



**Rothuizen van Doorn 't Hooft** Architecten Stedenbouwkundigen Goes Middelburg Breda Terneuzen

# GEMEENTE BORSELE

## Bestemmingsplan "Recreatiepark Scheldeoord 2003"

Vastgesteld door de raad van de gemeente Borsele bij besluit van .....

, voorzitter

, griffier

## **TOELICHTING**



## TOELICHTING

behorende bij het bestemmingsplan "Recreatiepark Scheldeoord 2003" in de gemeente Borsele.

## INHOUD

1.	INLEIDING	3
1.1	Inleiding	3
1.2	Aanleiding	3
1.3	Vigerende planologische regeling	5
2.	BELEIDSKADER	7
2.1	Rijksbeleid	7
2.2	Provinciaal beleid	9
2.3	Gemeentelijk beleid	11
2.4	Conclusie beleidskader	13
3.	BESTAANDE SITUATIE EN NOODZAAK TOT KWALITEITSVERBETERING	15
3.1	Bestaand recreatieterrein	15
3.2	Kwaliteitsverbetering	16
4.	DE INRICHTING VAN HET PLANGEBIED	19
4.1	Inrichtingsplan voor het recreatieterrein	19
4.2	Inrichtingsplan voor natuurontwikkeling	21
5.	MILIEU, WATER EN DUURZAAMHEID	23
5.1	Geluidshinder	23
5.2	Geur	23
5.4	Bodemaspecten	25
5.5	Risico-contour Westerschelde	26
5.6	Kabels en leidingen	26
5.7	Waterstaatkundige aspecten	27
5.8	Water	27
5.9	Flora en fauna	29
6.	JURIDISCHE VORMGEVING	31
6.1	Planvorm	31
6.2	Toelichting op de bestemmingen	31
7.	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	35
8.	MAATSCHAPPELIJKE TOETSING EN OVERLEG	37
8.1	Maatschappelijke toetsing	37
8.2	Overleg	37
8.3	Inspraak	44

BIJLAGEN:

1. Natuurplan recreatiecentrum Scheldeoord
2. Verkennend bodemonderzoek
3. Tussenrapportage Aanvullende Archeologische Inventarisatie (AAI)
4. Waterschapsadvies
5. Eindrapport Natuurtoets Uitbreiding Scheldeoord
6. Vooroverlegreacties
7. Inspraakreacties

## **1. INLEIDING**

### **1.1 Inleiding**

Ten zuidoosten van de kern Baarland in de gemeente Borsele is het recreatieterrein Scheldeoord tegen de zeedijk langs de Westerschelde gelegen (zie figuur 1). Het plangebied wordt omsloten door de Sint Jacobspolderweg, de Langepolderweg en de Zeedijk. De Landingsweg loopt door het plangebied heen.

Dit recreatiecomplex, op anderhalve kilometer afstand van het dorpje Baarland, biedt momenteel accommodatie in de vorm van bungalows, (sta-)caravans en kampeerplaatsen. Er wordt ter plaatse een uitgebreid pakket van recreatieve voorzieningen aangeboden, bestaande uit onder meer een overdekt zwembad, een kleine supermarkt en een restaurant. Daarnaast biedt het gebied rondom Scheldeoord recreatieve mogelijkheden op het gebied van watertoerisme, cultuurhistorie en (natuur- en) landschapsbeleving vanwege de ligging in het Waardevolle Cultuur Landschap (WCL-gebied). De omgeving heeft met haar strand, schorren en water een bijzondere ecologische en landschappelijke waarde en heeft daardoor een behoorlijke aantrekkingskracht op recreanten. Genoemde gebiedsspecifieke kenmerken maken het echter tevens noodzakelijk eisen te stellen aan nieuwe ontwikkelingen in het plangebied.

Recreatiepark Scheldeoord heeft een verzoek ingediend voor een uitbreiding van het park met 220 standplaatsen. De uitbreiding zal in twee fasen worden gerealiseerd waarbij de eerste fase voorziet in de aanleg van 140 standplaatsen. De uitbreiding gaat gepaard met een kwaliteitsverbetering van de bestaande camping van het recreatiecomplex inclusief een sanering van het aantal standplaatsen voor kampeermiddelen. Aan de plannen ligt een haalbaarheidsonderzoek voor kwaliteitsverbetering ten grondslag.

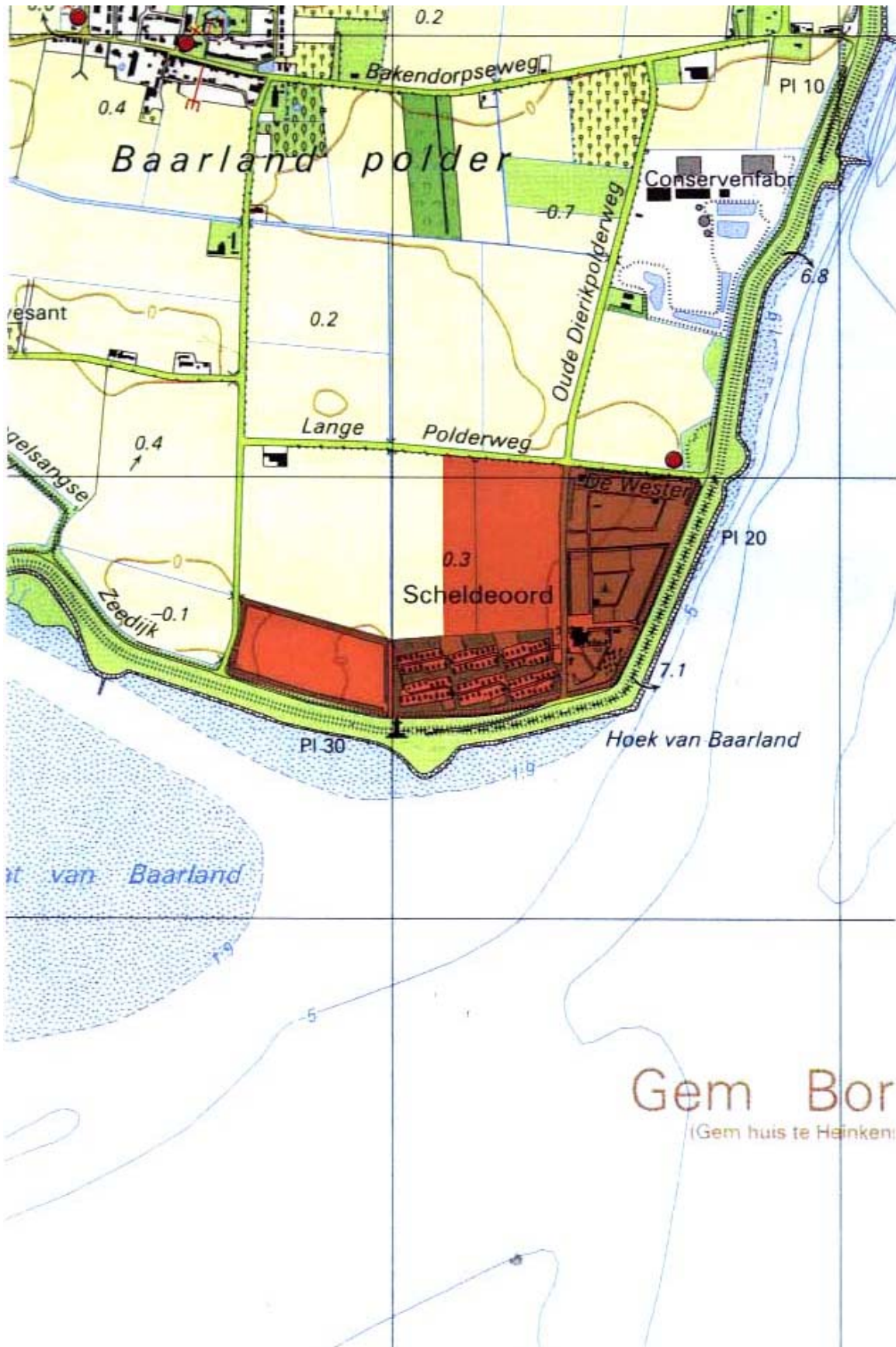
Voorliggend bestemmingsplan voorziet in de planologische regeling van het gehele recreatiepark inclusief de uitbreiding. Voorts is in dit bestemmingsplan de autonome ontwikkeling van een natuurgebied opgenomen.

### **1.2 Aanleiding**

Het huidige recreatieterrein Scheldeoord wordt momenteel ontsloten via de Landingsweg en bestaat uit twee deelgebieden. Ten oosten van de Landingsweg is het kampeer- en caravanterrein gelegen en zijn de centrumvoorzieningen ondergebracht (deelgebied A). De deelgebieden worden aangegeven in figuur 2. Het park met recreatiebungalows (deelgebied B) is gelegen ten westen van de Landingsweg en ten noorden van de Zeedijk.

De bestaande recreatieve voorzieningen zijn planologisch geregeld in het bestemmingsplan "Recreatiepark Scheldeoord '96" (vastgesteld door de gemeenteraad op 04-12-1997). In dit plan was tevens voorzien in een uitbreiding met maximaal 120 recreatiewoningen in westelijke richting. Op grond van natuur- en landschapswaarden is aan dit onderdeel van het plan goedkeuring onthouden.

Het betreffende terrein (deelgebied C) komt in voorliggend plan niet in aanmerking voor verblijfsrecreatie, maar voorziet uitsluitend in natuurontwikkeling. Het betreft circa 5,8 hectare huidig agrarisch bouwland. De nieuwe uitbreiding met verblijfsrecreatie, nu geen zomerwoningen maar standplaatsen waarop mobil-homes worden geplaatst, komt thans in



Figuur 1 Ligging plangebied



westelijke richting ten opzichte van het bestaande kampeerterrein (aan de andere kant van de Landingsweg). Dit is deelgebied D.

### 1.3 Vigerende planologische regeling

Het onderhavige bestemmingsplan biedt een planologische regeling voor het plangebied, bestaande uit het totale recreatieterrein Scheldeoord inclusief de uitbreiding en het natuurontwikkelingsgebied. De vier genoemde deelgebieden hebben een gezamenlijke omvang van circa 27 hectare.

De vigerende regelingen voor het plangebied zijn:

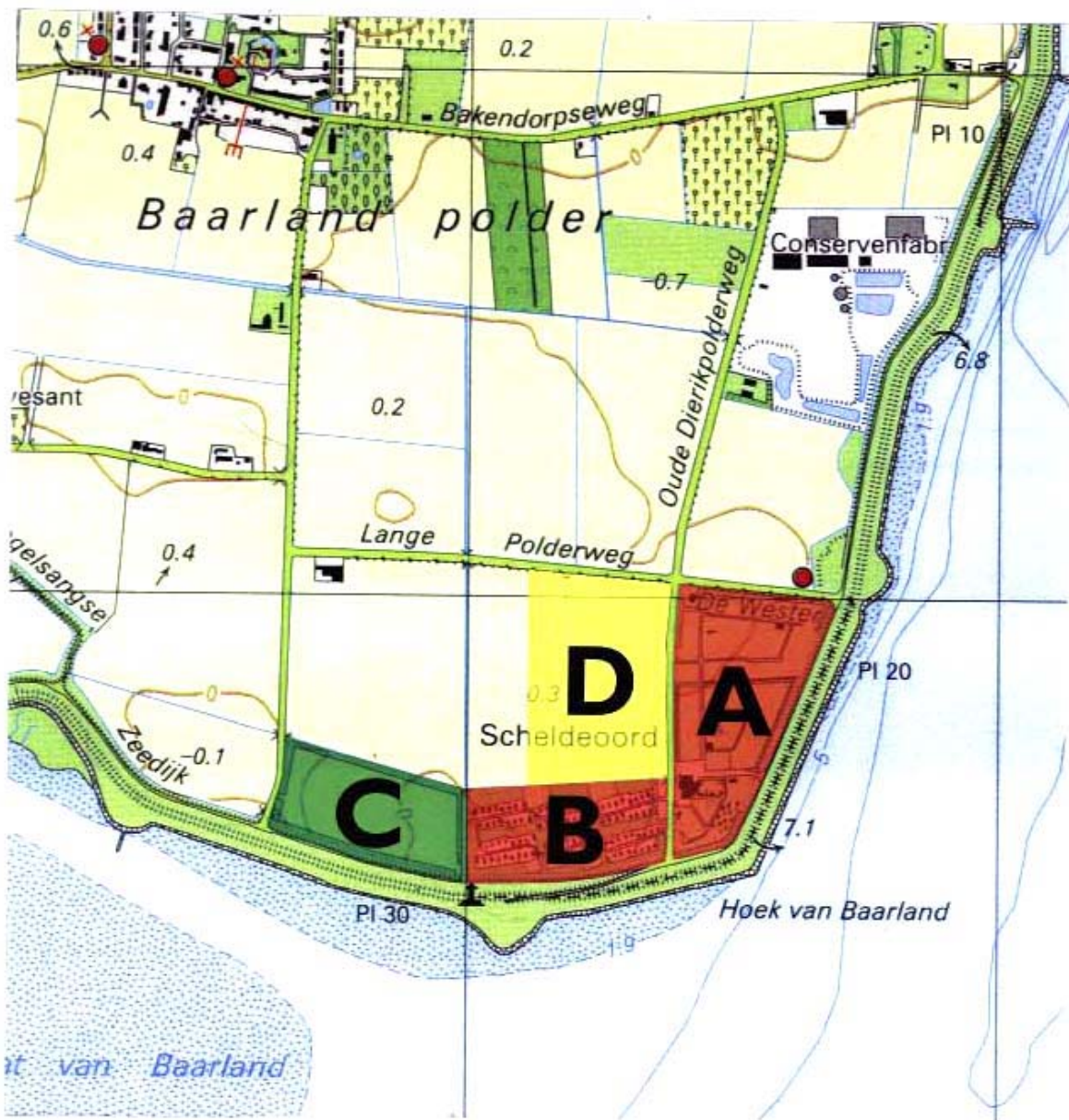
- Bestemmingsplan "Recreatiepark Scheldeoord '96", vastgesteld d.d. 4 december 1997;
- 1<sup>e</sup> herziening "Scheldeoord '96", vastgesteld d.d. 6 april 2000;
- Bestemmingsplan Landelijk gebied, vastgesteld d.d. 5 februari 1998;
- Bestemmingsplan Buitengebied van 1980.

De deelgebieden A en B zijn gelegen in het bestemmingsplan "Recreatiepark Scheldeoord '96" en hebben een recreatieve bestemming met de subbestemmingen verblijfsrecreatieve bebouwing en kampeermiddelen. Middels de eerste herziening van dit plan is de afstand van de zomerwoningen tot de zijdelingse perceelsgrens en de maximaal toelaatbare bebouwde oppervlakte per perceel gewijzigd.

Deelgebied D is thans nog gelegen in het bestemmingsplan Landelijk gebied en heeft daarin, conform het huidige gebruik, een agrarische bestemming (AL, agrarische doeleinden met landschappelijke waarden). Vanwege de onthouding van goedkeuring door Gedeputeerde Staten van deelgebied C geldt voor dit gebied de voorloper van het bestemmingsplan Landelijk gebied, het bestemmingsplan Buitengebied van 1980.

Met het onderhavige bestemmingsplan zal voor het gehele recreatiecomplex één aangepaste en actuele planregeling gelden.

In de toelichting behorende bij voorliggend bestemmingsplan worden de volgende aspecten behandeld. In hoofdstuk 2 wordt ingegaan op, voor het plangebied en de daar voorgestane ontwikkelingen, relevante beleidsnotities op rijks-, provinciaal en gemeentelijk niveau. Hoofdstuk 3 gaat kort in op de bestaande situatie en de noodzaak tot kwaliteitsverbetering. Hoofdstuk 4 beschrijft de inrichtingsplannen voor zowel het recreatieterrein (inclusief de uitbreiding) als het natuurontwikkelingsgebied. Hoofdstuk 5 behandelt de relevante milieu-, water- en duurzaamheidsaspecten. Hoofdstuk 6 betreft de juridische vertaling. Hoofdstukken 7 en 8 tot slot besteden aandacht aan respectievelijk de economische uitvoerbaarheid van het plan en de maatschappelijke toetsing.



- A bestand kampeerterrein
- B bestand bungalowpark
- C natuurontwikkeling
- D uitbreiding recreatiepark

Figuur 2 Deelgebieden

## 2. BELEIDSKADER

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op, voor het plangebied en de daar voorgestane ontwikkelingen, relevante beleidsnotities.

### 2.1 Rijksbeleid

#### **Nota Ruimte "ruimte voor ontwikkeling"**

##### Algemeen

Op 23 april 2004 is de Nota Ruimte vastgesteld door de ministerraad en ter behandeling verzonden aan de Tweede Kamer. Het betreft deel 3 (kabinetsstandpunt) van het PKB Nationaal Ruimtelijk Beleid waarbij het eerder uitgebrachte deel 3 met betrekking tot de Vijfde Nota over de Ruimtelijke Ordening is ingetrokken.

De Nota Ruimte bevat de integrale visie van het rijk op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland. De nota vervangt de VINEX inclusief Vinac en de SGR en bevat niet alleen de ruimtelijke uitspraken zoals die eerder in de Vijfde Nota waren opgenomen, maar ook die uit het Tweede Structuurschema Groene Ruimte (SGR2) en uit het Nationaal Verkeers- en Vervoersplan (NVVP), voor zover het kabinet daaraan vasthoudt. In overeenstemming met het Hoofdlijnenakkoord van het kabinet bevat de nota de ruimtelijke bijdrage aan een sterke economie, een veilige en leefbare samenleving en een aantrekkelijke land. In de nota zijn generieke regels ter waarborging van de algemene basiskwaliteit opgenomen, waarbij de nationale Ruimtelijke Hoofdstructuur van Nederland (RHS) een belangrijke rol speelt. De RHS beperkt zich tot die gebieden en netwerken die het kabinet van nationaal belang acht. Op het gebied van economie, infrastructuur en verstedelijking gaat het om de economische kerngebieden, mainports, brainports en greenports, nieuwe sleutelprojecten, hoofdverbindingssassen en de nationale stedelijke netwerken. Met betrekking tot water, natuur en landschap bestaat de nationale RHS uit de grote rivieren, het IJsselmeergebied, de Kust, Vogel- en habitatrichtlijngebieden en natuurbeschermingsgebieden, de EHS en robuuste ecologische verbindingen, werelderfgoedgebieden en nationale landschappen. Voor de overige gebieden van Nederland dienen de decentrale overheden te zorgen voor een goede ruimtelijke kwaliteit. Er wordt meer ruimte geboden voor decentrale afwegingen. Concrete uitwerkingen kunnen door provincies en gemeenten per situatie worden bepaald. Er is sprake van een accentverschuiving van ordening naar ontwikkeling waarbij ook het rijk in plaats van toelatingsplanologie kiest voor de aanpak van een gebiedsgerichte ontwikkelingsplanologie. Het rijk komt terug op het bestaande decentrale planningsstelsel met een centrale rol voor de gemeentelijke bestemmingsplannen.

##### Groene ruimte

Het rijksbeleid richt zich op borging en ontwikkeling van natuurwaarden en landschappelijke kwaliteit en van bijzondere, ook internationaal erkende, landschappelijke en cultuurhistorische waarden.

De Zak van Zuid-Beveland is als onderdeel van Zuidwest-Zeeland aangewezen als Nationaal Landschap. Nationale Landschappen zijn gebieden met internationaal zeldzame of unieke en nationaal kenmerkende landschapskwaliteiten. Landschappelijke, cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten van nationale landschappen moeten behouden blijven, duurzaam beheerd en waar mogelijk worden versterkt. In samenhang hiermee zal de toeristisch-recreatieve betekenis moeten toenemen. Rekening moet worden gehouden met ruimte voor nieuwe vormen van toerisme en recreatie en uitbreiding van bestaande voorzieningen (waaronder horeca en verblijfsrecreatie) voorzover die aansluiten en passen in de kernkwaliteiten van het betreffende gebied.

Binnen Nationale Landschappen is "behoud door ontwikkeling" het uitgangspunt voor het ruimtelijk beleid. De landschappelijke kwaliteiten zijn medesturend voor de wijze waarop de gebiedsontwikkeling plaatsvindt. Uitgangspunt is dat de nationale landschappen zich sociaal-economisch voldoende moeten kunnen ontwikkelen, terwijl de bijzondere kwaliteiten van het gebied worden behouden of worden versterkt.

De provincie is verantwoordelijk voor de uitwerking van het beleid voor nationale landschappen. In de PKB is voor het nationale landschap Zuidwest-Zeeland een globale begrenzing opgenomen. Een verdere detaillering zal plaatsvinden in het streekplan.

De Westerschelde is aangewezen als een gebied behorende tot de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) en delen behoren tot het Vogel- en Habitatrichtlijngebied (VHR-gebied). Voor dit EHS-gebied geldt de verplichting tot instandhouding van de wezenlijke kenmerken en waarden en een "nee-tenzij"-regime. Het ruimtelijk beleid is gericht op behoud, herstel en ontwikkeling van deze wezenlijke kenmerken en waarden waarbij tevens rekening wordt gehouden met de medebelangen die in het gebied aanwezig zijn. Ruimtelijke initiatieven zijn niet toegestaan indien deze de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied significant aantasten tenzij er geen reële alternatieven zijn en er sprake is van redenen van groot openbaar belang. Voor de VHR-gebieden wordt verwezen naar het regime zoals dat geldt in de huidige Natuurbeschermingswet en het afwegingskader in de Habitatrichtlijn. (zie hierna)

## **Vogel- en Habitatrichtlijn**

### *Vogelrichtlijn*

Delen van de Westerschelde, die aan het plangebied grenst, zijn opgenomen op de lijst van speciale beschermingszones in het kader van de (Europese) Vogelrichtlijn. De beschermende status heeft tot doel het voortbestaan van honderden vogelsoorten in Europa te verzekeren. De Vogelrichtlijn richt zich ook op de bescherming van watergebieden van internationale betekenis. Een groot aantal beschermingszones, waaronder de Westerschelde, is om die reden tevens aangemerkt als Wetland van internationale betekenis. Doel is deze watergebieden (of Wetlands) wereldwijd te beschermen tegen vernietiging en verlies van natuurwaarden.

In de aangewezen zones zijn thans diverse bestaande functies aanwezig, zoals recreatie, visserij, infrastructuur en agrarische gebruiksvormen. Voor deze functies geldt dat het huidige gebruik geen beletsel is voor de in het gebied aanwezige vogelkundige waarden. Indien er ontwikkelingen plaatsvinden die significante nadelige effecten hebben op de te beschermen vogelkundige waarden dienen er passende maatregelen genomen te worden om

deze effecten weg te nemen. De planologische doorwerking van de Vogelrichtlijn is terug te vinden in de afwegingsformules die zijn opgenomen in het Structuurschema Groene Ruimte (zoals het compensatiebeginsel). Deze zijn doorvertaald naar het streekplan. Het plangebied valt niet binnen de beschermingszone "Westerschelde". De Vogelrichtlijn heeft echter ook een externe werking. Ook voor initiatieven in de omgeving van de beschermingszone dient te worden nagegaan, of er sprake is van significante nadelige effecten op de te beschermen vogelkundige waarden.

#### *Habitatrichtlijn*

In mei 1992 is de Habitatrichtlijn van kracht geworden. Deze richtlijn behelst de instandhouding van natuurlijke habitats en wilde flora en fauna. De richtlijn is mede bedoeld voor het realiseren van een Europees ecologisch netwerk dat gericht is op de instandhouding van een groot aantal op Europees niveau bedreigde habitats en soorten. Rijk, provincie en gemeenten hebben de gezamenlijke verantwoordelijkheid de natuur te beschermen. Tot die natuur behoren alle natuurgebieden, maar ook de beschermde planten- en diersoorten binnen en buiten deze gebieden. Het behoud van de soortenrijkdom is een belangrijk onderdeel van het (rijks)natuurbeleid. Die gezamenlijke verantwoordelijkheid is gebaseerd op nationale en internationale afspraken, onder andere vastgelegd in voornoemde Europese Habitatrichtlijn en de Vogelrichtlijn. Deze internationale verplichtingen zijn voor een groot deel verankerd in de Nederlandse regelgeving, met name in de Natuurbeschermingswet en Flora- en Faunawet. Daarin wordt onder andere bepaald dat het verboden is om een beschermde diersoort zonder noodzaak te verontrusten of zijn voortplantings- of rustplaats te verstoren dan wel te beschadigen. De Minister van LNV kan ontheffing verlenen van de opgenomen verboden mits er geen andere bevredigende oplossing bestaat en indien daarmee geen afbreuk wordt gedaan aan het streven de populaties van de betrokken soort in hun natuurlijke verspreidingsgebied in een gunstige staat van instandhouding te laten voortbestaan en er sprake is van dwingende redenen van groot openbaar belang.

Zoals in het voorgaande blijkt is het van belang bij de ruimtelijke planvorming vooraf te onderzoeken of en welke dier- en plantensoorten er voorkomen, wat hun beschermingsstatus is en wat de effecten zijn van de ingreep op het voortbestaan van de gevonden soorten.

## **2.2 Provinciaal beleid**

### **Streekplan Zeeland**

De hoofdlijnen van het provinciaal beleid voor de provincie Zeeland liggen vast in het streekplan Zeeland dat op 12 september 1997 is vastgesteld. Door de provincie is een 'zonering landelijk gebied' opgesteld. Door het bieden van kansen voor de landbouw enerzijds en het veiligstellen van ecologische, landschappelijke en recreatieve waarden anderzijds, zijn duidelijke keuzes noodzakelijk. De provincie geeft hiertoe ruimtelijke prioriteiten aan per gebied.

Het onderhavige plangebied is aangemerkt als een gebied waar agrarische en specifieke regionale kwaliteiten richtinggevend zijn. De hoofdfunctie is weliswaar landbouw. Het ruimtelijke beleid in dit gebied dient toegesneden te worden op het bieden van ontwikke

lingsmogelijkheden aan de landbouw maar ook andere kwaliteiten en ontwikkelingsmogelijkheden zijn aanwezig. In dit kader speelt het aandachtsgebied landschap en de ontwikkelingszone plattelandontwikkeling een rol. Het plangebied grenst aan een buitendijks natuurgebied (platen en slikken).

Met betrekking tot het voorliggende bestemmingsplan is verder het provinciale beleid ten aanzien van recreatie en toerisme, landschap, natuur en archeologie van belang. In het onderstaande zal hier aandacht aan besteed worden.

#### *Toerisme*

In het streekplan heeft de provincie het toeristisch-recreatief ontwikkelingsperspectief verwoord. Het ontwikkelingsperspectief rust op drie pijlers. De eerste pijler, "vernieuwing", is gericht op de ombouw en aanpassing van het bestaande aanbod aan de veranderende kwaliteitseisen en behoeften, met name in de kustzone. "Verbreiding", gericht op een ontwikkeling waarbij een grotere verscheidenheid aan voorzieningen ontstaat, is de tweede pijler. Daarbij kan ingespeeld worden op de potenties voor ontwikkelingen van watersport of nieuwe potenties, zoals natuurgerichte recreatievormen en cultuurhistorie. De derde pijler, "versterking", is ten eerste gericht op maatregelen binnen de sector (onder meer ten aanzien van de organisatiestructuur en samenwerking; profijtbeginsel en privatisering; deskundigheid en dienstverlening) en ten tweede op maatregelen welke de relatie met andere belangen verbeteren (natuur en landschap; milieu; leefbaarheid).

Het streekplan geeft aan dat toeristische bedrijven en voorzieningen zich moeten kunnen ontplooiën op plaatsen die daarvoor het meest geschikt zijn. In het streekplan zijn deze aangeduid als ontwikkelingszones en recreatieconcentraties. Het recreatieterrein Scheldeoord ligt in geen van beide aanduidingen en is eveneens niet gelegen in of nabij een dorp maar is wel bestemmingsplanmatig geregeld en heeft in principe ruimtelijke ontwikkelingsmogelijkheden. Deze mogelijkheden zullen via de gebruikelijke planologische procedures afgewogen moeten worden.

#### *Landschap*

Het provinciaal landschapsbeleid is gericht op behoud en ontwikkeling van een karakteristiek Zeeuws landschapspatroon. Het landschapsbeleid beoogt ruimtelijke ontwikkelingen in het landelijk gebied op een verantwoorde wijze bij de bestaande kwaliteiten aan te laten sluiten. Om een voor Zeeland optimale landschappelijke kwaliteit te bereiken is het van belang om aan te sluiten bij de typische Zeeuwse kenmerken van het landschap. Ze geven de bandbreedte van mogelijke ontwikkelingen aan. Aangesloten kan bijvoorbeeld worden bij het typische Zeeuwse culturele erfgoed, zoals de inpolderinggeschiedenis met bijbehorende polderstructuur en dijkenpatroon, het grondgebruik, de herkenbaarheid van patronen in het huidige landschap en de huidige verschijningsvorm en functies.

De Zak van Zuid-Beveland is aangewezen als Waardevol Cultuurlandschap in het kader van het Natuurbeleidsplan en biedt deswege mogelijkheden voor een gebiedsgerichte benadering en mogelijkheden tot verweving van functies. Uitgangspunt is daarbij het versterken van de identiteit en het karakter van de verschillende landschapstypen ten opzichte van elkaar, zoals het oudland- en nieuwlandgebied. Het herverkavelde oudland langs de Westerschelde waarin het plangebied is gelegen, heeft minder het oorspronkelijke oudlandkarakter. Het gebied van de WCL vraagt om een eigen gebiedsspecifieke benadering uitgaande van de landschappelijke

---

kwaliteiten van het gebied. Bij recreatieve ontwikkelingen zal rekening gehouden moet worden met de kwetsbaarheid van het landschap en de natuur. Een landschappelijke toets dient onderdeel uit te maken van de planvorming. Zowel kleinschalige dagrecreatieve als beperkte verblijfsrecreatieve elementen worden echter niet uitgesloten.

#### *Natuur*

Doel van natuurontwikkeling is te komen tot een vergroting van bestaande kerngebieden danwel het ontwikkelen van nieuwe kerngebieden. De deltawateren vormen een ecosysteem van groot internationaal belang. Aansluitend aan het buitendijks ecosysteem ligt het binnendijks ecosysteem. Hoge prioriteit wordt gegeven aan de versterking en ontwikkeling van de ecosystemen binnendijks. Voor de streefbeelden van de nieuwe natuur wordt aangesloten bij de Zeeuwse uitwerking van het Natuurbeleidsplan.

#### *Archeologie*

In navolging van het "Verdrag van Valletta" is het provinciaal beleid gericht op het bevorderen van archeologisch onderzoek als zijnde een vast onderdeel van de planvoorbereiding. Plannen worden getoetst aan het belang van het behoud van het archeologisch erfgoed, en de consequenties voor het archeologisch bodemarchief worden nagegaan.

Met behulp van respectievelijk de Archeologische Monumentenkaart (AMK) en de Indicatieve Kaart van Archeologische Waarden (IKAW) kan worden nagegaan of de gronden in het plangebied een archeologische betekenis hebben. Op de AMK zijn alle bekende archeologische terreinen (monumenten) aangegeven, waarbij vier waarderingscategorieën worden onderscheiden:

- terreinen van zeer hoge archeologische waarde. Dit zijn terreinen van nationaal belang die deels wettelijk beschermd zijn of voor bescherming in aanmerking kunnen komen;
- terreinen van hoge archeologische waarde. Van deze terreinen is bekend dat ze waardevolle archeologische resten bevatten, maar deze worden eerder van provinciaal of regionaal belang geacht;
- terreinen van archeologische waarde. De archeologische waarde van deze terreinen is grotendeels verloren gegaan door natuurlijke erosie en/of door grondwerkzaamheden. Toch is niet uitgesloten dat er nog belangrijke archeologische resten aanwezig kunnen zijn. Deze terreinen zijn van lokaal belang;
- terreinen van archeologische betekenis. Van deze terreinen zijn nog te weinig gegevens beschikbaar om ze in één van de bovenstaande categorieën te kunnen indelen. Deze terreinen moeten in het veld nader worden bekeken en gewaardeerd.

### **2.3 Gemeentelijk beleid**

Het plangebied ligt buiten de ontwikkelingszone voor Goes-Borsele-Kapelle zodat in dit kader geen aandacht wordt besteed aan de regiovisie Goes.

#### Sectorale invulling gebiedsperspectief Plattelandstoerisme d.d. 13 maart 1997

In de vorm van de "Sectorale invulling gebiedsperspectief Plattelandstoerisme" heeft de gemeente Borsele specifiek op recreatie en toerisme toegesneden beleid opgesteld. De nota heeft betrekking op het gehele gemeentelijke grondgebied en verwoordt in welke mate recreatieve druk acceptabel is en welke spreiding van deze druk over haar grondgebied wenselijk wordt geacht.

Het grondgebied van de gemeente Borsele, de zogenaamde Zak van Zuid-Beveland, neemt binnen Zeeland een bijzondere plaats in vanwege de grote dichtheid aan bijzondere landschapselementen, de kleinschaligheid, de talrijke dijken en polders en de karakteristieke dorpsgezichten. In een provincie die toeristisch-recreatief vooral bekend is door zijn kuststrook biedt het Borselse landschap een interessante meerwaarde. De aanwijzing van een deel van de Zak van Zuid-Beveland tot Waardevol Cultuur Landschap (WCL-gebied) geeft aan dat het gebied ook in de Nederlandse context bijzonder van belang is. Essentieel in WCL-gebieden is een samenhang tussen de functies landbouw, natuur en landschap en recreatie. De WCL-aanwijzing is gericht op de verweving van functies en behoud, herstel en ontwikkeling van de diverse waarden. De subsidies in het kader van het WCL-beleid bieden mogelijkheden om dit gebied verder te ontwikkelen. Dit geldt zowel voor het uitbouwen en ontwikkelen van landschappelijke kwaliteiten, als voor het versterken van de toeristisch-recreatieve structuur. De gemeente draagt door het opstellen van beleid aan deze afstemming bij. In bestemmingsplannen weegt zij de ordening van de verschillende functies ten opzichte van elkaar af en legt deze vast.

In de gemeente Borsele worden mogelijkheden voor grootschalige verblijfsrecreatie geboden op de camping- en bungalowterreinen Stelleplas, Buitenplaats Hof van Zeeland en Scheldeoord. In het streven een verblijfsrecreatief bedrijf te onderscheiden van "anderen" wordt veel belang gehecht aan het kwaliteitsniveau en de mate van productdifferentiatie. Om ook in de toekomst aan de kwaliteitseisen te kunnen blijven voldoen dient ingespeeld te worden op de behoefte aan ruimere plaatsen en een hoogwaardig voorzieningenniveau. Bovendien is soms een herinrichting van het terrein gewenst, waarbij verschillende soorten verblijfsmogelijkheden tegen elkaar kunnen worden uitgeruild. De gemeente staat in sommige gevallen vergroting (ruimtelijke/fysieke uitbreiding en/of uitbreiding in het aantal eenheden) vanwege het voldoen aan kwaliteitseisen toe. In de recreatievisie wordt vermeld dat wordt voorzien in een beperkte uitbreiding te Scheldeoord. De uitbreiding wordt noodzakelijk geacht uit oogpunt van kwaliteitsverbetering en draagvlakvergroting van de voorzieningen. Vanwege de vraag naar grote kampeerplaatsen en het toenemende belang van luxe verblijfsvoorzieningen met hoogwaardige centrumvoorzieningen is herstructurering van het terrein noodzakelijk. Vanwege haar ligging in het achterland is een hoge kwaliteit van de centrumvoorzieningen van bijzonder belang.

In november 1999 is de evaluatie van de "Sectorale invulling gebiedsperspectief plattelandstoerisme" tot stand gekomen. Deze evaluatie heeft niet geleid tot wijziging van beleid ten aanzien van de ontwikkeling van het recreatieterrein Scheldeoord.

#### Masterplan "Op weg naar een verkeersveiliger Zuid-Beveland"

De gemeente heeft een verkeersbeleidsplan ontwikkeld waarin maatregelen zijn uitgewerkt om de hinder van het autoverkeer terug te dringen en de verkeersveiligheid te verhogen.

Het Masterplan is in de eerste plaats bedoeld om de verkeersveiligheid in het gebied (Zuid-Beveland) te verbeteren. Ten einde een reductie van het aantal verkeersongevallen te bewerkstelligen wordt een strikte naleving van de categorisering (stroomwegen, gebiedsontsluitingswegen, erftoegangswegen I en II) en bijbehorende maatregelen voorop gesteld.

In het zuidelijk deel van de Zak zijn vooral erftoegangswegen I te vinden. Het plangebied is in dit deel van de gemeente Borsele gelegen. Erftoegangswegen I functioneren als verzamelstraat in het verblijfsgebied en als verbindingsweg tussen kleine kernen. Er geldt een maximum snelheid van 60 km/uur.



Bij het verbeteren van de verkeersveiligheid kan de grootste reductie van het aantal verkeersongevallen worden gehaald op gebiedsontsluitingswegen en in het verblijfsgebied. In het kader van het Masterplan zal bij de voorgestane ontwikkeling op recreatiepark "Scheldeoord", als zijnde een (recreatief-)verblijfsgebied, aandacht besteed (moeten) worden aan het aspect verkeersveiligheid.

## 2.4 Conclusie beleidskader

- Aangezien het plangebied grenst aan de Westerschelde is onderzocht of de planontwikkeling significante effecten zal hebben op habitats, habitats van soorten en soorten waarvoor het gebied is aangewezen. In dat kader is een inventarisatie van de flora- en faunagegevens uitgevoerd inclusief een effectbeoordeling. De conclusies uit het onderzoek zijn opgenomen in hoofdstuk 5. In het kort komt het erop neer dat de natuurwaarden van het plangebied laag zijn en de planontwikkeling geen significante effecten heeft op de gekwalificeerde natuurwaarden van de Westerschelde.
- De kwaliteitsverbetering van het aanbod van verblijfsrecreatieve voorzieningen, alsmede de doelgroep waar Scheldeoord zich op richt, past binnen het provinciale beleid ten aanzien van vernieuwing, versterking, en verbreding van de voorzieningen voor verblijfsrecreatie. Vanwege de ligging in het WCL-gebied en grenzend aan het natuurgebied buitendijks met platen en schorren is een landschappelijke inpassing een voorwaarde. Een grote rol speelt het initiatief tot natuurontwikkeling in het laaggelegen gebied grenzend aan de zeedijk welke ontwikkeling exact strookt met het provinciale beleid.
- Voor de conclusie ten aanzien van de archeologische aspecten wordt verwezen naar hoofdstuk 5.
- In de gemeentelijke visie "Sectorale invulling gebiedsperspectief plattelandstoerisme" (inclusief evaluatie in 1999) is beleid opgesteld om de recreatieve ontwikkeling in het WCL-gebied te begeleiden en te structureren. Ook voor grotere recreatiecentra liggen kansen om op het plattelandstoerisme in te spelen.
- Een beperkte uitbreiding vanwege de verhoging van de kwaliteit en de betere oriëntatie op de toeristisch-recreatieve markt is acceptabel waarbij een afstemming met de specifieke gebiedskwaliteiten zal plaatsvinden. Dit initiatief past daarmee eveneens in het toekomstige rijksbeleid zoals verwoord in de Nota Ruimte (d.d. 23 april 2004)
- De herstructurering van het verblijfsrecreatieve terrein past in het provinciale beleid dat is gericht op de verbreding met het profiel van Zeeland als veelzijdig vakantieland door aandacht voor "Zeeland achter de dijk".



Figuur 3 Bestaande situatie

### 3. BESTAANDE SITUATIE EN NOODZAAK TOT KWALITEITSVERBETERING

#### 3.1 Bestaand recreatieterrein

Het recreatiecomplex Scheldeoord biedt verblijfsrecreatieve accommodatie in de vorm van campingplaatsen, recreatiebungalows, chalets, stacaravans en trekkershutten. In totaal zijn zesentwintig houten chalets en twaalf trekkershutten op het huidige kampeerterrein aanwezig. De ondernemer is voornemens om de houten chalets te zijner tijd te vervangen door standplaatsen. De recreatiebungalows zijn deels in particuliere eigendom en deels in eigendom van de verhuurder.

De verblijfsmogelijkheden op het park worden geboden in de verhuur van de bungalows en houten chalets en de kampeervelden met zowel vaste-, seizoens- als toeristische staanplaatsen voor (sta-)caravans en tenten. Belangrijk is het bieden van overnachtingsmogelijkheden in sta-caravans (mobil-homes).

De verblijfsmogelijkheden worden aangevuld met een aantal dagrecreatieve voorzieningen. Er is een openlucht- en overdekt zwembad, een restaurant annex party-centrum, een kleine supermarkt en diverse speelvoorzieningen aanwezig. De centrumvoorzieningen liggen geconcentreerd op het park. Op de hoek van de Lange Polderweg en Landingsweg is de bij het recreatiepark behorende dienstwoning gevestigd.

In figuur 3 is de bestaande situatie opgenomen.

De verkeerssituatie ter plaatse geeft in het hoogseizoen soms aanleiding tot problemen aangezien zowel vrachtverkeer als recreatief verkeer gebruik maken van de polderwegen. De afgelopen jaren zijn verschillende maatregelen getroffen om de hinder van het autoverkeer terug te dringen en de verkeersveiligheid te bevorderen.

Al vanaf de jaren negentig richt de recreatieondernemer zich op de verbetering van de kwaliteit van het gehele recreatieterrein. Verschillende plannen voor uitbreiding zijn daarvoor ingediend. Uit een marktverkenning, verricht voorafgaand aan de planologische regeling in 1996, bleek dat Scheldeoord zich meer moest gaan richten op de toeristische markt met onder andere de verhuur van caravans en bungalows. Ook de centrumvoorzieningen raakten enigszins gedateerd en in 1996 werd het plan gevat om deze te moderniseren. Een dergelijke kwaliteitsverbetering gaat gepaard met de benodigde investeringen waarvoor de middelen met behulp van extra verblijfseenheden gegenereerd moeten worden.

Het huidige recreatieterrein is, zoals hiervoor is vermeld, geregeld in het bestemmingsplan "Recreatiepark Scheldeoord '96". In dit plan wordt voornoemde kwaliteitsoperatie op het bestaande terrein én een uitbreiding langs de zeedijk in westelijke richting voorgestaan. Binnen het uitbreidingsplan was het mogelijk om maximaal 120 recreatiewoningen te plaatsen in een recreatiepark met bijzonder ruime kavels van een hoge kwaliteit.

Gedeputeerde Staten van Zeeland heeft op grond van de te geringe afstand tot de natuurlijke en ecologische waarden (de ornithologische waarden van het buitendijks gelegen schorregebied) goedkeuring aan de hiervoor beschreven uitbreiding met 120 recreatiewoningen onthouden (besluit van 12 mei 1998). Daarbij is aangegeven dat een dergelijke uitbreiding leidt tot een langgerekt terrein, hetgeen een onaanvaardbare aantasting van het

open polderlandschap teweeg zou brengen. De uitbreidingslocatie lag tevens op grote afstand van de centrumvoorzieningen. De provincie achtte het in relatie tot het aantal recreatiewoningen noodzakelijk dat er een grotere afstand tot het schorrengebied in acht zou worden genomen.

Vervolgens hebben de gemeente en de initiatiefnemer voor dezelfde locatie, in westelijke richting langs de zeedijk, een nieuw inrichtingsplan gemaakt waarin naast een recreatieve ontwikkeling ook wordt voorzien in een natuurontwikkeling. Het aantal recreatiewoningen werd daarbij teruggebracht naar 80. Voor dit inrichtingsplan is een concept-bestemmingsplan "Uitbreiding recreatiepark Scheldeoord" gemaakt. In het kader van het artikel 10 Bro-overleg heeft de Provinciale Planologische Commissie (brief van 22 maart 1999) aangegeven dat ook dit plan niet aanvaardbaar was omdat de recreatieve ontwikkelingsrichting ten opzichte van het eerdere plan niet noemswaardig is teruggebracht (van circa 330 meter naar 270 meter) waardoor de bezwaren ten aanzien van het langgerekte terrein en de landschappelijke aantasting in stand bleven. De uitbreiding lag eveneens op een te korte afstand van het schorrengebied. De PPC adviseerde destijds het plan niet verder in procedure te brengen.

Dit advies heeft ertoe geleid dat onderzocht is wat voor uitbreidingsmogelijkheden er zijn in noordelijke richting, aan de overzijde van de Landingsweg. De ondernemer heeft daarvoor een plan ontwikkeld en een haalbaarheidsonderzoek, inclusief een actuele marktverkenning, laten uitvoeren naar de kwaliteitsverbetering en het benodigde ruimtebeslag.

### **3.2 Kwaliteitsverbetering**

Het voornemen van de recreatie-ondernemer is in de loop der jaren niet gewijzigd. Eén verschil is dat de uitbreiding niet voorziet in zomerwoningen maar in standplaatsen. Meer nog dan voorheen richt de ondernemer zich op de toeristische vakantiemarkt met toeristische plaatsen, verhuurcaravans en verhuurbungalows. Het accent komt daarbij te liggen op cultuur, natuur, rust en ruimte. Na de kwaliteitsslag zal het recreatieterrein extensief van opzet zijn waarbij veel aandacht zal worden besteed aan de landschappelijke inpassing.

Aan het adviesbureau in recreatiemanagement Van Gent Van der Reest is gevraagd de haalbaarheid van deze ontwikkeling te toetsen. Op 12 maart 2002 heeft dit bureau een rapportage uitgebracht waaruit naar voren komt dat het niet uitvoeren van een kwaliteitsverbeteringoperatie zal leiden tot terugloop in bezetting. Eén van de redenen is dat de marktsituatie van de campings in Zeeland de laatste jaren aan het wijzigen is vanwege het aanbod in het buitenland (onder andere de Oostzeekust).

Conclusie van de rapportage is dat met het kwaliteitsverbeteringsplan ( 9,77 hectare uitbreiding en 650 eenheden in totaal), inclusief de aanpak van de centrumvoorzieningen, het bedrijf zijn marktpositie zal kunnen herwinnen. Een belangrijk aandachtspunt ten aanzien van de uitbreiding in eenheden (ten opzichte van het huidige aantal) is het gegeven dat er per verblijfseenheid sprake zal zijn van gezinsverdunding. 510 verblijfseenheden in het verleden betekende met de ANWB-norm van 4 personen per verblijfseenheid in totaal ca. 2040 gasten, terwijl er bij 650 eenheden (na uitbreiding) in de toekomst sprake is van ca. 1960 gasten aangezien de ANWB-norm is veranderd in 3,1 personen per verblijfseenheid.

De opwaardering van de centrumvoorzieningen is eveneens gunstig voor de eigen inwoners en zal eveneens een bijdrage leveren aan een meer rendabele exploitatie.

### **Aantal verblijfseenheden**

In het streven de hoge kwaliteit van het recreatieve product van het recreatiecomplex te behouden heeft het bedrijf in 1995 het aantal eenheden teruggebracht met 59 eenheden (van 518 naar 459). Om in de toekomst het kwaliteitsniveau te kunnen blijven garanderen zal op het huidige kampeerterrein een tweede kwaliteitsoperatie uitgevoerd moeten worden. Met deze kwaliteitsoperatie wordt het recreatieve voorzieningenniveau opgewaardeerd, alsmede het totaal aantal kampeerplaatsen verder teruggebracht naar 430 eenheden.

Ten einde het economische bestaansrecht van het bedrijf te kunnen waarborgen en de gesaneerde eenheden te compenseren is het terrein ten oosten van het bestaande kampeerterrein aangewezen ten behoeve van recreatieve ontwikkelingsmogelijkheden (deelgebied D). Op 9,77 hectare agrarisch bouwland wordt in twee fasen voorzien in de compensatie van de gesaneerde eenheden plus een uitbreiding van ongeveer 30% ten opzichte van de huidige vergunning van 459 eenheden. De eerste fase voorziet in een realisering van 140 eenheden in de vorm van vaste standplaatsen. In een latere fase, nadat de grondverwerving rond is, wordt voorzien in een uitbreiding met nog eens 80 standplaatsen. Het aantal standplaatsen, na realisering van de twee fasen, komt in totaal op 650.

### **Natuurontwikkeling**

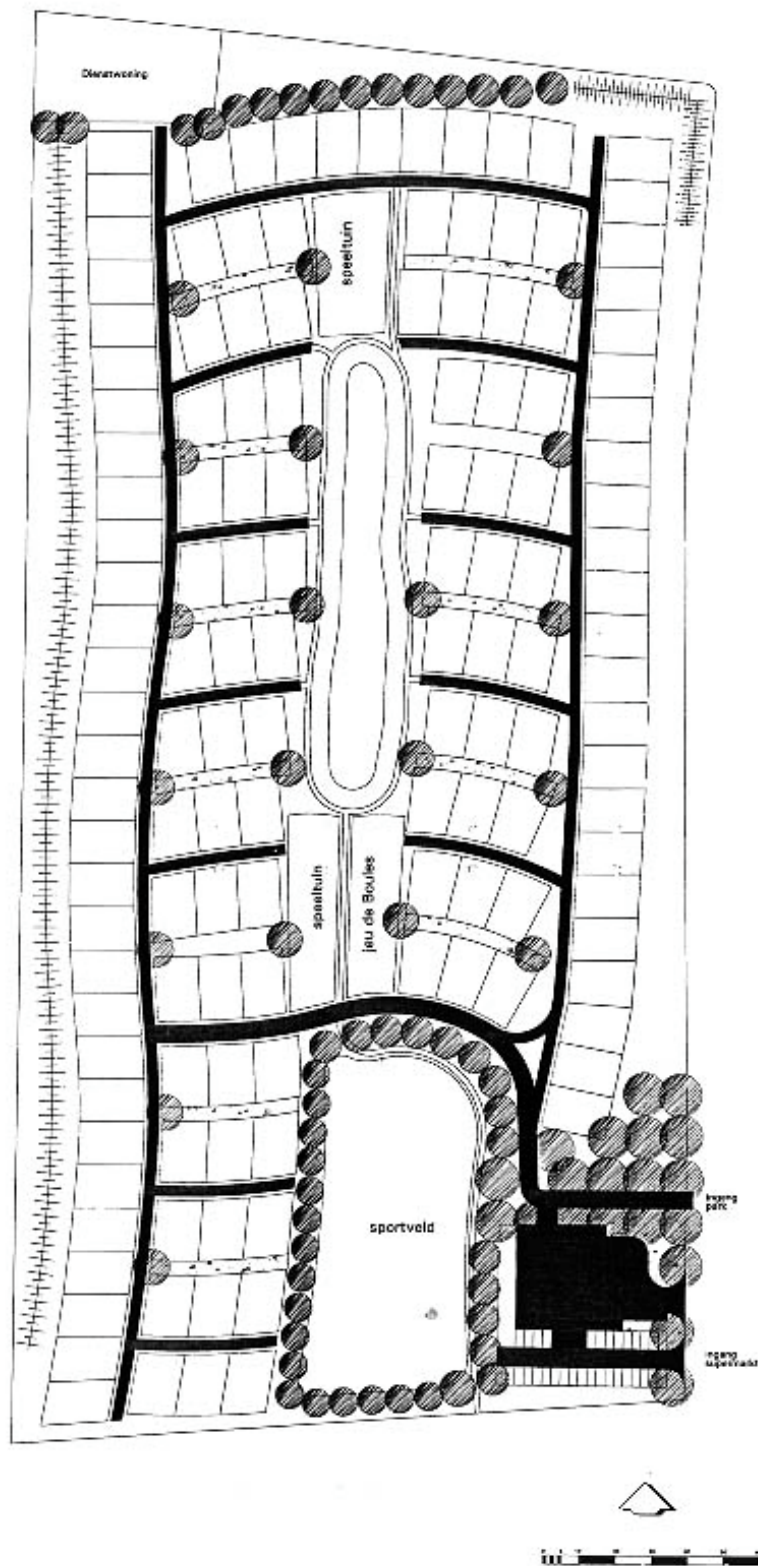
De recreatieondernemer is voornemens om het terrein, westelijk gelegen van het bungalowpark, waar voorheen de uitbreiding van het recreatieterrein was gepland, ter beschikking te stellen voor natuurontwikkeling in het kader van de natuurcompensatie van de Westerschelde.

### **Rood-voor-Groen-regeling**

Voor de verantwoording van de totale uitbreiding speelt de landschappelijke inpassing van het recreatiegebied een grote rol. Landbouwgrond wordt omgezet in een recreatieve functie. Alhoewel er formeel geen sprake is van compensatie, is het een belangrijke constatering dat er van de circa 15,5 hectare nieuwe ontwikkeling circa 5,8 hectare wordt benut voor natuurontwikkeling. Voorts zal de uitbreiding met standplaatsen gepaard gaan met een landschappelijke inpassing en landschapsbouw. Hoewel er in dit geval voor de uitbreiding van een reguliere camping in tegenstelling tot de landschaps- en boerenboscamping geen beleidskader is voor de toepassing van de "rood-voor-groen-regeling" worden dezelfde motieven gebruikt. Investering in natuur en landschap én een economische ontwikkeling als de aanleg van een recreatie-uitbreiding gaan gelijkwaardig op waarbij natuur en landschap het tegenwicht bieden aan de 'rode' functie en zorgen voor een kwalitatief goede leefomgeving.

In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op het inrichtingsplan waarbij naar voren komt dat de landschappelijke inpassing eveneens een groot onderdeel is van de voorgestane kwaliteitsverbetering.

Recreatiecentrum "Scheldeoord" - Baarland



Figuur 4 inrichtingsschets nieuw terrein



## 4. DE INRICHTING VAN HET PLANGEBIED

### 4.1 Inrichtingsplan voor het recreatieterrein

De uitbreiding van het recreatieterrein met een omvang van 9,77 hectare, in twee fasen, gaat gepaard met een kwaliteitsverbetering en sanering van het aantal eenheden van het bestaande recreatieterrein. Door een sanering van 20 eenheden op het bestaande terrein worden de standplaatsen ruimer. Op de huidige camping, deelgebieden A en B uit figuur 2, blijven in totaal 430 eenheden aanwezig bestaande uit jaar-, seizoen-, camper- en toeristische plaatsen. Onderdeel van deze eenheden zijn 20 bestaande houten chalets en 12 trekkershutten c.q. campingcottages.

Fase 1 van de uitbreiding voorziet in het realiseren van 140 standplaatsen. Fase 2 voorziet in een uitbreiding met 80 standplaatsen maar kan pas na vrijwillige grondverwerving worden gerealiseerd. Op het nieuwe terrein komen naast de uitbreiding met in totaal 220 standplaatsen met de bijbehorende wegen, parkeer- en speelvoorzieningen en beplanting, ook een tweede dienstwoning en centrumvoorzieningen. De tweede dienstwoning is in het noorden van het terrein gesitueerd en wordt ontsloten via de Lange Polderweg. De centrumvoorzieningen bestaan uit de verplaatsing van de bestaande supermarkt met een beperkte uitbreiding tot 500 m<sup>2</sup> naar het nieuwe terrein. Op deze manier ontstaat er een clustering van centrumvoorzieningen bij de entree van het recreatieterrein. Het gebouw waarin de huidige supermarkt is gevestigd zal worden gebruikt als recreatieruimte hetgeen qua functie goed aansluit bij de aangrenzende zwembadvoorzieningen.

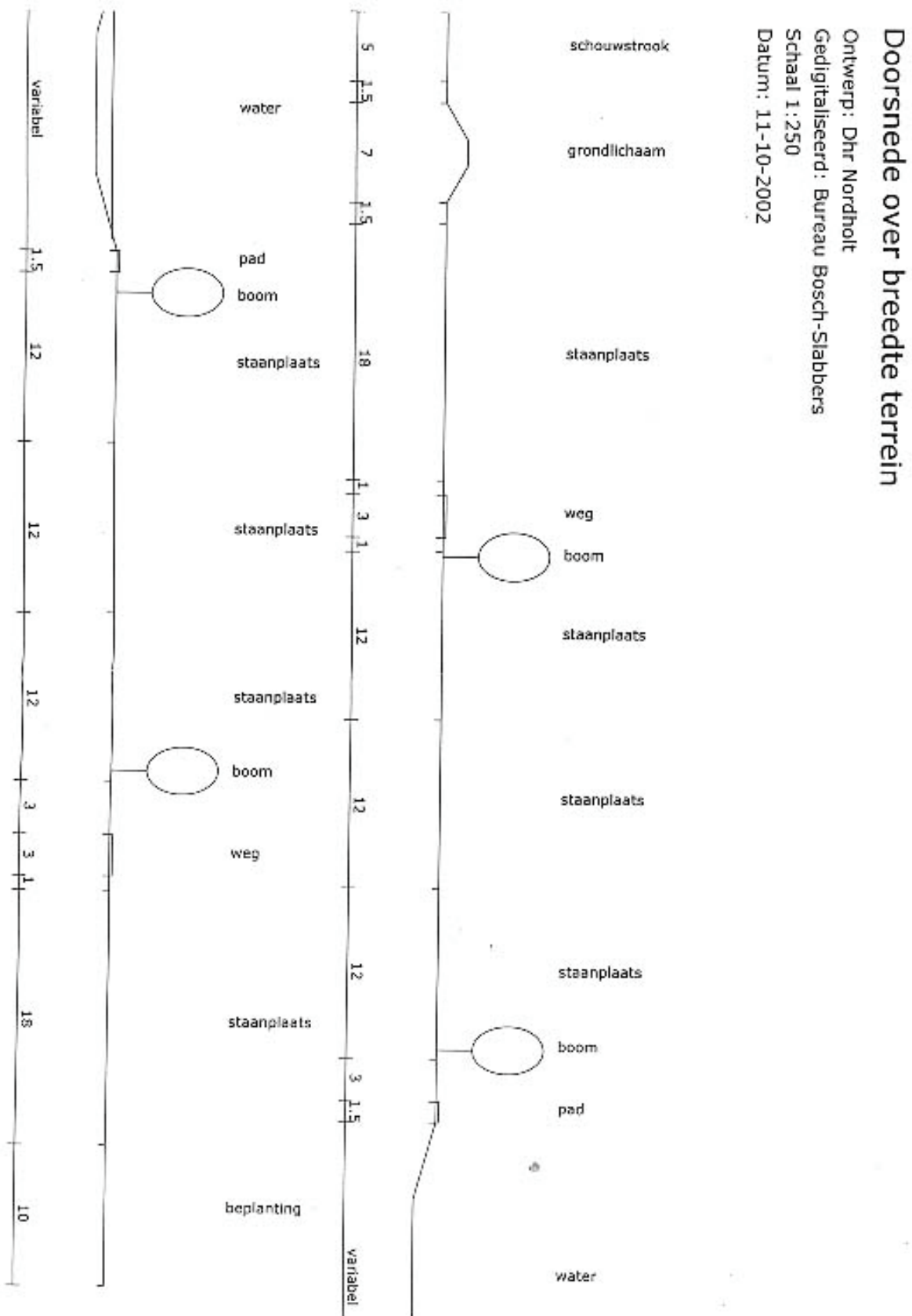
Voor de uitbreiding van het recreatieterrein is een inrichtingsplan door de recreatieondernemer in samenwerking met het bureau Bosch & Slabbers en Stichting Zeeuws Landschap opgesteld. Een belangrijke voorwaarde van de gemeente, en de provincie, om medewerking te verlenen aan de uitbreiding is de landschappelijke inpassing van het recreatiepark. Aangesloten zal moeten worden op de streekeigenbeplanting van het gebied.

Door de uitbreiding krijgt de Landingsweg ruimtelijk een andere functie. Deze weg doorsnijdt als het ware het recreatieterrein in twee gedeelten. Verkeerskundig blijft de weg een zelfde functie en profiel behouden. De Landingsweg blijft een van de ontsluitingswegen van het recreatieterrein maar zal een 30 km-regime krijgen.

Naast de eisen van de gemeente zijn er door het Waterschap Zeeuwse Eilanden ten aanzien van de inrichting van het terrein een aantal randvoorwaarden gesteld. In paragraaf 5.7 wordt daar uitvoerig bij stilgestaan.

In figuur 4 toont de inrichtingsschets van het nieuwe terrein aangegeven. Figuur 5 toont een doorsnede van het terrein.

In bijlage 1 is het natuurplan dat behoort bij de inrichtingsschets van de uitbreiding van het recreatieterrein opgenomen.



Figuur 5 Doorsnede nieuw terrein



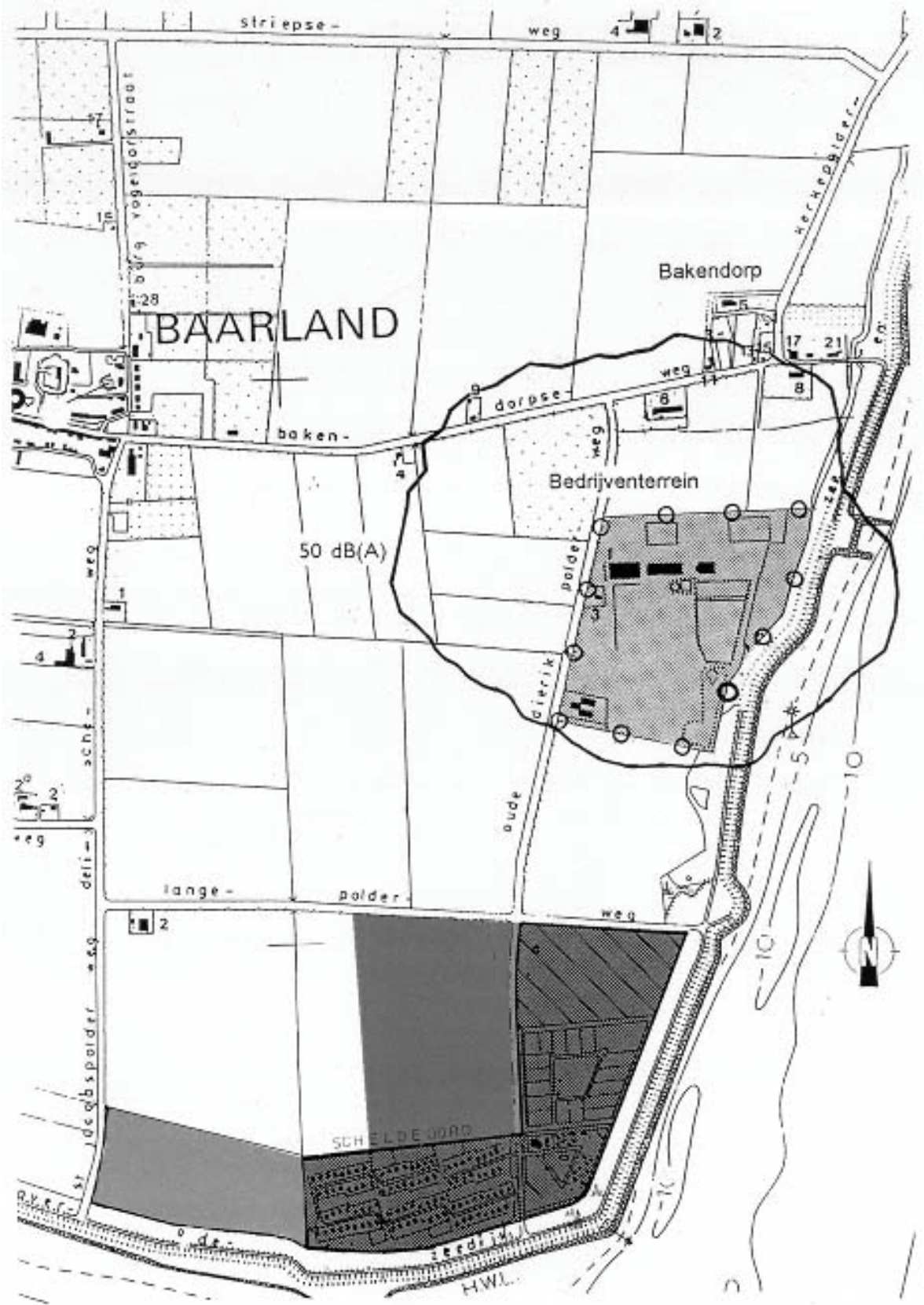
## 4.2 Inrichtingsplan voor natuurontwikkeling

De locatie voor natuurontwikkeling heeft een oppervlakte van 5,8 hectare. De locatie grenst aan de oostzijde aan het perceel met bungalows van het recreatieterrein Scheldoord. De zuidelijke begrenzing betreft de Westerscheldedijk. De natuurontwikkeling zal volgens het Begrenzingsplan eveneens het naastgelegen agrarische perceel, parallel aan de Westerschelde bevatten. De Plaat van Baarland, gelegen in de Westerschelde ten oosten van het plangebied, is bestemd als "buitendijks gebied met waterstaatkundige functie en natuurwetenschappelijke waarde" (BWN). De buitendijks gelegen schorren en slikken, ten zuiden van de Zuidpolder, zijn bestemd als "buitendijks natuurgebied" (BN). Voor het overige ligt de locatie tegen agrarische gronden aan. De kwaliteit van de gronden zijn, vanwege de aanwezigheid van zoute kwel in de bodem van mindere kwaliteit voor de landbouw.

In het kader van de natuurcompensatie vanwege de verdieping van de Westerschelde zijn een aantal extra projecten van binnendijkse natuurcompensatie opgenomen. Eén van deze projecten betreft onderhavige locatie. Het uiteindelijke resultaat zal zijn dat er meer natte natuur wordt gerealiseerd ("nieuwe inlagen") die een bijdrage zal leveren aan de ornithologische functie van het Westerscheldegebied. Bij de inrichting van de nieuwe natuur zal overlast voor aangrenzende gebieden zoveel mogelijk voorkomen moeten worden. Bij de begrenzing van het gebied wordt hiermee rekening gehouden. Belangrijk uitgangspunt is dat de gronden op vrijwillige basis zullen worden verworven. In deze is de eigenaar van het perceel, tevens eigenaar van het recreatieterrein Scheldoord, bereid de grond te ruilen ten behoeve van de natuurontwikkeling.

Bij de inrichting van het natuurterrein zal rekening worden gehouden met de agrarische en recreatieve omgeving. Eén van de aandachtspunten is een eigen ecologische gerichte waterhuishouding die niet mag leiden tot problemen voor de aangrenzende gebieden. Een verdere afstemming zal met de natuurbeheerder plaatsvinden.

Te zijner tijd zal met de direct betrokkenen een inrichtingsplan worden opgesteld.



50 dB(A)-contour (indicatief) 1 : 10.000

figuur 6 Geluidzone bedrijventerrein

## 5. MILIEU, WATER EN DUURZAAMHEID

### 5.1 Geluidshinder

#### **Wegverkeerslawaai**

Op grond van de Wet geluidhinder (Wgh) dient bij de voorbereiding van een bestemmingsplan akoestisch onderzoek te worden verricht naar de geluidsbelasting op woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen die binnen geluidszones langs wegen liggen (art. 77 Wgh). De Landingsweg is gelegen tussen het bestaande en nieuwe recreatieterrein. Deze verplichting geldt alleen voor nieuwe ontwikkelingen die zich binnen 10 jaar zullen voordoen. De geluidsbelasting vanwege wegverkeer op bestaande geluidsgevoelige bestemmingen verdient aandacht in een ander kader dan het bestemmingsplan. Tevens uitgezonderd van de onderzoeksverplichting zijn wegen waarvoor een maximum snelheid van 30 km/uur geldt en wegen waarvan vaststaat dat de 50 dB(A)-contour op maximaal 10 meter uit de weg ligt.

Met in achtneming van de verkeersaantrekkende werking wordt het instellen van de verkeersmaatregel "snelheidszoning van maximaal 30 km/uur" op de gehele Landingsweg gerechtvaardigd.

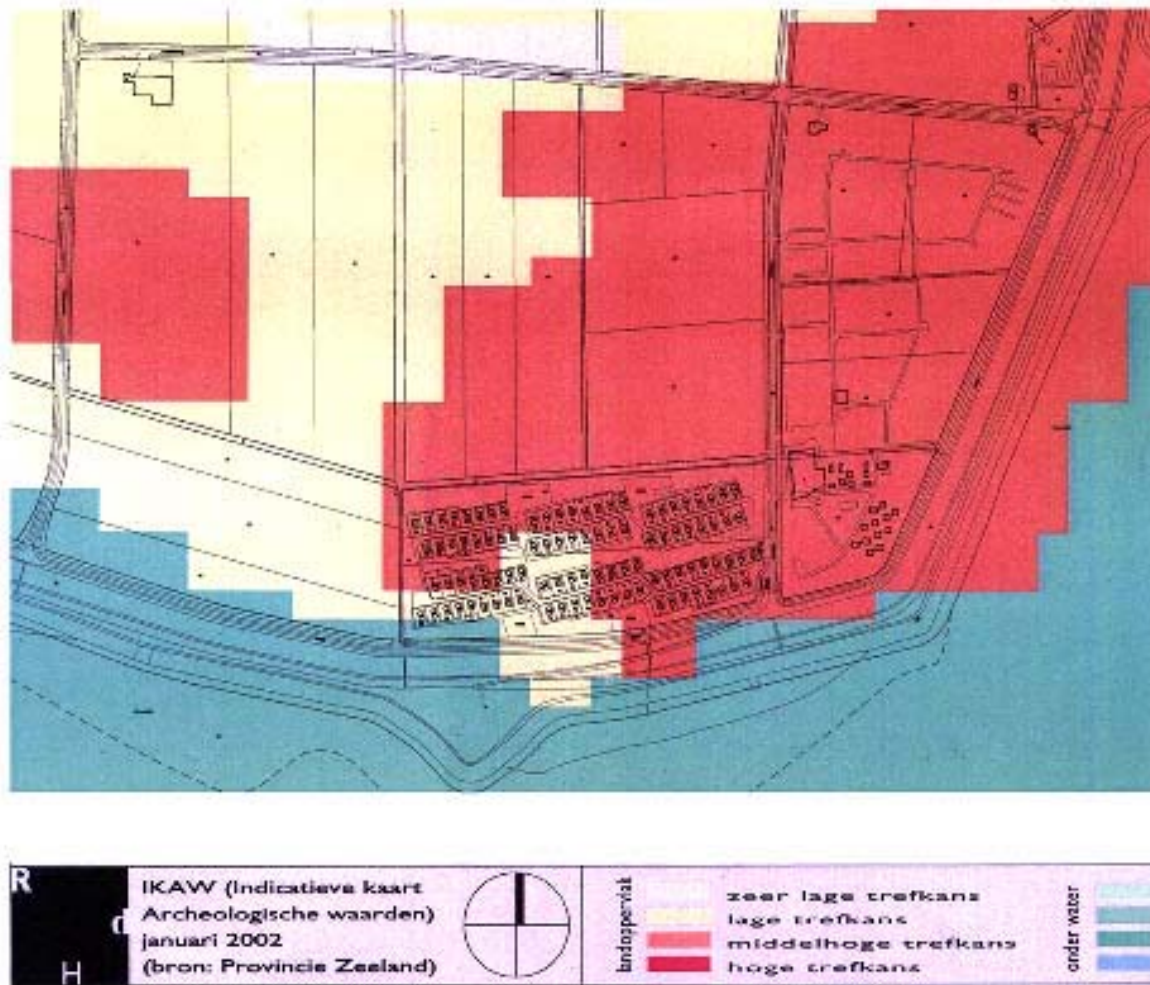
Met betrekking tot het eventueel uitvoeren van een akoestisch onderzoek is er overleg geweest met de Provinciale geluidsdienst. De conclusie uit dit overleg is dat de verkeersintensiteit op de wegen zo gering is dat de toename van de verkeersbewegingen vanwege de uitbreidingsplannen geen overschrijding van de toegestane geluidsbelasting tot gevolg zal hebben.

#### **Industrielawaai**

Met betrekking tot de geluidsbelasting van de conservenfabriek S.V.Z. aan de Oude Dierikpolderweg kan worden opgemerkt dat voor deze fabriek een geluidszone is opgesteld waarbuiten het geluidsniveau niet boven de 50 dB(A) mag komen. Deze zone is gelegen in het landelijk gebied en het recreatieterrein inclusief de uitbreiding vallen buiten deze zoning. In de figuur 6 is deze geluidszone opgenomen.

### 5.2 Geur

Op circa 330 meter afstand van het recreatiecomplex Scheldeoord is de conservenfabriek S.V.Z. gevestigd. Dit bedrijf houdt zich voornamelijk bezig met het inmaken van groenten op zuur zoals augurken, (zilver)uien en bloemkool. Op grond van de uitgave van VNG "Bedrijven en milieuzonering" (1999) dient een afstand van minimaal 300 meter vanuit de inrichting van de conservenfabriek (categorie 4 bedrijven) tot aan de milieugevoelige bestemmingen in acht genomen te worden. De ruimte tussen de conservenfabriek en de campingstandplaatsen bestaat uit akkerland en de Lange Polderweg. Aangezien de gevoelige bestemming niet binnen de minimale afstand van 300 meter vanuit de conservenfabriek is gelegen wordt voldaan aan de milieuzonering (zie figuur 6).



Figuur 7 IKAW-kaart

### 5.3 Agrarische bedrijvigheid (bufferzone)

Binnen een afstand van 100 meter rondom het plangebied zijn geen agrarische bedrijfsgebouwen aanwezig. In verband met het provinciaal milieubeleid moet rond een recreatieconcentratie, die grenst aan agrarische gronden, in beginsel rekening worden gehouden met een bufferzone van 100 meter.

In het bestemmingsplan "Landelijk Gebied" is in de voorschriften bepaald, dat in een zone van 100 meter, rond een bebouwings- of een recreatieconcentratie geen nieuwvestiging plaats mag vinden. In het onderhavige bestemmingsplan kan derhalve een bufferzone achterwege blijven.

De gronden rondom het plangebied zijn geregeld in bestemmingsplan "Landelijk Gebied" en hebben de bestemming "Agrarische doeleinden met landschappelijk waarden". Het meest nabij gelegen bestaande bedrijfsgebouw ligt op circa 250 meter vanaf de geplande uitbreidingslocatie (Lange Polderweg 2), hetgeen voldoet aan de milieuzonering van minimaal 100 meter.

### 5.4 Bodemaspecten

#### Bodemverontreiniging

Wettelijk is bepaald dat een bouwvergunningplichtig bouwwerk niet mag worden gebouwd op een zodanig verontreinigd terrein, dat schade of gevaar is te verwachten voor de gezondheid van gebruikers of het milieu. Aangezien de gronden waar de verblijfsrecreatieve uitbreiding is gepland momenteel in gebruik is als akkerland wordt geen verontreiniging verwacht. Een verkennend bodemonderzoek is uitgevoerd. Hieruit blijkt dat er in de grond geen verontreinigingen zijn aangetroffen maar in het grondwater is plaatselijk een zeer licht verhoogde concentratie arseen aangetroffen. Dergelijke arseengehalten worden veelvuldig aangetroffen in Zeeland en worden beschouwd als van nature verhoogde gehalten. Ook op deze locatie lijkt geen andere mogelijke oorzaak aanwezig. De aangetroffen gehalten in het grondwater zijn dusdanig gering dat zij geen risico opleveren voor de volksgezondheid en/of het milieu. Verdere onderzoeksinspanningen zijn dan ook niet noodzakelijk en er gelden geen gebruiksbepalingen.

Het in de sloot aanwezige slib wordt geclassificeerd als klasse 0 en kan daardoor vrij op de kant verspreid worden.

Relevante delen van het verkennend bodemonderzoek<sup>1</sup> zijn als bijlage 2 de toelichting opgenomen.

#### Archeologie

In Europees verband is het zogenaamde "Verdrag van Valletta" aangenomen. Dit gaat uit van het principe "de veroorzaker betaalt": wie in archeologisch interessante grond wil woelen, dient de kosten voor archeologisch onderzoek te betalen. In navolging op dit verdrag is het provinciale beleid gericht op het bevorderen dat archeologisch onderzoek een vast onderdeel wordt van de planvoorbereiding van ingrepen in en om de bodem (Streekplan Zeeland,

---

<sup>1</sup> Eindrapport verkennend bodemonderzoek Langepolderweg/Landingsweg (sectie S, nummer 192, 193, 194, 640 en 641) te Baarland van SMA Zeeland BV d.d. 19-2-2004

1997). Plannen worden getoetst aan het belang van het behoud van het archeologisch erfgoed en de consequenties voor het archeologisch bodemarchief worden nagegaan.

De Archeologische Monumentenkaart (AMK) bevat de tot nu toe bekende, behoudenswaardige archeologische monumenten. Onder monumenten worden zowel wettelijk beschermde archeologische monumenten verstaan als alle terreinen van archeologische waarde en betekenis. De Rijksdienst voor Oudheidkundig Bodemonderzoek (ROB) heeft daarnaast een "Indicatieve kaart van archeologische waarden" (IKAW) opgesteld. Deze kaart geeft voor het Nederlandse grondgebied de verwachtingswaarde aan wat betreft het vinden van archeologische resten in de bodem.

Binnen de plangrenzen van het recreatieterrein zijn, volgens de AMK, geen archeologische monumenten aanwezig. Figuur 7 toont daarentegen dat een groot deel van het recreatieterrein een middelhoge trefkans op de IKAW- kaart heeft. Dit houdt in dat de kwantiteit van de te verwachten archeologische resten gemiddeld is. Een historisch onderzoek dient meer zekerheid te geven of er behoudenswaardige archeologisch resten, in het terrein waar gebouwd zal gaan worden, aanwezig zijn. Ter plaatse van gebieden met middelhoge verwachtingswaarden wordt in de vorm van een Aanvullende Archeologische Inventarisatie (AAI) vastgesteld of er zich archeologische resten in de bodem bevinden. Inmiddels is er een tussenrapportage<sup>2</sup> gereed en opgenomen in bijlage 3. Op basis van de onderzoeksresultaten wordt bij de bouw van de dienstwoning en de aanleg van wegen en leidingen ter plaatse van de aangegeven kreekkrug (in het noorden van het plangebied) en de aanleg van de vijver aanbevolen tijdens de werkzaamheden een Archeologische Begeleiding te laten uitvoeren.

## 5.5 Risico-contour Westerschelde

Vanwege het vervoer van gevaarlijke stoffen door het scheepvaartverkeer op de Westerschelde zijn er risico-contouren vastgelegd, waarbinnen geen bebouwing plaats mag vinden. Het recreatiepark Scheldeoord ligt echter zo ver van de vaargeul vandaan dat geen beperkingen worden ondervonden van deze risico-contouren.

## 5.6 Kabels en leidingen

In het plangebied is een aantal kabels en leidingen aanwezig. Ten westen van de Landingsweg, 2 meter uit de kant van de sloot bevindt zich een 8 bar gastransportleiding. Er is geen sprake van een hoofdtransportleiding die positief in de voorschriften dient te worden bestemd. Gelet op de ligging van de kabels en leidingen in een leidingenstrook onder de aanwezige infrastructuur zullen er geen belemmeringen voor de verdere ontwikkelingen aan de orde zijn.

---

<sup>2</sup> SOB Research, Tussenrapportage aanvullende Archeologische Inventarisatie Bestemmingsplan Recreatiepark Scheldeoord 2003 Baarland, d.d. 4 mei 2004

## 5.7 Waterstaatkundige aspecten

De Keur waterkeringszorg onderscheidt wat betreft waterkering een kernzone, een beschermingszone en een buitenbeschermingszone. De waterkering langs de Westerschelde is een primaire waterkering. In het plan dient rekening gehouden te worden met deze keurzonering. Bij nieuw- of verbouw langs een waterkering dient rekening gehouden te worden met een bebouwingsvrije strook. Kernzones dienen een primaire waterstaatkundige bestemming te krijgen. Binnen de kernzone dient het bouwen (van chalets en andere bouwwerken) verboden te worden. Van waterschapszijde heeft het de voorkeur dat de beschermingszone een secundaire waterstaatkundige bestemming krijgt. De buiten-beschermingszone hoeft, volgens de waterbeheerder, niet planologisch vastgelegd te worden.

De kernzone van de Westerscheldedijk grenst aan het plangebied, maar maakt hier geen onderdeel vanuit. Derhalve is geen bestemming "Waterstaatsdoeleinden" in voorliggend opgenomen. De gemeente acht het niet noodzakelijk om ook de beschermingszone van een specifieke bestemming te voorzien. Het is niet gebruikelijk om regelingen uit verordeningen nog eens in een bestemmingsplan op te nemen. Verordeningen blijven immers van kracht ondanks de bepalingen van een bestemmingsplan. Bij bouw- en aanlegvergunningen dient hiermee rekening gehouden te worden. De gemeente acht het niet noodzakelijk om in voorliggend plan extra bebouwingsvoorschriften en –verboden en/of zoneringen op de plankaart op te nemen die reeds in de Keur op de Waterkeringszorg zijn vastgelegd.

## 5.8 Water

Op 14 mei 2002 heeft er een eerste overleg plaatsgevonden met het Waterschap Zeeuwse Eilanden. Bij dit overleg werd er nog uitgegaan van de bouw van bouwvergunningplichtige chalets in plaats van standplaatsen voor sta-caravans. Aan de hand van een checklist uit de Handreiking Watertoets van het Ministerie van Verkeer en Waterstaat d.d. oktober 2001 zijn alle relevante wateraspecten behandeld. Het Waterschap stelt de volgende voorwaarden aan de inrichting van de uitbreiding van het recreatieterrein:

- Wettelijk dient het water in het plangebied minimaal aan het laagste ecologische kwaliteitsniveau te voldoen;
- Gestreefd dient te worden naar midden-hoog ecologisch kwaliteitsniveau;
- De waterlopen rondom het uitbreidingsterrein dienen gehandhaafd te blijven met uitzondering van de zuidelijk gelegen waterloop. Deze waterloop dient samen met de te dempen sloot over het uitbreidingsterrein (noord-zuid) gecompenseerd te worden.
- De waterbergingscapaciteit, gerelateerd aan het bebouwde oppervlakte, dient in ieder geval 6% te bedragen;
- De waterplas op het recreatieterrein moet in ieder geval een gedeelte hebben met een diepte van 1,5 tot 2 meter;
- Het water mag tevens een recreatieve functie hebben met uitzondering van een zwemfunctie;
- Vanwege de veiligheid zijn flauw aflopende oevers met onderliggende plasbermen wenselijk
- Met betrekking tot het rioolstelsel wordt er vanuit gegaan dat het schone water en vervuilde water een eigen circuit hebben waarbij sprake zal zijn van 100% afkoppelen.





figuur 8 foto's van het plangebied



Het plangebied is gelegen in het onderbemalingsgebied Baarland met een streefpeil van NAP 1,60 meter bij het gemaal. Doordat het plangebied in een uiterste en erg laag punt van het peilgebied is gelegen moet rekening gehouden worden met behoorlijke peilstijgingen die inundatie veroorzaken, zelfs bij niet al te grote neerslag.

Bij de natuurontwikkeling dient aandacht besteed te worden aan de mogelijke invloed op het grondwaterpeil in verband met het stimuleren van zogenaamde "vernatting in het natuurgebied". Het gebied kan als overloopgebied vanuit de omliggende gronden gebruikt kunnen worden. Gelet op de lage ligging van het gebied en het zoutwatergehalte bestaat er volgens het waterschap wel de mogelijkheid om waterberging en natuurontwikkeling met elkaar in verband te brengen.

In het kader van het vooroverleg als bedoeld in artikel 10 Bro heeft het waterschap Zeeuwse Eilanden een waterschapsadvies gegeven. Het volledige waterschapsadvies is opgenomen in bijlage 4.

## 5.9 Flora en fauna

In het kader van de toepassing van de Vogel- en Habitatrichtlijn en de Flora- en faunawet is onderzoek verricht naar de natuurwaarden van het plangebied en de directe omgeving daarvan. In het kader van de Vogel- en Habitatrichtlijn dient de vraag beantwoord te worden of er sprake is van significante effecten op habitats en soorten. In het kader van de Flora- en faunawet is opgenomen dat de initiatiefnemer van een ruimtelijke ingreep verplicht is na te gaan of in het kader van de ingreep handelingen plaatsvinden die strijdig zijn met de bepalingen in de Flora- en faunawet. Een van de stappen in het onderzoek is het inventariseren van de natuurwaarden voor de locatie. Vervolgens zijn de effecten van de ruimtelijke ingreep op de voorkomende soorten beoordeeld.

Uit het onderzoek komt naar voren dat in zijn algemeenheid de natuurwaarden van het plangebied laag zijn. Een aantal voorkomende planten- en diersoorten vallen onder de Flora- en faunawet (onopzettelijk doden en verstoring vallen onder de verbodsbepalingen). Dit houdt in dat voor het uitvoeren van de aanlegwerkzaamheden een ontheffing aangevraagd dient te worden. De aanlegwerkzaamheden mogen niet leiden tot verstoring van broedende vogels. Hiervoor is geen ontheffing mogelijk zodat de aanlegwerkzaamheden buiten het broedseizoen dienen plaats te vinden.

Tot slot kan uit het onderzoek worden geconcludeerd dat de uitbreiding van het recreatiepark niet leidt tot significante effecten op de natuurwaarden (vogels en vegetatie) van de Westerschelde.

Het volledige onderzoek<sup>3</sup> is opgenomen in bijlage 5.

---

<sup>3</sup> Arcadis, Eindrapport Natuurtoets Uitbreiding Scheldeoord d.d. 28 augustus 2003



## 6. JURIDISCHE VORMGEVING

### 6.1 Planvorm

Met betrekking tot de planvorm is aangesloten bij de methodiek van een gedetailleerd bestemmingsplan met de nodige flexibiliteit. De inrichting van het plangebied is echter niet tot in detail uitgewerkt. In de planologische regeling is het aantal toe te stane standplaatsen geregeld. Ook is aangegeven waar de centrale recreatieve voorzieningen toegestaan zijn. In de door de gemeente af te geven kampeervergunning onder het regime van de Wet op de Openlucht recreatie (WOR) worden nadere eisen gesteld aan het beheer en de inrichting van het kampeerterrein. De te plaatsen mobil-homes vallen eveneens onder de WOR en zijn niet bouwvergunningplichtig ingevolge de Woningwet.

### 6.2 Toelichting op de bestemmingen

De planvoorschriften vallen in drie paragrafen uiteen. Paragraaf I bevat de algemene en technische bepalingen, paragraaf II regelt de bestemmingen en paragraaf III omvat de overige bepalingen.

#### I. Algemene en technische bepalingen

##### *Begripsbepalingen (artikel 1)*

In dit artikel worden begrippen gedefinieerd, die in de voorschriften worden gehanteerd. Bij de toetsing aan het bestemmingsplan moet worden uitgegaan van de in dit artikel aan de betreffende woorden toegekende betekenis.

##### *Wijze van meten (artikel 2)*

In dit artikel wordt aangegeven hoe de hoogte en andere maten, die bij het bouwen in acht genomen dienen te worden, gemeten moeten worden.

##### *Beoordeling van gronden in verband met verstrekken bouwvergunning (artikel 3)*

Om misbruik van de bouwvoorschriften te voorkomen, is in dit artikel bepaald dat gronden, die al eens als berekeningsgrondslag voor een bouwvergunning hebben gediend, niet nogmaals als zodanig kunnen dienen.

#### II. Bestemmingsbepalingen

##### *Recreatieve doeleinden (R) (artikel 4)*

Het gehele recreatiepark is bestemd tot Recreatieve doeleinden (R). Door middel van subbestemmingen is onderscheid aangebracht tussen het bestaande kampeerterrein (k I), de bestaande recreatiewoningen (v) en de 1<sup>e</sup> fase van de uitbreiding met standplaatsen (k II). In de beschrijving in hoofdlijnen is een streefbeeld geschetst waarmee bij de inrichting, inclusief de uitbreiding, rekening gehouden dient te worden. De regeling van het bestaande gedeelte van het recreatiepark sluit zoveel mogelijk aan bij de huidige planologische regeling.

De eisen en maatvoering met betrekking tot de kampeermiddelen zijn geregeld in de kampeervergunning. Er zijn maximaal twee dienstwoningen toegestaan. De gebouwen ten behoeve van de centrumvoorzieningen, te onderscheiden in A en B, dienen binnen het op de plankaart aangegeven bebouwingsvlak opgericht te worden.

Binnen de subbestemmingen k I en k II mogen standplaatsen worden opgericht. Het totaal aantal standplaatsen is gemaximeerd op 570. De soort (toeristisch-, seizoens- of jaarstandplaatsen) en de oppervlakte van deze plaatsen worden geregeld via de kampeervergunning.

#### ***Agrarisch gebied met landschappelijke waarden (AL) (artikel 5)***

Deze gronden zijn bestemd conform de vigerende bestemming in het bestemmingsplan Landelijk Gebied. Vanwege de zonering van 100 meter ten opzichte van verblijfsrecreatie is de bouw van agrarische gebouwen uitgesloten. Uitsluitend andere bouwwerken mogen worden opgericht.

#### ***Verkeers- en verblijfsdoeleinden (artikel 6)***

De ontsluitingsweg die het recreatiepark zal doorsnijden is bestemd tot Verkeersdoeleinden. De ontsluiting van de bestaande recreatiewoningen is eveneens, conform de huidige bestemming, bestemd tot verkeersdoeleinden. De overige wegen op het park zijn van een lagere orde en zijn opgenomen onder de bestemming Recreatieve doeleinden.

#### ***Groenvoorzieningen (artikel 7)***

De groene bufferzone langs de rand van de bestaande recreatiewoningen is bestemd tot Groenvoorzieningen.

#### ***Water (artikel 8)***

Primaire watergangen en beeldbepalende waterelementen zijn bestemd tot Water.

#### ***Natuurgebied (N) (artikel 9)***

Er is voor gekozen om de gronden voor natuurontwikkeling rechtstreeks te bestemmen als Natuurgebied.

### **III. Overige bepalingen**

#### ***Algemene vrijstellingen (artikel 10)***

In artikel 10 is een aantal algemene vrijstellingen opgenomen. Deze vrijstellingen betreffen het bouwen van nutsgebouwtjes en het oprichten van masten en antennes tot een bepaalde hoogte.

#### ***Nadere eisen (artikel 11)***

In artikel 11 is bepaald dat het college van Burgemeester en Wethouders nadere eisen kan stellen aan plaatsing van gebouwen, de dakhelling van hellende dakvlakken en de nokrichting en plaatsing en vormgeving van andere bouwwerken.

#### ***Gebruiksbeperkingen (artikel 12)***

In dit artikel is een algemeen gebruiksverbod gegeven voor gebruik in strijd met de bestemming. Lid 2 bevat de zogenaamde 'toverformule', door middel waarvan vrijstelling van het gebruiksverbod kan worden verleend voor die gevallen waarin een strikte toepassing van het

verbod zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

***Overgangsbepalingen (artikel 13)***

Artikel 13 betreft de overgangsbepalingen met betrekking tot gebruik van onbebouwde gronden en bouwwerken dat afwijkt van het bestemmingsplan op het moment dat dit rechtskracht verkrijgt. Dit gebruik mag worden voortgezet. Wijziging van het afwijkend gebruik is slechts toegestaan indien de afwijking hierdoor niet wordt vergroot.

***Wijzigingsbevoegdheid van Burgemeester en Wethouders (artikel 14)***

Voor de tweede fase van de uitbreiding van het bestaande recreatiepark is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. De gronden met de bestemmingen "Agrarisch gebied met landschapelijke waarden (AL)" en "Water" mogen onder voorwaarden worden gewijzigd in de bestemming "Recreatieve doeleinden met de subbestemming RkII". Eén van de voorwaarden is dat het totale recreatiepark, op de gronden met de bestemmingen RkI en RkII, niet meer dan 650 standplaatsen bedraagt.

***Strafbepaling (artikel 15)***

Het gebruik van gronden en bouwwerken in strijd met de bestemming, alsmede het verrichten van vergunningplichtige werken of werkzaamheden zonder vergunning, is strafbaar en kan worden bestraft met een geldboete van de derde categorie, dan wel hechtenis van ten hoogste zes maanden.

***Slotbepaling (artikel 16)***

De voorschriften kunnen worden aangehaald onder de naam: Voorschriften bestemmingsplan "Recreatiepark Scheldeoord 2003".



## **7. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID**

Conform artikel 9 van het Besluit op de ruimtelijke ordening heeft een onderzoek plaatsgevonden naar de economische uitvoerbaarheid van het plan. Hierbij is vastgesteld dat het plan financieel haalbaar is. Blijkens het rapport "Haalbaarheid Kwaliteitsverbetering en uitbreidingsplan Comfort-camping Scheldeoord te Baarland" maart 2002 (Van Gent Van der Reest, Adviseurs in recreatiemanagement) en de daarin opgenomen exploitatieprognose is een uitbreiding van het recreatieterrein zowel vanuit economische als financiële overwegingen zeer kansrijk te achten. De gronden voor fase 1 zijn inmiddels aangekocht. De exploitatieopzet zal, als vertrouwelijk document, ter informatie aan de provincie worden overlegd.





## 8. MAATSCHAPPELIJKE TOETSING EN OVERLEG

### 8.1 Maatschappelijke toetsing

Ingevolge artikel 6a Wet op de Ruimtelijke Ordening dient de gemeente de bevolking te betrekken bij de voorbereiding van plannen op ruimtelijk gebied. Het concept van het bestemmingsplan zal in verband daarmee gedurende enkele weken op het gemeentesecretariaat ter inzage liggen, waarbij informatie kan worden ingewonnen. Eventuele op- en aanmerkingen kunnen schriftelijk aan Burgemeester en Wethouders kenbaar worden gemaakt. Naast de terinzagelegging wordt op verzoek een informatie-/inspraakgelegenheid georganiseerd.

### 8.2 Overleg

Ter voldoening aan het bepaalde in artikel 10 van het Besluit op de ruimtelijke ordening dient bij de voorbereiding van een bestemmingsplan, waar nodig, overleg gepleegd te worden met besturen van gemeenten, met Rijks- en Provinciale diensten etc. Voor dit plan is overleg gepleegd met:

- Provinciale Commissie Omgevingsbeleid, subcommissie gemeentelijke plannen;
- Waterschap Zeeuwse Eilanden;
- Zeeuwse Milieu Federatie;
- Zuidelijke Land- en Tuinbouworganisatie;
- N.V. Delta Nutsbedrijven;
- Regionale Brandweer Zeeland;
- Dorpsraad Baarland.

In bijlage 6 zijn deze overlegreacties opgenomen. Hieronder volgt de beantwoording met de eventuele aanpassingen c.q. wijzigingen van het plan.

#### PCO, subcommissie gemeentelijke plannen

Brief van 11 maart 2003, verzonden 13 maart 2003

#### Reactie

In beginsel wordt ingestemd met de gekozen uitbreidingsrichting, de omvang en opzet van het plan. Een aantal relevante aspecten dienen nog te worden bezien:

1. Verzocht wordt na te gaan of de uitbreiding van het recreatiepark met meer dan 10 hectare een activiteit is die m.e.r.-beoordelingsplichtig is (categorie 2-opmerking).
2. Verzocht wordt de resultaten van het nader onderzoek inzake de planten- en diersoorten in de plantoelichting op te nemen en zo nodig een planologische regeling op te nemen (categorie 2-opmerking).
3. De resultaten van het overleg met de archeologisch deskundige dient in de plantoelichting te worden opgenomen en zo nodig dient er een planologische regeling te worden getroffen (categorie 2-opmerking).
4. De resultaten van het bodemonderzoek dienen in de plantoelichting te worden vermeld (categorie 2-opmerking).

5. De plantoelichting dient te worden aangevuld met het waterschapsadvies (categorie 2-opmerking).
6. In de voorschriften dient artikel 5 lid 2 "Agrarische doeleinden met landschappelijke waarden" zodanig te worden aangepast dat er binnen 100 meter van een verblijfsrecreatiegebied geen agrarische bebouwing kan ontstaan (categorie 2-opmerking).

#### Antwoord

1. De recreatie-ondernemer heeft zijn uitbreidingsplannen gewijzigd. Het perceel voor de uitbreiding van het recreatiepark beslaat nu 9,77 hectare. De reden daarvoor is dat geen zekerheid bestaat dat de gronden voor de 2<sup>e</sup> fase van de uitbreiding binnen de planperiode van 10 jaar volledig verworven kunnen worden. Uitsluitend die gronden die verworven kunnen worden voor de uitbreiding van het recreatiepark, zijn in dit bestemmingsplan meegenomen. Gelet op deze nieuwe oppervlakte is nader onderzoek of er sprake is van een m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteit, op grond van het Besluit milieu-effectrapportage 1994 (artt. 7.4 en 7.8 a tot en met e Wet Milieubeheer en lijst D van het Besluit MER 1994), niet meer aan de orde. Eén van de criteria is immers dat er sprake is van een uitbreiding van 10 hectare of meer en dat is hier niet meer aan de orde. Toetsing aan de overige criteria is niet meer relevant.
2. Een natuurtoets is uitgevoerd waarbij een inventarisatie van aanwezige planten- en diersoorten in het plangebied en de omliggende omgeving heeft plaatsgevonden. Vervolgens is een effectbeoordeling gemaakt. De resultaten van deze natuurtoets zijn opgenomen in de toelichting.
3. Opdracht zal worden verstrekt om een Aanvullende Archeologische Inventarisatie te verrichten. In dat kader zal overleg worden gepleegd met de provinciaal archeoloog. De resultaten zullen meegenomen worden in de totale afweging.
4. Na afronding van het bodemonderzoek zullen de resultaten daarvan in de toelichting worden vermeld.
5. In het kader van het vooroverleg ex artikel 10 Bro is door Waterschap Zeeuwse Eilanden een waterschapsadvies verstrekt. Dit is opgenomen in de bijlagen bij de toelichting. In het kader van het waterschapsadvies is het voorontwerp op een aantal punten aangepast. Zie daarvoor de beantwoording op de reactie van het waterschap.
6. Artikel 5 lid 2 onder a van de voorschriften wordt geschrapt. Op het perceel met de bestemming AL zijn uitsluitend andere bouwwerken toegestaan.

#### PCO, subcommissie gemeentelijke plannen

Brief van 19 maart 2004, verzonden 24 maart 2004

#### Reactie

Subcommissie heeft bij brief van 11 maart 2003 aangegeven akkoord te kunnen gaan met de gekozen uitbreidingsrichting, de omvang en opzet van het plan.

Ten aanzien van een aantal onderdelen heeft de subcommissie nog opmerkingen.

1. Een deel van het toekomstige natuurgebied en de totale gewenste uitbreiding liggen volgens de IKAW in een gebied met een middelhoge trefkans. De resultaten van het archeologisch onderzoek (AAI) ten aanzien van deze gebieden met een middelhoge trefkans volgens de IKAW moeten bekend zijn vóórdat het plan wordt vastgesteld. (categorie 1-opmerking).

2. Er wordt op gewezen dat in de begripsbepalingen de archeologisch deskundige staat omschreven als zijnde de provinciaal archeoloog of de Rijksarcheoloog van de ROB. Het college van B&W mag echter ook zelf een gekwalificeerde deskundige aanwijzen bijvoorbeeld een archeologisch bedrijf. (categorie 3-opmerking).
3. Een 2<sup>e</sup> dienstwoning wordt aanvaardbaar geacht echter niet op de locatie direct grenzend aan de Langepolderweg. De omliggende gronden hebben in het plan landelijk gebied de bestemming Agrarisch gebied met landschappelijke waarde gekregen. Er dient dan ook zorgvuldig met die gronden en die waarden te worden omgegaan. Functioneel ligt het meer voor de hand de dienstwoning nabij de ingang van het recreatieterrein te situeren. Daarmee wordt extra verstening van het buitengebied voorkomen en kan aangesloten worden bij de nieuwe centrumvoorzieningen (categorie 2-opmerking).
4. Het aspect bodemverontreiniging kan niet worden beoordeeld aangezien dit als PM-post is opgenomen (categorie 2-opmerking).
5. Pal ten westen van de Landingsweg liggen volgens opgave van de Deltan een aantal kabels en leidingen. Verzocht wordt ter hoogte van het bebouwingsvlak Centrumvoorzieningen B een bebouwingsvrije strook van 10 meter aan te geven, teneinde voldoende afstand tussen bebouwingen en genoemde kabels en leidingen te kunnen creëren (categorie 3-opmerking).
6. Met betrekking tot de watertoets wordt opgemerkt dat in de toelichting van het waterschapsadvies onder thema Wateroverlast door het waterschap wordt aangegeven dat de inrichting van het natuurgebied zodanig dient te zijn, dat bij een redelijke peilstijging het natuurgebied volledig als waterberging te gebruiken is. Dit lijkt een te expliciete uitspraak. De hoofdfunctie van het gebied is natuur en de functie waterberging dient zich aan te passen aan het gekozen natuurdoeltype (categorie 3-opmerking).
7. In het vigerende plan "Recreatiepark Scheldeoord '96" heeft een deel van de zeedijk de bestemming Waardevolle dijk met waterstaatkundige functie. Dit deel wordt thans buiten het bestemmingsplan gelaten. Ten behoeve van de duidelijkheid en rechtszekerheid verdient het de voorkeur het deel van de zeedijk toch in het thans voorliggende plan op te nemen (categorie 3-opmerking).

#### Antwoord

1. Inmiddels zijn onderzoeksresultaten van de AAI bekend en opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan. De resultaten zijn geen aanleiding tot aanpassing van het plan. Een aantal aanlegwerkzaamheden zal gelet op de resultaten omtrent archeologische waarden onder Archeologische Begeleiding uitgevoerd worden.
  2. Conform de opmerking is de begripsbepaling van archeologisch deskundige aangevuld met de mogelijkheid om een ander deskundig archeologisch adviesbureau dan de provinciaal archeoloog of rijksarcheoloog van de ROB in te schakelen.
  3. Om de volgende redenen kunnen wij ons niet vinden in de opmerkingen met betrekking tot de dienstwoning:
    - a. De landschappelijke inpassing speelt bij de totale uitbreiding van het recreatieterrein een grote rol. Specifiek voor de uitbreiding is een natuurplan opgesteld. Bij de inrichting van het terrein wordt rekening gehouden met de landschappelijke waarden van de omliggende agrarische gronden. De tweede dienstwoning be
-

hoort tot de recreatieve bestemming. Aan weerszijden van de woning zullen staanplaatsen voor chalets worden gerealiseerd. Wij zien niet in dat door deze woning op deze plaats de landschappelijke waarden extra zullen worden aangetaast. Van een onaanvaardbare verstening in het open landschap is, gelet op de recreatieve omgeving, geen sprake.

- b. Ruimtelijk past de woning in de reeks van bestaande (agrarische) bedrijfswoningen aan de Langepolderweg.
- c. Qua architectuur van de woning zal rekening worden gehouden met het aansluitende agrarische gebied. De woning zal een uitstraling krijgen die passend is bij het typisch Zeeuwse landschap.

De locatie voor de tweede dienstwoning zoals opgenomen in het inrichtingsplan uit de toelichting blijft gehandhaafd.

- 4. Inmiddels zijn de resultaten van het bodemonderzoek bekend en worden deze in de toelichting verwerkt. De resultaten geven geen aanleiding het plan te wijzigen.
- 5. Bij de inrichting van het terrein wordt rekening gehouden met de aanwezige kabels en leidingen. Wij achten het voldoende om in de toelichting van het plan te vermelden dat er een 8 bar transportleiding ten westen van de Landingsweg op 2 meter uit de sloot bevindt. Overigens wordt in de voorschriften (artikel 4, lid 2, sub c) aangegeven dat rondom het terrein een groenstrook van minimaal 10 meter breed gerealiseerd moet worden. In de beschrijving in hoofdlijnen zal worden toegevoegd dat deze groenstrook aan de zijde van de Landingsweg vrij dient te zijn van bebouwing, uitgezonderd het bebouwingsvlak voor centrumvoorzieningen. Daarnaast bestaan er privaatrechtelijke bepalingen tussen de eigenaar en Deltan. Bij de uitvoering van de werkzaamheden voor de bouw van de centrumvoorzieningen zal overleg worden gevoerd met de Deltan.
- 6. Het natuurgebied is primair bestemd als natuur en is niet aangewezen als overloopgebied voor waterberging. Bij de verdere uitwerking van het natuurinrichtingsplan zal de waterberging van het gebied, vanwege de lage ligging en de peilstand, in stand blijven. Overigens is, gelet op het natuurdoeltype natte natuur, deze natuurlijke wateropvang een gewenste ontwikkeling.
- 7. Destijds is de keuze voor het opnemen van een klein deel van de zeedijk in het vigerende bestemmingsplan "Recreatiepark Scheldeoord '96" gemaakt om bebouwing (een paviljoen) op de dijk te kunnen realiseren. Overigens is aan deze bebouwingsmogelijkheid destijds door Gedeputeerde Staten goedkeuring onthouden. Het overgrote deel van de zeedijk, en een deel van de Westerschelde, is thans opgenomen in het bestemmingsplan "Landelijk Gebied" en zal worden meegenomen in de herziening van dit plan "Landelijk Gebied", waarvoor momenteel een voorontwerp wordt opgesteld. Wij vinden het een logische en duidelijke keuze de begrenzing van het plan te relateren aan de uitbreiding en kwaliteitsverbetering van het recreatiepark en de natuurontwikkeling. Overigens beslaat de natuurontwikkeling een groter gebied en is de regeling in dit plan ingegeven door de eigendomssituatie.

## Waterschap Zeeuwse Eilanden

Brief van 12 maart 2003

### Reactie

Het waterschap wijst op haar standpunt met betrekking tot het benutten van het natuurontwikkelingsgebied voor waterberging. Het benutten van het gebied voor waterberging, dat daar door de lage ligging geschikt voor is, zal een bijdrage leveren aan de steeds terugkerende wateroverlastsituatie in die hoek. Aangegeven wordt dat dit standpunt in de provinciale werkgroep natuurontwikkeling ingebracht zal worden.

Verwezen wordt voorts naar het wateradvies. Voor het opstellen van het waterschapadvies wordt tabel 4.2 uit de "bestuurlijke notitie watertoets" gehanteerd. Wat niet van toepassing is wordt hier niet behandeld. De volgende punten worden aangesneden:

1.     Veiligheid  
De uitbreiding ligt in de invloedssfeer van de waterkering. Van belang is dat niet binnen de beschermingszone wordt gebouwd. De op de plankaart aangegeven bebouwingsvrije strook van 40 meter strookt niet met de in de Keur Waterkeringszorg opgenomen beschermingszone. In het plan ontbreekt een verwijzing naar c.q. toelichting op de bebouwingsvrije strook.
2.     Wateroverlast  
Voorgesteld wordt het overtollige water van de vijver via een open verbinding (waterloop) af te voeren naar de zuidelijk van de uitbreiding gelegen waterloop. De inrichting van het natuurgebied dient uit een oogpunt van waterberging zodanig te zijn dat bij een redelijke peilstijging het gebied volledig als berging te gebruiken is. De doeleinden omschrijving van artikel 9 zal eventueel aangepast moeten worden indien het natuurgebied benut wordt voor waterberging.
3.     Riolering  
Door 100 % af te koppelen wordt het rioleringsstelsel niet belast met schoon water. Het aangeboden regenwater, van de wegen, dient eerst gezuiverd te worden.
4.     Volksgezondheid  
Er worden geen moerasachtige zones voorzien. Langs de randen van de vijver met vlakke taluds zal riet gaan groeien. Door maaien kan de hoeveelheid in de hand gehouden worden.
5.     Grondwateroverlast  
Huidig polderpeil dient te worden gehanteerd in verband met voorkomen grondwateroverlast en voor waterberging.
6.     Oppervlaktekwaliteit  
De centrale vijver in het midden te voorzien van een zone met een van minimale waterdiepte van 1,5 meter ten behoeve van de waterkwaliteit en het positief effect op de waterbodem (beperking baggeren tot alleen het diepere deel).
7.     Natte natuur  
Geen risico voor achteruitgang. Er wordt een natuurgebied naast het recreatieterrein gemaakt.
8.     Onderhoud wateren
  - De oevers van de centrale vijver dienen door de campingexploitant te worden onderhouden. Het waterschap verzorgt het baggerwerk.

- De waterlopen rondom het uitbreidingsterrein worden door het waterschap onderhouden. Ingevolge de Keur Waterbeheer dienen bebouwings- en beplantingsvrije onderhoudsstroken in acht te worden genomen. In artikel 4 lid 2 onder c is dat terecht voorgeschreven. Dit geldt echter uitsluitend voor de gronden met de bestemming Recreatieve doeleinden. Het merendeel van de direct aan waterlopen grenzende gronden zijn echter bestemd als Groenvoorzieningen, Natuurgebied en Agrarische doeleinden met landschappelijke waarden. Bij die bestemmingen dienen eveneens onderhoudsstroken in acht genomen te worden.
- In artikel 5 lid 4 en artikel 9 lid 4 is bepaald dat het gebruik van gronden als opslagplaats voor bagger en specie verboden is. Het waterschap gaat er vanuit dat dit verbod niet geldt voor de delfspecie die vrijkomt bij het delven van de waterlopen.

9. Wegen

- Gekozen is voor de ontsluiting via de Landingsweg. Dit dient te worden gemotiveerd.
- Het verdient aanbeveling om de groenstroken langs de wegen te bestemmen als Verkeersdoeleinden in plaats van Groenvoorzieningen
- Rekening gehouden moet worden met vrije uitzichtshoeken conform de wegenverordening Zeeland.

Antwoord

1. Op de plankaart is de juiste beschermingszone opgenomen. Zoals in de toelichting is aangegeven acht de gemeente het niet noodzakelijk om ook de beschermingszone van een specifieke bestemming te voorzien, aangezien deze reeds in de Keur op de Waterkeringszorg worden geregeld. Het is de vraag of een keur van een waterschap als onderdeel van een bestemmingsplan moet gelden. Zonder een nadere aanduiding van "zoals deze keur geldt op een gefixeerd tijdstip", moet deze vraag uit een oogpunt van rechtszekerheid ontkennend worden beantwoord. De tekst in de toelichting volstaat derhalve.
2. Rekening zal worden gehouden met het standpunt van het waterschap met betrekking tot de inrichting van de uitbreiding van het recreatiepark en de natuurontwikkeling. Zoals het waterschap zelf al aangegeven heeft zal overleg met de provincie plaatsvinden over de natuurinrichting. Het natuurgebied is primair bestemd als natuur en is niet aangewezen als overloopgebied voor waterberging. Bij de verdere uitwerking van het natuurinrichtingsplan zal de waterberging van het gebied, vanwege de lage ligging en de peilstand, in stand blijven. Overigens is, gelet op het natuurdoeltype natte natuur, deze natuurlijke wateropvang een gewenste ontwikkeling.
- 3-7 Voor kennisgeving aangenomen en is akkoord.
8. In de Keur Waterbeheer worden de onderhoudsvrije stroken langs waterlopen geregeld. Deze regeling is van toepassing los van de regeling in het bestemmingsplan dat wil zeggen een regeling in het bestemmingsplan ten behoeve van het onderhoud van de waterlopen kan achterwege blijven aangezien dit wordt geregeld in een keur van het waterschap.  
De specifieke verbodsbepaling geldt niet voor delfspecie uit de sloten in het plangebied aangezien dit behoort tot de normale onderhoudswerkzaamheden

9. In eerste instantie was het de bedoeling om de Landingsweg uit zijn openbaarheid te onttrekken. De gemeente verwacht teveel bezwaren van de omwonenden en heeft besloten de Landingsweg zijn huidige ontsluitingsfunctie te laten behouden, los van de mogelijkheid de weg over te dragen aan de gemeente.  
Gekozen is voor een vrij gedetailleerde bestemming teneinde te voorkomen dat er onvoldoende groene buffer langs het recreatiepark aanwezig is.  
De wegenverordening Zeeland zal in achtgenomen worden.

Zeeuwse Milieu Federatie  
Brief van 7 april 2003

Reactie

Kan instemmen met het bestemmingsplan. Er is veel aandacht voor landschappelijke inpassing, natuurontwikkeling, duurzaam bouwen en 'rood voor groen'.

Zuidelijke Land- en Tuinbouworganisatie  
Brief van 10 februari 2003

Reactie

Geen opmerkingen

N.V. Delta Nutsbedrijven  
Brief van 17 februari 2003

Reactie

Ten westen van de Landingsweg ligt een 8 bar gastransportleiding en enkele andere kabels en leidingen. De gastransportleiding ligt er op basis van een zakelijk recht. Verzocht wordt geïnformeerd te blijven over de openbaarheid van de Landingsweg.

Antwoord

In de leidingenstrook ligt geen hoofdtransportleiding die positief bestemd hoeft te worden. Volstaan kan worden met de in het voorontwerp-bestemmingsplan opgenomen bestemmingen. In de toelichting zullen de aan de orde zijnde kabels en leidingen worden vermeld.

Regionale Brandweer Zeeland

Brief van 12 maart 2003

Reactie

- Gewezen wordt op de bereikbaarheid van de te bouwen en aanwezige recreatie- en centrumvoorzieningen voor de brandweer. De betreffende voorzieningen en gebouwen moeten tot op 40 meter (vanaf de hoofdtoegang) te bereiken zijn door de voertuigen van de gemeentelijke brandweer. De rijloper moet geschikt zijn voor gemeentelijke brandweervoertuigen.
- Aangegeven wordt dat een tweede ontsluiting voor de brandweer vanuit de Langedolderweg de bereikbaarheid van met name het nieuwe park te verbeteren of aanvullen.
- Gewezen wordt op de aanwezigheid van voldoende bluswaterwinplaatsen. Afhankelijk van de soort bebouwing kan de noodzaak aanwezig zijn van een groter bluswatercapaciteit.

### Antwoord

Bij de verdere uitwerking van de inrichtingsplannen zal rekening worden gehouden met voorgaande opmerkingen met betrekking tot de brandveiligheid. De opmerkingen behoeven geen juridische vertaling in de voorschriften.

### Dorpsraad Baarland

Geen reactie ontvangen.

## **8.3 Inspraak**

Het voorontwerp-bestemmingsplan heeft in de periode van 16 december 2003 tot en met 19 januari 2004 ter inzage gelegen in het kader van de inspraak als bedoeld in artikel 6a van de Wet op de Ruimtelijke Ordening. In deze periode zijn 4 schriftelijke inspraakreacties ingediend. In het onderstaande worden deze reacties behandeld en voorzien van een beantwoording. De volledige reacties zijn opgenomen in bijlage 7. Mochten de reacties aanleiding geven tot aanpassing c.q. wijziging van het voorontwerp-bestemmingsplan dan wordt dat expliciet vermeld.

1. M.P. van Schaik  
Rouaansekaai 25  
4331 HB Middelburg

Brief ontvangen 13 januari 2004

### Reactie

De nieuwe supermarkt wordt direct naast de bungalow Landingsweg 99 gerealiseerd. Hierdoor zal de geluidshinder aanmerkelijk toenemen. Dit geldt idem dito voor de ligging van het sportveld. Inspreker is van mening dat zijn woonsituatie aanmerkelijk zal verslechteren en de waarde van de woning zal verminderen. Gevraagd wordt een geluidswal aan te leggen langs het huidige parkeerterrein en de watergang bij de supermarkt en het sportveld.

### Antwoord

De afstand tussen de recreatiewoning van inspreker en het parkeerterrein van de supermarkt bedraagt ongeveer 30 meter. In de huidige situatie is op deze plaats een parkeerterrein voor bezoekers aanwezig. In de huidige situatie kan er dus ook sprake zijn van een geluidstoename door extra verkeer en parkeren. Wel is het van belang om bij de inpassing van het nieuwe terrein het parkeerterrein ook aan de zuidzijde, langs de sloot van een groenstrook te voorzien. Dit zal bij de inrichting van het terrein worden meegenomen.

Met betrekking tot de overlast vanwege het sportveld wordt opgemerkt dat inspreker zich ervan bewust moet zijn dat bij het wonen c.q. recreëren op een recreatiepark ook een bepaalde dynamiek hoort. Gekozen is voor een concentratie van faciliteiten in de nabijheid van de bestaande voorzieningen.

2. ZLTO  
Mw. ing. E.M.A.J. Boonman  
Postbus 20  
4870 AA Etten-Leur



Brief ontvangen 13 januari 2004

Reactie

Cliënt, de heer Traas exploiteert aan de Langepolderweg 2 een agrarisch bedrijf van circa 50 hectare.

- a. Gevreesd wordt voor een ernstige belemmering van de agrarische bedrijfsvoering door de uitbreidingsplannen van het recreatiepark Scheldeoord (vrees voor klachten over de ventilatoren van de koeling voor aardappelen, vrijhouden van zone langs geplande groenstroken wat de gewasbescherming belemmerd en mogelijke conflictsituaties tussen landbouwverkeer en recreatief verkeer). Cliënt verwacht extra hinder te ondervinden van de gasten. Uitbreiding van het aantal eenheden betekent een toename van het aantal bezoekers en voorzieningen. Dit betekent een toename van verkeer dat voor het bedrijf meer overlast betekent.
- b. De uitbreidingsplannen zijn in strijd met het provinciaal beleid. In de toelichting van het bestemmingsplan is aangegeven dat het recreatiepark bestemmingsplanmatig is geregeld en in principe ruimtelijke uitbreidingsmogelijkheden heeft. Dit heft de strijdigheid met het streekplanbeleid echter niet op. Deze strijdigheid wordt versterkt door het feit dat er slechts 20% nieuwe extra ruimte voor toeristische activiteiten beschikbaar is welke kan worden gebruikt voor kwaliteitsverbetering van bestaande bedrijven. Het door Recreatiepark Scheldeoord beoogde aantal uit te breiden eenheden past niet binnen deze 20% ondanks de plannen voor kwalitatieve verbetering voor aan te leggen groen.
- c. Bij recreatieve ontwikkelingen dient rekening te worden gehouden met de kwetsbaarheid van het landschap en de natuur, gelet op de ligging in het WCL. Verblijfsrecreatieve elementen worden niet uitgesloten mits in beperkte vorm en uit oogpunt van beperkte omvang. De voorgenomen uitbreiding acht cliënt echter niet van beperkte omvang.
- d. Verzocht wordt de wijzigingsbevoegdheid in artikel 14 van het bestemmingsplan te verwijderen. Het wordt niet geaccepteerd dat via wijziging schaarse agrarische grond (momenteel in pacht) omgezet kan worden in recreatieve doeleinden.
- e. Verzocht wordt geen medewerking te verlenen aan de uitbreidingsplannen zoals opgenomen in het voorontwerp-bestemmingsplan. Bij voortzetting van de plannen wordt overwogen tevens een planschadeclaim in te dienen.

Antwoord

- a. De afstand tussen de bedrijfsgebouwen van de heer Traas en de grens van het recreatieterrein zal in de nieuwe situatie ongeveer 400 meter betreffen. Wij verwachten niet dat er klachten zullen komen met betrekking tot geluidsoverlast van het agrarisch bedrijf aangezien de afstand binnen aanvaardbare normen blijft (aanvaardbaar is een minimale afstand van 100 meter). Daarnaast kiezen de recreanten er specifiek voor te recreëren in een landelijke en agrarische omgeving. Met betrekking tot de groenzone tussen de landbouwgrond en het recreatieterrein wordt opgemerkt dat er een sloot ligt tussen de landbouwgrond en het recreatieterrein. Deze sloot kan bij de uitbreiding van fase 2 worden verplaatst. Aangezien het gebruikelijk is dat er sloten in het agrarisch gebied en langs wegen aanwezig zijn, zal dit bij het toepassen van middelen voor de gewasbescherming geen extra beperkingen opleveren. Met betrekking tot eventuele conflictsituaties tussen het landbouwverkeer en het recreatieverkeer merken we op dat de toegangswegen naar het recreatieterrein niet via het agrarisch bedrijf van de heer Traas lopen. Het meeste verkeer komt via de oostzijde, over de Oude Dierikpolderweg of Zeedijk naar Scheldeoord toe. Met

betrekking tot het recreatieve fietsverkeer zal de nadruk liggen op de toeristische routes langs de Westerschelde en het schorregebied.

Kortom: in de huidige situatie is er ook sprake van een recreatieve verblijfsfunctie grenzend aan het landelijk gebied. In deze situatie zijn er geen grote conflictsituaties opgetreden. De uitbreiding betekent weliswaar een vergroting van de recreatieve functie. Deze vergroting heeft voornamelijk betrekking in de omvang van het terrein. Uit een onderzoek<sup>4</sup> naar de haalbaarheid van het uitbreidingsplan blijkt namelijk dat er per verblijfseenheid sprake zal zijn van een gezinsverdunding. De verwachting is dat het aantal gasten niet aanzienlijk zal wijzigen ten opzichte van de mogelijkheden die de huidige kampeervergunning biedt.

- b. Conform het vereiste in artikel 10 van het Besluit op de ruimtelijke ordening is het voorontwerp-bestemmingsplan voorgelegd aan de subcommissie gemeentelijke plannen van de Provinciale Commissie voor het omgevingsbeleid (voorheen PPC). Zij kunnen instemmen met de gekozen uitbreidingsrichting, omvang en opzet van het plan. Dit houdt in dat de provincie akkoord is met de motivering en belangenafweging die de gemeente in deze heeft gemaakt en er geen sprake is van strijdigheid met het streekplan. Verwezen wordt naar de provinciale adviezen onder paragraaf 8.2 van de toelichting.
- c. Zie onder b.
- d. Van de wijzigingsbevoegdheid in artikel 14 van het bestemmingsplan zal pas gebruik worden gemaakt wanneer de gronden in eigendom zijn van de exploitant van het recreatiepark. De bestemmingsveranderingen in dit plan bevatten het omzetten van agrarische functies in recreatieve – en natuurfuncties. De verantwoording daarvan is neergelegd in het bestemmingsplan en zoals eerder aangegeven stemt de provincie in met deze ontwikkeling.
- e. Een ieder die meent dat hij of zij schade lijdt ten gevolge van bepalingen van een bestemmingsplan heeft op grond van artikel 49 WRO het recht een planschadevergoeding bij de gemeenteraad te verzoeken. Het besluit omtrent schadevergoeding kan pas genomen worden op het moment dat er sprake is van een onherroepelijk bestemmingsplan. Deze procedure ex artikel 49 WRO staat los van de bezwaar- en beroepsmogelijkheden in het kader van de bestemmingsplanprocedure.

3. SVZ International BV  
Postbus 27  
4870 AA Etten-Leur

Brief ontvangen 16 januari 2004

#### Reactie

- a. De situering van het recreatiepark ten opzichte van SVZ is in het recente verleden problematisch gebleken. In het verleden zijn er klachten in verband met geurhinder ingediend en zijn er juridische stappen door de eigenaar van het recreatiepark ondernomen. Deze voorgeschiedenis is aanleiding om op te merken dat het van groot belang is om de situering van de uitbreiding van het recreatiepark zorgvuldig af te wegen. In het bestemmingsplan wordt uitgegaan van een geurcontour van 300 meter. SVZ kan zich vinden in de toepassing van deze geurcontour maar een en ander laat onverlet dat in het verleden klachten zijn geuit met betrekking tot geuroverlast. De vraag is of de situering van de uitbreiding van het recreatiepark ten opzichte van SVZ in het kader van een goede

---

<sup>4</sup> Van Gent Van der Reest, Rapport "Haalbaarheid Kwaliteitsverbetering en uitbreidingsplan Comfort-Camping Scheldeoord te Baarland" d.d. 12 maart 2002

ruimtelijke ordening wenselijk is. Voorkomen dient te worden dat SVZ in de toekomst weer met klachten wordt geconfronteerd die mogelijk gaan toenemen gezien de ligging van de uitbreiding.

- b. De uitbreiding leidt tot een toename van het aantal toeristen waardoor de verkeersdruk op de aan- en afvoerwegen aanmerkelijk zal toenemen ten opzichte van de huidige situatie. De toegangsweg tot het recreatiepark loopt direct langs ons bedrijf. De op bladzijde 15 van de toelichting aangegeven problemen ten aanzien van het verkeer op de polderwegen in het hoogseizoen zullen toenemen door de uitbreiding. Op dit moment is onduidelijk op welke wijze een verkeersonveilige situatie na uitbreiding van deze voorzieningen wordt voorkomen. Gelet op het aantal vervoersbewegingen van vrachtverkeer van en naar ons bedrijf is het van groot belang dat een oplossing voor deze problemen wordt meegenomen bij de procedure voor deze uitbreiding. De verkeersveiligheid mag niet verder afnemen ten opzichte van de huidige situatie.
- c. De detailhandelsvoorzieningen dienen uitsluitend bestemd te zijn voor de toeristen die verblijven op het recreatiepark. Voorkomen dient te worden dat de plaatselijke bevolking gebruik gaat maken van deze voorzieningen aangezien er dan de verkeersproblematiek verder zal toenemen.

#### Antwoord

- a. In de huidige situatie wordt voldaan aan de minimale afstand van 300 meter vanuit de bedrijfsactiviteiten van SVZ. Deze afstandsnorm dient in acht genomen te worden vanwege mogelijke geurhinder voor omliggende bestemmingen. In de nieuwe situatie blijft de huidige afstand tot de fabriek ongewijzigd en is er geen sprake van een verslechtering. Het is juist in het belang van de conservenfabriek dat de uitstoot van geur niet zal toenemen aangezien dit een ongewenst effect zal hebben in de omgeving.
- b. De uitbreiding betekent in zekere zin een vergroting van de recreatieve functie. Deze vergroting heeft voornamelijk betrekking op de omvang van het terrein. Uit een onderzoek naar de haalbaarheid van het uitbreidingsplan<sup>5</sup> blijkt namelijk dat er per verblijfseenheid sprake zal zijn van een gezinsverdunding. De verwachting is dat het aantal gasten niet aanzienlijk zal wijzigen ten opzichte van de mogelijkheden die de huidige kampeervergunning biedt. De verwachting is dat de verkeersintensiteit op de Zeedijk, Langepolderweg en Oude Dierikpolderweg (m.n. in de zomerperiode) niet dusdanig zal toenemen dat de verkeersveiligheid aanzienlijk zal verslechteren. De wegbeheerder, waterschap Zeeuwse Eilanden, ziet op dit moment geen reden om verkeersmetingen te verrichten. In het algemeen heeft de verbetering van verkeersveiligheid op de polderwegen in Zuid-Beveland aandacht gekregen. De gezamenlijke wegbeheerders hebben daartoe een convenant gesloten.<sup>6</sup> Een van de maatregelen is het invoeren van de 60 km/u snelheid. Eventueel benodigde maatregelen zullen per deelgebied worden uitgewerkt en afgestemd op de actuele situatie.
- c. In eerste instantie zijn de centrumvoorzieningen bestemd voor de recreanten. De centrumvoorzieningen staan ten dienste van de bestemming recreatieve doeleinden en hebben geen zelfstandige functie. Niet uitgesloten kan worden dat ook de mensen uit

---

<sup>5</sup> Van Gent Van der Reest, Rapport "Haalbaarheid Kwaliteitsverbetering en uitbreidingsplan Comfort-Camping Scheldeoord te Baarland" d.d. 12 maart 2002

<sup>6</sup> Masterplan "Op weg naar een verkeersveiliger Zuid-Beveland".

---

Baarland gebruik zullen maken van de voorzieningen. De verwachting is dat dit in beperkte mate het geval is aangezien een supermarkt op een recreatiepark ("buurtsuper") niet kan concurreren met de grotere supermarkten in de omgeving. Mocht de supermarkt een zelfstandige functie gaan vervullen dan komen deze activiteiten in strijd met de bestemming Recreatieve doeleinden.

4. Vereniging van Huiseigenaren Gemeentelijk Bungalowpark Baarland  
P/a F. van der Wel, secr.  
Libelleveen 231  
3205 SC Spijkenisse

Brief ontvangen 4 februari 2004

Reactie

- a. De gefaseerde uitbreiding van het recreatiepark en de gehanteerde aanpak wordt als zeer positief ervaren.
- b. Wel dient deelgebied B met de 98 bungalows gescheiden te blijven van het recreatiepark Scheldeoord en de parkeergelegenheid in deelgebied B is uitsluitend bestemd voor de recreanten van de bungalows.
- c. Als noodvoorziening voor ambulances en brandweer e.d. wordt een tweede ontsluiting van de toevoerweg aan de Lange Polderweg bij de tweede dienstwoning voorgesteld. Deze ontsluiting dient dan alleen voor calamiteiten.
- d. Het aanleggen van een strand aan de oever van de Westerschelde wordt gezien als een positieve ontwikkeling.

Antwoord

- a. V.k.a.
- b. In het bestemmingsplan wordt deze scheiding duidelijk geregeld. De recreatiebungalows worden apart geregeld in de subbestemming Rv. Met een aanduiding op de plankaart wordt het parkeerterrein aangegeven. Ter plaatse kan met fysieke maatregelen als een afrastering of borden kenbaar worden gemaakt dat het parkeerterrein behoort bij de particuliere bungalows.
- c. Verwezen wordt naar de reactie van de Regionale Brandweer in het kader van het vooroverleg (zie paragraaf 8.2) en de beantwoording daarop.
- d. Deze ontwikkeling valt buiten dit bestemmingsplan.