, provinciaal beleid en lokaal/regionaal beleid. In onderhavig bestemmingsplan is dit ook gedaan. Daarnaast is ook het beleid van het waterschap kort meegenomen. Dit is geen verplichting en gebeurt meestal in de watertoets (paragraaf 4.4 in het bestemmingsplan).

### **2.2.1 TOETSING AAN RIJKSBELEID**

De toetsing aan het Rijksbeleid is opgenomen in paragraaf 3.2 van de bestemmingsplantoelichting. Er is niet specifiek ingegaan op Europees beleid; maar omdat Europees beleid ook is verankerd in nationaal beleid (en wet- en regelgeving) is dit niet nodig.

#### **NOVI**

De toets aan Rijksbeleid start met de Nationale Omgevingsvisie (NOVI). De conclusie dat het initiatief niet strijdig is met de NOVI klopt. Dit komt onder meer doordat de NOVI ingaat op de nationale belangen en ruimtelijke koers; het abstractieniveau van de NOVI is dusdanig dat er geen uitspraken in staan die direct op het Beach Resort Kamperland betrekking hebben. Eventueel zou de conclusie aangevuld kunnen worden op het punt dat er in het ontwerp rekening is gehouden met biodiversiteit en het landschap, maar dit is geen omissie in de toelichting.



## **Barro**

Vervolgens is getoetst of het initiatief strijdig is met het Besluit algemene regels ruimtelijke ontwikkeling (het Barro). Daar waar de NOVI abstract is, stelt het Barro concrete regels voor ruimtelijke ontwikkelingen op die punten waar specifiek een nationaal belang ligt. Op en direct rondom het plangebied zijn er vanuit het Barro geen specifieke regels gegeven, dus de conclusie klopt dat het plan niet strijdig is met het Barro.

Een deel van het Barro is nader uitgewerkt in het Rarro (Regels algemene regels ruimtelijke ordening). Het Rarro is niet expliciet genoemd in de beleidstoetsing, maar hieruit volgen geen nadere beperkingen of aandachtspunten.

## **NWP**

In paragraaf 3.2.3 komt het Nationaal Water Programma (NWP) aan bod. Dit programma is specifiek gericht op het nationale waterbeleid en Rijkswateren; omdat de Roompot aan de Oosterschelde (=nationaal water) is gelegen, wordt er ook aan het NWP getoetst. De conclusie dat het plan niet strijdig is met het NWP is correct. Er wordt in deze paragraaf ook genoemd dat de Oosterschelde Natura 2000-gebied is en dat de toetsing hieraan in paragraaf 4.5 is opgenomen. Paragraaf 4.5 betreft de toetsing aan ecologische aspecten. Natura 2000-gebieden vallen hier onder. De omschrijving en conclusie in deze paragraaf zijn correct.

## **Ladder voor duurzame verstedelijking**

Het laatste onderdeel (paragraaf 3.2.4) onder 'Rijksbeleid' gaat over de Ladder voor duurzame verstedelijking. Deze toets is verplicht bij alle stedelijke ontwikkelingen en moet inzicht geven of dat er ook vraag is naar een nieuwe functie, zodat een plan niet iets mogelijk maakt waar geen behoefte aan is. Als er sprake is van een stedelijke ontwikkeling, dan moet worden aangetoond dat er behoefte is aan deze ontwikkeling.

De behoefte wordt in de regel bepaald door te kijken wat de toekomstige vraag is en of die vraag ingevuld kan worden met 'bestaand aanbod'. Bestaand aanbod is dan te duiden door het daadwerkelijk aanwezige aanbod én het aanbod dat nog niet is gerealiseerd, maar waarvan de ontwikkeling al wel planologisch mogelijk is gemaakt. Als de toekomstige vraag groter is dan het bestaande aanbod, dan is er een behoefte. De behoefte wordt kwantitatief én kwalitatief inzichtelijk gemaakt. Zo wordt bij een nieuwe woningbouwlocatie gekeken naar woningaantallen, maar ook woningtypen en doelgroepen; zo kan het uitmaken of je deze woningen bouwt voor gezinnen, voor starters of voor senioren. De laddertoets is zo opgebouwd, dat behoefte eerst ingevuld moet worden in bestaand stedelijk gebied. Als duidelijk wordt gemaakt dat dit niet kan, is het pas mogelijk om een stedelijke ontwikkeling in het buitengebied te realiseren.

In de toelichting is aangegeven dat niet zeker is of het plan aan te merken is als een stedelijke ontwikkeling, omdat het gaat om uitbreiding van de gronden van een recreatiepark. Een nieuw recreatiepark wordt in jurisprudentie gezien als een stedelijke ontwikkeling; dus in de basis is een laddertoets nodig. Vervolgens wordt aangegeven dat het aantal recreatieve eenheden wordt teruggebracht van 1.475 naar 1.399; er zou dan dus kwantitatief geen sprake zijn van een uitbreiding (dus stedelijke ontwikkeling). Kwalitatief is er wel sprake van een stedelijke ontwikkeling, omdat deels andere typen recreatieverblijven worden gerealiseerd.

In de laddertoets is aangegeven dat er meer recreanten naar de kust gaan komen (een verdubbeling t.o.v. 2018 wordt verwacht). En dat de vraag zich kwalitatief uitsplitst naar enerzijds meer luxe en comfortabele vakanties en anderzijds eenvoudige vakanties en verbondenheid met de natuur. Er wordt niet concreet ingegaan op wat dit betekent voor de vraag: hoeveel recreanten en welke doelgroepen worden verwacht? Ook is er geen inzicht gegeven in het bestaande aanbod. De behoefteeraming is dus kwantitatief én kwalitatief niet geconcretiseerd. Wel is aangegeven dat het plan zich vooral richt op het bieden van meer ruimte voor luxere recreatie.

Het bestaande recreatiepark kan volgens jurisprudentie worden gezien als 'bestaand stedelijk gebied'. De uitbreiding vindt plaats in het buitengebied. Er is gemotiveerd dat de uitbreiding in het landelijk gebied nodig is voor de kwaliteitsverbetering van het gehele park en dat de locatiekeuze daarmee als logisch beschouwd wordt. Dit impliceert dat het invullen van de behoefte in bestaand stedelijk gebied niet mogelijk is, vanwege het feit dat de uitbreiding ter plekke van het huidige recreatiepark nodig is. Maar dit is niet expliciet verantwoord.

### **Deelconclusie toetsing paragraaf 3.2 (toetsing Rijksbeleid):**

De toetsing aan het ruimtelijk relevante beleid is afdoende uitgevoerd. Naast de beleidsstukken waaraan is getoetst, zijn er geen direct relevante beleidsstukken op Rijksniveau waaraan expliciet getoetst moet worden.





De toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking is mager. Er is geen sprake van een stedelijke ontwikkeling in kwantitatief opzicht (grotere aantallen) maar wel in kwalitatief opzicht (deels andere typen recreatieverblijven). De vraag is in hoofdlijnen en kwalitatief in beeld gebracht, maar mag verder aangevuld worden met kwantitatief inzicht (bijv. op basis van bestaande onderzoeken) en met inzicht in bestaand aanbod. Hiermee kan duidelijker omschreven worden of er sprake is van invulling van de kwalitatieve behoefte. Ook mag duidelijker omschreven worden waarom de ontwikkeling deels plaats vindt buiten bestaand stedelijk gebied.

## 2.2.2 TOETSING AAN HET PROVINCIAAL BELEID

In de paragraaf met provinciaal beleid wordt in het bestemmingsplan ingegaan op de Zeeuwse Kustvisie, de Zeeuwse Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening Zeeland.

### Zeeuwse Kustvisie

De kustvisie is in 2018 opgenomen in het provinciale Omgevingsplan en de bijbehorende Omgevingsverordening. Daarnaast ligt het plangebied formeel buiten de grenzen van de Kustvisie. Het is daarom niet noodzakelijk om expliciet op de Kustvisie te toetsen. Wel gelden de algemene uitgangspunten uit de Kustvisie voor ontwikkelingen ook van de delen van Zeeland die formeel buiten de kustvisie liggen; ook dit is opgenomen in het provinciale 'reguliere ruimtelijke beleid'; de concrete vertaling is verwerkt in de Omgevingsverordening. Het initiatief geeft wel invulling aan de algemene doelen uit de Kustvisie voor de versterking van de recreatieve sector. De concrete regels voor uitbreidingen uit de Kustvisie zijn opgenomen in de Omgevingsverordening; onder die paragraaf is de toetsing in het bestemmingsplan opgenomen.

### Zeeuwse Omgevingsvisie

In de bestemmingsplantoelichting is de opzet van de Zeeuwse Omgevingsvisie toegelicht. Ook is aangegeven welke bouwstenen (doelen 2030) relevant zijn voor het plan en hoe hiermee omgegaan is. De vijf bouwstenen die kort zijn toegelicht, zijn de meest ruimtelijk relevante bouwstenen. Er wordt niet nader ingegaan op andere bouwstenen die wellicht ook een relatie kunnen hebben, bijvoorbeeld hoe het toekomstige park kan bijdragen aan duurzame energie (doel 23) of de energietransitie (doel 24). Dit is ook niet noodzakelijk; de belangrijkste toets is of er geen sprake is van strijdigheid met de Omgevingsvisie; in de toelichting is aangegeven dat dit niet het geval is en deze conclusie is terecht.

### Provinciale Omgevingsverordening

In de Omgevingsverordening zijn de concrete regels opgenomen waarmee het beleid uit de Omgevingsvisie tot uitvoer kan worden gebracht: de verordening stelt specifieke regels ter bescherming van ruimtelijke, milieukundige en landschappelijke waarden. Ook het beleid uit de Kustvisie is hierin meegenomen. In de toelichting is de verantwoording aan de Omgevingsverordening opgenomen in paragraaf 3.3.3. Er wordt nader ingegaan op de regels voor bestaande natuur (gekoppeld aan kaart 9 in de Omgevingsverordening), landschappen, landschapselementen en cultuurhistorische elementen (kaart 12), normstelling geluid (kaart 13), milieubeschermingsgebieden (kaart 14) en het ontwikkelkader uitbreiding verblijfsrecreatieterrein buiten de kustzone.

De bescherming van bestaande natuur wordt in de Omgevingsverordening geregeld in artikel 2.23 en 2.27. In 2.23 staat dat een bestemmingsplan geen nieuwe ontwikkeling of nieuw gebruik mag toestaan die kan leiden tot (kortgezegd) significante aantasting van de natuur. Gebouwen en gebruik die al in een eerder bestemmingsplan zijn toegestaan, zijn (ongewijzigd) wel mogelijk. Bij nieuwe mogelijkheden moet onderbouwd worden dat er geen sprake is van significante aantasting. In artikel 2.27 is een bufferzone rondom bestaande natuur geregeld: in een zone van 100 meter rondom de bestaande natuur moet rekening gehouden worden met die natuur en mag er geen onevenredige aantasting plaatsvinden. Vanuit beide artikelen moet in een bestemmingsplan worden toegelicht hoe hiermee rekening is gehouden. En als het nodig is, moeten er regels voor worden gesteld.

De bestaande natuur binnen het plangebied ligt buitendijks (ter plekke van het Sophiastrand en de strandslaaphuisjes) en wordt met artikel 2.23 van de Omgevingsverordening beschermd. In de zone van 100 m daaromheen gelden de bepalingen uit artikel 2.27. De beschermde natuur die langs de dijk van de Longroomweg ligt, valt buiten het plangebied en 'externe werking' (artikel 2.27) is op deze binnendijk niet van toepassing.

In de toelichting van het bestemmingsplan wordt geconcludeerd dat er kleine stroken in het plan liggen die zijn aangemerkt als bestaande natuur, maar dat deze niet veranderen met het nieuwe plan waardoor er geen sprake is van strijdigheid met de Omgevingsverordening.



Het ontwerpbestemmingsplan voorziet op de relevante plekken nog steeds in een recreatieve bestemming, maar de bouw- en gebruiksmogelijkheden veranderen wel in de 100 m zone rondom de beschermde natuur: ten zuiden (binnendijs) worden recreatiewoningen mogelijk gemaakt (in plaats van alleen kampeerterrein met recreatieve nachtverblijven). Ten westen van de beschermde natuur worden de drijvende recreatiewoningen mogelijk gemaakt. Wij verwachten niet dat er sprake zal zijn van significante aantasting van de natuur door deze wijzigingen, maar het aanvullen van de toelichting op dit punt is wel wenselijk: de andere bouw mogelijkheden en vooral het meer jaarrond gebruik zou misschien tot effecten kunnen leiden. In de Natuurtoets (bijlage 9 bij de toelichting) wordt inhoudelijk ingegaan op mogelijke effecten op Natura 2000-gebieden, waar de beschermde natuur onderdeel van uitmaakt. Deze beoordeling kan gebruikt worden in de toelichting.

In de alinea over landschappen, landschapselementen en cultuurhistorische elementen (kaart 12) is aangegeven dat de Deltadijk al aan de buitenzijde verduind is waardoor deze niet meer goed herkenbaar is. Met de plannen wordt ook de binnendijkse zijde verduind, maar dit heeft geen gevolgen voor de landschappelijke en cultuurhistorische waarde. In de jachthaven kunnen met het bestemmingsplan enkele drijvende recreatiewoningen in de jachthaven gerealiseerd worden. Gesteld wordt dat dit door de ligging en de omvang niet leidt tot oppervlakteverlies van Deltawateren. De beoordeling over de landschappelijke en cultuurhistorische elementen is ons inziens voldoende gegeven.

Ten aanzien van de normstelling geluid is in de Omgevingsverordening opgenomen dat tot ca. 250 meter uit de oeverlijn van de Oosterschelde een richtwaarde voor geluidsbelasting op het bestaande niveau, tot maximaal 48 dB(A) geldt. Er is in de toelichting niet onderbouwd dat dit maximale geluidsniveau behaald wordt. Wel wordt gesteld dat er geen nieuwe activiteiten planologisch mogelijk gemaakt worden die kunnen leiden tot meer geluidsbelasting op de omgeving. Kwalitatief bezien is afdoende verantwoord dat er geen wijzigingen zullen plaatsvinden in de geluidsbelasting waardoor het referentieniveau (het bestaande niveau) wijzigt.

Bij milieubeschermingsgebieden gaat het concreet om de bescherming van het Natura 2000-gebied Oosterschelde. In de toelichting wordt gesteld dat er geen negatieve gevolgen zijn, mogelijk met uitzondering van stikstofdepositie. Er wordt verwezen naar paragraaf 4.5.

De beoordeling op milieubeschermingsgebieden is summier. Het plangebied ligt deels in Natura 2000-gebied en naast stikstof kunnen ook andere effecten optreden. In het bestemmingsplan wordt hier wel nader op ingegaan, in paragraaf 4.5 en de Natuurtoets die als bijlage 9 bij de toelichting is gevoegd. Daarin is wel onderbouwd dat (afgezien van stikstof wat apart is getoetst) er geen effecten zijn op Natura 2000-gebieden.

Tot slot wordt er in paragraaf 3.3.3 ingegaan op het 'ontwikkelkader uitbreiding verblijfsrecreatieterrein buiten de kustzone', dit is in artikel 2.11 van de Omgevingsverordening uitgewerkt. Omdat het plan buiten de Kustzone is gelegen, gelden de regels voor uitbreiding die zijn opgenomen in bijlage D, onderdeel 3 van de Omgevingsverordening. Deze regels maken een beperkte uitbreiding van een bestaand verblijfsrecreatieterrein onder voorwaarden mogelijk. Ook moet aangetoond worden dat de uitbreiding economisch haalbaar is, er markt en onderscheidend vermogen wordt gerealiseerd en er een sociaal-maatschappelijke bijdrage is.

De verantwoording is voldoende gegeven. Er is geen nadere invulling gegeven aan het begrip 'beperkte uitbreiding van het oppervlak'. Deze term wordt in de Omgevingsverordening ook niet gekwantificeerd, waardoor de gemeente beleidsvrijheid heeft om zelf te bepalen wanneer sprake is van een 'beperkte uitbreiding van het oppervlak'.

#### **Deelconclusie toetsing paragraaf 3.3 (toetsing provinciaal beleid):**

De toetsing aan de provinciale Omgevingsvisie (en de Kustvisie) is voldoende uitgevoerd; de toetsing zou uitgebreider gedaan kunnen worden, maar dit is niet noodzakelijk en leidt naar verwachting niet tot andere conclusies. Bij de toetsing aan de Omgevingsverordening adviseren wij om meer toelichting te geven op de mogelijke effecten voor beschermde natuur, ook door externe werking. Dit kan gedaan worden met behulp van de uitgevoerde Natuurtoets.

In de toelichting is specifiek in paragraaf 3.4 nog nader ingegaan op het beleid van het Waterschap Scheldestromen. Er is terecht geconcludeerd dat er geen directe relatie is tussen dit beleid en het bestemmingsplan. De vermelding op deze locatie is overbodig; het waterbeleid komt ook terug in paragraaf 4.4 van de toelichting.



### 2.2.3 TOETSING AAN GEMEENTELIJK BELEID

In de toetsing aan het gemeentelijke beleid is in het bestemmingsplan ingegaan op de Toekomstvisie en de Omgevingsvisie. Andere beleidsdocumenten zijn niet opgenomen.

Overige beleidsnota's van de gemeente zijn op onderdelen wel van toepassing op het onderhavige plan, maar zijn sectorspecifiek (zoals de nota Bodembeheer) en hoeven niet in de beleidstoets (deze komen terug in de toetsing aan milieuaspecten) of zijn ruimtelijk-planologisch niet relevant (zoals het Wmo-beleidsplan).

#### **Toekomstvisie**

In de toetsing aan de Toekomstvisie van Noord-Beveland wordt in het bestemmingsplan aangegeven dat het Beach Resort past binnen kernkwaliteit 4 (bruisend toerisme) en trend 2 (toename toerisme). Het initiatief draagt bij aan ambitie 2: bruisende en bedrijvige gemeente. Daarnaast is gesteld dat dankzij toeristen het voorzieningenniveau op peil gehouden kan worden. Er wordt gesteld dat er geen strijdigheid is met de Toekomstvisie.

In de beleidstoetsing is de plaatsing van het initiatief binnen de kernkwaliteiten, trends en ambities correct weergegeven. Specifiek bij de ambitie 'bruisende en bedrijvige gemeente' is wel aangegeven dat deze ambitie ook voorwaarden kent: "Het vernieuwen van de bestaande vakantieparken naar parken voor kwalitatief hoogwaardige verblijfsrecreatie, bij eventuele uitbreiding moet sprake zijn kwaliteitsverbetering van het landschap". Het initiatief past hierin maar in de toelichting mag de kwaliteitsverbetering van het landschap worden benoemd (dit komt overigens wel terug bij de toetsing aan de Omgevingsvisie).

#### **Omgevingsvisie Noord-Beveland 2030**

In de toetsing aan de gemeentelijke Omgevingsvisie wordt kort ingegaan op de voor het gebied relevante beleidsuitgangspunten. Tevens worden de kaders voor nieuwe initiatieven op recreatief gebied weergegeven. Er is geconcludeerd dat er geen strijdigheid is met de Omgevingsvisie.

De kaders voor nieuwe initiatieven zijn wel omschreven, maar er is niet aangegeven of (en zo ja, in welke mate) het initiatief invulling geeft aan deze kaders. Inhoudelijk bezien komen enkele onderwerpen uit de kaders terug in andere hoofdstukken of documenten (zoals de Ontwikkelingsvisie die als bijlage 1 bij het bestemmingsplan is gevoegd), maar een specifieke verantwoording mist.

#### **Deelconclusie toetsing paragraaf 3.5 (toetsing gemeentelijk beleid):**

Een beleidstoetsing aan de gemeentelijke Toekomstvisie en Omgevingsvisie is opgenomen in het bestemmingsplan. Dit zijn de meest relevante gemeentelijke ruimtelijke beleidskaders. In de beleidstoetsing wordt aangegeven welke beleidsonderdelen relevant zijn voor het initiatief en dat er geen strijdigheid met dit beleid is. De beleidstoetsing kan verbeterd worden door inzicht te geven in hoe het initiatief invulling geeft aan de geldende beleidskaders; dit is juridisch niet noodzakelijk maar verbetert wel de verantwoording van het initiatief.

## 2.3 Beoordeling onderzoeken (hoofdstuk 4)

In hoofdstuk 4 van de toelichting zijn de relevante milieu- en omgevingsaspecten verantwoord. Navolgend is per aspect weergegeven of deze beoordeling afdoende is uitgevoerd.

### 2.3.1 BODEM

Het is verplicht om bij nieuwe ontwikkelingen onderzoek te doen naar de bodemmilieukundige kwaliteit om zo inzicht te krijgen in mogelijke bodemverontreinigingen. Als deze aanwezig zijn, en verontreinigende stoffen zijn aanwezig boven een bepaalde waarde, dan volgt mogelijk een bodemsanering. Dit is afhankelijk van de hoeveelheid en soort verontreinigende stoffen en van het toekomstige grondgebruik. Bodemonderzoek wordt in Nederland uitgevoerd conform gestandaardiseerde onderzoeksprotocollen.

Uit de toelichting in paragraaf 4.1 blijkt dat er vanuit de bodemmilieukundige kwaliteit geen belemmeringen zijn voor het bestemmingsplan. Dit is toegelicht aan de hand van een historisch onderzoek (desk research) en een verkennend onderzoek (veldonderzoek), welke zijn opgenomen als bijlage 3 en 4 bij de toelichting. Ook een korte omschrijving van het wettelijke relevante kader (Wet bodembescherming en Besluit bodemkwaliteit) is opgenomen.



Op basis van de uitgevoerde bodemonderzoeken is de conclusie terecht getrokken. Er wordt in paragraaf 4.1 geen verantwoording gegeven ten aanzien van de Nota Bodembeheer en Bodemkwaliteitskaart Noord-Beveland, maar dit is ons inziens niet relevant (de uitgangspunten van de Nota komen, voor zover van toepassing op het initiatief, pas aan bod bij de realisatie van de plannen en hebben geen directe relatie met de toegepaste normen voor verontreinigingen).

**Deelconclusie toetsing paragraaf 4.1 (bodem):**

De analyse en verantwoording voor de bodemmilieukundige kwaliteit is voldoende uitgevoerd.

### 2.3.2 ARCHEOLOGIE

In de paragraaf archeologie (4.2) is het beleidskader geschetst. Het gemeentelijk archeologiebeleid is hierin niet expliciet opgenomen, maar de uitwerking van het gemeentelijk beleid is wel meegenomen in de archeologische dubbelbestemmingen (regels) en in de onderzoeken. Er zijn twee archeologische onderzoeken uitgevoerd: een bureauonderzoek (bijlage 5) en een verkennend booronderzoek (bijlage 6). De onderzoeken zijn beperkt tot het gebied dat nu agrarisch in gebruik is. In bijlage 7 bij de toelichting is het archeologisch advies van het Oosterschelderegio Archeologisch Samenwerkingsverband (OAS) opgenomen. In dit advies is geadviseerd over de plekken waar een dubbelbestemming gelegd moet worden ter bescherming van eventuele aanwezige archeologie. Het noordelijke deel van het plangebied (het huidige recreatiepark) is niet onderzocht. Hier ligt in het huidige bestemmingsplan ook al een archeologische dubbelbestemming, deze is overgenomen in het nieuwe bestemmingsplan.

Archeologie is met deze onderzoeken afdoende onderzocht in het gebied dat nu agrarisch in gebruik is. Er zijn locaties waar vervolgonderzoek nodig is als grondwerk gaat plaatsvinden. Met een archeologische dubbelbestemming is gewaarborgd dat dit onderzoek plaatsvindt voordat een omgevingsvergunning afgegeven kan worden. Dit is gebruikelijk en hiermee zijn archeologische waarden voldoende beschermd. In de regels zijn de archeologische dubbelbestemmingen breder opgenomen dan dat in het advies staat; overwogen kan worden om de regel in te perken tot die plekken waar het OAS advies over heeft gegeven.

**Deelconclusie toetsing paragraaf 4.2 (archeologie):**

De analyse en verantwoording voor archeologie is voldoende uitgevoerd. De bescherming van archeologie is in de regels opgenomen. Wel liggen de archeologische dubbelbestemmingen op meer plekken dan dat in het advies is aangegeven. Dit is niet nodig, maar zorgt niet voor minder archeologische bescherming.

### 2.3.3 CULTUURHISTORIE

Paragraaf 4.3 bevat een omschrijving van de cultuurhistorie van het plangebied. Er is een korte omschrijving van de cultuurhistorie in en direct rondom het gebied. In figuur 4.1 is dit aangegeven; bij deze figuur mist een legenda, maar de aanwezige cultuurhistorie is wel in de tekst benoemd. De conclusie is dat de uitbreiding plaatsvindt op agrarische grond waar geen specifieke cultuurhistorische waarden zijn gelegen; vanuit cultuurhistorie zijn er geen belemmeringen voor het plan.

De conclusie dat er geen cultuurhistorische belemmeringen zijn wordt gedeeld. Wij hebben geen opmerkingen op deze paragraaf.

**Deelconclusie toetsing paragraaf 4.3 (cultuurhistorie):**

De analyse en verantwoording voor cultuurhistorie is voldoende uitgevoerd.

### 2.3.4 WATER

De watertoets is opgenomen in paragraaf 4.4. In de paragraaf is een korte samenvatting gegeven van het waterbeleid vanuit de provincie, het waterschap en de gemeente. Onder het kopje 'toetsing' is het merendeel van de conclusies uit de watertoets opgenomen. Aandachtspunten t.a.v. beschermingszones van waterkeringen zijn niet benoemd. Onder het kopje 'conclusie' is alleen aangegeven dat de wateropgave is geborgd in een voorwaardelijke verplichting en dat het aspect 'water' geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid. Als bijlage 8 is een volledige watertoets-rapportage opgenomen.

De verantwoording in paragraaf 4.4 is summier en gebrekkig. Er wordt slechts deels ingegaan op het relevante beleidskader. De rapportage in bijlage 8 bevat wel een volledige omschrijving van het relevante beleidskader.



Paragraaf 4.4 bevat tevens geen omschrijving van het huidige en toekomstige watersysteem en niet van de relatie met de bescherming van dijklichamen; in bijlage 8 is dit wel opgenomen (met voldoende detail voor het bestemmingsplan).

In de rapportage in bijlage 8 is ook aangegeven dat er beschermingszones liggen rondom watergangen en dijklichamen. Een deel van de werkzaamheden die nodig zijn om het plan te realiseren, liggen binnen deze beschermingszones. Dit betekent dat niet alle werkzaamheden zonder meer uitgevoerd mogen worden en dat een watervergunning voor deze werkzaamheden nodig is. Wij verwachten niet dat er werkzaamheden nodig zijn die niet vergund kunnen worden. De beschermingszones staan naar onze verwachting niet de ruimtelijke uitvoerbaarheid in de weg. Wij adviseren om hier nog (kort) op in te gaan in de watertoets-rapportage en/of in paragraaf 4.4 zodat ook deze verantwoording in het bestemmingsplan wordt opgenomen.

In de oostelijke punt van het plangebied (waar het duinlandschap wordt gerealiseerd) ligt een bufferzone rondom Natuurnetwerk Zeeland dat verdrogingsgevoelig is; in de watertoets-rapportage in bijlage 8 is dit ook meegenomen. Ook aan de noordwestzijde ligt een bufferzone in het plangebied, maar hier zijn geen ontwikkelingen voorzien. Er wordt echter niets gezegd over eventuele effecten van het plan op het grondwater, waardoor er veranderingen kunnen ontstaan bij de verdrogingsgevoelige natuur. Wij adviseren om ook hier nog (kort) op in te gaan.

De uitgevoerde berekeningen in bijlage 8 zijn gebaseerd op een ontwerp waarbij wordt gemeld dat dit niet het definitieve ontwerp is. Dit betekent dat berekeningen kunnen wijzigen door ontwerpwijzigingen. Aangezien een watervergunning benodigd is waarin het definitieve ontwerp wordt vastgelegd, is dit voor het bestemmingsplan niet relevant: er is inzicht gegeven in de mogelijkheden om de wateropgave goed in te passen en deze mogelijkheden zijn goed voorhanden. Door het opnemen van de voorwaardelijke verplichting voor waterberging in de regels is ook in het bestemmingsplan geborgd dat voldaan wordt aan geldende regels. Ten aanzien van water is het plan dan ook ruimtelijk uitvoerbaar is en voldaan aan goede ruimtelijke ordening.

De voorwaardelijke verplichting voor waterberging is opgenomen in artikel 7.4.3 van de regels. Hierdoor is de voorwaardelijke verplichting alleen van toepassing op de gebieden die de bestemming 'Recreatie 2' hebben. Dit zijn de gronden met recreatiebestemming die binnendijs zijn gelegen. Binnen de groenbestemmingen zijn ook wegen en paden voorzien, waardoor er sprake kan zijn van verhard oppervlak. Daarvoor geldt ook de compensatie-eis voor waterberging, dus de voorwaardelijke verplichting moet ons inziens ook in de twee groenbestemmingen (Groen-1 en Groen-2) opgenomen worden. Daarnaast is in de voorwaardelijke verplichting (artikel 7.4.3) opgenomen dat een waterberging van 7 m<sup>3</sup> per 100 m<sup>2</sup> gerealiseerd moet worden. In de watertoets-rapportage (bijlage 8) is aangegeven dat het beleid van het waterschap wordt gevolgd; dit beleid geeft een retentie-eis van 75 mm. De voorwaardelijke verplichting moet dan ook aangepast worden naar 7,5 m<sup>3</sup> per 100 m<sup>2</sup>.

#### **Deelconclusie toetsing paragraaf 4.4 (water):**

De omschrijving in paragraaf 4.4 is summier en onvolledig. De watertoets-rapportage in bijlage 8 geeft wel een goed overzicht en inzicht in hoe omgegaan wordt met water. De waterparagraaf (4.4) kan verbeterd worden met de informatie uit bijlage 8, zodat er een goede en complete samenvatting gegeven wordt.

Er mist nog een (korte) analyse over de beschermingszones van watergangen en dijklichamen en hoe hiermee omgegaan wordt in het plan. Ook mist een (korte) analyse van mogelijke effecten op het nabijgelegen verdrogingsgevoelige Natuurnetwerk Zeeland.

De voorwaardelijke verplichting voor waterberging is niet correct in de regels opgenomen: de bergingseis is groter en moet ook gelden in de groenbestemming(en) waar wegen en paden kunnen komen.

### **2.3.5 ECOLOGIE, FLORA EN FAUNA**

Hoe omgegaan wordt met beschermde plant- en diersoorten en met beschermde natuurgebieden, moet ook in het bestemmingsplan worden verantwoord. Er moet (onder meer) aangetoond worden dat er geen significante effecten zijn, danwel dat effecten op te lossen zijn. In de toelichting is in paragraaf 4.5 de verantwoording voor ecologie gegeven. Er zijn drie bijlagen bij de toelichting gevoegd die gericht zijn op ecologie: een natuurtoets (bijlage 9), een nader ecologisch onderzoek dat is gedaan op uitkomsten uit de natuurtoets (bijlage 10) en een stikstofonderzoek (bijlage 11). De natuurtoets is het 'basisonderzoek', het nader ecologisch onderzoek en het stikstofonderzoek zijn aanvullende onderzoeken om meer inzicht te geven op specifieke aandachtspunten die uit de natuurtoets komen. Dit is een gebruikelijke werkwijze.



Paragraaf 4.5 is opgedeeld in drie delen: een korte omschrijving van het wettelijke kader, een samenvatting van de inhoudelijke toetsen (die zijn opgenomen in de drie ecologische onderzoeken) en een conclusie. Het wettelijke kader geeft een duidelijke en bondige omschrijving; in de bijlagen is een uitgebreidere omschrijving te vinden.

In de inhoudelijke toetsing is onderscheid gemaakt tussen beschermde soorten en beschermde natuurgebieden (Natura 2000-gebieden en Natuurnetwerk Zeeland). In tabel 4.1 zijn de uitkomsten uit de natuurtoets gegeven voor mogelijke effecten op beschermde plant- en diersoorten die mogelijk aanwezig kunnen zijn. De tabel geeft inzicht in welke beschermde soorten (mogelijk) aanwezig zijn, wanneer sprake zou kunnen zijn van verstoring en of verwacht wordt of een ontheffing mogelijk (of niet nodig is) en het plan dus uitvoerbaar is. Deze tabel is echter onvolledig in de aangegeven soorten: in de natuurtoets zijn ook de Haas en het Konijn opgenomen als beschermde soorten. Voor deze soorten is in de natuurtoets aangegeven dat aanvullend onderzoek nodig is om duidelijk te krijgen of het plan uitvoerbaar is.

Er is ook nader onderzoek uitgevoerd, naar de roofvogels en vleermuizen. De resultaten van dit onderzoek zijn niet opgenomen in de paragraaf, maar het onderzoek is (als concept) toegevoegd als bijlage 10 bij de toelichting. Uit dit nader onderzoek blijkt dat roofvogels niet aanwezig zijn, maar is de ransuil waarschijnlijk aanwezig; hier moet nieuw nader onderzoek naar gedaan worden. Voor vleermuizen geeft het onderzoek aan dat er mogelijk nog vleermuizen in te slopen gebouwen zitten en dat er 'essentieel leefgebied' is: de bestaande doorlopende groenstructuren worden door de vleermuizen gebruikt. Als deze behouden blijven, is geen ontheffing nodig. In het beplantingsplan (bijlage 2 bij de toelichting) is onder meer de toekomstige groenstructuur aangegeven. Het lijkt erop dat niet alle bestaande groenstructuren die belangrijk zijn voor vleermuizen, behouden worden. Het aanvullend onderzoek of paragraaf 4.5 moet aangevuld worden met een analyse op het beplantingsplan, zodat duidelijk is of voor vleermuizen een ontheffing nodig is en zo ja, met welke maatregelen deze verkregen kan worden.

De resultaten van dit onderzoek (roofvogels afwezig, ransuil wel aanwezig dus nader onderzoek nodig, vleermuizen aanwezig en groenstructuren zijn belangrijk) moeten nog in paragraaf 4.5 verwerkt worden. In het nader onderzoek wordt niet ingegaan op de Haas en het Konijn, dus dit onderzoek zal nog uitgevoerd moeten worden.

In de beschrijving van effecten op Natura 2000-gebied is een samenvatting gegeven van de analyse die in de natuurtoets (bijlage 9) is uitgevoerd. De samenvatting is kort, maar in de natuurtoets is wel onderzoek welke effecten mogelijk kunnen optreden. Dit onderzoek is volledig (met uitzondering van stikstof, zie hierna). De beoordeling van effecten op Natuurnetwerk Zeeland is minder uitgebreid, maar ook volledig – uitgaande van het feit dat grondwatereffecten op de naastgelegen verdrogingsgevoelige natuur in de waterparagraaf worden behandeld.

Mogelijke effecten op Natura 2000-gebieden door stikstof zijn in een apart onderzoek bekeken (bijlage 11 bij het bestemmingsplan). In het stikstofonderzoek is de toekomstige situatie vergeleken met de huidige situatie (referentiesituatie) zodat de netto effecten in beeld worden gebracht. Het stikstofonderzoek is verouderd en incompleet:

- Het te ontwikkelen programma is niet correct. Zo wordt gesproken over 86 waterwoningen, dit zijn er maximaal 20. Overige delen van het programma zijn niet te achterhalen, zowel het huidige aanwezige programma als het toekomstige programma. Vraag is of het nieuwe zwembad nog gasgestookt wordt;
- De toekomstige ontsluiting ligt anders dan in het onderzoek is opgenomen. Dit moet aangepast worden;
- In het onderzoek is geen inzicht gegeven in tijdelijke stikstof-effecten in de bouwfase. Alle sloop-, bouw- en terreininrichtingsactiviteiten (inclusief bouwverkeer) moeten hierin meegenomen worden;
- De berekeningen zijn uitgevoerd met een verouderde versie van AERIUS.

Met de berekeningen voor het gasverbruik (niet het aantal eenheden, maar gasverbruik en emissiefactoren) kunnen wij instemmen. Het gebruik van standaard kentallen voor verkeersgeneratie vanuit de CROW is ook een geaccepteerde methode. Het effect van verkeer is terecht meegenomen tot aan de N255 waar het verkeer opgaat in het heersend verkeersbeeld. De stikstofemissie die verdwijnen als het agrarisch gebied ontwikkeld wordt zijn *worst case* niet meegenomen, maar wij adviseren om deze volledigheidshalve wél mee te nemen: dan wordt het zo juist mogelijke beeld geschetst.

#### **Deelconclusie toetsing paragraaf 4.5 (ecologie, flora en fauna):**

In paragraaf 4.5 is een bondige samenvatting van de uitgevoerde natuuronderzoeken gegeven. De samenvatting biedt inzicht in alle onderzoeken en voor meer informatie wordt verwezen naar de onderzoeken die in de bijlagen bij de toelichting zijn opgenomen, wel moet het nader onderzoek nog worden verwerkt in de paragraaf. Het nader onderzoek (concept) moet nog definitief gemaakt worden.



Tabel 4.1 is incompleet (Haas en Konijn mist), dit moet aangevuld worden. Ook moeten de resultaten uit het nader ecologisch onderzoek verwerkt worden. Voor de vleermuis is er een ommissie in het onderzoek: bestaande groenstructuren moeten behouden blijven maar het beplantingsplan (bijlage 2) impliceert dat er een deel gaat verdwijnen. De analyse moet hierop aangevuld worden. Wij bevelen aan om tabel 4.1 te actualiseren of een nieuwe tabel toe te voegen, waarin alle conclusies (ook uit nadere onderzoeken) zijn verwerkt: Haas en Konijn nog nader onderzoek (en beoordelen: is het plan uitvoerbaar?), resultaten voor roofvogels en vleermuizen verwerken en Ransuil toevoegen.

De beoordeling van mogelijke effecten op natuurgebieden (Natura 2000-gebied en Natuurnetwerk Zeeland) zijn volledig, met uitzondering van het stikstofonderzoek: dit onderzoek is verouderd en incompleet.

### 2.3.6 VERKEER EN PARKEREN

In de paragraaf Verkeer en parkeren (paragraaf 4.6 van de toelichting) is de nieuwe hoofdontsluitingsstructuur toegelicht. Deze gaat in op de nieuwe ontsluiting voor auto's, voor facilitair verkeer en voor langzaam verkeer (fietsers en voetgangers). De verkeersstructuur binnen het toekomstige park is alleen op hoofdstructuur weergegeven; dit is voldoende. Er is ingegaan op de verkeersveiligheid. Ook is omschreven welke maatregelen aan bestaande wegen nodig zijn, zoals een nieuw vrijliggend fietspad langs de Sophiaweg.

Een verkeersparagraaf hoeft niet verplicht in een bestemmingsplan opgenomen te worden. Het is wel wenselijk om dit te doen, want het geeft de omgeving inzicht in hoe wordt omgegaan met verkeer en parkeren.

In de verkeersparagraaf wordt niet ingegaan op verkeersgeneratie (aantallen voertuigen). Wij bevelen aan om hier wel inzicht in te geven: door voor zowel de huidige situatie als de toekomstige situatie duidelijk te maken om hoeveel verkeer het gaat, wordt het voor de omgeving duidelijk welke verkeerseffecten mogelijk te verwachten zijn. Met behulp van kentallen (zoals de CROW) is op hoofdlijnen een goed inzicht te geven. Een nadere uitwerking in seizoenen bevelen wij ook aan, omdat de recreatieve activiteiten deels seizoensgebonden zijn en dit wijzigt in de toekomst doordat de accommodatietypes wijzigen.

Ook wordt er geen inzicht gegeven in parkeren: met welke parkeerbehoefte is rekening gehouden? En hoe wordt dit opgelost? Er is in paragraaf 2.2.3 gesteld dat parkeren op eigen terrein plaatsvindt en niet in de openbare ruimte. Het is niet verplicht maar wel wenselijk om inzicht te geven in hoe dit gerealiseerd gaat worden.

#### **Deelconclusie toetsing paragraaf 4.6 (verkeer en parkeren):**

De verkeersparagraaf beschrijft kort de ontsluiting en interne hoofdroutes. Ook verkeersveiligheid komt aan bod. Wij missen in de verkeersparagraaf een analyse (op hoofdlijnen) van de verkeersgeneratie: hoeveel verkeer is er nu en gaat er komen? Hoe rijdt dit verkeer en wat zijn seizoensinvloeden?

Ook is er geen inzicht gegeven in hoe parkeren in het park wordt opgelost: hoeveel parkeerplaatsen zijn nodig en waar worden deze gerealiseerd?

Het is wettelijk niet verplicht om verkeersgeneratie en parkeren uit te werken in het bestemmingsplan, maar met deze aanvulling wordt wel meer inzicht en duidelijkheid verschafte richting de omgeving.

### 2.3.7 GELUID

De geluidsparagraaf is in paragraaf 4.7 opgenomen. In de paragraaf is aangegeven wat het relevante wettelijke kader is (de Wet geluidhinder). Ook is aangegeven (onder toetsing) dat in het kader van goede ruimtelijke ordening soms breder gekeken moet worden dan alleen naar de bepalingen uit de Wet geluidhinder.

In de paragraaf is aangegeven dat recreatiewoningen niet als 'geluidgevoelige bestemming' in het kader van de Wet geluidhinder worden aangemerkt; dit is correct. Vanuit goede ruimtelijke ordening is wel kwalitatief verantwoord dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Ook zijn er geen effecten vanuit industrieterreinen of spoorwegen.

#### **Deelconclusie toetsing paragraaf 4.7 (geluid):**

Er is geen akoestisch onderzoek uitgevoerd, maar dit is niet nodig. Het aspect geluid is voldoende omschreven in het bestemmingsplan.



### 2.3.8 LUCHTKWALITEIT

In de paragraaf luchtkwaliteit (paragraaf 4.8) is omschreven dat toetsing met een luchtkwaliteitsberekening niet nodig is. Ook is de bestaande luchtkwaliteit (ruimschoots) voldoende. De conclusie is dat luchtkwaliteit geen knelpunt is voor het bestemmingsplan. De onderbouwing en de conclusie zijn terecht en afdoende.

**Deelconclusie toetsing paragraaf 4.8 (luchtkwaliteit):**

Het aspect luchtkwaliteit is voldoende omschreven in het bestemmingsplan.

### 2.3.9 EXTERNE VEILIGHEID

Het risico op ongevallen met gevaarlijke stoffen wordt in de paragraaf Externe veiligheid (paragraaf 4.9) behandeld. In bijlage 12 bij de toelichting is een onderzoeksrapportage opgenomen. In het onderzoek (en paragraaf 4.9) wordt aangegeven op welke wijze getoetst wordt, en aan welke wet- en regelgeving. Er is inzicht gegeven in risicobronnen (plekken waar ongevallen kunnen ontstaan) en in de effecten die kunnen optreden. Conclusie is dat er geen normen worden overschreden. In het onderzoek worden ook aanbevelingen gegeven als nieuwe recreatiewoningen in de nabijheid van de risicobronnen worden gerealiseerd. Ook is een (standaard) verantwoording gegeven van maatregelen bij of ter voorkoming van ongevallen.

De paragraaf en het onderzoek geven voldoende inzicht in de risico's op ongevallen en hoe hiermee omgegaan wordt. Hierop zijn geen opmerkingen. In de regels is in artikel 7.4.5 een voorwaardelijke verplichting opgenomen dat er nog een positief advies van de Veiligheidsregio wordt gegeven of wordt gewerkt conform veiligheidseisen van de Veiligheidsregio, voordat gronden en/of bouwwerken kunnen worden gebruikt.

**Deelconclusie toetsing paragraaf 4.9 (externe veiligheid):**

Het aspect externe veiligheid is voldoende omschreven in het bestemmingsplan.

### 2.3.10 BEDRIJVEN EN MILIEUZONERING

Om inzicht te geven in mogelijke relaties tussen (functies in) het recreatiepark en de omgeving voor wat betreft milieubelastende activiteiten, is de handreiking 'bedrijven en milieuzonering' gebruikt. Dit is een gebruikelijke handreiking om toe te passen. In paragraaf 4.10 is toegelicht welke milieugevoelige en milieubelastende activiteiten er zijn. Aan de hand van richtafstanden uit de handreiking is getoetst of er mogelijke knelpunten zijn. Dit is niet het geval. Deze verantwoording is voldoende en correct uitgevoerd.

**Deelconclusie toetsing paragraaf 4.10 (bedrijven en milieuzonering):**

Het aspect bedrijven en milieuzonering is voldoende omschreven in het bestemmingsplan.

### 2.3.11 VORMVRIJE M.E.R.-BEOORDELING

De laatste paragraaf in hoofdstuk 4 beschrijft de vormvrije m.e.r.-beoordeling (paragraaf 4.11). In de paragraaf is kort het wettelijke kader geschetst en is omschreven waarom een vormvrije m.e.r.-beoordeling is uitgevoerd. Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling is als bijlage 13 opgenomen bij de toelichting. In de paragraaf wordt geconcludeerd dat er geen 'formele' m.e.r.-beoordeling nodig is, dus dat een vormvrije beoordeling volstaat. Vervolgens wordt, met verwijzing naar bijlage 13, geconcludeerd dat er geen mogelijk nadelige gevolgen voor het milieu te verwachten zijn, waardoor een m.e.r. niet noodzakelijk is.

De vormvrije m.e.r.-beoordeling in bijlage 13 is gebonden aan inhoudelijke eisen; hieraan wordt voldaan. In die zin is de beoordeling volledig. Het beoordeelde plan, weergegeven in figuur 3.1 in de m.e.r.-beoordeling, is echter een verouderd plan; het plan zoals is verwoord in het bestemmingsplan is groter. Ook zien wij dat deelconclusies op milieuthema's niet altijd volledig overeen komen met de conclusies uit het bestemmingsplan. Er is ons inziens geen sprake van andere conclusies, maar overwogen kan worden om de beoordeling te actualiseren met de uitgevoerde onderzoeken.

In de beoordeling en in de paragraaf is aangegeven onder welke activiteiten het initiatief valt. Hierbij zijn ook de drempelwaarden voor die activiteiten weergegeven. Concreet gaat het om de volgende activiteiten:

- D9 Landinrichtingsproject (aanleg, wijziging of uitbreiding): functiewijziging van  $\geq 125$  ha;
- D10 Vakantiedorpen buiten stedelijk gebied met bijbehorende voorzieningen (aanleg, wijziging of uitbreiding): activiteiten met  $> 250.000$  bezoekers per jaar, of 25 ha of meer aan oppervlak;





- D11.2 Stedelijk ontwikkelingsproject (aanleg, wijziging of uitbreiding): oppervlak  $\geq 100$  ha, of  $\geq 200.000$  m<sup>2</sup> bedrijfsvloeroppervlakte.

Het project voldoet niet aan de drempelwaarde voor een landinrichtingsproject. Wij kunnen niet beoordelen of er meer dan 250.000 bezoekers per jaar komen, maar dit is niet waarschijnlijk. De 100 ha grens van een stedelijk ontwikkelingsproject wordt niet behaald, een bedrijfsvloeroppervlakte van meer dan 200.000 m<sup>2</sup> wellicht wel, als alle oppervlakten van de vakantiewoningen en voorzieningen bij elkaar worden opgeteld (dit is niet duidelijk).

De oppervlakte van het project is echter wel meer dan 25 ha (drempelwaarde voor vakantie dorpen). Het totale bestemmingsplan heeft een oppervlakte van ca. 115 à 120 ha. In basis moet het gehele project worden bekeken, ook al veranderen er alleen onderdelen. In dit geval kan gesteld worden dat buitendijks niets verandert (behalve het uitruilen van ligplaatsen voor maximaal 20 drijvende verblijfsrecreatieve eenheden), maar binnendijks is er sprake van herstructurering van het bestaande terrein én uitbreiding in het agrarische gebied. Daarbij moeten de nieuwe groenbestemmingen aan de zuidzijde ook meegenomen worden, want deze gronden maken onderdeel uit van het project. De agrarische percelen hebben al een gezamenlijke oppervlakte van 29 ha.

Dit betekent dat er formeel een m.e.r.-beoordelingsplicht geldt. Voor de inhoudelijke m.e.r.-beoordeling voldoet de rapportage uit bijlage 13. Deze kan (in aangepaste vorm, zie hiervoor) gebruikt worden door de gemeente om een besluit te nemen.

**Deelconclusie toetsing paragraaf 4.11 (vormvrije m.e.r.-beoordeling):**

De paragraaf en de vormvrije m.e.r.-beoordeling (bijlage 13 van de toelichting) zijn inhoudelijk goed uitgevoerd. De deelconclusies op inhoudelijke milieuthema's in de m.e.r.-beoordeling kunnen worden geactualiseerd met de resultaten uit de uitgevoerde onderzoeken.

De conclusie dat 'alleen' een vormvrije m.e.r.-beoordeling nodig is, klopt echter niet. Er geldt een m.e.r.-beoordelingsplicht.

## 2.4 Beoordeling juridische plantoelichting en uitvoerbaarheid (hoofdstuk 5 en 6)

In de juridische plantoelichting (hoofdstuk 5) is beschreven hoe de regels en de verbeelding werken. Er is ook specifiek per bestemming op hoofdlijnen uitgelegd waartoe de bestemmingen dienen. Dit is correct gedaan. De enige kleine opmerking die wij hebben, is dat bij 'Recreatie – 2 (artikel 7)' staat dat deze bestemming over het noordelijke deel gaat, dit moet het zuidelijke deel zijn.

**Deelconclusie toetsing hoofdstuk 5 (juridische planbeschrijving):**

De juridische planbeschrijving is correct weergegeven in hoofdstuk 5.

Paragraaf 6.1 gaat in op de economische uitvoerbaarheid. In de regels beperkt deze paragraaf zich tot de verantwoording of een exploitatieplan nodig is en of alle kosten voor overheden verhaald kunnen worden op een initiatiefnemer. In dit geval is er een overeenkomst gesloten met de Roompot (de anterieure overeenkomst) en is het kostenverhaal daarin geregeld. Hiermee is de verantwoordelijkheid voor de financiële haalbaarheid volledig bij de initiatiefnemer gelegd. De summiere omschrijving in paragraaf 6.1 is planologisch voldoende.

**Deelconclusie toetsing paragraaf 6.1 (economische uitvoerbaarheid):**

De economische uitvoerbaarheid / het kostenverhaal is voldoende omschreven.

De maatschappelijke uitvoerbaarheid is in paragraaf 6.2 weergegeven. Er is aangegeven dat op diverse momenten informatieavonden en gesprekken met meerdere partijen hebben plaatsgevonden. Op deze wijze is invulling gegeven aan participatie. Hiermee is goed invulling gegeven aan participatie. Er zijn geen verslagen van deze overleggen bijgevoegd, als deze er zijn kan dit richting gemeenteraad als bewijslast worden gebruikt. Dit hoeft niet verplicht opgenomen te worden in het bestemmingsplan.

Ook is het wettelijk verplichte vooroverleg gevoerd met relevante instanties: deze partijen hebben hun mening kunnen geven op het in voorbereiding zijnde (voorontwerp) bestemmingsplan. De reacties van deze partijen en de beantwoording hiervan is opgenomen in bijlage 14 bij de toelichting.



Het vooroverleg is ook goed uitgevoerd. Alle opmerkingen vanuit de instanties die gereageerd hebben, zijn beantwoord. Op sommige plekken is het bestemmingsplan hierop aangepast. In de beantwoording van een vraag van de provincie is aangegeven dat er een voorwaardelijke verplichting wordt opgenomen t.b.v. het slopen van gebouwen waar vleermuizen kunnen verblijven. Deze komt niet terug in de regels, maar dit is ook niet nodig: uit het nader onderzoek dat voor vleermuizen is uitgevoerd blijkt dat er geen te slopen gebouwen zijn met vleermuizen maar dat alleen de vliegroutes voor vleermuizen relevant zijn. Daarnaast zal bij sloop van gebouwen altijd in het kader van de Wet natuurbescherming onderzoek gedaan moeten worden, waarmee dit punt al wettelijk is geregeld.

**Deelconclusie toetsing paragraaf 6.2 (maatschappelijke uitvoerbaarheid):**

De maatschappelijke uitvoerbaarheid is voldoende omschreven.



# 3 Beoordeling van regels en verbeelding

De regels en verbeelding van het bestemmingsplan vormen het juridisch bindende deel: hierin is concreet aangegeven welke functies, activiteiten en gebouwen waar mogen komen en aan welke voorwaarden deze moeten voldoen. De indeling van de regels en de verbeelding is gemaakt volgens de gestandaardiseerde opzet die bij bestemmingsplannen gebruikt wordt.

Wij hebben de regels en de verbeelding beoordeeld. Deze zijn goed opgesteld en wij hebben geen grote op- en aanmerkingen. Wel hebben wij een paar kleinere opmerkingen, deze zijn navolgend weergegeven.

In artikel 4.2.2 (Groen - 2) is de maatvoering van bouwwerken in een tabel weergegeven. In artikel 3.2.2 (Groen - 1) is dit zonder tabel gedaan. Voor de eenduidigheid en leesbaarheid is het beter als in beide bestemmingen eenzelfde manier van weergeven voor de maatvoeringen wordt gegeven.

Artikel 6.2.1 (Recreatie - 1) geeft aan dat gebouwen alleen binnen het bouwvlak mogen worden gebouwd. Een gebouw is in artikel 1.46 omschreven als “elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt” en een bouwwerk is “een bouwkundige constructie van enige omvang die direct en duurzaam met de aarde is verbonden” (artikel 1.34). Ter plekke van de drijvende recreatieve verblijfseenheden is er geen bouwvlak is aangegeven. Deze zijn in de begripsbepalingen wel omschreven als bouwkundige constructies en in artikel 6.2.6 wordt er gesproken over bouwhoogte. Hierdoor is het juridisch niet 100% duidelijk of de drijvende recreatiewoningen wel of geen gebouw zijn. Daarom bevelen wij aan om ter plekke van de functieaanduiding “specifieke vorm van recreatie - drijvende recreatieve verblijfseenheden” ook een bouwvlak op te nemen, zodat discussie wordt voorkomen. Ook voor de strandslaaphuisjes, strandpaviljoen en surfschool is geen bouwvlak opgenomen. Omdat hier wel duidelijk gebouwen staan, moet hier een bouwvlak worden opgenomen om deze functies in te passen in het bestemmingsplan. Een andere optie is dat voor deze functies een afwijking van artikel 6.2.1 wordt opgenomen (waarmee voor deze functies bouwen buiten het bouwvlak mogelijk wordt).

In artikel 7.1.c wordt verwezen naar een Staat van Horeca-activiteiten. Deze is niet bijgevoegd bij de regels van het bestemmingsplan.

De voorwaardelijke verplichting voor waterberging in artikel 7.4.3 moet worden aangepast naar 7,5 m<sup>3</sup> per 100 m<sup>2</sup> en deze voorwaardelijke verplichting moet op alle ontwikkelbestemmingen (Groen - 1 en Groen - 2) gelegd worden (zie ook paragraaf 2.3.4 in dit rapport).

In artikel 13 zijn de regels voor de dubbelbestemming ‘Waarde - Natuur’ opgenomen. In artikel 13.2.1 is aangegeven dat er niet dienst van de natuur-dubbelbestemming mag worden gebouwd. Er is een omgevingsvergunningplicht opgenomen voor werken en werkzaamheden. Deze houdt in dat bij werken en werkzaamheden aangetoond moet worden dat er geen ‘blijvende onevenredige schade’ wordt toegebracht aan de natuurwaarden. Voor gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde is niet zo’n omgevingsvergunningplicht opgenomen. Dit leidt ertoe, dat er geen gebouwen of bouwwerken geen gebouw zijnde mogen worden gebouwd, want dit zou de natuurwaarden (die zijn beschermd met artikel 13) kunnen schaden. Om discussie over interpretatie te voorkomen adviseren wij om de omgevingsvergunningplicht in artikel 13.2.1 te verbreden naar gebouwen en bouwwerken geen gebouw zijnde. Op deze manier kunnen de al aanwezige gebouwen en bouwwerken duurzaam worden inbestemd en is eventuele vervanging of aanpassing ook mogelijk vanuit het bestemmingsplan.

## **Deelconclusie toetsing regels en verbeelding:**

De regels en de verbeelding zijn goed opgezet en geven goede kaders voor gebruik en bouwen, zowel voor het conserverende deel als het ontwikkeldeel van het bestemmingsplan.

Voor goede leesbaarheid kan de maatvoering van bouwwerken in artikel 3.2.2 en 4.2.2 met elkaar in overeenstemming gebracht worden.

Binnen de bestemming Recreatie – 1 mist een aantal bouwvlakken.



De Staat van Horeca-activiteiten, die in artikel 7.1 is benoemd, is niet opgenomen als bijlage bij de regels.

De voorwaardelijke verplichting voor waterberging moet aangepast worden naar 7,5 m<sup>3</sup> per 100 m<sup>2</sup> en moet ook gelden op de bestemmingen Groen – 1 en Groen – 2.

De dubbelbestemming 'Waarde – Natuur' is zo opgezet, dat gebouwen en bouwwerken geen gebouw zijnde niet mogen (ook niet na onderzoek naar natuurwaarde). Dit moet aangepast worden.



# 4 Beoordeling overige documenten

Deze toetsing is gericht op het ontwerpbestemmingsplan. De toelichting, bijlagen bij de toelichting, regels (incl. bijlage) en verbeelding zijn beoordeeld, deze beoordeling hebben wij in de vorige twee hoofdstukken gegeven. Naast het bestemmingsplan zijn er ook andere documenten gepubliceerd over de (her)ontwikkeling van het Beachresort Kamperland. Drie documenten zijn hierin belangrijk: het mobiliteitsplan, de anterieure overeenkomst en de overeenkomst met het Waterschap Scheldestromen. Navolgend gaan wij kort in op deze documenten en op onze bevindingen.

## 4.1 Mobiliteitsplan

Ten behoeve van de ontwikkeling heeft Roompot een mobiliteitsplan laten opstellen (Antea Group dd. 1 december 2022). Het mobiliteitsplan is niet als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd, maar geeft wel inzicht in verkeer en mobiliteit. Het plan geeft inzicht in de huidige en toekomstige verkeersstructuur (welke wegen zijn er nu en in de toekomst voor auto's en fietsers (en wandelaars)? Ook wordt er ingegaan op parkeren (welke parkeerplaatsen worden gemaakt en is dit voldoende voor de parkeervraag) en de verkeersafwikkeling: hoeveel autobewegingen zijn er in de toekomst te verwachten? En past dit op de bestaande wegen of zijn aanpassingen nodig?

De omschrijving van de verkeersstructuur geeft een goed inzicht in de huidige en toekomstige situatie. De beschrijving van het parkeren is, afhankelijk van het onderwerp, eenzijdig:

- Voor de vakantiewoningen, jaarplaatsen en kampeervoorzieningen is aangegeven hoeveel parkeerplaatsen iedere woning / jaarplaats / kampeerplaats krijgt. Daarmee lijkt dit een uitgangspunt voor de realisatie. Het is niet duidelijk waarop deze normen gebaseerd zijn: zijn dit ervaringscijfers van de Roompot? Meestal wordt de CROW-publicatie 381 ('toekomstbestendig parkeren') gehanteerd om de parkeerbehoefte te bepalen – dit is echter niet verplicht. De CROW-publicatie geeft geen onderscheid in bijv. typen (en omvang) van recreatiewoningen, dus het is goed dat dit in het mobiliteitsplan wel is gedifferentieerd. Het is wenselijk dat wordt gemotiveerd waarom deze parkeernormen passend zijn. Dit geldt ook voor de drijvende recreatieve eenheden (de parkeernorm van 0,7 parkeerplaats per ligplaats is wel conform CROW).
- De centrumvoorziening krijgt 178 parkeerplaatsen. Het is niet duidelijk waarop dit is gebaseerd: waarom 178? Verderop is benoemd dat de centrumvoorziening netto 43 parkeerplaatsen nodig heeft (t.b.v. gasten van buitenaf die naar het zwembad komen). Dit staat niet in verhouding tot 178 parkeerplaatsen. Wij verwachten dat er daarom ook een andere parkeerbehoefte voor de centrumvoorziening is, maar dit is niet aangegeven in het rapport.

In de parkeerparagraaf is geen totaaloverzicht gegeven van de parkeerbehoefte in het gehele park en de wijze waarop deze behoefte wordt ingevuld. Dit is wel wenselijk want een dergelijk overzicht geeft een verantwoording dat voldoende 'parkeren op eigen terrein' realiseerbaar is. Bij de elektrische laadpunten is aangegeven dat het CROW voorschrijft dat 2,5 - 3% van de parkeerplaatsen een elektrisch laadpunt moet hebben. Dit zou betekenen dat er 53 laadpunten komen. Het is niet duidelijk of dit 2,5 – 3% is, of meer of minder? Als het aandeel 2,5 – 3% is, dan bedraagt het totale aantal parkeerplaatsen ca. 1.750 tot 2.100 parkeerplaatsen. Op basis van 1.399 eenheden is dit 1,26 tot 1,51 parkeerplaats per eenheid. Dit is weinig vergeleken met de CROW kencijfers (1,3 parkeerplaats per kampeerplaats en 2,2 parkeerplaats per recreatiewoning).

Het hoofdstuk over de verkeersafwikkeling (hoofdstuk 4 van het mobiliteitsplan) geeft een goed inzicht in de verkeersgeneratie: de hoeveelheid verkeer die er door de functies verwacht wordt. Er is ook duidelijk aangegeven welke kentallen voor verkeersgeneratie worden gebruikt en waarom deze gekozen zijn. Ook is een analyse gemaakt van of dit past op het weggennet en zo nee, welke oplossingen nodig zijn. Het hoofdstuk gaat alleen in op de toekomstige verkeersgeneratie. Voor de duidelijkheid richting omgeving is het wenselijk om ook aan te geven wat de huidige verkeersgeneratie is, zodat duidelijk wordt wat een eventuele verkeersstroom is. Deze uitgangspunten kunnen vervolgens ook op de juiste wijze in de onderzoeken (zoals het stikstofonderzoek) gebruikt worden.



Het is niet verplicht, maar wel wenselijk om inzicht te geven in seizoensinvloeden. Wij verwachten dat er in de toekomst sprake zal zijn van een relatief minder hoge 'seizoenspiek', omdat er meer recreatiewoningen komen die meer jaarrond gebruikt worden. Door inzicht te geven in wat verwacht wordt (en hoe de situatie nu is) door het jaar heen, wordt het voor de omgeving ook duidelijker welke effecten te verwachten zijn.

Tot slot bevelen wij aan om het mobiliteitsplan op te nemen als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan en de paragraaf Verkeer en parkeren (paragraaf 4.6) aan te vullen met de informatie uit het mobiliteitsplan. Het mobiliteitsplan geeft de kwantitatieve motivatie op verkeersgeneratie en parkeren die in de toelichting van het bestemmingsplan gemist wordt (zie ook paragraaf 2.3.6 in deze toetsing).

**Deelconclusie toetsing mobiliteitsplan:**

Het mobiliteitsplan geeft goed inzicht in de huidige en toekomstige verkeersstructuur. Het parkeren is omschreven, maar voor de duidelijkheid is het wenselijk om een totaaloverzicht voor het parkeren te geven en toe te lichten hoe is gekomen tot de gebruikte parkeercijfers.

De toekomstige verkeersintensiteiten (inclusief analyse van verkeersafwikkeling) zijn goed en gemotiveerd in beeld gebracht. Wij achten het wenselijk (maar het is niet verplicht) dat er een aanvulling komt met huidige verkeersintensiteiten en met effecten van seizoensinvloeden.

Het is raadzaam om het mobiliteitsplan toe te voegen aan het bestemmingsplan, zodat de toelichting op mobiliteit ook bij het bestemmingsplan kan worden gebruikt.

## 4.2 Anterieure overeenkomst Roompot – gemeente Noord-Beveland

In de anterieure overeenkomst zijn afspraken gemaakt tussen de gemeente en Roompot. Deze afspraken gaan over de kwaliteit die gerealiseerd moet worden, de vergoeding van kosten van de gemeente door Roompot, de uitvoering van werkzaamheden en de wijze waarop beide partijen met elkaar samenwerken. Dit is gebruikelijk in een anterieure overeenkomst. De anterieure overeenkomst is een privaatrechtelijke afspraak tussen de partijen en is in die zin geen formeel onderdeel van het (publiekrechtelijke) bestemmingsplan. Wel moet het vanuit de Wet ruimtelijke ordening (Wro) duidelijk zijn dat de 'maatschappelijke kosten', d.w.z. de kosten die de gemeente maakt, vergoed worden. Dit is het geval, hierover zijn afspraken gemaakt. Ook zijn afspraken gemaakt over de 'bijdrage aan ruimtelijke ontwikkeling': dit is een bijdrage vanuit een initiatiefnemer (Roompot) aan kosten in ruimtelijke ontwikkeling die een gemeente maakt. Dit hoeft niet een één-op-één relatie te hebben met het project. Het is gebruikelijk dat er in een anterieure overeenkomst meer en duidelijker afspraken worden gemaakt dan dat publiekrechtelijk zou kunnen. Ook in de onderhavige overeenkomst is dit gedaan.

De anterieure overeenkomst is naar onze mening volledig en compleet. Afspraken zijn duidelijk gemaakt. Het wettelijk verplichte deel van kostenverhaal is afdoende geregeld, waardoor de paragraaf 'economische uitvoerbaarheid' (paragraaf 6.1 in de toelichting van het bestemmingsplan) ook voldoende is ingevuld.

**Deelconclusie anterieure overeenkomst:**

De anterieure overeenkomst is compleet en volledig. Wij hebben hier geen op- en aanmerkingen op.

## 4.3 Overeenkomst Roompot – Waterschap Scheldestromen

In juli 2023 heeft de Roompot een overeenkomst gesloten met het Waterschap Scheldestromen. Deze overeenkomst geeft invulling aan de aanpassingen in huidige watergangen en wegen die in eigendom zijn van het waterschap en zijn een uitwerking van de plannen voor de ontsluiting en de watergangen. In deze overeenkomst zijn geen bijzondere aspecten opgenomen; de overeenkomst maakt wel duidelijk dat de geplande ingrepen, zoals de aanleg van een vrijliggend fietspad en een nieuwe sloot langs de Sophiaweg, daadwerkelijk gerealiseerd kunnen worden.

**Deelconclusie overeenkomst Waterschap:**



De overeenkomst is een contractuele uitwerking van oplossingen voor verkeer en watergangen. De overeenkomst maakt duidelijk dat de gewenste ingrepen uitgevoerd kunnen worden. Wij hebben hier geen op- en aanmerkingen op.



# 5 Conclusies en aanbevelingen

In de vorige hoofdstukken is een beoordeling (toetsing) gegeven op het ontwerpbestemmingsplan Beachresort Kamperland en de bijbehorende relevante documenten. Per onderwerp hebben wij een (deel)conclusie gegeven op dat aspect of onderwerp, dat we beoordeeld hebben. In de navolgende tabel zijn onze conclusies en aanbevelingen samengevat. Per conclusie / aanbeveling hebben we ook een classificatie gegeven:

- **O = ommissie.** Op dit punt is de onderbouwing onvoldoende en moet het bestemmingsplan aangepast worden;
- **GV = grote verbetering.** Het is juridisch niet noodzakelijk om dit te verwerken in de documenten, maar als onze aanbeveling wordt doorgevoerd dan is dit een serieuze verbetering van de onderbouwing en de leesbaarheid;
- **KV = kleine verbetering.** Wij zien een verbetering mogelijk, maar dit is niet nodig om het bestemmingsplan juridisch in orde te maken of het document als geheel te verbeteren of duidelijker te maken.
- **G = geen opmerking.** Dit aspect / onderwerp / document is naar onze mening akkoord en goed verantwoord.

Nr.	Conclusie / aanbeveling	Classificatie
<b>Toelichting ontwerpbestemmingsplan</b>		
1.	Hoofdstuk 1 (inleiding) en hoofdstuk 2 (planbeschrijving): beide hoofdstukken geven voldoende duidelijke informatie en er zijn geen gebreken. Aanbevolen wordt om de planbeschrijving concreter te maken, door duidelijk aan te geven om welk programma het nu gaat. Dit is echter niet verplicht en ook niet noodzakelijk. Deze informatie kan ook buiten het bestemmingsplan worden gegeven.	GV
2.	Paragraaf 3.2 (toetsing Rijksbeleid): de toetsing aan het ruimtelijk relevante beleid is afdoende uitgevoerd. Naast de beleidsstukken waaraan is getoetst, zijn er geen direct relevante beleidsstukken op Rijksniveau waaraan expliciet getoetst moet worden.	G
3.	Paragraaf 3.2 (toetsing Rijksbeleid): de toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking is mager. Er is geen sprake van een stedelijke ontwikkeling in kwantitatief opzicht (grotere aantallen) maar wel in kwalitatief opzicht (deels andere typen recreatieverblijven). De vraag is in hoofdlijnen en kwalitatief in beeld gebracht, maar mag verder aangevuld worden met kwantitatief inzicht (bijv. op basis van bestaande onderzoeken) en met inzicht in bestaand aanbod. Hiermee kan duidelijker omschreven worden of er sprake is van invulling van de kwalitatieve behoefte. Ook mag duidelijker omschreven worden waarom de ontwikkeling deels plaats vindt buiten bestaand stedelijk gebied.	GV
4.	Paragraaf 3.3 (toetsing provinciaal beleid): de toetsing aan de provinciale Omgevingsvisie (en de Kustvisie) is voldoende uitgevoerd; de toetsing zou uitgebreider gedaan kunnen worden, maar dit is niet noodzakelijk en leidt naar verwachting niet tot andere conclusies.	KV
5.	Paragraaf 3.3 (toetsing provinciaal beleid): bij de toetsing aan de Omgevingsverordening adviseren wij om meer toelichting te geven op de mogelijke effecten voor beschermde natuur, ook door externe werking. Dit kan gedaan worden met behulp van de uitgevoerde Natuurtoets.	KV
6.	Paragraaf 3.5 (toetsing gemeentelijk beleid): een beleidstoetsing aan de gemeentelijke Toekomstvisie en Omgevingsvisie is opgenomen in het bestemmingsplan. Dit zijn de meest relevante gemeentelijke ruimtelijke beleidskaders. In de beleidstoetsing wordt aangegeven welke beleidsonderdelen relevant zijn voor het initiatief en dat er geen strijdigheid met dit beleid is. De beleidstoetsing kan verbeterd worden door inzicht te geven in hoe het initiatief invulling geeft aan de geldende beleidskaders.	GV
7.	Paragraaf 4.1 (bodem): de analyse en verantwoording voor de bodemmilieukundige kwaliteit is voldoende uitgevoerd.	G
8.	Paragraaf 4.2 (archeologie): de analyse en verantwoording voor archeologie is voldoende uitgevoerd. De bescherming van archeologie is in de regels opgenomen. Wel liggen de archeologische dubbelbestemmingen op meer plekken dan dat in het advies is aangegeven. Dit is niet nodig, maar zorgt niet voor minder archeologische bescherming.	KV





Nr.	Conclusie / aanbeveling	Classificatie
9.	Paragraaf 4.3 (cultuurhistorie): de analyse en verantwoording voor cultuurhistorie is voldoende uitgevoerd.	G
10.	Paragraaf 4.4 (water): de omschrijving in paragraaf 4.4 is summier en onvolledig. De watertoets-rapportage in bijlage 8 geeft wel een goed overzicht en inzicht in hoe omgegaan wordt met water. De waterparagraaf (4.4) kan verbeterd worden met de informatie uit bijlage 8, zodat er een goede en complete samenvatting gegeven wordt.	O
11.	Paragraaf 4.4 (water): er mist nog een (korte) analyse over de beschermingszones van watergangen en dijklichamen en hoe hiermee omgegaan wordt in het plan. Ook mist een (korte) analyse van mogelijke effecten op het nabijgelegen verdrogingsgevoelige Natuurnetwerk Zeeland.	GV
12.	Paragraaf 4.4 (water): de voorwaardelijke verplichting voor waterberging is niet correct in de regels opgenomen: de bergingseis is groter en moet ook gelden in de groenbestemming(en) waar wegen en paden kunnen komen.	O
13.	Paragraaf 4.5 (ecologie, flora en fauna): in paragraaf 4.5 is een bondige samenvatting van de uitgevoerde natuuronderzoeken gegeven. De samenvatting biedt inzicht in alle onderzoeken en voor meer informatie wordt verwezen naar de onderzoeken die in de bijlagen bij de toelichting zijn opgenomen, wel moet het nader onderzoek nog worden verwerkt in de paragraaf. Het nader onderzoek (concept) moet nog definitief gemaakt worden.	KV
14.	Paragraaf 4.5 (ecologie, flora en fauna): tabel 4.1 is incompleet (Haas en Konijn mist), dit moet aangevuld worden. Ook moeten de resultaten uit het nader ecologisch onderzoek verwerkt worden. Voor de vleermuis is er een omissie in het onderzoek: bestaande groenstructuren moeten behouden blijven maar het beplantingsplan (bijlage 2) impliceert dat er een deel gaat verdwijnen. De analyse moet hierop aangevuld worden. Wij bevelen aan om tabel 4.1 te actualiseren of een nieuwe tabel toe te voegen, waarin alle conclusies (ook uit nadere onderzoeken) zijn verwerkt: Haas en Konijn nog nader onderzoek (en beoordelen: is het plan uitvoerbaar?), resultaten voor roofvogels en vleermuizen verwerken en Ransuil toevoegen.	GV
15.	Paragraaf 4.5 (ecologie, flora en fauna): de beoordeling van mogelijke effecten op natuurgebieden (Natura 2000-gebied en Natuurnetwerk Zeeland) zijn volledig, met uitzondering van het stikstofonderzoek: dit onderzoek is verouderd en incompleet.	O
16.	Paragraaf 4.6 (verkeer en parkeren): de verkeersparagraaf beschrijft kort de ontsluiting en interne hoofdroutes. Ook verkeersveiligheid komt aan bod.	G
17.	Paragraaf 4.6 (verkeer en parkeren): wij missen in de verkeersparagraaf een analyse (op hoofdlijnen) van de verkeersgeneratie: hoeveel verkeer is er nu en gaat er komen? Hoe rijdt dit verkeer en wat zijn seizoensinvloeden?	GV
18.	Paragraaf 4.6 (verkeer en parkeren): er is geen inzicht gegeven in hoe parkeren in het park wordt opgelost: hoeveel parkeerplaatsen zijn nodig en waar worden deze gerealiseerd? Het is wettelijk niet verplicht om verkeersgeneratie en parkeren uit te werken in het bestemmingsplan, maar met deze aanvulling wordt wel meer inzicht en duidelijkheid verschaft richting de omgeving.	GV
19.	Paragraaf 4.7 (geluid): er is geen akoestisch onderzoek uitgevoerd, maar dit is niet nodig. Het aspect geluid is voldoende omschreven in het bestemmingsplan.	G
20.	Paragraaf 4.8 (luchtkwaliteit): het aspect luchtkwaliteit is voldoende omschreven in het bestemmingsplan.	G
21.	Paragraaf 4.9 (externe veiligheid): het aspect externe veiligheid is voldoende omschreven in het bestemmingsplan.	G
22.	Paragraaf 4.10 (bedrijven en milieuzonering): het aspect bedrijven en milieuzonering is voldoende omschreven in het bestemmingsplan.	G
23.	Paragraaf 4.11 (vormvrije m.e.r.-beoordeling): de paragraaf en de vormvrije m.e.r.-beoordeling (bijlage 13 van de toelichting) zijn inhoudelijk goed uitgevoerd. De deelconclusies op inhoudelijke milieuthema's in de m.e.r.-beoordeling kunnen worden geactualiseerd met de resultaten uit de uitgevoerde onderzoeken.	G
24.	Paragraaf 4.11 (vormvrije m.e.r.-beoordeling): de conclusie dat 'alleen' een vormvrije m.e.r.-beoordeling nodig is, klopt echter niet. Er geldt een m.e.r.-beoordelingsplicht.	O
25.	Hoofdstuk 5 (juridische planbeschrijving): de juridische planbeschrijving is correct weergegeven in hoofdstuk 5.	G



Nr.	Conclusie / aanbeveling	Classificatie
26.	Paragraaf 6.1 (economische uitvoerbaarheid): de economische uitvoerbaarheid / het kostenverhaal is voldoende omschreven.	G
27.	Paragraaf 6.2 (maatschappelijke uitvoerbaarheid): de maatschappelijke uitvoerbaarheid is voldoende omschreven.	G
<b>Regels en verbeelding ontwerpbestemmingsplan</b>		
28.	Regels en verbeelding: de regels en de verbeelding zijn goed opgezet en geven goede kaders voor gebruik en bouwen, zowel voor het conserverende deel als het ontwikkelde deel van het bestemmingsplan.	G
29.	Voor goede leesbaarheid kan de maatvoering van bouwwerken in artikel 3.2.2 en 4.2.2 met elkaar in overeenstemming gebracht worden.	KV
30.	Binnen de bestemming Recreatie – 1 mist een aantal bouwvlakken.	GV
31.	De Staat van Horeca-activiteiten, die in artikel 7.1 is benoemd, is niet opgenomen als bijlage bij de regels.	O
32.	De voorwaardelijke verplichting voor waterberging moet aangepast worden naar 7,5 m <sup>3</sup> per 100 m <sup>2</sup> en moet ook gelden op de bestemmingen Groen – 1 en Groen – 2.	O
33.	De dubbelbestemming 'Waarde – Natuur' is zo opgezet, dat gebouwen en bouwwerken niet mogen (ook niet na onderzoek naar natuurwaarde). Dit moet aangepast worden.	GV
<b>Mobiliteitsplan</b>		
34.	Het mobiliteitsplan geeft goed inzicht in de huidige en toekomstige verkeersstructuur. Het parkeren is omschreven, maar voor de duidelijkheid is het wenselijk om een totaaloverzicht voor het parkeren te geven en toe te lichten hoe is gekomen tot de gebruikte parkeerkencijfers.	GV
35.	De toekomstige verkeersintensiteiten (inclusief analyse van verkeersafwikkeling) zijn goed en gemotiveerd in beeld gebracht. Wij achten het wenselijk (maar het is niet verplicht) dat er een aanvulling komt met huidige verkeersintensiteiten en met effecten van seizoensinvloeden.	GV
36.	Het is raadzaam om het mobiliteitsplan toe te voegen aan het bestemmingsplan, zodat de toelichting op mobiliteit ook bij het bestemmingsplan kan worden gebruikt.	GV
<b>Anterieure overeenkomst</b>		
37.	De anterieure overeenkomst is compleet en volledig. Wij hebben hier geen op- en aanmerkingen op.	G
<b>Overeenkomst met Waterschap</b>		
38.	De overeenkomst is een contractuele uitwerking van oplossingen voor verkeer en watergangen. De overeenkomst maakt duidelijk dat de gewenste ingrepen uitgevoerd kunnen worden. Wij hebben hier geen op- en aanmerkingen op.	G

Al met al is het bestemmingsplan grotendeels goed en correct opgezet en verantwoord. Wij zien op enkele punten dat het bestemmingsplan aangepast moet worden. Dit zijn grotendeels eenvoudige ingrepen / aanvullingen. Het stikstofonderzoek moet volledig geactualiseerd worden.

Wij zien dat het concreter duiden van het programma (ook in het kader van de 'laddertoets') en (hiermee samenhangend) het duidelijker maken van de parkeeroplossing en de verkeersontwikkeling veel meerwaarde heeft. Als dit concreter wordt omschreven, is het voor de omgeving duidelijker om een goed beeld te vormen van 'wat gaat er nu eigenlijk komen?'. Dit vraagt om een nadere uitwerking die ons inziens wel redelijk efficiënt gemaakt kan worden.

Het oplossen van de omissies is een minimale vereiste om te kunnen voldoen aan goede ruimtelijke ordening. De aangegeven 'grote verbeteringen' zorgen ervoor dat het bestemmingsplan (veel) duidelijker wordt in de omschrijving van wat er gaat komen. Dit is een duidelijke meerwaarde voor de omgeving en andere betrokken partijen.



**De essentie. Laat het lukken.**