SCHOUWEN-DUIVELAND

Brouwerseiland

BESTEMMINGSPLAN

Rho
ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE

brouwers
eiland

© Rho Adviseurs bv
Niets uit dit drukwerk mag door anderen dan de opdrachtgever worden verveelvoudigd en/of openbaar gemaakt door middel van druk, fotokopie, microfilm of op welke andere wijze dan ook zonder voorafgaande toestemming van Rho Adviseurs bv, behoudens voorzover dit drukwerk wettelijk een openbaar karakter heeft gekregen. Dit drukwerk mag zonder genoemde toestemming niet worden gebruikt voor enig ander doel dan waarvoor het is vervaardigd.

Brouwerseiland

Schouwen-Duiveland

bestemmingsplan

identificatie

identificatiecode:
NL.IMRO.1676.00155BphBD-vo01

projectnummer:
130179.1952600

opdrachtleider:
ir. C.A. Louws

planstatus

datum:
2 februari 2016

status:
voorontwerp

Inhoudsopgave

Toelichting 7

Hoofdstuk 1 Inleiding 9
1.1 Achtergronden 9
1.2 Doel bestemmingsplan 11
1.3 Vigerende planologische regeling 12
1.4 Waarom een MER? 13
1.5 Planologische afweging 18
1.6 Opzet toelichting 19

Hoofdstuk 2 Inventarisatie en analyse 21
2.1 Plangebied en omgeving 21
2.2 Initiatief 23
2.3 Stedenbouwkundig plan 24
2.4 Programma 29
2.5 Verblijfsconcept en doelgroep 31
2.6 Landschappelijke inpassing met natuurwaarden 32
2.7 Natuur 33
2.8 Beeldkwaliteit 36
2.9 Gebruik recreatiewoningen 36
2.10 Eigendom 37
2.11 Verevening 38
2.12 Overige aspecten 38
2.13 Uitgangspunten voor de bestemmingsregeling 38

Hoofdstuk 3 Beleidskader 39
3.1 Rijksbeleid 39
3.2 Provinciaal beleid 40
3.3 Gemeentelijk beleid 40
3.4 Uitgangspunten voor de bestemmingsregeling 41

Hoofdstuk 4 Milieu en duurzaamheid 43
4.1 MER: voorgenomen activiteit en alternatieven 43
4.2 Duurzaamheid en energie 44
4.3 Water en bodem 45
4.4 Ecologie 50
4.5 Verkeer 52
4.6 Landschap, cultuurhistorie, archeologie en explosieven 55
4.7 Leefomgevingsaspecten 56

Hoofdstuk 5	**Uitgangspunten bestemmingsplan**	**63**
Hoofdstuk 6	**Juridische vormgeving**	**65**
6.1	Opzet bestemmingsregeling	65
6.2	Toelichting op de bestemmingen	66
6.3	Toelichting op de algemene regels	69
6.4	Toelichting op de overgangs- en slotregels	70
Hoofdstuk 7	**Economische uitvoerbaarheid**	**71**
7.1	Economische effecten	71
7.2	Effecten op recreatiewoningenmark	71
7.3	Financiële uitvoerbaarheid	72
Hoofdstuk 8	**Handhaving**	**73**
Hoofdstuk 9	**Maatschappelijke uitvoerbaarheid**	**75**

Bijlagen bij de toelichting

Bijlage 1	**Rapportage ZKA**
Bijlage 2	**Stedenbouwkundig ontwerp**
Bijlage 3	**Beeldkwaliteitsplan**
Bijlage 4	**Beleidskader**
Bijlage 5	**Indicatief landschapsbeeld**
Bijlage 6	**MER Brouwerseiland (zie afzonderlijk bijlagenboek)**
Bijlage 7	**Bijlagen bij MER Brouwerseiland (zie afzonderlijk bijlagenboek)**

Regels 93

Hoofdstuk 1	**Inleidende regels**	**95**
Artikel 1	Begrippen	95
Artikel 2	Wijze van meten	103
Hoofdstuk 2	**Bestemmingsregels**	**105**
Artikel 3	Recreatie - Verblijfsrecreatie	105
Artikel 4	Waterstaat - Waterkering	121
Artikel 5	Waterstaat - Waterstaatkundige functie	122
Hoofdstuk 3	**Algemene regels**	**123**
Artikel 6	Algemene bouwregels	123
Artikel 7	Algemene afwijkingsregels	124
Artikel 8	Overige regels	125
Hoofdstuk 4	**Overgangs- en slotregels**	**127**
Artikel 9	Overgangsregels	127
Artikel 10	Slotregel	128

Bijlagen bij de regels

Bijlage 1	Staat van Horeca-activiteiten

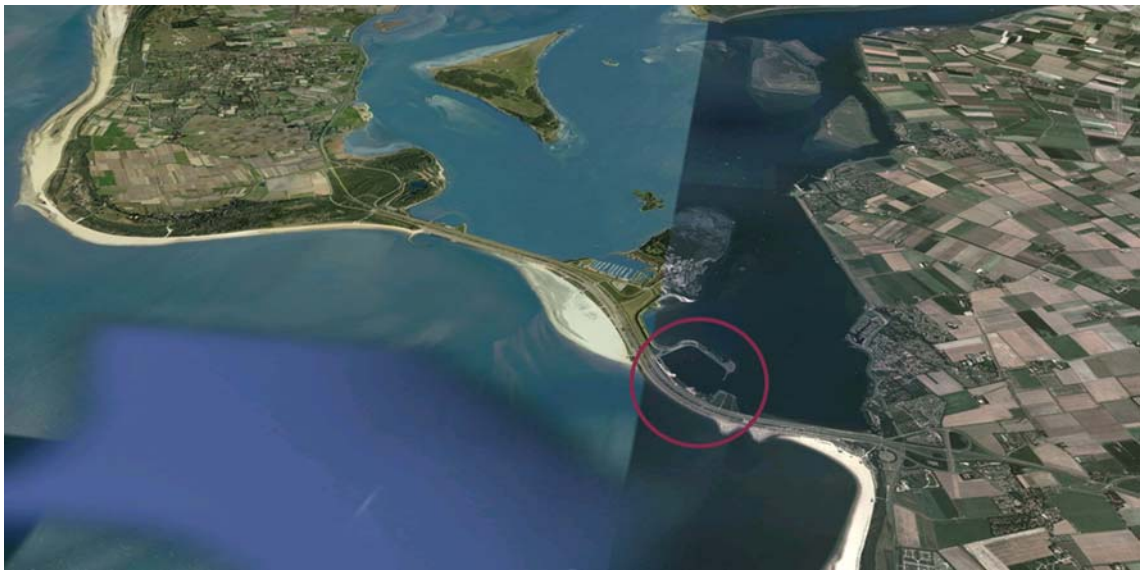
Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Achtergronden

Van werkhaven naar Brouwerseiland
Het project Brouwerseiland transformeert een werkhaven uit 1971, aangelegd voor de bouw van de Brouwersdam als onderdeel van de Deltawerken, tot een landschappelijke archipel met als doel een nieuwe hoogwaardige en unieke vorm van recreatie te creëren: verblijfsrecreatie midden in de Zeedelta.

De projectideologie van Brouwerseiland is gebaseerd op het harmonisch samengaan van People (mensen), Planet (milieu) en Prosperity (welvaart), de drie pijlers van de P3-filosofie zoals die door de Verenigde Naties in 2002 in Johannesburg werd geformuleerd. Hierdoor ontstaan duurzame ontwikkelingen 'die tegemoetkomen aan de noden van het heden, zonder de mogelijkheden van toekomstige generaties om in hun behoeften te voorzien in het gedrang te brengen.'



Figuur 1.1 Ligging Middelplaathaven (beneden Noordzee, boven Grevelingen)

Het ontwerp van het project 'Brouwerseiland' is de afgelopen tien jaar aan de hand van een aantal concepten ontwikkeld tot het huidige inrichtingsplan. In dit proces stonden naast een hoogwaardige recreatieve kwaliteit en duurzaamheid de aspecten natuur, landschap en milieu altijd centraal. Na intensieve afstemming met de betrokken overheden is het plan doorontwikkeld tot een uniek en innovatief concept, genaamd Brouwerseiland (zie figuur 1.2).

Het project

Brouwerseiland is een unieke en toekomstbestendige ontwikkeling

Het multifunctionele karakter sluit perfect aan bij de recreatievraag van de toekomst. De combinatie van een natuurlijk aangelegde eilandenarchipel met duinlandschap, waterfront luxe familievilla's met eigen aanlegsteiger en aan het strand, is uniek in Noordwest-Europa. Dit betreft een nieuw en premium product in de markt van recreatieverblijven. Bovendien is dit moderne concept gesitueerd op een unieke locatie; aan de internationaal vermaarde Deltawerken (Brouwersdam), op de scheiding tussen de Noordzee en het Grevelingenmeer, en direct verbonden met het natuurgebied van de Grevelingen.

Brouwerseiland is een kwalitatief hoogwaardige, duurzame en innovatieve ontwikkeling

De functies verblijfsrecreatie, watersport, en natuur- en landschapsontwikkeling komen in deze ontwikkeling op bijzondere wijze samen. Een dergelijk concept komt in Noord-West-Europa niet voor.

Brouwerseiland is een groenblauwe archipel

Er worden nieuwe eilanden gerealiseerd. De bestaande landstructuur van de werkhaven wordt geïntegreerd in de nieuwe structuur van Brouwerseiland. Het plan is ontworpen als een blauwgroene archipel. De vorm van de eilanden is gebaseerd op de morfologie van de al bestaande recreatie-eilanden in de Grevelingen, de bestaande kustlijn in de Grevelingen en de omgeving van de Brouwersdam (duinontwikkeling noordkant Brouwersdam). Zo ontstaat een eenheid in natuur en vorm met de huidige situatie van de Grevelingen en wordt een natuurlijke omgeving gecreëerd.

Brouwerseiland is de ontwikkeling van een nieuwe internationale standaard op recreatief gebied.

Het concept voor Brouwerseiland richt zich op een nieuwe doelgroep die vraagt naar exclusieve vakanties binnen Noordwest-Europa. Deze doelgroep wordt nog niet bediend. De ontwikkeling maakt deel uit van een proces om het zuidelijk gedeelte van de Brouwersdam te ontwikkelen tot een hotspot van allure. Er wordt met Brouwerseiland een kwalitatief hoogwaardig jaarrond aanbod aan dag- en verblijfsrecreatie gecreëerd op de Brouwersdam. Daarnaast zorgt de ontwikkeling van Brouwerseiland met haar investering voor een grote economische en maatschappelijke meerwaarde in het gebied.

Figuur 1.2 Blauwgroene archipel

Betrokken partijen
Het project Brouwerseiland is een privaat initiatief van Brouwerseiland B.V., een samenwerkingsverband tussen Zeelenberg Ontwikkelingsmaatschappij B.V. en Boskalis Nederland B.V.

De gemeenteraad van Schouwen-Duiveland is het bevoegd gezag voor het MER en bestemmingsplan. Vanaf het begin van de planvorming zijn tevens onder meer de volgende partijen betrokken: provincie Zeeland, Rijkswaterstaat, Staatsbosbeheer, Rijksvastgoed- en ontwikkelingsbedrijf en Natuur- en Recreatieschap Zuidwestelijke Delta. Daarnaast wordt intensief overleg gevoerd met diverse gebruikers van de Grevelingen, zoals de watersporters en de visserij.

1.2 Doel bestemmingsplan

Doel
Doel van voorliggend bestemmingsplan is het bieden van een juridisch-planologisch kader voor de realisatie van Brouwerseiland. Samen met het beeldkwaliteitsplan dat is opgesteld vormt het tevens de borging op de lange termijn voor het behoud van de nagestreefde ruimtelijke kwaliteit en de natuurwaarden. Basis voor de vertaling in het bestemmingsplan is het voorkeursalternatief, zoals dat in het MER is bepaald.

Plangebied
Het gebied voor de ontwikkeling van Brouwerseiland ligt in de Middelplaathaven. Deze werkhaven ligt aan de oostzijde van de Brouwersdam, ten zuiden van de Kabbelaarsbank, aan de westzijde van de Grevelingen. De haven ligt in de gemeente Schouwen-Duiveland in de provincie Zeeland. In figuur 1.3 is de ligging van het plangebied globaal weergegeven.

Figuur 1.3 Globale ligging van het plangebied van het bestemmingsplan

Over de Brouwersdam loopt de N57, die de eilanden Goeree-Overflakkee en Schouwen-Duiveland met elkaar verbindt. Naast de N57 (aan de oostzijde) ligt een parallelweg (Brouwersdam-Binnen) met daarnaast de tramrails van de RTM rails, inclusief perron. Dit spoor loopt tot de halte bij de openbare aanleghaven West Répart bij Scharendijke. De Grevelingenlaan (Brouwersdam Binnen) vormt de ontsluitingsweg van de Middelplaathaven. Aan de westzijde van de Brouwersdam ligt de Noordzee.

Nieuw bestemmingsplan
Het bestemmingsplan Brouwerseiland voorziet in een bestemmingsregeling die de ontwikkeling mogelijk maakt. Dit bestemmingsplan vervangt de ter plaatse van het plangebied geldende delen van het bestemmingsplan Buitengebied. Brouwerseiland kan niet worden gerealiseerd op basis van het genoemde bestemmingsplan. Er is dus een nieuw bestemmingsplan nodig.

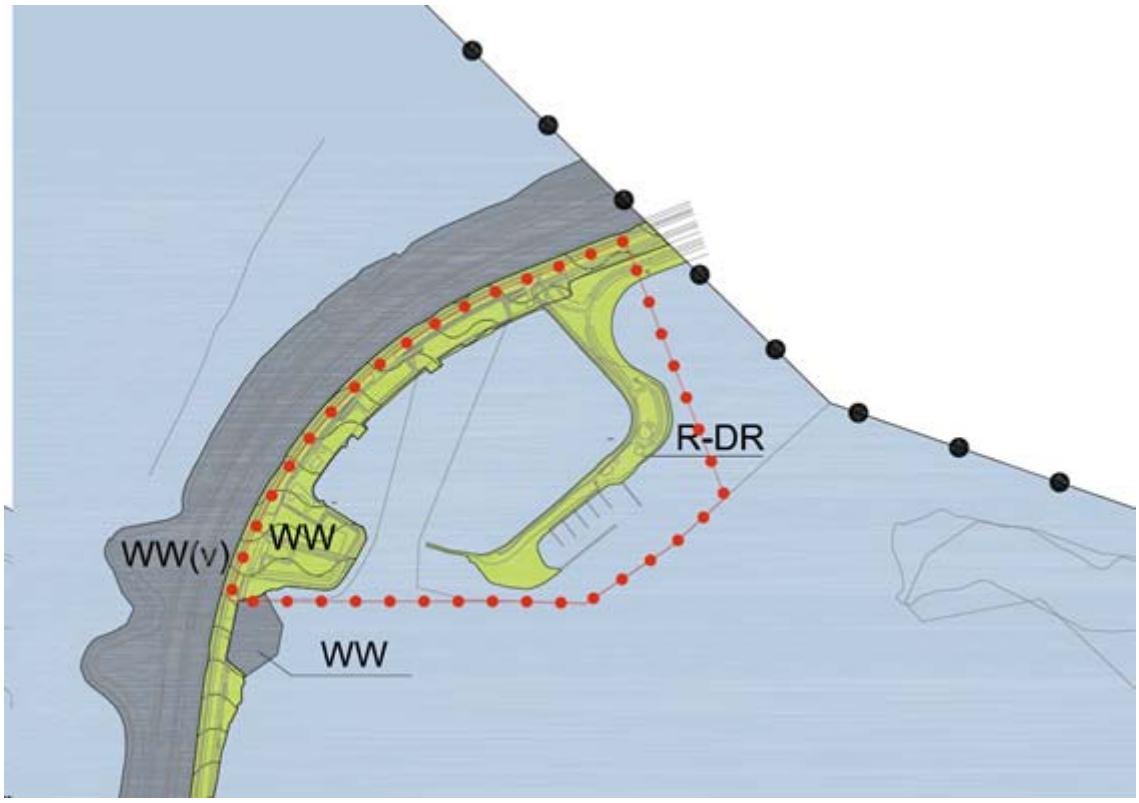
Voor deze ontwikkeling wordt tevens een mer-procedure doorlopen. Dat betekent dat in het kader van de bestemmingsplanprocedure een MER zal worden opgesteld, waarin de milieueffecten van Brouwerseiland worden beschreven.

1.3 Vigerende planologische regeling

Voor de locatie geldt het bestemmingsplan Buitengebied (vastgesteld 26 maart 2009). In figuur 1.4. is een uitsnede van de plankaart opgenomen. De gronden hebben in het bestemmingsplan de volgende bestemmingen.

- De bestemming Recreatie - Dagrecreatie. Binnen deze bestemming zijn kleinschalige dagrecreatieve voorzieningen toegestaan. Gebouwen zijn niet toegestaan. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegestaan tot een maximale bouwhoogte van 2 m. De maximale bouwhoogte van vlaggenmasten bedraagt 10 m.
- De bestemming Waterstaat-Waterkering (gedeeltelijk). Deze bestemming is opgenomen voor de bescherming en veiligstelling van de waterstaatkundige functie van de Brouwersdam.
- Water met de aanduiding 'deltawater'. Deze aanduiding is opgenomen voor het behoud en/of versterking van de aanwezige natuurwaarden en voor watergebonden recreatie, beroepsvaart en visserij.

Hieruit blijkt dat de ontwikkeling van Brouwerseiland niet in het vigerende bestemmingsplan is voorzien en dus ook niet in het geldende plan past.



Figuur 1.4 Uitsnede plankaart bestemmingsplan Buitengebied met hierop geprojecteerd de plangrens van bestemmingsplan Brouwerseiland (rode bolletjes lijn)

1.4 Waarom een MER?

Waarom een mer-procedure?
De milieueffectrapportage (m.e.r.) is een in de wet verankerd instrument om de milieugevolgen van een voorgenomen activiteit in beeld te brengen, zodat de betrokken overheden de milieugevolgen bij hun afwegingen omtrent die activiteit kunnen betrekken. Op die wijze krijgt het milieubelang een volwaardige plaats in de uiteindelijke plannen en/of besluitvorming.

De m.e.r. vindt zijn basis in het Europese recht. In Nederland is de m.e.r. geregeld in de Wet milieubeheer (Wm) en het Besluit milieueffectrapportage. In het Besluit milieueffectrapportage is aangegeven welke activiteiten leiden tot een m.e.r.-verplichting en, zo ja, in welke vorm. Er kan sprake zijn van planMER (voor kaderstellende plannen), een projectMER en een m.e.r.-beoordeling en/of een vormvrije m.e.r.-beoordeling. Tussen een planMER en een projectMER bestaat overigens geen wezenlijk verschil[1]. Een planMER is in het algemeen globaler van aard dan een projectMER. Een projectMER dient ter onderbouwing van een concreet geval waardoor in het algemeen hogere eisen worden gesteld aan de uit te voeren onderzoeken.

Daarnaast verplicht de Wm een planMER op te stellen voor activiteiten waarvoor een passende beoordeling moet plaatsvinden op grond van de Natuurbeschermingswet 1998 vanwege mogelijk significant negatieve effecten.

Activiteiten uit de bijlagen bij het Besluit milieueffectrapportage
In het Besluit milieueffectrapportage is in bijlage C en D aangegeven welke activiteiten leiden tot een m.e.r.-verplichting. Voor de transformatie van de werkhaven naar een landschappelijke archipel met onder meer verblijfsrecreatie is in onderstaande tabel aangegeven welke activiteiten wel en niet verplichten tot het uitvoeren van een milieueffectrapportage.

Tabel 1.1 Overzicht m.e.r.-(beoordelings)plichtige activiteiten in Bijlage C en D van Besluit m.e.r.

activiteit	**gevallen zoals beschreven in Besluit m.e.r.**	**omvang en situering in Brouwerseiland**	**m.e.r. of m.e.r-beoordelingsplicht**	**Plan of besluit**
Categorie D.10 sub b en c				
jachthavens	100 ligplaatsen of meer	450 ligplaatsen	m.e.r.-beoordelingsplicht	besluit: bestemmings-plan
themaparken	250.000 bezoekers of meer per jaar	n.v.t.	n.v.t.	besluit: bestemmings-plan
vakantiedorpen en hotelcomplexen buiten stedelijke zones met bijbehorende voorzieningen	oppervlakte van 25 ha of meer	oppervlak circa 55 ha (eilanden, recreatiewoningen en voorzieningen)	m.e.r.-beoordelingsplicht	besluit: bestemmings-plan
	oppervlakte van 10 ha of meer in een gevoelig gebied	3,4 ha (areaal in Natura 2000-gebied)	n.v.t.	

Kortom, het project Brouwerseiland is aan te merken als een activiteit als bedoeld in categorie 10 van onderdeel D van de bijlage bij het Besluit m.e.r. vanwege de omvang van de jachthaven en verblijfsrecreatie. Zodoende geldt voor Brouwerseiland een m.e.r.-beoordelingsplicht.

Plan-milieueffectrapportage Natura 2000
De Wm kent de verplichting een planmilieueffectrapportage te doorlopen voor wettelijke verplichte plannen, zoals een bestemmingsplan, waarvoor een passende beoordeling op grond van de Natuurbeschermingswet 1998 nodig is. Een passende beoordeling is nodig als niet op voorhand kan worden uitgesloten dat een plan of project significante gevolgen heeft voor Natura 2000. Dat is het geval voor (het bestemmingsplan) Brouwerseiland. Voor Brouwerseiland geldt dan ook een planMERplicht. Het MER Brouwerseiland voorziet ook in deze (plan)MER.
In de passende beoordeling wordt dieper ingegaan op de gevolgen voor Europees beschermde Natura 2000-gebieden, zoals de Grevelingen en de Voordelta. De passende beoordeling maakt deel uit van het MER.

Gecombineerd plan- en projectMER
Zoals hiervoor beschreven geldt voor Brouwerseiland de verplichting om een m.e.r.-beoordeling op te stellen en een planMER met passende beoordeling te maken. Gebruikelijk neemt het bevoegd gezag eerst op basis een m.e.r.-beoordelingsnotitie een besluit of belangrijke negatieve milieueffecten kunnen optreden en een volwaardig projectMER noodzakelijk is. Aangezien significant negatieve effecten op Natura 2000-gebieden niet op voorhand zijn uit te sluiten en op grond daarvan al een planMER nodig is, wordt de stap van de m.e.r.-beoordeling overgeslagen en wordt direct een gecombineerd plan/projectm.e.r.-procedure uitgevoerd.

Dit MER wordt opgesteld voor het bestemmingsplan dat in de ontwikkeling van Brouwerseiland voorziet. Aangezien de gemeenteraad van Schouwen-Duiveland het besluit neemt over de vaststelling van het bestemmingsplan, is de gemeenteraad ook het bevoegd gezag voor het MER.

Mer-procedure
Het MER wordt opgesteld voor dit bestemmingsplan dat in de ontwikkeling van Brouwerseiland voorziet. Aangezien de gemeenteraad van Schouwen-Duiveland het besluit neemt over de vaststelling van het bestemmingsplan, is de gemeenteraad ook het bevoegd gezag voor het MER.

Procedurestappen
In de mer-procedure kunnen 2 fasen worden onderscheiden:
- de voorfase;
- het opstellen van het MER zelf.

Voorfase
De voorfase van de m.e.r.-procedure van Brouwerseiland is ondertussen afgerond:
- Begin 2015 heeft Brouwerseiland B.V. de mededeling gedaan van het voornemen om een MER op te stellen aan de gemeenteraad van Schouwen-Duiveland. Op 13 mei 2015 is een concept Notitie Reikwijdte en Detailniveau (NRD) ingediend bij de gemeente.
- De gemeente heeft op 30 juni 2015 een besluit genomen over de concept NRD en vervolgens het voornemen van Brouwerseiland B.V. om een MER op te stellen, bekendgemaakt op 3 juli 2015 door publicatie van de NRD. Vanaf 6 juli 2015 heeft de NRD gedurende een periode van 6 weken voor eenieder ter inzage gelegen. Op 13 juli 2015 is een informatieavond gehouden door initiatiefnemer en gemeente. Ook is de NRD op vrijwillige basis voor advies aan de Commissie voor de m.e.r. gestuurd om zodoende van begin af aan de aanbevelingen van de Commissie mee te kunnen nemen bij het opstellen van het MER. Tevens zijn de overige adviseurs en bestuursorganen geraadpleegd.
- Op 10 september 2015 is het advies voor reikwijdte en detailniveau van de Commissie voor de m.e.r. verschenen. In dit advies heeft de Commissie, voor zover relevant, rekening gehouden met de inhoud van de zienswijzen en andere reacties op de NRD. Er zijn daarnaast zienswijzen ingediend door 16 personen en organisaties. De adviezen en zienswijzen zijn door de initiatiefnemer en bevoegd gezag gebundeld in een zogenaamde oplegnotitie. Tevens is daarin opgenomen hoe met de adviezen en zienswijzen omgegaan zal worden in het MER.
- Het college van B&W heeft op 27 oktober 2015 een besluit genomen over deze oplegnotitie.

Opstellen van het MER
De tweede fase van de m.e.r.-procedure (het opstellen van het concept-MER en het vervolg daarop) zal parallel verlopen met het bestemmingsplanprocedure, zoals hieronder weergegeven in tabel 1.2.

Tabel 1.2 Afstemming tussen mer- en bestemmingsplanprocedure

Bestemmingsplan	**MER**
Opstellen voorontwerp bestemmingsplan	Mededeling door initiatiefnemer aan bevoegd gezag. Openbare kennisgeving.
	Reikwijdte en detailniveau - Raadplegen adviseurs en betrokken overheidsinstanties over reikwijdte en detailniveau. - Bevoegd gezag moet mogelijkheid bieden voor indienen zienswijzen. - Commissie voor de m.e.r. kan advies geven over reikwijdte en detailniveau (facultatief)* Als bevoegd gezag niet de initiatiefnemers is: advies van bevoegd gezag over reikwijdte en detailniveau (bij project)
	Opstellen concept MER
Inspraak en overleg: - Toesturen voorontwerpbestemmingsplan aan overlegpartners - Terinzagelegging voorontwerpbestemmingsplan in het kader van de inspraak: gelegenheid om inspraakreacties in te dienen*	Openbaar maken van het MER; terinzagelegging als bijlage bij het voorontwerpbestemmingsplan gelegenheid reacties in te dienen op het MER en verplicht toetsingsadvies Commissie voor de m.e.r.*
Opstellen ontwerpbestemmingsplan: (Voor zover nodig) verwerken inspraak- en overlegreacties en eventuele ambtshalve aanpassingen	(Voor zover nodig) opstellen oplegnotitie bij MER*
Terinzagelegging ontwerpbestemmingsplan ten behoeve van de vaststelling; gelegenheid zienswijzen in te dienen	
Beantwoording zienswijzen en opstellen raadsvoorstel voor de vaststelling van het bestemmingsplan	
Vaststelling bestemmingsplan door de gemeenteraad	
Verwerken raadsbesluit en gereedmaken bestemmingsplan voor beroepsprocedure (Voor zover nodig) verwerken aanpassingen naar aanleiding van zienswijzen, eventuele ambtshalve aanpassingen en wijzigingen door raad bij vaststelling aangebracht	
Terinzagelegging bestemmingsplan in het kader van de beroepsprocedure. Mogelijkheid om beroep in te stellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State door: - degenen die eerder een zienswijze hebben ingesteld; - degenen die nog geen zienswijze hebben ingesteld: mogelijkheid van beroep tegen onderdelen van het bestemmingsplan die door de raad gewijzigd zijn vastgesteld ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.	
Uitspraak Afdeling Bestuursrechtspraak Raad van State	

De gemeenteraad is het bevoegd gezag voor zowel het bestemmingsplan als voor het MER. Het MER wordt niet als zelfstandig document door de gemeenteraad vastgesteld, maar dient als onderbouwing voor het bestemmingsplan. Het MER wordt uiteindelijk door de gemeenteraad betrokken bij de vaststelling van het bestemmingsplan. Het MER heeft voorts een relatie met de passende beoordeling.

Omdat ten behoeve van Brouwerseiland een passende beoordeling wordt opgesteld, dient een (plan)MER te worden opgesteld. De passende beoordeling is in de planologische procedure dan ook een bijlage bij het MER en het bestemmingsplan. Daarnaast dient de passende beoordeling als onderbouwing voor de aanvraag voor de vergunning in het kader van de Natuurbeschermingswet.

De bestemmingsplanprocedure kent drie fasen:
- voorbereiding: opstellen voorontwerpbestemmingsplan, terinzagelegging voorontwerp en opstellen ontwerpbestemmingsplan;
- vaststelling: terinzagelegging ontwerpbestemmingsplan en vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad;
- beroep: terinzagelegging vastgesteld bestemmingsplan en beroepsprocedure bij de Afdeling Bestuursrechtspraak.

De procedure van het MER haakt aan op die van het bestemmingsplan. De wettelijke fasen van het MER zijn:
- voorbereiding: bepalen reikwijdte en detailniveau en opstellen MER; deze fase vindt plaats parallel aan het voorontwerpbestemmingsplan;
- MER: opstellen MER, terinzagelegging en toetsingsadvies Commissie voor de m.e.r.

In beide sporen is sprake van een aantal stappen die wettelijk niet verplicht zijn, maar die wel worden gezet:
- Er is geen wettelijke verplichting een voorontwerpbestemmingsplan in het kader van de inspraak ter inzage te leggen. Op grond van de inspraakverordening van de gemeente Schouwen-Duiveland is het echter vaste praktijk dat een ieder de gelegenheid krijgt om kennis te nemen van een voorontwerpbestemmingsplannen en daarop een inspraakreactie in te dienen.
- Het vragen van advies aan de commissie MER over de reikwijdte en het detailniveau voor het MER (op basis van de Notitie Reikwijdte en Detailniveau) is niet verplicht. Initiatiefnemers hebben er in overleg met de gemeente voor gekozen om de commissie MER ook in deze fase al om advies te vragen, zodat bij het opstellen van het MER rekening kan worden gehouden met de aandachtspunten die de commissie ziet voor het MER voor Brouwerseiland.
- Mocht daar aanleiding toe zijn, dan kan op basis van het toetsingsadvies van de commissie MER een aanvulling op het MER worden opgesteld, die als oplegnotitie bij het MER wordt gevoegd.

De passende beoordeling doorloopt als bijlage bij het MER dezelfde procedure als het MER.

Basisalternatief en voorkeursalternatief
In het MER wordt het basisalternatief getoetst op alle relevante milieuaspecten. Het basisalternatief is het initiatief zoals dat door Brouwerseiland is ontwikkeld: de beoogde ontwikkeling op het moment van het opstellen van het MER. Dit basisalternatief wordt in het MER getoetst (en vergeleken met de referentiesituatie). Daarnaast worden vier alternatieven onderzocht. Te weten een alternatief met een kleiner programma, een alternatief op gebied van duurzaamheid, een alternatief waarbij buiten de grenzen van Natura 2000 wordt gebleven en een alternatief met extra maatregelen uit Building with Nature. Op basis van een vergelijking van deze alternatieven is in het MER het voorkeursalternatief bepaald. Dat voorkeursalternatief wordt in het bestemmingsplan beschreven en voorzien van een juridisch-planologische regeling.

Coördinatie bestemmingsplan en vergunningen
In dit project wordt de coördinatieregeling toegepast. Door middel van de coördinatieregeling worden diverse vergunningenprocedures gelijktijdig doorlopen. Dat betekent dat de bestemmingsplanprocedure van toepassing op alle andere procedures van de vergunningen die worden gecoördineerd. Het volgende overzicht geeft aan welke vergunningen gecoördineerd worden.

Vergunning	Bevoegd gezag
Omgevingsvergunning bouwen	Burgemeester en wethouders
Natuurbeschermingswetvergunning	Provincies Zeeland en Zuid-Holland[2]
Watervergunning	Rijkswaterstaat
Ontgrondingsvergunning.	Provincie Zeeland

De betreffende ontwerpvergunningen worden met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd. Belanghebbenden kunnen daartegen zienswijzen indienen, die door de verschillende bevoegde gezagen worden beoordeeld. Direct na de vaststelling van het bestemmingsplan worden dan de betreffende vergunningen verleend. Vervolgens doorlopen de vergunningen samen met het bestemmingsplan de beroepsprocedure. Dat betekent dat direct beroep kan worden ingesteld tegen een vergunning bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

1.5 Planologische afweging

Essentie van de planontwikkeling
De essentie van de ontwikkeling is het realiseren van een bijzondere en hoogwaardige verblijfsrecreatieve ontwikkeling op de Brouwersdam die de economische slagkracht, maatschappelijke ontwikkeling, leefbaarheid en toekomstwaarde voor de bewoners van de omliggende eilanden Schouwen-Duiveland en Goeree-Overflakkee bevordert. Hiermee wordt invulling gegeven aan de wensen die gemeente Schouwen-Duiveland, de gemeente Goedereede en de provincies Zeeland en Zuid-Holland destijds hadden om die doelen te bereiken.

Keuze voor de Brouwersdam
De betrokken overheden willen de Brouwersdam economisch en toeristisch-recreatief ontwikkelen, om zodoende beide eilanden economisch te versterken en te laten profiteren van de spin-off van de ontwikkelingen, alsmede om de beide koppen van de eilanden te ontlasten van ontwikkelingen die het natuur- en milieubeleid doorkruisen.

Innovatief en structuurversterkend voor de regio
Brouwerseiland is het belangrijke vliegwiel om van de Brouwersdam/ de Grevelingen een recreatieve hotspot van internationale naam te maken. De beoogde doelgroep wordt in Noordwest Europa nog nauwelijks bediend. Dit kwalitatief hogere segment heeft een hoog bestedingspatroon en zorgt voor sociaal-economische structuurversterking van de regio. De ontwikkeling levert dan ook de gewenste spin-off op.

Natuur en duurzaamheid
De voormalige werkhaven wordt omgevormd tot een natuurlijke archipel die een eenheid gaat vormen met het omringend natuurgebied en het duinlandschap dat zich op de Brouwersdam ontwikkeld. Gestreefd wordt naar een brede duurzame ontwikkeling. Die ontwikkeling wordt vaak voorgesteld door de 3 P's; People (mensen), Planet (planeet) en Prosperity (voorspoed). Deze 3 P's staan voor de sociale, ecologische en economische dimensies van het begrip duurzaamheid. Brouwerseiland voegt op ecologisch gebied kwaliteit toe aan de locatie en de omgeving. Een werkhaven met grotendeels zuurstofarme en zuurstofloze omstandigheden wordt omgevormd tot een eilandenarchipel met hogere ecologische waarden. Er is bovendien geen sprake van significante aantasting van de ecologische waarden van het Natura2000-gebied van de Grevelingen.

Beleid en planologische en milieuaspecten
De ontwikkeling sluit aan op het beleid zoals benoemd in hoofdstuk 3 (beleidskader). Brouwerseiland is een belangrijke invulling van het overheidsbeleid voor de Brouwersdam. Daarnaast is de ontwikkeling getoetst op alle relevante milieuaspecten. Deze aspecten vormen geen belemmering voor de vaststelling van het bestemmingsplan. In hoofdstuk 4 Milieu en duurzaamheid wordt ingegaan op deze aspecten. Het hoofdstuk is gebaseerd op het MER Brouwerseiland. Het MER is als bijlage 6 bij de toelichting gevoegd. In bijlage 7 bij deze toelichting zijn de bijlagen bij het MER opgenomen. De ontwikkeling heeft daarnaast een positief effect op de economie van de regio, zoals uit hoofdstuk 6 blijkt.

Bestemmingsregeling
Uit de toetsing aan de milieuaspecten volgt dat de beoogde ontwikkeling als geheel en op onderdelen goed inpasbaar is in de omgeving. Voor een aantal aspecten worden maatregelen getroffen om een goede inpassing en een goed verblijfsklimaat te waarborgen (bijvoorbeeld door de geluidswerende functie van het landschapsduin). In hoofdstuk 5 wordt specifiek ingegaan op de maatregelen die borging in de bestemmingsregeling vragen. De wijze waarop dit is gebeurd, wordt in de hoofdstukken 5 en 6 toegelicht.

Overeenkomst tussen de gemeente Schouwen-Duiveland en Brouwerseiland BV
Brouwerseiland BV heeft met de gemeente Schouwen-Duiveland afspraken gemaakt over de uitvoering van het project. Deze afspraken zijn vastgelegd in de anterieure exploitatie overeenkomst tussen de initiatiefnemer en de gemeente Schouwen-Duiveland. Hierdoor is de totale ontwikkeling zowel ruimtelijk als financieel gewaarborgd.

Conclusie
Concluderend zijn er geen planologische belemmeringen om medewerking te verlenen aan de realisatie van Brouwerseiland. Sterker nog, er zijn veel redenen om actief medewerking te verlenen aan Brouwerseiland:
- Brouwerseiland vormt een belangrijke invulling van ruimtelijke agenda voor de Brouwersdam en daarmee van de beleidsdoelstellingen van de overheden in de regio;
- Brouwerseiland voegt een nieuwe dimensie toe aan de bestaande recreatie in de regio;
- Brouwerseiland voegt ecologische kwaliteit toe aan het plangebied;
- Brouwerseiland is een duurzame ontwikkeling, niet alleen wat betreft energie en bouwmaterialen, maar ook wat betreft het ruimtegebruik (toekomstbestendig);
- Brouwerseiland heeft een belangrijke economische spin-off.

1.6 Opzet toelichting

De opbouw van de toelichting op dit bestemmingsplan is als volgt:
- In Hoofdstuk 2 wordt het plangebied en de beoogde ontwikkeling beschreven.
- Hoofdstuk 3 gaat in op het beleidskader en daarmee op de planologische inpasbaarheid van de ontwikkeling.
- In Hoofdstuk 4 wordt aan de hand van een samenvatting van het MER ingegaan op de diverse milieuaspecten.
- Hoofdstuk 5 bevat de uitgangspunten voor de bestemmingsregeling.
- In Hoofdstuk 6 wordt een toelichting gegeven op de bestemmingsregeling (verbeelding en regels).
- Hoofdstuk 7 gaat in op de economische uitvoerbaarheid.
- In Hoofdstuk 8 wordt ingegaan op het aspect handhaving.
- Ten slotte gaat Hoofdstuk 9 in op de resultaten uit de inspraak- en overlegprocedure.

Hoofdstuk 2 Inventarisatie en analyse

2.1 Plangebied en omgeving

Middelplaathaven
Het plangebied ligt aan de Brouwersdam en is circa 935 m in lengte en 650 m breed. Het oppervlak van het plangebied is circa 55 ha. De waterdiepte is tussen circa 3,0 en 10,0 m.

De Middelplaathaven en omgeving worden momenteel gebruikt voor verschillende functies. De Middelplaathaven zelf is primair in gebruik door Rijkswaterstaat als werkhaven. Daarnaast worden aanwezige steigers, trailerhelling en loswal ook door derden gebruikt. Aan de buitenzijde van de Middelplaathaven en in de omgeving lang de Brouwersdam vindt divers ander gebruik plaats. De diverse functies in en om de Middelplaathaven zijn aangeduid in figuur 2.1.

Figuur 2.1 Huidige functies Middelplaathaven en omgeving

A. Loswal (noordelijke loswal) in de Middelplaathaven. Deze loswal, die wordt verplaatst voor de beoogde ontwikkeling, heeft drie functies[3]:
   1. waterbouwkundige functie, instandhouding waterkering;
   2. openbare loswal voor op- en overslag door derden;
   3. inzetbaar in geval van calamiteiten te water.
B. Duiklocatie. De marine gebruikt de Middelplaathaven als duiklocatie.
C. Openbare aanlegsteigers van het Natuur- en Recreatieschap Zuidwestelijke Delta.
D. Openbaar dagrecreatiegebied buiten de Middelplaathaven.
E. Openbare trailerhelling voor dagrecreatie.

F. Recreatieve loswal ten zuiden van de loswal in de Middelplaathaven. Het gebruik van deze loswal verschilt per dag en per seizoen.
G. Doorlaatsluis Brouwersdam met de functie om water uit het Grevelingenmeer te lozen en vers zeewater aan te voeren.
H. Openbaar dagrecreatiegebied en oefenplas voor surf- en zeilles ten behoeve van de naastgelegen zeil- en surfschool.
I. Het inspiratiecentrum Grevelingen met uitkijktoren aan de Brouwersdam.
J. Parkeerplaatsen ten behoeve van dagrecreatie.

Brouwersdam
De Brouwersdam zelf heeft een waterkerende functie. Bovendien heeft de dam een belangrijke cultuurhistorische functie als weerspiegeling van de strijd tegen het water als onderdeel van de Deltawerken. De dam heeft een verbindende functie tussen Goeree-Overflakkee en Schouwen-Duiveland, via de N57 en een museumtramrail.

Omgeving
Grevelingenmeer en Middelplaathaven: water
Het Grevelingenmeer is tegenwoordig één van de schoonste en helderste afgesloten zoutwatermeren van Zuidwest Europa. De ecologische toestand blijft echter achter. De waterkwaliteit in de Middelplaathaven vertoont voor gedeeltes kenmerken van zuurstofloosheid. De gemiddelde waterstand van het Grevelingenmeer ligt rond de NAP -0,20 m. Het Grevelingenmeer is een druk bevaren meer met recreatievaart.

Brouwersdam en Middelplaathaven: dam en terrein
De Brouwersdam is 6,5 km lang en bijna 12 m hoog en is een verbindende en primaire waterkering. De Brouwersdam en Middelplaathaven zijn in de jaren 1970 kunstmatig aangelegd. De randen van het plangebied bestaan uit een havenplateau, loswal en afsluitende havendam. Ten zuiden van het plangebied ligt de Brouwerssluis.

Grevelingen: Natura 2000-gebied en natuurwaarden
Het plangebied ligt grotendeels buiten het Natura 2000-gebied Grevelingen. Momenteel is in het plangebied deels sprake van diep, zuurstofloos water met licht-verontreinigd slib. Kwalificerende habitattypen ontbreken geheel in het plangebied. Wel zijn in ondiepe delen van de Middelplaathaven enkele goed ontwikkelde, soortenrijke onderwatergemeenschappen aanwezig (zakpijpen, sponzen en anemonen) die karakteristiek zijn voor de Grevelingen. Door de aanwezige luwte bestaat de mogelijkheid dat het gebied in de winter kwalificerende vogels van het naastliggende Natura 2000-gebied Grevelingen herbergt. De huidige natuurwaarden in de drogere delen van het plangebied zijn relatief laag, met uitzondering van de flora.

Verkeer
In de huidige situatie wordt de Middelplaathaven ontsloten via de parallelvoorziening van Rijksweg N57, de Brouwersdam binnenzijde. Er zijn geen capaciteitsproblemen op de ontsluitingswegen.

Landschap en recreatiebestemming
De landschappelijke achtergrond van de Grevelingen met uitgestrekt water, eilanden, geulen, kreken en oeverwallen wordt gevormd door de strakke lijnen van de Deltadammen en voormalige zeedijken. Op de Grevelingen hebben zich op vroegere schorren als gevolg van de afsluiting inmiddels relatief hoge bosschages met een gevarieerde samenstelling ontwikkeld.

Het landschap van de Grevelingen wordt daarnaast mede bepaald door de waarde van het gebied als recreatiebestemming. De Brouwersdam zelf is een uniek kunstwerk. Samen met de N57 vormt het de slagader van het gebied en is het één van de toegangspoorten naar Zeeland. De dam is de plek waar bezoekers aan de buitenzijde de zee kunnen ervaren en aan de binnenzijde de Grevelingen en met de auto kunnen bereiken.

Surfen op het Grevelingenmeer kan aan de Brouwersdam vanaf de Kabbelaarsbank en de Punt van Goeree en aan de Grevelingendam (Strand Grevelingendam). Hier zijn douches en toiletten aanwezig. Er is parkeergelegenheid direct aan het water. Daarnaast wordt op veel andere plaatsen gesurfd (o.a. tussen de Middelplaathaven en de Kabbelaarsbank en bij de haven van Ouddorp). Op de Kabbelaarsbank en de Grevelingendam zijn mogelijkheden voor surflessen. Gesurfd wordt er ook vanaf het lange Noordzeestrand aan de andere kant van de Brouwersdam.
De Grevelingen is ook in trek bij duikers vanwege het bijzondere planten- en dierenleven en helder stilstaand water. Een aantal duiklocaties op Schouwen-Duiveland zijn aangepast en verbeterd (steigers, zwemtrapjes). Ten slotte zijn er mogelijkheden tot sportvissen vanaf boten of vanaf de Brouwersdam bij de Brouwerssluis (hiervoor is een VISpas of ZeeVISpas nodig).

Watersport
De Grevelingen heeft een 11.000 ha groot wateroppervlakte, waarvan 7.000 ha dieper dan 1,50 m. Het Grevelingenmeer is zeer geschikt om varend te recreëren (zowel zeilend als motorvarend). Een aantal jachthavens biedt ook mogelijkheden voor schepen met een grotere diepgang, waaronder de jachthavens van Port Zélande en Bruinisse.

Leefomgevingsaspecten
Het plangebied ligt binnen de invloedssfeer van de N57. Het plangebied ligt op grond van de Provinciale Milieuverordening Zeeland gedeeltelijk in een milieubeschermingsgebied. Voor het gebied geldt ter bescherming van de omgevingskwaliteit 'rust en stilte' een richtwaarde van 48 dB. Op het gebied van luchtkwaliteit, externe veiligheid en milieuzonering zijn er verder geen bijzonderheden.

2.2 Initiatief

Locatiekeuze
De locatie van de Middelplaathaven voor de ontwikkeling van Brouwerseiland is niet een toevallige, maar voortgekomen uit een visie op de ontwikkeling van de Brouwersdam. Ook het recreatieconcept van Brouwerseiland komt voort uit een vraag van de overheid om een onderscheidend concept neer te zetten. Als locatie voor de realisatie van Brouwerseiland is dan ook bewust gekozen voor de Middelplaathaven. Deze locatiekeuze is nog nader onderbouwd voor de ontheffing van het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Hierbij zijn de volgende elementen van belang:

- programma en omvang;
- ligging in de Zuidwestelijke Delta;
- ligging aan geschikt vaarwater;
- relatie met Natura 2000;
- ligging in een toeristisch interessante omgeving;
- passend binnen het beleidskader;
- bestaand gebruik van de locatie.

Voor de onderbouwing per thema wordt verwezen naar bijlage 16 bij het MER (onderbouwing ontheffing van Barro).

Nut en noodzaak
Economische haalbaarheid
Uit onderzoek naar de economische haalbaarheid van Brouwerseiland (hoofdstuk 7; bijlage 1) blijkt dat Zeeland populair is onder kopers van recreatiewoningen. De huidige markt is verzadigd. Het aanbod aan

recreatiewoningen is de afgelopen tijd sneller gestegen dan de huurvraag. Huurbezettingen staan daardoor onder druk en er is een stevige prijsconcurrentie: de verhuurmarkt in het onder- en middensegment is verzadigd. Deze verzadiging neemt verder toe, vooral van recreatiewoningen met een verkoopwaarde tot € 250.000,-. Er zijn dan ook twee groeistrategieën mogelijk:

- marktontwikkeling: met het bestaande recreatieproduct nieuwe markten zoals de buitenlandse of zakelijke markt aanspreken;
- diversificatie: met een nieuw recreatieproduct nieuwe markten aanspreken.

Brouwerseiland richt zich nadrukkelijk op deze laatste groeistrategie.

Economische effecten van de investeringen

Brouwerseiland draagt bij aan structuurversterking en ontwikkeling van de regionale economie van Schouwen-Duiveland en Goeree-Overflakkee. Daarbij spelen de volgende aspecten een rol.

- De economische effecten van de investeringen.
  Tijdens de aanleg- en bouwfase zorgt Brouwerseiland voor extra werkgelegenheid (op de bouwplaats en spin-off in de regio).
- De economische effecten van de toeristisch-recreatieve bestedingen.
  De extra toeristisch-recreatieve bestedingen leiden tot extra werkgelegenheid (direct: op Brouwerseiland en indirect: in de omgeving). Het betreft banen op verschillende niveaus in vooral de volgende sectoren: horeca & logiesverstrekking, detail- en groothandel, zakelijke dienstverlening, vervoersbedrijven en overige dienstverlening.
- De maatschappelijk effecten van het project.
  Brouwerseiland levert door de economische impuls en de extra werkgelegenheid een bijdrage aan de leefbaarheid van de kernen in de omgeving.

Door het vernieuwende concept waarin verblijfsrecreatie, dagrecreatie en waterrecreatie worden geïntegreerd, vormt het project een nieuwe, hoogwaardige toevoeging aan het bestaande toeristisch-recreatieve aanbod. Brouwerseiland zal zo een voorbeeldproject zijn dat positief uitstraalt op het toeristisch-recreatieve profiel van de regio.

2.3 Stedenbouwkundig plan

Het ontwerpproces

Het ontwerp van Brouwerseiland is in verschillende stadia ontwikkeld tot het huidige inrichtingsplan. Natuur, landschap en milieu hebben als uitgangspunt gediend in het ontwerpproces van de afgelopen 10 jaar. Het stedenbouwkundig ontwerp is opgenomen in figuur 2.2 en bijlage 2. Voor een uitgebreide omschrijving van het stedenbouwkundig ontwerp wordt verwezen naar het beeldkwaliteitsplan dat is opgenomen in bijlage 3. Hierna volgt een samenvatting van de opzet van het stedenbouwkundig ontwerp.

Figuur 2.2 Stedenbouwkundig ontwerp met deelgebieden

Geleding in het gebied en inrichtingsplan
In het gebied Brouwerseiland zijn verschillende deelgebieden te onderscheiden, met ieder hun eigen functie binnen het totaalconcept van nautische beleving.

Zuidstrand
Het Zuidstrand vormt de overgang van Brouwersdam naar Brouwerseiland, met een duin dat zorgt voor de landschappelijke inpassing en dat tevens afscherming biedt van het geluid en licht van de N57. Daarnaast bevinden zich hier kleine haventjes gecombineerd met verblijfsrecreatie. De ligplaatsen in de haventjes zijn in eerste instantie bedoeld voor de eigenaar/huurder van de aangrenzende recreatiewoningen, maar kunnen ook benut worden door passanten.

Eilanden, archipel
De eilanden (archipel) zijn de rustige oorden in het gebied die gericht zijn op verblijfsrecreatie en beleving van natuur, landschap en rust. De bebouwing ligt gepositioneerd in het duinlandschap. De woningen op de eilanden staan grotendeels direct aan het water aan de randen van de eilanden. Rond de eilanden zijn privéligplaatsen gelegen.

Centrum
In het centrumgebied worden de meer centrale en ondersteunende voorzieningen gerealiseerd. Naast de havenvoorzieningen (waaronder havenloodsen en -kantoor) wordt een centrumgebouw gerealiseerd met diverse functies zoals winkels, restaurants en een multifunctionele zaal. De bebouwing ligt in een levendige omgeving, die doet denken aan een kade van een vissersstadje met ruimte voor horeca en terrassen. Rondom het centrum zijn ligplaatsen gesitueerd voor passanten, commerciële ligplaatsen (makelaardij en verhuur) en ligplaatsen voor onder meer vissers, rondvaartboten, watertaxi's. Het centrumgebied wordt – door de kromming in de weg – visueel zichtbaar vanaf de N57 komend vanuit zuidelijke richting (Schouwen-Duiveland).

Bebouwing buiten Natura 2000-gebied
De bebouwing ligt buiten de begrenzing van het Natura 2000-gebied. Een deel van bijvoorbeeld de oevers van de eilanden en kades van het centrumgebied, komen in het Natura 2000-gebied te liggen. Dit komt overeen met dergelijke functies, zoals ligplaatsen, die elders in de Grevelingen reeds aanwezig zijn.

Landschap
De Middelplaathaven wordt getransformeerd tot een eilandenrijk met eilanden die verschillen in omvang en vorm. Brouwerseiland wordt op die wijze opgezet als archipel: een samenhangend en gevarieerd landschap van kleine eilanden, diverse oevertypen, aanlegplaatsen, duinen en baaien. Een grote variatie in hoogtes zorgt voor een gevarieerd duinlandschap evenals een grote variatie aan plantensoorten. De toppen van de duinen reiken tot circa +6 m NAP. In het gebied zal zich een kenmerkende duinvegetatie ontwikkelen met duingraslanden en struwelen. de kenmerkende struweelbeplanting behorend bij een duinlandschap gaan groeien. Hierdoor krijgt Brouwerseiland een natuurlijke uitstraling die past bij de kernkwaliteiten van de Grevelingen.

De recreatiewoningen en hotelvilla's worden geïntegreerd in dit duinlandschap. Hierdoor gaan de verblijfsrecreatieve eenheden op in de hogere duinen met struweel en bosschages. Op de Brouwersdam wordt een landschapsduin gerealiseerd. Dit duin zorgt voor ecologische verrijking van het gebied. Daarnaast zorgt dit duin, zoals aangegeven, voor het reduceren van het verkeersgeluid en de landschappelijke inpassing van de centrale parkeervoorzieningen.

Figuur 2.3 Inspiratiebeelden van het landschap

Bebouwing
Typologie
Eilanden, archipel
De eilanden (binnen- en buitenzijde) zijn de rustige oorden in het gebied die gericht zijn op verblijfsrecreatie en beleving van natuur, landschap en rust. De recreatiewoningen gaan op in het omliggende duinlandschap. Rond de eilanden worden privésteigers gebouwd.

Zuidstrand
Het Zuidstrand vormt de overgang van Brouwersdam naar Brouwerseiland, met een duin dat zorgt voor de landschappelijke inpassing en dat tevens afscherming biedt van het geluid en licht van de N57 en dat ook een afschermende functie heeft in het kader van de externe veiligheid (vervoer gevaarlijke stoffen over de Brouwersdam). Daarnaast bevinden zich hier kleine haventjes gecombineerd met verblijfsrecreatie. De ligplaatsen in de haventjes zijn in eerste instantie bedoeld voor de eigenaar/huurder van de aangrenzende recreatiewoningen, maar kunnen ook benut worden door passanten.

Centrum
Het centrumgebied heeft ten opzichte van de eilanden waar rust en ruimte wordt beleefd een levendige uitstraling. Hier zijn de hotelvilla's gesitueerd maar ook de bebouwing voor de voorzieningen. De bebouwing voor de kleinschalige voorzieningen doet denken aan een kade van een vissersstadje met ruimte voor horeca, detailhandel en terrassen.
In het grotere voorzieningengebouw nabij de haven komen restaurants en tevens een multifunctionele accommodatie voor vergaderingen, congressen en culturele activiteiten. Rondom het centrum komen ligplaatsen voor passanten, commerciële ligplaatsen (makelaardij en verhuur) en ligplaatsen voor vissers, rondvaartboten, watertaxi's, etc. De halte van de RTM zal ter hoogte van het voorzieningencentrum worden gerealiseerd, nabij de trambaan.

Bebouwingsdichtheid
Binnen het gebied in een onderscheid gemaakt tussen 'bebouwde oppervlakte' en 'bebouwde buitenruimte'. De bebouwde oppervlakte mag voor het gehele plangebied maximaal 48.500 m² bedragen en voor de bebouwde buitenruimte maximaal 22.300 m². Per deelgebied is dit gespecificeerd.

- Voor de eilanden mag de bebouwde oppervlakte maximaal 27.500 m² bedragen en de bebouwde buitenruimte 12.500 m².
- Voor het Zuidstrand mag de bebouwde oppervlakte maximaal 10.500 m² bedragen en de bebouwde buitenruimte 5.000 m².
- Voor het centrum mag de bebouwde oppervlakte maximaal 10.500 m² bedragen en de bebouwde buitenruimte 4.800 m².

In het beeldkwaliteitsplan wordt dit in hoofdstuk 3 nader toegelicht (bijlage 3).

Onder 'bebouwd oppervlak' en ' bebouwde buitenruimte' wordt het volgende verstaan.

- Bebouwd oppervlak
  som van de oppervlakte van de verticale projectie van gebouwen voor centrale voorzieningen en nautische voorzieningen, recreatiewoningen en hotelvilla's met bijbehorende aanbouwen, uitbouwen en garages gezamenlijk, maar exclusief de bebouwde buitenruimte en pergola's ten behoeve van zonnepanelen.
- Bebouwde buitenruimte
  som van de oppervlakte van de verticale projectie van veranda's, decks en overkappingen behorende bij de recreatiewoningen, hotelvilla's en overige gebouwen, maar exclusief overkappingen met zonnepanelen.

Bouwhoogte
Voor de eilanden, het Zuidstrand en het centrum zijn in het beeldkwaliteitsplan specifieke bouwregels opgesteld. De bouwhoogte van recreatiewoningen en/of hotelvilla's mag maximaal 11,80 m +NAP bedragen. Enkele recreatiewoningen en hotelvilla's mogen een hoogte hebben van 13,50 +NAP. De klokkentoren nabij de hotelvilla's krijgt een hoogte van maximaal 8 m ten opzichte van het maaiveld en 15 m +NAP.

Architectuur
De architectuur van de gebouwen in het plan staat in relatie met de natuurlijke omgeving. De materialen die worden toegepast passen qua kleur en textuur bij de natuurlijke uitstraling van het landschap. Er wordt een rustig kleurenpallet gebruikt waarbij contrasten beperkt zullen worden toegepast. De gebouwen krijgen een abstracte architectuurstijl. Stijlkenmerken zijn krachtige (gesloten)hoofdvormen waarbij gevelopeningen worden samengevoegd tot grote puien. Als dakvormen zijn platte daken en lessenaarsdaken mogelijk. De schuine daken ter plaatse van de archipel worden voorzien van vegetatie. Het duinlandschap loopt door tot aan de buitengevels van de verblijfsrecreatieve eenheden. Hierdoor wordt de omgeving optimaal beleefd. Private buitenruimtes worden uitgevoerd als veranda, deck of terras.

Figuur 2.4 Inspiratiebeeld passende kleuren en materialen exterieur.

Ligplaatsen
Binnen het plan worden ligplaatsen gerealiseerd in de nabijheid van de centrumvoorzieningen. Daarnaast bevinden zich in het gebied kleine natuurlijke kommen, insteek- en baaihaventjes waar boten kunnen aanleggen. De recreatiewoningen krijgen in of in de nabijheid een eigen aanlegsteiger, zodat direct vanuit de recreatiewoning het water kan worden opgegaan.

Ontsluiting, parkeren, afscherming en veiligheid
Verkeersontsluiting en parkeren
Brouwerseiland sluit aan op de bestaande infrastructuur en is zodoende goed bereikbaar evenals de omliggende kernen vanuit Brouwerseiland (weg én water). De ontsluiting van het gebied vindt plaats via het bestaande wegennet, ook voor langzaam verkeer: de Brouwersdam binnenzijde, die parallel aan de N57 loopt. Vanaf de parallelstructuur zijn er twee 'inprikkers' het plangebied in. Het extra verkeer als gevolg van Brouwerseiland wordt verdeeld over de entrees. Het parkeren vindt vooral op centrale plekken plaats in het centrumgebied en in de zone van het Zuidstrand.

Bereikbaarheid voor hulpdiensten
Het plangebied is voor hulpdiensten vanaf de Brouwersdam binnenzijde bereikbaar via de twee entrees. De verkeersstructuur van Brouwerseiland is zodanig opgezet dat er geen sprake is van een doorgaande verkeersstructuur door het gebied. Er is wel rekening gehouden met de bereikbaarheid voor hulpdiensten, want op de cruciale plekken liggen draaibruggen die voor een doorgaande verkeersstructuur zorgen als dat nodig is.

Landschappelijk duin met geluidsafscherming
Ter afscherming van de N57 wordt een duin ingepast in het landschap. Dit duin zorgt tevens voor een reductie van de geluidsbelasting in het plangebied (en op het aanpalende deel van de Grevelingen) en daarmee voor een gezonder leefklimaat. Onder andere voor dit duin wordt het bestaande RTM-spoor in beperkte mate verlegd. Het provinciaal en gemeentelijk hogere waardenbeleid is uitgangspunt voor het ontwerp (vooral de hoogte).

Veiligheid
Binnen het plangebied mogen 5 bedrijfswoningen worden gerealiseerd. Om de sociale veiligheid te controleren/beheersen zal er mogelijk cameratoezicht plaatsvinden bij de entrees. In de nachtelijke uren zullen de toegangswegen naar het plan worden afgesloten door middel van een flexibel afsluitsysteem zoals verzinkbare palen. Op deze manier wordt de rust op de eilanden en in het aanpalende Natura 2000 gebied geborgd. Vanaf het water is het plangebied altijd toegankelijk.

Duurzaamheid als uitgangspunt voor de gebiedsontwikkeling
Voor de initiatiefnemers is duurzaamheid één van de belangrijkste uitgangspunten geweest bij het ontwerpen van Brouwerseiland. Brouwerseiland ziet duurzaamheid breed en heeft dan ook een integraal plan ontwikkeld dat in gelijke mate van betekenis is voor people, planet en prosperity. De duurzaamheidsambities moeten passen binnen het kwalitatief hoogwaardige recreatieve karakter van Brouwerseiland en de beleving en uitstraling hiervan. De hiervoor opgestelde duurzaamheidsvisie is te beschouwen als 'werk in uitvoering'. De duurzaamheidsvisie voor Brouwerseiland geeft:
- samenhang aan de verschillende duurzaamheidsthema's die betrekking hebben op Brouwerseiland;
- een toetsingskader bij het maken van toekomstige keuzes, waarmee duurzaamheid onderdeel is in de besluitvorming;
- borging van duurzame ambities en afspraken en daarmee een basis om verantwoording af te leggen over behaalde resultaten.

Het streven van initiatiefnemer is om over een breed vlak een duurzame prestatie te leveren. De initiatiefnemers hebben een focus aangebracht op de volgende hoofdthema's:
- gebieds- en natuurontwikkeling, zowel onder water als op het land. Door de ligging, grenzend aan Natura 2000-gebieden en de ruime opzet met eilanden liggen er kansen om natuurlijke waarden toe te voegen;
- energie en klimaat. Door maximaal in te zetten op energiebesparing en opwekking van duurzame energie in de omgeving wordt Brouwerseiland energieneutraal (fossielvrije opwekking);
- grondstoffengebruik is een groeiend aandachtspunt. Gebruik van grondstoffen heeft een impact op het milieu. Het verlagen van die impact is een doel bij de ontwikkeling van Brouwerseiland.

In de duurzaamheidsvisie worden ambities, speerpunten en maatregelen op het gebied van gebieds- en natuurontwikkeling, energie en grondstofgebruik toegelicht. Voor een uitgebreide toelichting over deze onderwerpen en de bijbehorende maatregelen wordt dan ook verwezen naar bijlage 4 van het MER.

2.4 Programma

Programma van Brouwerseiland
Het programma dat in het bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt bestaat uit het voorkeursalternatief zoals dat in het MER is bepaald. Het programma omvat 300 tot maximaal 325 verblijfsrecreatieve eenheden, waarvan maximaal 75 hotelvilla's.

Tabel 2.1 Programma op basis van het voorkeursalternatief

dagrecreatie	max. 750 m² winkelruimte	maximaal 10 eenheden; max. 75 m² per eenheid
	2.500 m² centrale voorzieningen	Restaurantruimte (max. bruto-oppervlakte 600 m²), multifunctionele zaalruimte (max. bruto-oppervlakte 500 m²). Verder ondersteunende voorzieningen als receptie, backoffice, watersport gerelateerde voorzieningen, toiletten, bergingen, lobby, kiosk.
	gebouw ten behoeve van onderhoud en beheer	maximaal 1
	drijvende steiger voor rondvaartboot, bruine vloot, watertaxi	maximaal 1
	trailerhelling/nollestrand	minimaal 1, maximaal 2
	perron voor de RTM-lijn	maximaal1
	parkeerplaatsen voor dagrecreatie	minimaal 20
verblijfsrecreatie	verblijfsrecreatie-eenheden (recreatiewoningen en hotelvilla's)	minimaal 300, maximaal 325
	verblijfseenheden met hotelfunctie: hotelvilla's	maximaal 75
	dienstwoningen	maximaal 5
nautisch	visbank voor dagvangst	maximaal 1
	Bedrijfsruimten/havenloodsen	max. oppervlakte 2.000 m² max. 5 gebouwen
	havenmeesterkantoor	maximaal 1
	ligplaatsen, waarvan: ligplaatsen voor passanten commerciële ligplaatsen ligplaats voor de beroepsvaart vaste ligplaatsen niet aan verblijfsrecreatie-eenheden gekoppeld vaste ligplaatsen bij recreatiewoningen	maximaal 400 minimaal 50 minimaal 25 minimaal 1 maximaal 170 minimaal 4 per 10 recreatiewoningen

Impressie van het gebruik van diverse voorzieningen

Het plein

Het plein ligt voor het centrumgebouw annex hotel in het centrumgebied. Het plein biedt mogelijkheden voor terrassen, straatoptredens en kleinschalige activiteiten gericht op de eigen verblijfsrecreanten van Brouwerseiland.

Het podium

In de haven wordt ruimte voor een podium gereserveerd voor kleinschalige optredens. Het podium is bedoeld voor optredens van bandjes als ondersteuning van de terrassen en pleinfunctie. De kleinschalige optredens zullen maximaal 12 x per jaar plaatsvinden.

Kleinschalige visbank voor de dagvangst

Het verkopen van vis en schaal- schelpdieren ondersteunt het streekeigen en maritieme karakter van Brouwerseiland. Op die manier wordt de rijkdom en waarde van de Grevelingen gepresenteerd. Dit verkooppunt geeft de vissers op de Grevelingen de mogelijkheid om 'direct' van het schip de vis aan de verblijfsrecreanten van Brouwerseiland aan te bieden.

Dit initiatief is onderdeel van een veel breder palet aan activiteiten binnen het plan, die aanvullend zijn

op het huidige aanbod op de Brouwersdam en haar omgeving. Te noemen zijn de multifunctionele zaal in het centrum die als congresruimte gebruikt kan worden maar waar ook films kunnen worden getoond of een tentoonstelling.

Kleinschalige, ondersteunende (winkel)voorzieningen
Voor het versterken van de levendigheid en het dorpskarakter zijn op de route van het centrum naar de eilanden diverse kleinschalige winkelvoorzieningen opgenomen, die qua uitstraling en grootte vergelijkbaar zijn met aan huis gebonden voorzieningen. Het aanbod bestaat uit nautische en streekeigen producten en is gericht op de verblijfsrecreatieve gasten die Brouwerseiland bezoeken.

Centrumgebouw
De onderdelen die niet onder de noemer verblijfsrecreatie en nautisch vallen zijn hoofdzakelijk bedoeld als ondersteuning van de verblijfsrecreatie en het totaalconcept Brouwerseiland. Met uitzondering van de multifunctionele zaal en het restaurant (die deels bezoekers van buiten zullen trekken) zijn deze functies niet gericht op het zelfstandig aantrekken van andere klanten dan de gasten op Brouwerseiland en de passanten die gebruik maken van de passantenligplaatsen. De functies in dat centrumgebouw (circa 2.500 m²) vormen een samenhangend geheel: centrale hotelfuncties, multifunctionele zaal (vergaderen, film tonen) en restaurant. Alle voorzieningen staan primair ten dienste van Brouwerseiland. Ook het restaurant is gericht op de hotelvilla's, de gasten in de recreatiewoningen en de multifunctionele zaal.

2.5 Verblijfsconcept en doelgroep

Verblijfsconcept
De Zeeuwse en Zuid-Hollandse kust zijn in trek bij toeristen door de oorspronkelijke kwaliteiten (kust, rust en ruimte). Zeeland is dan ook populair onder kopers van recreatiewoningen. Het aanbod is echter monotoon en vaak gedateerd. Brouwerseiland kiest dan ook voor een exclusief concept ter aanvulling op het bestaande aanbod. Hierdoor wordt een koopkrachtige doelgroep aangesproken.

Brouwerseiland wordt een voor Noordwest Europese begrippen nieuw verblijfsrecreatief concept: een natuurlijk aangelegde eilandenarchipel met duinlandschap. De recreatiewoningen liggen aan het water en hebben een eigen aanlegsteiger. Hierbij wordt de luxe van eenvoud gecombineerd met de rijkdom van de natuur. Brouwerseiland biedt exclusieve dienstverlening aan voor de eigenaren en gasten van de recreatiewoningen en de hotelvilla's . Gedacht moet worden aan een uitgekiende hotelservice met opgemaakte bedden bij aankomst, royale handdoeken service en badjassen, muziek in de villa bij aankomst champagne, bloemen, boodschappen bezorg service, butlerservice. Onder deze service vallen bijvoorbeeld ook het aanbieden van exclusieve excursies in de omgeving.

Doelgroep
Brouwerseiland zich op een unieke koop- en huurdoelgroep, om optimale mogelijkheden te creëren voor een verantwoorde lange termijn exploitatie. Vandaar dat gericht wordt op een koopdoelgroep die nu nog niet in Noordwest Europa wordt bediend. Deze groep rijk vermogende mensen uit Nederland en het omliggende buitenland geloven in het concept en willen hierin investeren. Het zijn vaak ondernemende mensen en welgestelde gezinnen met een introverte levensstijl met een voorkeur voor rust, ruimte en natuur. Ze leven vaak in anonieme luxe. Voor deze doelgroep bestaat duidelijk marktruimte als het gaat om exclusieve vakantie-concepten.

De huurdoelgroep bestaat hoofdzakelijk uit mensen met een hoog gezinsinkomen. Een vakantieplek voor deze mensen heeft een luxe uitstraling. Deze doelgroep wordt momenteel niet bediend door Nederlandse aanbieders van recreatiewoningen. Ze gaan nu voornamelijk naar luxe villa's in Italië en Zuid-Frankrijk.

Het concept en de beoogde doelgroep sluiten aan bij het onderzoek dat door ZKA is verricht. Hierin wordt bevestigd dat de beoogde doelgroep nu nog niet wordt bediend in Nederland. Daarnaast sluit het concept aan bij de wensen van de doelgroep. De rapportage van ZKA is opgenomen in bijlage 1. In de regio is geen vergelijkbaar aanbod beschikbaar, gelet op de kosten die zijn gemoeid met aankoop van de recreatiewoningen en erfpacht.

2.6 Landschappelijke inpassing met natuurwaarden

In het plangebied wordt verblijfsrecreatie met daaraan gerelateerde voorzieningen gerealiseerd, waarbij de landschappelijke beleving centraal staat en ingezet wordt op versterking van de natuurwaarden.

Landschap en ecologie als uitgangspunt
Brouwerseiland is ontworpen als een blauwgroene archipel. De vorm van de eilanden is geïnspireerd op de omgeving. Het komt voort uit de bestaande kustlijn en de morfologie van de bestaande recreatie-eilanden in de Grevelingen en is verder geïnspireerd op de Noordzee, de duinen, en de omgeving met de Brouwersdam en omliggende dorpen. Zo ontstaat een eenheid in natuur en vorm met de huidige situatie van de Grevelingen en wordt een omgeving met een natuurlijke beleving gecreëerd.

Figuur 2.5 Blauwgroene archipel

De verblijfsrecreatie en ligplaatsen worden voor het overgrote deel gesitueerd buiten de grenzen van het Natura 2000-gebied en bebouwing blijft hier geheel buiten. De exacte ligging, vormgeving en grootte van de eilanden zal bij de uitvoering van Brouwerseiland verder uitkristalliseren. Dit geldt eveneens voor de vormgeving van het landschap. Belangrijke sturende factoren daarvoor zijn de waterkwaliteit (voldoende doorstroming) en een natuurlijk landschap, dat ecologisch betekenis heeft en dat tegelijkertijd een goede basis biedt voor het inpassen van de recreatiewoningen, zodanig dat de vormgeving van het duinlandschap een in elkaar overgaan van landschap en architectuur tot stand brengt en tevens de zichtbaarheid van de recreatiewoningen binnen en buiten het project beperkt.

Ontwerp met aandacht voor ecologische waarden
De ambities van de initiatiefnemers gaan uit van behoud en tegelijkertijd van versterking van de ecologische en landschappelijke waarden van de Grevelingen. Bij de vorming van de archipel wordt de bestaande wateroppervlakte verondiept en wordt de doorstroming vergroot, zodat de biodiversiteit van waterdieren en waterplanten in de voormalige werkhaven sterk verbeterd wordt. De openingen richting het open water van de Grevelingen zijn zodanig vormgegeven dat een luw binnengebied ontstaat dat aantrekkelijk is voor vogels bij ruw weer. Aan het plan en de directe omgeving zijn diverse natuurwaarden toegevoegd, die aansluiten op de bestaande natuurwaarden en kwaliteiten van de Grevelingen. Hieronder worden in ieder geval verstaan: duinvallei, duinstruweel, rietoever, helmgras, luwe baai, kunstmatig rif, oesterrif en paal hula's. Hierbij zijn maatregelen opgenomen die uitgaan van het bouwen met de natuur (building with nature, zie ook hierna onder de Duurzaamheidsvisie).

Onnodige lichtverspreiding richting de aangrenzende Natura 2000-gebieden wordt voorkomen. Energieverspilling door kunstmatige openbare en private buitenverlichting zal worden tegengegaan. Vandaar dat parkeerplaatsen worden omzoomd met beplanting of dijkruggen. De verlichting is voornamelijk neerwaarts; voor de verkeersveiligheid wordt meer verlichting toegestaan.

Toekomstbestendig: rekening houden met toekomstige extra doorlaat en getijdewerking in de Grevelingen
De Grevelingen zal in de toekomst niet langer gebruikt worden als opvangbekken voor de grotere rivieren. Met de komst van een eventuele waterdoorlaat en getijdecentrale in de Brouwersdam ontstaat een gedempt getij met een beperkte getijslag. Deze getijdewerking biedt ecologische kansen voor Brouwerseiland. Het plan voorziet daarom in stroomgeulen tussen de eilanden door en in maximale oeverlengtes (dit ten opzichte van eerdere ontwerpen). Hierdoor ontstaan meer variaties in habitats. Wanneer de getijdewerking op de Grevelingen terugkeert, biedt de archipel meer mogelijkheden voor terugkeer van zoutminnende (getijde)vegetatie. De getijdewerking met beperkte wisselingen van het waterpeil door eb en vloed brengt de dynamiek van water en land samen in een dynamische oeverlijn en versterkt zo het maritieme karakter van Brouwerseiland.

Landschappelijke inpassing
De Middelplaat heeft nu een beplanting van grassen, struweel en enkele bosschages. Bij de aanleg van de eilanden wordt een meer divers landschap aangelegd met duinen, duinpannen, baaien, stranden en natuurlijke oevers. Er wordt streekeigen vegetatie (her)aangeplant, zoals duindoorn. Door de vele verschillende soorten haventjes en baaien, ontstaat een rijke onderwaterwereld waar waterplanten, schelpdieren en vissen een passende habitat vinden. De bebouwing gaat zoveel mogelijk op in het duinlandschap. Voor de paden en wegen op de eilanden wordt zoveel mogelijk gekozen voor half verhardingen, zoals schelpenpaden.

2.7 Natuur

Natuurlijke ontwikkeling
Gestreefd wordt naar een natuurlijke ontwikkeling van Brouwerseiland die nauwkeurig is afgestemd met en op de omgeving. Dit alles resulteert in een zo hoog mogelijke biodiversiteit. Door de aanleg van eilanden verandert de huidige haven, met haar diepe zuurstofloze deel, in een omgeving waar de natuur meer kans krijgt, de voormalige werkhaven een eenheid gaat vormen met de omliggende omgeving en de gebruikers de natuur intens kunnen ervaren.

Speerpunten
De volgende speerpunten zijn van belang.
- Een eilandenarchipel die aansluit bij de bestaande (natuurlijke) eilanden in de Grevelingen en die inspeelt op het toekomstig terugkeren van een getij in de Grevelingen.

- Een archipel met een zo hoog mogelijke biodiversiteitswaarde op een locatie van een oude werkhaven met een beperkte biodiversiteitswaarde. Onder meer met maatregelen om zuurstofloosheid op te heffen in het huidige middengebied van de haven en door flora en fauna toe te voegen die voorzien in regionale en nationale ecologische behoeftes (zoals vochtige duinvalleien). Door het creëren van een paaigebied voor vissen, het verhogen van het doorzicht van het water (door juiste bodemverharding en optimale doorstroming) en het aanbrengen van onderwaterobjecten waar schelpdieren en onderwatervegetatie zich vestigt.
- Aanleg en ontwikkeling van de eilanden ingepast in de natuur door gebruik te maken en aan te sluiten op de morfologie van de bestaande eilanden in de Grevelingen, van natuurlijke en lokaal aanwezige materialen en toepassing van vegetatiedaken op woningen op de eilanden en het Zuidstrand. Optimaal gebruik maken van het al aanwezige materiaal van onder meer de strekdam.
- Waar mogelijk (gelet op golfslag, stroming en bevaarbaarheid) toepassing van zachte oevers. Waar nodig (vanwege stroming en bijbehorend risico op erosie) toepassing van harde oeververdediging.
- Gebruik van gebiedseigen vegetatie.
- Waar mogelijk gebruik en behoud van de huidige, aanwezige harde substraten onder water, zoals stortsteen, meerpalen en Japans oesterrif.

Maatregelen

Om dit te bereiken worden diverse maatregelen getroffen, zoals aangegeven in figuur 2.6.

Figuur 2.6 Elementen gebieds- en natuurontwikkeling

Maatregelen op het land

- Aanplanten gebiedseigen bomen en struiken en helmgras (typerend kustbiotoop waarmee tevens stuivend zand wordt vastgelegd.
- Landschaps- en natuurbeleving: realisatie veranda's bij woningen om natuur tot aan de woning te laten groeien, geen separate terrassen en bijgebouwen toestaan, geen afscheidingen en schuttingen toestaan.

- Creatie van vochtige duinvalleien, voor de Grevelingen een kwalificerende Natura 2000 habitat (H2190A) met een grote floristische soortenrijkdom met meerdere beschermde en/of rode lijstsoorten. Daarbij wordt gelet op de juiste sortering kalkrijk zand, en een juiste grondwaterstand.
- De schuine daken van de recreatiewoningen op de eilanden (archipel) en het Zuidstrand worden voorzien van een vegetatiedak.
- Gebruik natuurlijke materialen (zand/steen) voor land-/eilandconstructie.

Maatregel op de oever
- Realiseren luwe baaitjes (variëteit in golfexpositie en stroomsnelheden leveren een gevarieerd milieu).
- Aanleg zandige oevers (strandjes).
- Realisatie rietoevers, leefgebied voor vissen en vogels, tevens nuttig als zachte oeververdediging en waterzuivering.
- Kunstmatige riffen: harde, gevarieerde substraten die ene geschikt vestigingsmilieu vormen voor o.a. kreeften.
- Mossel- en oesterriffen: Riffen verminderen stroming, leggen fijn sediment en organisch materiaal vast en zijn een habitat voor andere soorten (o.a. als kraamkamerfunctie). Tevens nuttig voor golfbreking en waterzuivering.
- Mosselteelt op palen; De palen van havenboxen e.d. raken vanzelf begroeid met diverse wier- en diersoorten. Tevens nuttig voor golfbrekers en als basis voor filter-feeders die het water zuiveren.

Maatregelen onder water
- Afdekken vervuilde slib met schoon (zee)zand met een specifieke werkmethodiek. Het slib wordt daarmee ingekapseld. Tijdens de realisatie wordt de haven dicht gezet om extra verspreiding te voorkomen. De waterkwaliteit wordt tijdens de realisatie gemonitord.
- Verondiepen bestaande water Middelplaathaven door de realisatie van de eilanden.
- Verbeteren doorstroming Middelplaat door realisatie en vormgeving van de eilanden.
- Aanleggen van mossel-/oesterriffen in de centrale baai.
- Creëren van paaigebied voor vissen.

Basisalternatief

Het basisalternatief bestaat uit de volgende onderdelen.
- Vochtige duinvalleien: kwalificerend Natura 2000-habitat met een grote floristische soortenrijkdom met meerdere beschermde en/of rode lijstsoorten.
- Helmgras: typerend kustbiotoop waarmee tevens stuivend zand wordt vastgelegd.
- Rietoevers: leefgebied voor vissen en vogels, tevens nuttig als zachte oeververdediging en waterzuivering.
- Luwe baaitjes: voegen variatie toe door extra gradiënten in golfexpositie en stroomsnelheden.
- Kunstmatige riffen: harde, gevarieerde substraten die ene geschikt vestigingsmilieu vormen voor o.a. kreeften.
- Mossel- en oesterriffen: riffen verminderen stroming, leggen fijn sediment en organisch materiaal vast en zijn een habitat voor andere soorten (o.a. als kraamkamerfunctie). Tevens nuttig voor golfbreking en waterzuivering.
- Mosselteelt op palen: de palen van havenboxen e.d. raken vanzelf begroeid met diverse wier- en diersoorten. Tevens nuttig voor golfbrekers en als basis voor filter-feeders die het water zuiveren.

Natuurlijke ontwikkeling

De maatregelen maken als het ware van nature deel uit van de natuurlijke ontwikkeling die de realisering van Brouwerseiland met zich meebrengt.

2.8 Beeldkwaliteit

Bebouwing en materiaalgebruik
Uitgangspunt is dat de bebouwing qua schaal, abstracte vormgeving, hoogte, inpassing en natuurlijk-materiaalgebruik past in de omgeving. Voor de uiterlijke kenmerken is gezocht naar een eigentijdse architectuur. Voor de architectuur is het belangrijkste dat deze 'opgaat' in de omgeving.

Er worden bouwmaterialen toegepast zoals vergrijsd hout, (natuur)steen, vegetatiedaken, (zink)look Deze materialen passen bij de natuurlijke uitstraling van het landschap. De gebouwen krijgen een abstracte vorm die afwijkt van de historische dorpen in de omgeving. De abstractie zorgt voor een complementaire samenhang met de organische vormen. Stijlkenmerken zijn krachtige (gesloten) hoofdvormen waarbij gevelopeningen worden samengevoegd tot grote puien. De overgangen tussen binnen en buiten krijgen specifiek aandacht.

Beeldkwaliteitsplan
Voor de ontwikkeling is een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Het beeldkwaliteitsplan heeft tot doel een samenhangende en kwalitatief hoogwaardige inrichting voor Brouwerseiland te borgen. Het is richtinggevend bij de verdere uitwerking van de inrichting van de kavels en geeft aanwijzingen voor de architectonische uitwerking van de gebouwen. Daarnaast biedt het een aantal uitgangspunten voor de inrichting van de openbare ruimte. Het beeldkwaliteitsplan geeft richtlijnen aan voor:
- het landschap;
- inrichting van groen;
- overgangen openbaar en privé;
- de oriëntatie van gebouwen;
- architectonische uitstraling en vormgeving;
- het daklandschap – afdekking van gebouwen;
- kleur- en materiaalgebruik.

Het plan is ter beoordeling voorgelegd aan het Kwaliteitsteam Buitengebied. De commissie staat positief tegenover de ontwikkeling en ontwerp/uitgangspunten van de gemeente. Het beeldkwaliteitsplan wordt als aanvulling op de welstandsnota van de gemeente Schouwen-Duiveland vastgesteld. Het beeldkwaliteitsplan is geborgd in voorliggende bestemmingsregeling, door specifieke bouwregels op te nemen. Het beeldkwaliteitsplan is toegevoegd in bijlage 3.

2.9 Gebruik recreatiewoningen

Eigendommen
De recreatiewoningen en hotelvilla's mogen door de koper als volgt worden gebruikt:
- volledig recreatief;
- recreatieve verhuur in combinatie met eigen recreatief gebruik;
- alleen recreatieve verhuur.

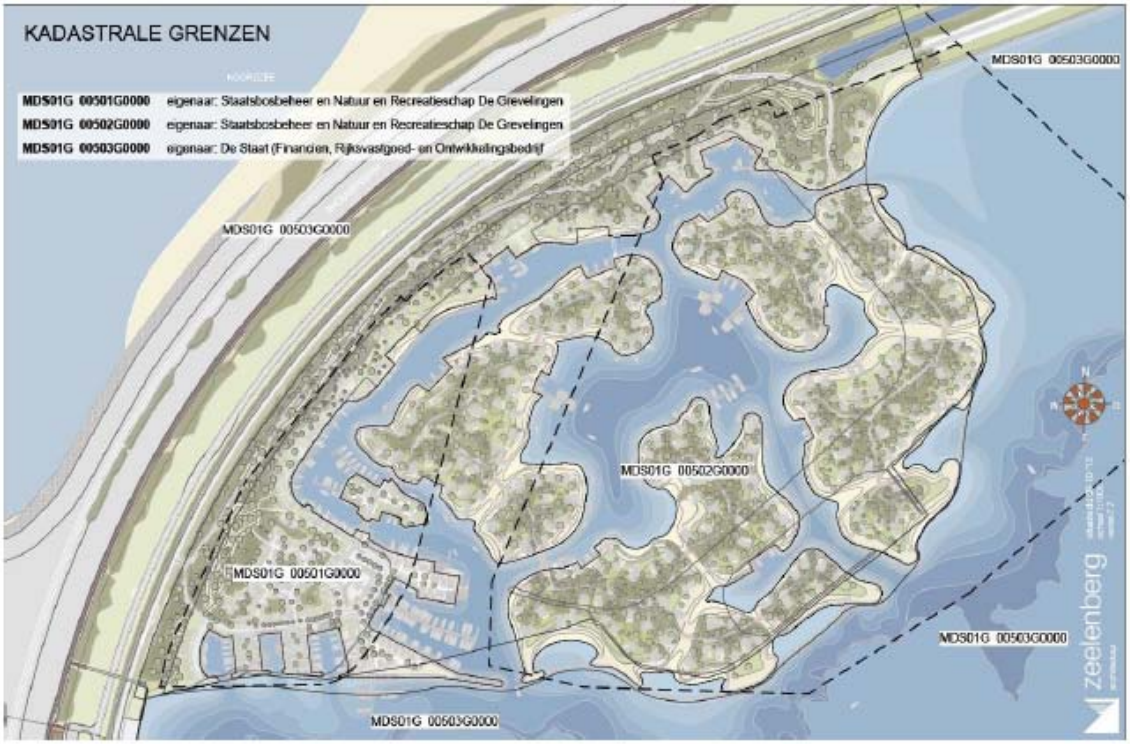
De recreatiewoningen en hotelvilla's mogen worden verkocht aan particuliere eigenaren en/of investeerders. Bij verkoop wordt de grond in erfpacht gegeven. Tussen Brouwerseiland en de toekomstige eigenaren wordt een beheersovereenkomst afgesloten. In deze beheersovereenkomst worden afspraken gemaakt over onder andere gebruik van de gronden, toezicht op het park, afvalverwerking, uitstraling van de recreatiewoning en de inrichting van de tuinen en het openbare gebied.
Bij eventuele verhuur zal het nog op te richten verhuurbedrijf zorg dragen voor een bedrijfsmatige exploitatie. In de raadsvergadering van 3 oktober 2011 is besloten dat voor maximaal de helft van het aantal verblijfsrecreatieve eenheden geen centrale verhuurplicht geldt. Dit betekent dat minimaal de

helft van het aantal eenheden beschikbaar moet worden gesteld voor de verhuur.
In voorliggend bestemmingsplan worden alle 75 hotelvilla's onder de voorwaarde van verhuur toelaatbaar gesteld. Dit betekent dat er minimaal 150 recreatiewoningen beschikbaar worden gesteld voor de verhuur. De verhuurplicht bedraagt minimaal 9 maanden per jaar.

Recreatiewoningen en hotelvilla's zijn bestemd voor recreatief gebruik
De recreatiewoningen en hotelvilla's zijn bedoeld om in te recreëren. Deze mogen niet permanent bewoond worden.

2.10 Eigendom

Huidige eigendommen
De Brouwersdam en de loswal (inclusief vaarroute in de Middelplaathaven) zijn in eigendom van het Rijksvastgoed- en ontwikkelbedrijf. Het overige deel van het plangebied is in eigendom van Staatbosbeheer en in erfpacht uitgegeven aan het Natuur- en Recreatieschap Zuidwestelijke Delta (Voorheen: Natuur- en recreatieschap De Grevelingen).



Afbeelding 35 Kadastrale grenzen

MDS01G 00501G0000	eigenaar: Staatsbosbeheer en Natuur en Recreatieschap De Grevelingen
MDS01G 00502G0000	eigenaar: Staatsbosbeheer en Natuur en Recreatieschap De Grevelingen
MDS01G 00503G0000	eigenaar: De Staat (Financien, Rijksvastgoed- en Ontwikkelingsbedrijf

Figuur 2.7 Kadastrale grenzen plangebied en omgeving (bron: Einddocument Duurzame Jachthaven van de Toekomst)

Toekomstige eigendommen
Met het Rijksvastgoed- en ontwikkelbedrijf, het Natuur- en Recreatieschap Zuidwestelijke Delta en Staatsbosbeheer is er een intentieovereenkomst op hoofdlijnen over de erfpacht gesloten. De partijen streven ernaar om zo spoedig mogelijk over te gaan tot verdere uitwerking en ondertekening van de erfpachtovereenkomst. De toekomstige eigenaren van de verblijfsrecreatieve eenheden en/of andere gebouwen in het gebied krijgen de grond in erfpacht.

2.11 Verevening

Toetsingskader
Met het principe van verevening heeft de provincie een regeling waarin (extra) ontwikkelingsruimte wordt geboden en tegelijkertijd wordt geïnvesteerd in het versterken van de kwaliteit van de omgeving. De uitgangspunten voor deze regeling zijn vastgelegd in een provinciale handreiking en het convenant met alle Zeeuwse gemeenten. Bij toepassing van het vereveningsprincipe moet altijd sprake zijn van een duidelijke relatie tussen het initiatief en de te leveren investering in de omgevingskwaliteit. Dit moet in principe rechtstreeks worden vormgegeven in het project of in de directe nabijheid.

Beoordeling
Binnen het plangebied wordt natuur in de vorm van onder andere duinstruweel, (natte) duinvalleien en natuurvriendelijke oevers gerealiseerd. Daarnaast worden de natuurwaarden in het gebied onder andere versterkt door het realiseren van een oesterrif, reefballs, kreeftenwanden en mosselpalen. Voor een uitgebreide toelichting hierop wordt verwezen naar paragraaf 2.7.

Na overleg met de provincie Zeeland zijn gemeente en ontwikkelaar op basis van de genoemde opzet en inrichting van Brouwerseiland, berekeningen en de uitgangspunten die voor de exploitatieovereenkomst zijn gehanteerd, tot de conclusie gekomen dat een vereveningsbijdrage als bedoeld in de Handreiking Verevening van de provincie Zeeland niet aan de orde is. Op basis van het provinciaal beleid is de gewenste verevening in het ontwerp van Brouwerseiland vertaald.

Conclusie
Binnen het plangebied worden verschillende natuur- en landschapswaarden gerealiseerd. In de bestemmingsregeling is de realisering van het landschappelijke concept van Brouwerseiland vastgelegd. Daarbij ontstaan ook natuurwaarden. Realisering hiervan en instandhouding zijn eveneens in de regeling geborgd.

2.12 Overige aspecten

In het bestemmingsplan is gewaarborgd dat voor 20 campers parkeerplaatsen worden aangelegd. Daarmee is het dagrecreatief gebruik van campers eveneens mogelijk.

2.13 Uitgangspunten voor de bestemmingsregeling

Voor de bestemmingsregeling is realisering van het samenhangend, unieke concept van Brouwerseiland van betekenis. Het gaat om de aanleg van de archipel, het Zuidstrand en het centrum als gebiedstypen. Deze gebiedstypen vragen een uitwerking en borging in de bestemmingsregeling. Daarbij is het tevens van belang duidelijkheid en zekerheid te bieden over de realiseringsmogelijkheden van de verschillende programma-onderdelen. Duidelijkheid dat die zijn toegestaan en borging is nodig door de aard en omvang van functies en bebouwing te regelen zodat de ontwikkeling past binnen de omgeving en de beoogde planopzet tot stand komt. Hiertoe behoren ook regels inzake het recreatief gebruik, de verhuur en centrale bedrijfsmatige exploitatie.

Hoofdstuk 3 Beleidskader

De ontwikkeling is getoetst aan rijks-, provinciaal- en gemeentelijk beleid. In bijlage 4 is deze toetsing opgenomen. In de volgende paragrafen worden de belangrijkste conclusies vermeld.

3.1 Rijksbeleid

Het nationaal ruimtelijk beleid biedt ruimte voor de ontwikkeling van toeristisch-recreatieve ontwikkelingen zoals Brouwerseiland. Op basis van het rijksbeleid dient rekening te worden gehouden met de volgende (aandachts)punten.

Stedelijke ontwikkeling
Recreatiewoningen zijn geen stedelijke ontwikkeling op grond van artikel 1.1.1. onder 1i Besluit ruimtelijke ordening. Op basis van de Handreiking Ladder voor Duurzame verstedelijking van het ministerie van Infrastructuur en Milieu is een recreatieve ontwikkeling geen nieuwe stedelijke ontwikkeling. Hierna wordt echter toch kort ingegaan op de toetsing aan de ladder.

De beoogde ontwikkeling moet voorzien in een actuele regionale behoefte. De relevante regio is afhankelijk van de ontwikkeling. De behoefte moet voortkomen van consumenten.
Brouwerseiland kiest voor een exclusief concept bedoeld voor een nieuwe doelgroep die niet in de regio of binnenlandse recreatiemarkt aanwezig is. Punt-West aan het Grevelingenmeer is het eerste villaconcept in Noordwest Europa dat zich richt op deze doelgroep. De snelle verkoop van deze ontwikkeling bevestigt de behoefte. Ditzelfde geldt voor Brouwerseiland, waarbij al een groot aantal recreatiewoningen zijn gereserveerd. Door de nieuwe doelgroep aan te trekken worden inkomsten in de regio vergroot en gehouden. Daarnaast worden extra banen gecreëerd (paragrafen 2.2 en 2.5).

Als er behoefte is aan een ontwikkeling, dan moet getracht worden deze in te passen binnen bestaand stedelijk gebied door herontwikkeling, intensivering of transformatie.
Een concept als Brouwerseiland met bijbehorende doelgroep is niet te realiseren binnen de bebouwde kom. Daarnaast is het ook niet mogelijk door middel van herstructurering van een bestaand recreatieterrein het concept te realiseren. De ligging aan de Brouwersdam aan de Grevelingen is hiervoor een uitstekende locatie. Dit wordt bevestigd door de verschillende provinciale en gemeentelijke beleidsvisies waarin de ontwikkeling als zeer gewenst wordt ervaren. Een locatiestudie maakt deel uit van het MER. In paragraaf 2.2 zijn de resultaten daarvan weergegeven.

Indien de ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied kan plaatsvinden, moet worden beschreven in hoeverre van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.
De ontwikkeling is door de nabije ligging van de N57 uitstekend ontsloten voor het autoverkeer. Daarnaast ligt op de Brouwersdam op circa 1,5 kilometer van de ontwikkeling een bushalte met een buslijn in de richting van Renesse/ Hellevoetsluis en Zierikzee. Per fiets is de ontwikkeling via de parallelweg prima bereikbaar. Vanaf de Grevelingen kunnen boten aanleggen in een van de ligplaatsen of aan een van de aanlegsteigers in het gebied. In dat opzicht is de bereikbaarheid van Brouwerseiland bijzonder te noemen.

Rijksstructuurvisie Volkerak-Zoommeer
In het ontwerp en uitvoering van Brouwerseiland wordt rekening gehouden met eventuele randvoorwaarden die voortvloeien uit de Rijkstructuurvisie Grevelingen en Volkerak-Zoommeer. Vooral de herintroductie van een beperkte getijdewerking is daarbij van belang. Gelet op de tekst van het ontwerp van de rijksstructuurvisie hoeft geen rekening te worden gehouden met aanvullende waterberging op de Grevelingen.

Barro ontheffing kustfundament
De gemeente heeft op basis van het Barro ontheffing aangevraagd bij het Ministerie van Infrastructuur en Milieu voor het bouwen op een waterkering. Technische voorwaarden met betrekking tot het bouwen op een waterkering worden op dit moment onderzocht in samenwerking met Rijkswaterstaat.

3.2 Provinciaal beleid

Brouwerseiland past binnen de beleidsdoelstellingen van de Provincie Zeeland. In het Omgevingsplan Zeeland 2012-2018 is Brouwerseiland aangewezen als gebiedsontwikkelingslocatie voor recreatie en maakt de Middelplaathaven onderdeel uit van een hotspot. Daarnaast past de ontwikkeling binnen het Masterplan Watersport en het Gebiedsplan 2010-2020 (Natuur & recreatieschap Zuidwestelijke Delta). Er dient rekening te worden gehouden met de volgende (aandachts)punten.

1. Op Brouwerseiland is permanente bewoning niet toegestaan (met uitzondering van bedrijfswoningen).
2. Binnen het plangebied wordt veel aandacht besteed aan natuur- en landschapsontwikkeling in de vorm van aanleg van onder andere duinstruweel, (natte) duinvalleien, natuurvriendelijke oevers, oesterrif, reefballs, kreeftenwanden en mosselpalen. De op basis van het provinciaal beleid benodigde verevening is daarmee in het ontwerp van Brouwerseiland vertaald.
3. Ten aanzien van het aspect landschappelijke inpassing wordt maatwerk toegepast, gericht op een hoogwaardige inpassing in de omgeving.
4. Bij de ontwikkeling van Brouwerseiland wordt rekening gehouden met de randvoorwaarden zoals genoemd in de Verordening Ruimte Provincie Zeeland.
5. De ontwikkeling van Brouwerseiland past in het Masterplan watersport aangezien sprake is van herstructurering van een haven, de watersportsector en de omgevingskwaliteit worden versterkt.
6. Een strook langs de rand van het plangebied is gelegen in het Nationaal Natuurnetwerk (NNN). Het gaat daarbij om de strook die ook deel uitmaakt van het Natura2000-gebied van de Grevelingen. Conform het provinciaal beleid vindt toetsing van de ontwikkeling aan de natuurwaarden in het kader van de toetsing aan de Nb-wet plaats (verwezen wordt naar de Passende beoordeling).
7. De ligging in een milieubeschermingsgebied verzet zich niet tegen de ontwikkeling van Brouwerseiland (zie paragraaf 11.4.4 uit het MER).

3.3 Gemeentelijk beleid

De ontwikkeling van Brouwerseiland past in de strategische opgaven uit het gebiedsplan Grevelingen (Natuur & recreatieschap De Grevelingen), de Strategische Visie 'Tij van de Toekomst' (2011), Structuurvisie Brouwersdam Zuid (2012), Gebiedsvisie Brouwersdam Zuid (2012) en de Watersportvisie Schouwen-Duiveland.

Duurzaamheid
Het duurzaamheidsbeleid ten aanzien van milieu dat de gemeente nastreeft komt terug in het concept van Brouwerseiland. Het duurzame karakter komt terug in het hele concept van Brouwerseiland. Er is een duurzaamheidsvisie opgesteld waarmee duurzaamheidsdoelstellingen vertaald worden in het plan.

Voorzieningen
De (watersport gerelateerde)detailhandel en horeca die wordt beoogd is gericht op de recreant van Brouwerseiland. Op het recreatieterrein worden twee restaurants, een congres- en vergaderaccommodatie, een theaterzaal, hotelvilla's en kleinschalige detailhandel en horeca (maximaal categorie 1a staat van horeca-activiteiten) voorzien. Voor kleinschalige detailhandel en horeca (categorie 1 a) is een gezamenlijk bruto vloeroppervlak. toegestaan van 750 m² . Het is mogelijk dat deze oppervlakte in theorie volledig benut wordt door detailhandel en de toegestane 500 m² uit de Detailhandelsstructuurvisie wordt overschreden. Het betreft echter kleinschalige horeca en detailhandel, gesitueerd in maximaal 10 gebouwen, die is gericht op de verblijfsrecreatieve functie van het gebied. Vandaar dat detailhandel en horeca aanvaardbaar zijn.

Verhuur
Op basis van het besluit van de gemeenteraad op 3 oktober 2011 is binnen het plangebied van Brouwerseiland voor maximaal de helft van het aantal verblijfsrecreatieve eenheden verhuur niet verplicht. Bij verhuur is centrale verhuur verplicht. De overige verblijfsrecreatieve voorzieningen worden centraal bedrijfsmatig geëxploiteerd.

Archeologische waarden en niet-gesprongen explosieven
In de Middelplaathaven is geen sprake van vastgestelde of verwachte archeologische waarden. Het uitvoeren van een archeologisch onderzoek is dan ook niet nodig. Omdat de Middelplaathaven kunstmatig is aangelegd na de Tweede Wereldoorlog wordt het plangebied niet als verdacht beschouwd ten aanzien van 'Niet Gesprongen Explosieven'.

3.4 Uitgangspunten voor de bestemmingsregeling

De uitgangspunten die in hoofdstuk 2 zijn geformuleerd, zijn ook inzake het beleid van toepassing.

Hoofdstuk 4 Milieu en duurzaamheid

4.1 MER: voorgenomen activiteit en alternatieven

Samenvatting milieusituatie

Dit hoofdstuk bevat de samenvatting van de milieusituatie binnen het plangebied en de directe omgeving rondom Brouwerseiland. Deze samenvatting is gebaseerd op gegevens uit het bijbehorende MER. Het MER is als bijlage 6 bij dit bestemmingsplan opgenomen. Hierin zijn de milieueffecten van de ontwikkeling integraal opgenomen. Het MER vormt dan ook tevens de milieuonderbouwing van dit bestemmingsplan.

- De referentiesituatie die van betekenis is voor het MER en voor de milieuaspecten, is opgenomen in paragraaf 2.1.
- De autonome ontwikkelingen die in de omgeving een rol spelen, zijn weergegeven in paragraaf 4.3 van het MER Brouwerseiland (tabel 4.1).
- Het programma voor Brouwerseiland is van invloed op de milieuaspecten. Dit programma is weergegeven in paragraaf 2.4 van deze toelichting.

In het MER is een basisalternatief uitgewerkt en getoetst. Zie hiervoor hoofdstuk 5 van het MER en de hoofdstukken 6 tot en met 12. In het MER zijn naast het basisalternatief drie alternatieven onderzocht. Uiteindelijk heeft het onderzoek geresulteerd in het Voorkeursalternatief, dat hierna aansluitend wordt beschreven.

Alternatieven

Alternatief buiten Natura 2000

De blauwgroene archipel van dertien eilanden uit het basisalternatief verwordt tot een plan met drie eilanden wanneer het planconcept buiten Natura 2000 blijft. Doordat drie eilanden ontstaan gaat circa 50% oeverlengte verloren en zijn meer centrale ligplaatsen nodig (vergroting jachthaven), omdat er te weinig oeverlengte is om de woningen daaraan te situeren met een daaraan gekoppelde ligplaats. De drie eilanden die ontstaan betekent het loslaten van de gevarieerde eilandenstructuur uit het basisalternatief met bijbehorende landschappelijke en ecologische kwaliteiten (waaronder stroomgeulen en oevers). Het alternatief scoort ten opzichte van het basisalternatief dan ook slechter op de punten landschap, waterkwaliteit, ruimtelijke kwaliteit en kwalificerende soorten. De effecten die optreden in het stukje areaal Natura 2000 gebied, treden uiteraard deels niet op, maar ook voor het alternatief Buiten Natura 2000 zal de strekdam deels verwijderd moeten worden om doorstroming in het gebied te krijgen, waardoor ook ecologische waarden verdwijnen. Kortom het alternatief buiten Natura 2000 levert geen ecologische meerwaarde op ten opzichte van het basisalternatief en maakt om die reden geen onderdeel uit van het voorkeursalternatief.

Duurzaamheidsalternatief

Het duurzaamheidsalternatief kent ten opzichte van het basisalternatief een beperkte verbetering op het gebied van eigen energievoorziening. Het plaatsen van zonnepanelen op centrumgebouwen en de parkeerpergola's wordt daarom onderdeel van het voorkeursalternatief. De voorzieningen worden mogelijk gemaakt in het bestemmingsplan.

Alternatief programma
Het kleinere programma leidt voor een aantal aspecten tot een kleine verbetering ten opzichte van het basisalternatief (stikstofdepositie en verkeerveiligheid). Er is echter geen sprake van onderscheidende milieueffecten ten opzichte van het basisalternatief. De milieueffecten van het basisalternatief zijn beperkt en aanvaardbaar. In het voorkeursalternatief wordt desondanks toch gekozen voor een kleiner programma (zie hierna).

Alternatief Natuuroptimalisatie
Aanvullend op de variatie aan onderwaterstructuren, oevertypen en stromingsmilieus die in het basisalternatief worden gecreëerd, zijn er verschillende ecologische bouwstenen mogelijk die de ecologische waarde van het gebied verder kunnen versterken.
- Bredere sortering van stortsteen met zachtere en/of poreuzere soorten; deze leiden tot meer variatie in onderwaterbiotopen en betere vestigingsmogelijkheden voor flora en fauna.
- Getijdepoelen; Bassins waar bij laag tij water in achterblijft. Ze hebben een hoge biodiversiteit, omdat het water veel soorten bij laag tij tegen uitdroging beschermt.
- Zeegras; een vaatplant die in brak of zout water groeit en grote velden kan vormen. Zeegras is een bio-bouwer waar ook andere soorten van profiteren.

Voorkeursalternatief
Het voorkeursalternatief uit het MER bestaat uit het basisalternatief met de volgende aanpassingen:
- een programma van minimaal 300 en maximaal 325 recreatie eenheden (waarvan maximaal 75 hotelvilla's) en 400 ligplaatsen;
- natuuroptimalisatiemaatregelen uit Building with Nature programma;
- zonnepanelen op het centrumgebouw en op parkeerpergola's.

De ontwikkeling van Brouwerseiland transformeert de werkhaven van Rijkswaterstaat tot een archipel van eilanden met een toeristisch-recreatieve functie. Uit het MER blijkt dat zowel sprake is van positieve effecten als negatieve effecten. Belangrijke negatieve milieueffecten treden echter niet op.
De voornaamste effecten zijn die op gebied van bodem en water, ecologie en landschap. Daarnaast is van belang dat het concept voor Brouwerseiland voldoet aan de vraag vanuit de overheden naar een onderscheidend recreatief concept, daarom is tevens de ruimtelijke en recreatieve kwaliteit beoordeeld. De effecten van het voorkeursalternatief zijn vergelijkbaar met de effecten van het basisalternatief en worden hierna per milieuaspect beschreven.

Op enkele onderdelen treedt een beperkte verbetering op ten opzichte van het basisalternatief. Zo neemt de verkeergeneratie af ten opzichte van het basisalternatief. Met minder recreatiewoningen is er uiteraard meer ruimte voor landschap- en natuurontwikkeling op de eilanden. De Building with Nature maatregelen bestaan uit aanleg van getijdepoelen, toepassing van zachtere poreuzere stortsteen en aanleg van zeegras. Behalve positieve effecten op de waarde van het nieuwe landschap en kansen voor nieuwe natuur levert dit ook meer ruimtelijke kwaliteit en daarmee meer recreatieve waarde op.

4.2 Duurzaamheid en energie

Toetsingskader en referentiesituatie
Vanaf een vroeg stadium heeft duurzaamheid een centrale rol gespeeld in de planontwikkeling van Brouwerseiland. Gaande het traject zijn meerdere ambities en maatregelen geformuleerd. Dit heeft geleid tot de Duurzaamheidsvisie (zie ook paragraaf 2.3 en bijlage 4 bij het MER). Die ambities en maatregelen raken diverse milieuthema's zoals water, ecologie en landschap die in het MER zijn getoetst in onder meer de hoofdstukken ecologie, landschap, water en bodem. In deze paragraaf wordt specifiek stil gestaan bij de aspecten energie en materiaalgebruik.

Onderzoek en conclusie

Energieverbruik en mate van gebruikmaking duurzame energie

Momenteel zijn er geen noemenswaardige functies in het plangebied. In Brouwerseiland worden verschillende maatregelen genomen om energie te besparen en gebruik te maken van duurzame energie: gebruik van elektriciteit, installaties in woningen voor energiebesparing, energiezuinige verlichting (LED) en energiezuinige (keuken)apparatuur in woningen, natuurlijke ventilatie woningen, toepassen overstekken, vegetatiedaken en duurzame energieopwekking.

Materiaalgebruik

Zuinig wordt omgesprongen met materialen (hergebruik aanwezige materialen) en er wordt gebruik gemaakt van ecologisch gecertificeerde materialen: vrijkomende materialen, natuurlijke materialen, duurzaam gecertificeerde bouwmaterialen en minimale verharding van paden en wegen.

Resultaat

De extra aandacht voor duurzaamheid zorgt voor een duurzame opzet van Brouwerseiland.

Vertaling naar planregels en verbeelding voor duurzaamheid en energie

In de bestemmingsregeling worden de duurzaamheidsmaatregelen, zoals zonnepanelen en vegetatiedaken, mogelijk gemaakt. Voor zonnepanelen worden extra bouwmogelijkheden gecreëerd op de centrale voorzieningen en ter plaatse van centrale parkeerplaatsvoorzieningen, bijvoorbeeld nabij het landschapsduin. Er komen geen zonnepanelen op de recreatiewoningen op de eilanden.

4.3 Water en bodem

Toetsingskader en referentiesituatie

In het MER is een overzicht opgenomen van de kaders die van belang zijn voor de thema's waterhuishouding en bodem en vanwege de samenhang, ook voor het thema waterveiligheid. Het overzicht is niet uitputtend. De belangrijkste wetten en beleidsdocumenten zijn:

- Europese Kaderrichtlijn Water (KRW);
- Waterwet;
- Deltawet;
- Wet ruimtelijke ordening (Wro);
- 3e Kustnota (Ministerie van Verkeer en waterstaat, 2000);
- Keur & legger Brouwersdam;
- Wet Milieubeheer (WM) & wet gemeentelijke watertaken;
- BPRW (Beheer en ontwikkelplan voor de Rijkswateren 2010-2015 en 2016-2021);
- Nationaal waterplan (2016-2021);
- Ontwerp-beheerplan Deltawateren (2015-2021);
- Omgevingsplan 2012-2018 en de Waterverordening Zeeland;
- Verbreed Gemeentelijk rioolplan Schouwen-Duiveland 2015-2020;
- KRW-waterlichaam Grevelingen;
- Wet bodembescherming (Wbb) en Besluit bodemkwaliteit;
- Gemeentelijke Bodemkwaliteitskaart van juni 2011.

Waterkwaliteit

De Grevelingen is een afgesloten zeearm. In de huidige situatie vindt aan de oostkant van het meer geen uitwisseling met water van de Oosterschelde en/of het Volkerak- Zoommeer plaats. Via de Brouwerssluis staat het Grevelingenmeer in contact met de zoute Noordzee. Door het wegvallen van eb en vloed zijn de geulen in het Grevelingenmeer gevuld met slib. Daarnaast verzoeten en verlanden de slikken en schorren, waardoor het areaal broed- en foerageergebied voor kustbroedvogels afneemt.

De Brouwersluis (1978) is de belangrijkste stuurknop voor het waterbeheer in het Grevelingenmeer. Enerzijds voor peilhandhaving (ongeveer -20 cm ten opzichte van NAP met een getijslag van 5 cm), anderzijds voor waterverversing en voor vismigratie van en naar de Voordelta.

Ondanks de menselijke ingrepen en ecologische knelpunten is het Grevelingenmeer tegenwoordig één van de schoonste en helderste afgesloten zoutwatermeren van Zuidwest Europa. De ecologische toestand blijft echter achter op het vlak van macrofauna, waterflora en vis, onder meer door harde migratiebarrières, te weinig dynamiek (getijdeslag, stroming), afslag van slikken en schorren, afname van paaiareaal voor vissen, het verdwijnen van zeegras en de ophoping van zeesla. In het plangebied is de waterkwaliteit slecht. Op 3,5 m diepte zijn al signalen merkbaar van zuurstofloosheid. Het is aannemelijk dat zuurstofloosheid in de diepere delen van het plangebied een probleem zijn voor de onderwaternatuur.

Waterkwantiteit
In de huidige situatie staat de Brouwerssluis (ten zuiden van het plangebied) het hele jaar open met een dag gemiddeld in- en uitstroomdebiet van 250 m³/s. Algemeen kan worden gezegd dat de waterstand van de Grevelingen fluctueert tussen NAP -0,05 m en NAP -0,3 m, met een gemiddelde waterstand die in het Grevelingenmeer rond de NAP -0,20 m ligt. Er komen uitschieters voor tot boven NAP 0 m door opwaaiing en afwaaiing.

Waterveiligheid
De Brouwersdam is 6,5 km lang en bijna 12 m hoog en is een verbindende waterkering die dijkringgebied 25 (Goeree-Overflakkee) verbindt met dijkringgebied 26 (Schouwen-Duiveland). De Brouwersdam maakt deel uit van het stelsel van primaire waterkeringen die een waterstand kunnen keren met een overschrijdingsfrequentie van 1:4000 jaar.

Bodemopbouw
De Brouwersdam en de Middelplaathaven zijn in 1970-1971 kunstmatig aangelegd. Het hele plangebied bestaat uit opgehoogd of opgespoten terrein. Uit bodemonderzoek is gebleken dat de bodem van de Brouwersdam, aan de zijde van het Grevelingenmeer, bestaat uit bovengrond en zand.

Bodemkwaliteit
Op basis van de gemeentelijke Bodemkwaliteitskaart van juni 2011 voldoet de kwaliteitsklasse van de landbodem binnen het plangebied voor zowel boven- als ondergronds in het gebied over het algemeen aan de achtergrondwaarde. Op basis van een bodemonderzoek wordt ervan uitgegaan dat de grond hergebruikt kan worden.

Waterbodemkwaliteit
De waterbodem in de haven is over het algemeen niet vervuild. In delen van de haven is echter sprake van een waterbodem die voldoet aan industriële eisen (sliblaag).

Brouwerseiland wordt een stelsel van nieuw opgespoten eilanden ter plaatse van de huidige Middelplaathaven. De hoeveelheid lokaal beschikbare grond is niet voldoende voor het realiseren van deze verhoging. Voor het opspuiten van de nieuwe bodemlichamen zal gebruik gemaakt worden van zand dat gewonnen en aangevoerd wordt vanaf de Noordzee.

Onderzoek en conclusie
Uit het MER blijkt dat er geen negatieve effecten op de waterkwaliteit en (water)bodemkwaliteit optreden. Brouwerseiland is bestemd als recreatiegebied. Hier worden geen verontreinigende activiteiten verwacht voor de bodem en het water. Daar waar nodig en/of zinvol worden maatregelen getroffen ter voorkoming van vervuiling van grond- en oppervlaktewater. De waterkwaliteit verbetert naar verwachting sterk door de betere doorstroming en verondiepen van de diepere delen.

De licht verontreinigde waterbodem, die niet dusdanig verontreinigd is dat er een saneringsopgave geldt, wordt afgedekt met zeezand dat in de Noordzee uit bestaande zandwinvakken wordt gewonnen. Dit zand heeft een goede kwaliteit (niet verontreinigde grond).
Het aspect bodem en water vormt geen belemmering voor de vaststelling van het bestemmingsplan. Zie voor een toelichting op de andere aspecten onderstaande watertoetstabel.

Watertoetstabel
Ten behoeve van het bestemmingsplan is de Watertoetstabel doorlopen die wordt gehanteerd door het Waterschap Scheldestromen. Deze Watertoetstabel is hieronder weergegeven:

Thema en water(beheer)doelstelling	**Uitwerking**
Waterveiligheid Waarborgen van het veiligheidsniveau en rekening houden met de daarvoor benodigde ruimte.	Een groot deel van het plangebied ligt in de beschermingszone van de Brouwersdam. Er komen recreatiewoningen op de (voet van de) waterkering. De fundering van deze woningen komen boven de dijktafelhoogte (minimale kruinhoogte volgens de legger) te liggen. De woningen worden op staal gefundeerd. Op staal funderen betekent dat de bodem voldoende draagkrachtig is en er geen palen nodig zijn. Bij fundering op palen gelden specifieke regels en restricties vanuit de keur. Uit dit onderzoek blijkt er geen bezwaar is om Brouwerseiland in de waterkeringzones van de Brouwersdam te bouwen. De stabiliteit van de waterkering is gewaarborgd en de score 'goed' bij de 6-jaarlijkse veiligheidstoetsing conform VTV voor Rijkswaterstaat blijft gehandhaafd. De stijging van de zeespiegel wordt als belangrijke autonome ontwikkeling gezien voor de Voordelta. Volgens de KNMI'14 klimaatscenario's zal de absolute zeespiegelstijging rond 2050 tussen de 15 en 40 cm bedragen. In de toekomst zal, indien de zeespiegelstijging daar aanleiding toe zal geven, het streefpeil in de Grevelingen worden verhoogd (enkele centimeters per 15 tot 20 jaar). In het plan wordt met de peilstijging rekening gehouden. Ook wordt rekening gehouden met de hoogste waterstand die (door opwaaiing) eens in de 100 jaar voorkomt. De vloeren van gebouwen dienen om deze redenen op een niveau van ten minste 1,40 m +NAP te worden gerealiseerd.

Wateroverlast (vanuit oppervlaktewater) Het plan biedt voldoende ruimte voor het vasthouden, bergen en afvoeren van water. Waarborgen van voldoende hoog bouwpeil om inundatie vanuit oppervlaktewater in maatgevende situaties te voorkomen. Rekening houden met de gevolgen van klimaatverandering en de kans op extreme weersituaties.	De ontwikkeling ligt buitendijks en heeft een oppervlakte van circa 55 ha. Ten gevolge van de ontwikkeling neemt de oppervlakteverharding toe. Gezien de ligging buitendijks kan het hemelwater infiltreren en/of direct afstromen op het omliggende oppervlaktewater, de Grevelingen. De ontwikkeling voorziet in losse eilanden zodat het hemelwater snel kan afstromen. Compenserende maatregelen worden daarom niet noodzakelijk geacht. De realisatie van Brouwerseiland zorgt wel voor afname van het waterbergende vermogen van de Grevelingen. Conform het MER is dit maximaal 0,02 miljoen m^3. Dit effect is minimaal en zal geen wezenlijk invloed hebben op de waterstanden door wind, omdat de invloed op de strijklengten van het water beperkt is.
Grondwaterkwantiteit en verdroging Tegengaan/verhelpen van grondwateroverlast en -tekort. Rekening houden met de gevolgen van klimaatverandering. Beschermen van infiltratiegebieden en benutten van infiltratiemogelijkheden.	Vanwege de ligging van het plangebied tegen het Grevelingenmeer en de overwegend natuurlijke bodem en open verharding van infrastructuren kan hemelwater eenvoudig geïnfiltreerd en via de bodem afgevoerd worden naar het oppervlaktewater. Een bijkomend effect van het infiltreren van hemelwater in een bodem met overwegend zout grondwater, is de vorming van een zoetwaterbel. De zoetwaterbel is van belang voor de zoetwatervegetatie, maar heeft geen impact op de waterketen.
Hemel- en afvalwater (inclusief water op straat/overlast) Waarborgen optimale werking van de zuiveringen/ RWZI's en van de (gemeentelijke) rioleringen. Afkoppelen van (schone) verharde oppervlakken in verband met de reductie van hydraulische belasting van de RWZI, het transportsysteem en het beperken van overstorten.	Er is thans geen riolering aanwezig op de Brouwersdam ter hoogte van de Middelplaathaven, dus er wordt geen hemelwater of afvalwater afgevoerd. Hemelwater infiltreert of stroomt oppervlakkig af naar het omliggend water. Bij Port Zélande is een afvalwaterstation aanwezig, waar het huishoudelijk afvalwater van de boten aangeboden kan worden. Het afvalwater ten gevolge van de ontwikkeling zal worden gescheiden en met behulp van een persleiding direct worden aangesloten op het rioolstelsel van de gemeente Schouwen-Duiveland ten zuiden van Brouwersdam, bij Scharendijke.

Volksgezondheid (water gerelateerd) Minimaliseren risico water gerelateerde ziekten en plagen. Voorkomen van verdrinkingsgevaar/-risico's via onder andere de daarvoor benodigde ruimte.	De ontwikkeling heeft geen invloed op de water gerelateerde volksgezondheid. Aanwezige kinderen zijn altijd onder begeleiding van volwassenen, zodat kinderen niet onbeheerd bij open water aanwezig zullen zijn. Op punten waar de situatie erom vraagt zoals bij bruggen, zullen afschermende maatregelen getroffen worden om het verdrinkingsgevaar te reduceren.
Bodemdaling Voorkomen van maatregelen die (extra) maaivelddalingen in zettinggevoelige gebieden kunnen veroorzaken.	Brouwerseiland wordt nog gerealiseerd, aan de zettinggevoeligheid wordt aandacht besteed bij de realisatie van Brouwerseiland.
Oppervlaktewaterkwaliteit Behoud/realisatie van goede oppervlaktewaterkwaliteit. Vergroten van de veerkracht van het watersysteem. Toepassing van de trits schoonhouden, scheiden en zuiveren.	Om te voorkomen dat hemelwater verontreinigd raakt wordt het gebruik van uitlogende materialen zoals zink en lood voorkomen en worden duurzame bouwmaterialen toegepast. In de aanlegfase is vooral sprake van tijdelijke effecten op de waterkwaliteit en van een grote hoeveelheid grondverzet. Door het opbrengen van zand zal in enige mate vertroebeling optreden en kunnen soorten worden begraven. Dit is een tijdelijk effect. Vanwege de zorgplicht in het kader van de Flora- en Faunawet moet zo gewerkt worden dat mobiele soorten de tijd hebben om zich te verplaatsen (overloop met pijpleiding).
Grondwaterkwaliteit Behoud/realisatie van een goede grondwaterkwaliteit. Denk aan grondwaterbeschermingsgebieden.	De grondwaterkwaliteit wordt door het plan niet negatief beïnvloed.
Natte natuur Ontwikkeling/bescherming van een rijke gevarieerde en natuurlijk karakteristieke aquatische natuur.	De ontwikkeling zorgt niet voor (negatieve) effecten op de in de nabije omgeving aanwezige natte natuur. De ontwikkeling van Brouwerseiland en de zoetwaterbel die in het grondwater ontstaat zorgt juist voor een grotere diversiteit in zoetwatervegetatie.
Onderhoud oppervlaktewater Oppervlaktewater moet adequaat onderhouden worden. Rekening houden met obstakelvrije onderhoudsstroken vrij van bebouwing en opgaande (hout)beplanting.	De ontwikkeling vormt geen belemmering voor de het onderhoud van het oppervlaktewater.
Andere belangen waterbeheerder(s)	
Relatie met eigendom waterbeheerder Ruimtelijke ontwikkelingen mogen de werking van objecten (terreinen, milieuzonering) van de waterbeheerder niet belemmeren.	De ontwikkeling vormt geen belemmering voor eigendommen van de waterbeheerder.

Scheepvaart en/of wegbeheer Goede bereikbaarheid en in stand houden van veilige vaarwegen en wegen in beheer en onderhoud bij Rijkswaterstaat, de provincie en/of het waterschap.	De ontwikkeling Brouwerseiland heeft geen nadelig effect op het scheepvaartverkeer. Het wegverkeer is opgenomen in paragraaf 4.5.

Vertaling naar planregels en verbeelding voor bodem en water
In de bestemmingsregeling worden voor bodem geen afzonderlijke regels opgenomen. Water vormt een belangrijk onderdeel van het plan. In de regels wordt voorgeschreven dat minimaal 25% van het plangebied uit water zal bestaan. De minimale hoogte van gebouwen (vloerniveau) zal ten minste 1,40 m +NAP bedragen, zodat opwaaiing en opstuwing van water geen problemen opleveren.

4.4 Ecologie

Toetsingskader en referentiesituatie
Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan moet worden onderzocht of de natuurwetgeving de uitvoering van het plan niet in de weg staat. Daarbij wordt onderscheid gemaakt in gebiedsbescherming en in de bescherming van dier- en plantensoorten. Voor gebiedsbescherming zijn de Natuurbeschermingswet 1998 en het NatuurNetwerk Nederland (NNN) relevant. Voor de soortbescherming is de Flora- en faunawet (hierna Ffw) van toepassing. De Ffw bevat onder meer verbodsbepalingen met betrekking tot het aantasten, verontrusten of verstoren van beschermde dier- en plantensoorten, hun nesten, holen en andere voortplantings- of vaste rust- en verblijfsplaatsen.

Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient in het geval van zwaar beschermde soorten of broedende vogels overtreding van de Flora- en faunawet voorkomen te worden door het treffen van maatregelen, aangezien voor dergelijke situaties geen ontheffing kan worden verleend.

Het rijksbeleid over de bescherming van soorten (flora en fauna) en de bescherming van de leefgebieden van soorten (habitats) is opgenomen in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). De uitwerking van dit nationale belang ligt bij de provincies. De begrenzing van het Natuurnetwerk Nederland (voorheen de EHS) is in Zeeland door Gedeputeerde Staten vastgesteld in het Omgevingsplan Zeeland 2012-2018. In het Omgevingsplan staan ook de spelregels hoe om te gaan met het NNN. De wijzigingen van de begrenzing van het NNN worden door Gedeputeerde Staten vastgesteld in het Natuurbeheerplan Zeeland.

Door de nabijheid van de Natura 2000-gebieden Grevelingen, Voordelta, Kop van Schouwen en Duinen Goeree & Kwade Hoek is een passende beoordeling opgesteld (deze vormt een bijlage bij het MER). Een uitgebreide beschrijving van de referentiesituatie in het bijzonder natuurwaarden van het water van de Grevelingen is hierin opgenomen. Daaruit blijkt dat ondanks menselijke ingrepen en ecologische knelpunten het Grevelingenmeer nog altijd één van de schoonste en helderste afgesloten zoutwatermeren is van Zuidwest Europa. In het voorjaar en de zomer van 2015 is veldonderzoek uitgevoerd en is het onderwaterleven in en direct buiten de huidige werkhaven geïnventariseerd.

Onderzoek en conclusie

Effecten op Natura 2000: areaalverandering

In de nieuwe situatie is sprake van areaalverandering binnen Natura 2000. In totaal gaat het om circa 2 ha aan open water en onderwatermilieus dat verandert in land (zacht oevers). Per saldo neemt het areaal ondiep water na realisatie van Brouwerseiland 3 ha toe. Daarnaast genereert het plan Brouwerseiland relevante positieve effecten op het Natura 2000-gebied Grevelingen. Door een verbeterde doorstroming wordt een groot areaal diep zuurstofloos water met een licht-verontreinigde slibbodem binnen de voormalige werkhaven opgeheven. Het areaal ondiep water met gevarieerde onderwaterstructuren aansluitend op het Natura 2000-gebied neemt hierdoor toe. Tevens ontstaat er meer dynamiek in het gebied. Dit betekent dat de winst aan toekomstig ondiep waterareaal buiten Natura 2000 voldoende is om het verlies van ondiep waterareaal binnen Natura 2000 goed te maken.

De oeverlengte neemt met circa 1.000 m toe waarbij de grotendeels verharde oevers met stortsteen plaats maken voor zachtere en meer gevarieerde oevers. Ter bescherming van deze oevers worden stortstenen dammetjes aangelegd.

In de strook gaan geen kwalificerende Natura 2000-habitats en soorten verloren, maar wel is sprake van een typisch Grevelingenmilieu met een relevant voedselaanbod voor kwalificerende vogelsoorten. Na realisatie van Brouwerseiland zal het gebied meer luwtes en een blijvend groter aanbod aan vissen, schelp- en schaaldieren herbergen en daardoor ook als voedselgebied voor verschillende soorten van belang kunnen zijn. Genoemde positieve effecten na opheffing van de zuurstofloosheid zullen vanaf circa 2 jaar na aanleg zichtbaar worden.
In de passende beoordeling is ook ingegaan op de externe werking (effecten op kwalificerende soorten op de Grevelingen vanwege varende recreanten en stikstofdepositie op Kop van Schouwen).
Er is geen sprake van significante negatieve effecten.

Effecten op NNN

Wat betreft de effecten op het Nationaal Natuurnetwerk is de invloed op het Natura2000gebied van de Grevelingen van belang. Daarvoor wordt verwezen naar de passende beoordeling. Het plangebied heeft voor het overige geen effecten op het NNN. De iets hogere verkeersintensiteit als gevolg van het plan Brouwerseiland leidt tot een iets hogere stikstofdepositie op de kleine NNN-groengebieden langs de N57 op de Kop van Goeree en op Schouwen-Duiveland. De betreffende struwelen zijn echter niet stikstofgevoelig. Relevant is alleen de geluidsbelasting. De geluidstoename is aanzienlijk minder dan 1 dB(A) en daarom verwaarloosbaar (onhoorbaar) klein.

Nieuwe natuur

De ontwikkeling van Brouwerseiland heeft echter ook positieve effecten op de biodiversiteit in het gebied. Op de positieve effecten van Brouwerseiland op het Natura 2000-gebied Grevelingen is hiervoor al ingegaan. Hier wordt de focus gelegd op de biodiversiteit en de beschermde en bijzondere soorten.

<u>Soorten in duinen</u>

In de nieuwe situatie wordt een areaal aan nieuwe vochtige duinvalleien op de eilanden gerealiseerd. Uitgaande van een optimaal beheer kunnen hier zeer soortenrijke vegetaties ontstaan met vele beschermde en/of rode lijstsoorten.

<u>Overige vegetatie</u>

Er worden diverse bomen en struiken aangeplant. Daarbij wordt gebruikgemaakt van inheemse soorten. Het zand zal waar nodig worden vastgelegd met helm. Op termijn zullen de struwelen en ruigtes een geschikt broedgebied gaan vormen voor kleine zangvogels. In de herfst zullen de besdragende struwelen zeer gewild zijn bij passerende spreeuwen en lijsterachtigen uit Scandinavië. De migratieroute van de ruige dwergvleermuis wordt niet beïnvloed.

Onderwatermilieu
De verwachting is dat het bodemleven tussen de eilanden van Brouwerseiland zich zal ontwikkelen zoals in de rest van het Grevelingenmeer. De dieptevariatie, variatie in wind, golven en stroming rondom de eilanden en variatie van zowel hard- als zacht substraat (stortsteen versus zand) levert een breed scala aan habitats op wat gunstig is voor de soortenrijkdom in het plangebied.
Ook de nabijheid van de doorlaat naar de Noordzee, het geringe getijverschil en toename van de doorstroming door het gebied zal de ecologische potenties vergroten. Ten opzichte van de huidige situatie (minder variatie in habitats, minder zuurstof) zal de biodiversiteit daarom naar verwachting hoger worden. De werkhaven is bovendien via de havenopening één van de eerste stromingsluwe habitattypes waar mariene soorten zich kunnen vestigen die de Grevelingen binnenkomen vanuit de Noordzee. Brouwerseiland heeft daarom voor bepaalde soorten die niet jaarrond in de Grevelingen aanwezig zijn mogelijk een belangrijke stapsteen en/of schuilfunctie. De ecologische kwaliteitsverbetering heeft daarom mogelijk een positief effect op de gehele Grevelingen.

Het nieuwe gevarieerde en ondiepe onderwatermilieu zal een groot aanbod opleveren aan vis, schelp- en schaaldieren, etc. Brouwerseiland zal daardoor vooral in de winter aantrekkelijker blijven als foerageer- en rustgebied voor watervogels als fuut, dodaars, brilduiker, middelste zaagbek etc. De aanwezigheid van menselijke activiteiten op de omliggende eilanden vormt daarbij geen belemmering. Genoemde soorten worden regelmatig en in grote aantallen aangetroffen in (jacht)havens en waterrijke woongebieden.

Conclusie
Het plan is uitvoerbaar op grond van de Natuurbeschermingswet en de Flora- en faunawet.

Vertaling naar planregels en verbeelding voor natuur
Natuurwaarden maken specifiek deel uit van de bestemmingsomschrijving. Tevens blijkt dat de aanleg van Brouwerseiland in de voorgestelde opzet, als het ware van nature zorgt voor versterking van natuurwaarden. De vegetatie op het duinlandschap, de overgang van oevers naar water en het water (watervoerend, met dieptes en ondieptes) betekenen in samenhang een sterk concept, waarbij een duurzame instandhouding is verzekerd. Ter aanvulling wordt dit in de specifieke gebruiksregels en voorwaardelijke verplichtingen extra geborgd.

4.5 Verkeer

Toetsingskader en referentiesituatie
In het kader van een goede ruimtelijke ordening is de aanvaardbaarheid van het effect van nieuwe ontwikkelingen op de verkeersafwikkeling, bereikbaarheid, leefbaarheid en verkeersveiligheid in beeld gebracht. Er is geen specifieke wetgeving met betrekking tot het aspect verkeer en vervoer.

De N57 kent volgens het wegencategoriseringplan van de Provincie Zeeland ('Streekplanuitwerking – Categorisering van wegen in Zeeland', Provincie Zeeland 2002) een gebiedsverbindende functie. De N57 beschikt over voldoende capaciteit om de (autonome) verkeersintensiteit te kunnen verwerken. De parallelvoorziening van de rijksweg N57, de Brouwersdam binnenzijde, is gecategoriseerd als erftoegangsweg buiten de bebouwde kom.

In de huidige situatie geschiedt de ontsluiting van de Middelplaathaven door autoverkeer via de Brouwersdam binnenzijde. De maximaal wenselijke intensiteit wordt daarbij niet overschreden.
De Brouwersdam leidt in zuidelijke richting naar de provinciale weg N652 waar vanuit de op- en afritten van de N57 kunnen worden bereikt. In noordelijke richting leidt de Brouwersdam naar de Kabbelaarsbank, Port Zélande en verder in de richting van de Rijksweg A15. De N57 sluit op Goeree-Overflakkee verder aan op de provinciale weg N215, die verder in oostelijke richting naar de N59/A29 leidt.

Voor het kruispunt tussen de N57 en de Brouwersdam binnenzijde ter hoogte van Kabbelaarsbank is een capaciteitsberekening uitgevoerd. Het betreft een met verkeerslichten geregeld kruispunt. Ter hoogte van het kruispunt takt tevens de Brouwersdam buitenzijde aan. Uit de berekening blijkt dat het verkeer op dit kruispunt op een goede manier kan worden afgewikkeld.

Het fietsverkeer kan vanaf de locatie gebruik maken van de aanwezige fietssuggestiestroken op de Brouwersdam binnenzijde. Gezien de huidige intensiteit op de Brouwersdam binnenzijde kan in de huidige situatie daarmee worden volstaan. In zuidelijke richting wordt ter hoogte van de N652 aangesloten op de vrijliggende fietsinfrastructuur aldaar. In noordelijke richting wordt ter hoogte van de Kabbelaarsbank aangesloten op een vrijliggend (brom)fietspad.

Voetgangers maken hoofdzakelijk gebruik van de fietsinfrastructuur. Wel is aan de zuidzijde van de Brouwersdam een looproute aanwezig tussen de daar aanwezige RTM-halte en de verder zuidelijke bushalte (ter hoogte van de aansluiting op de N652, op circa 600 m van de locatie). Ook is een voetgangersvoorziening aanwezig tussen de bestaande parkeerplaats direct ten zuiden van de Middelplaathaven en de daar aanwezige bushalte.

In de huidige situatie zijn langs een deel van de strekdam in het plangebied en verderop langs de Brouwersdam circa 100 plaatsen voor voertuigen voor dagrecreatie aanwezig.

Onderzoek en conclusie
In het MER is onderzocht of het verkeer op een goede wijze afgewikkeld kan worden bij de ontwikkeling van Brouwerseiland.

De ontwikkeling van Brouwerseiland zorgt voor een toename van het verkeer op het omliggende wegennet. De verkeersgeneratie ten gevolge van de ontwikkeling bedraagt 1.520 motorvoertuigen tijdens een jaargemiddelde weekdag. De intensiteiten op de binnenzijde van de Brouwersdam, de N57 en de N652 nemen toe als gevolg van de ontwikkeling. Voor geen enkele weg geldt dat de maximaal wenselijke verkeersintensiteit, zoals geldt voor de verschillende wegen wordt overschreden. De ontsluiting van het gebied wordt dan ook niet aangepast. De verkeersafwikkeling zal voor alle modaliteiten plaatsvinden op gelijke wijze als in de huidige situatie.

De gevolgen van de verkeerstoename zijn tevens doorgerekend voor het kruispunt tussen de N57 en de Brouwersdam binnenzijde ter hoogte van Kabbelaarsbank. Hieruit blijkt dat de verkeertoename op een zomerdag niet leidt tot een toename van de cyclustijd. Ook na de ontwikkeling kan het verkeer in voldoende mate worden afgewikkeld.

Berekening verkeersgeneratie (jaargemiddelde weekdag)

Functie	**Max aantal**	**Verkeersgeneratie**			**Verkeersgeneratie (jaargemiddelde weekdag)**
		eenheden	kencijfer	per eenheid	
Recreatiewoningen	250	woningen	2,8	per woning	700
Hotelvilla's	75	kamers	27,6	per 10 kamers	207
Dienstwoningen	5	woningen	7,8	per woning	39
Liplaatsen					
Totaal	400				Geen
Ligplaatsen bij recreatiewoningen	4 per 10 recreatie-woningen				Geen
Vaste ligplaatsen	170	ligplaatsen	26,6	per 100 ligplaatsen	45
Ligplaatsen beroepsvaart	1	ligplaatsen	26,6	per 100 ligplaatsen	1
Parkeerplaatsen (dagrecreatie)	20	plaatsen	0,4	per parkeerplaats	8
Restaurant	600	m²	24	per 100 m² bvo	144
Zaal	500	m²	5,5	per 100 m² bvo	28
Totaal					**1.172**

Alle wegen zijn ingericht conform de richtlijnen van Duurzaam Veilig. De verkeersveiligheidssituatie wijzigt hier als gevolg van de ontwikkeling niet. Het is van belang dat ter hoogte van de ingang een verkeersveilige fietsoversteek wordt gerealiseerd.

De berekende parkeerbehoefte bedraagt 789 parkeerplaatsen. Deze parkeerplaatsen worden binnen het plangebied gerealiseerd. Hiervoor is voldoende ruimte beschikbaar.

Berekening parkeerbehoefte

Functie	**Max. aantal**	**Eenheden**	**Kencijfer**		**Parkeer-behoefte**
Recreatiewoningen (met bijbehorende ligplaatsen)	250	woningen	2,2	per woning	550
Hotelvilla's	75	kamers	9,5	per 10 kamers	71
Dienstwoningen	5	woningen	2,0	per woning	10
Ligplaatsen vast (niet behorend bij recreatiewoningen of voor passanten)	170	ligplaatsen	0,2	per ligplaats	34
Ligplaatsen beroepsvaart	1	ligplaatsen	0,5	per 100 ligplaatsen	1
Parkeerplaatsen voor dagrecreatie[)]	20	plaatsen	1,0	Per parkeerplaats	20
Restaurant	600	m²	6	Per 100 m² bvo	36
Multifunctionele zaal	500	m²	4,2	Per 100 m² bvo	21
Totaal					**743**

Vertaling naar planregels en verbeelding voor verkeer en parkeren
In het gebied is ruimte gereserveerd voor aanleg van parkeerplaatsen. Door toevoeging van een parkeerregeling in de regels, is aanleg hiervan verzekerd. Daarbij is een verwijzing opgenomen naar de berekening van de parkeerbehoefte zoals opgenomen en vastgesteld in het MER. Die berekening komt overeen met de hiervoor opgenomen tabel. In het gebied is meer dan voldoende ruimte beschikbaar voor het opvangen van de parkeerbehoefte.

4.6 Landschap, cultuurhistorie, archeologie en explosieven

Toetsingskader en referentiesituatie
Het thematisch beleid ten aanzien van landschap is onder andere vastgelegd in het provinciaal omgevingsplan 2012-2018. De gemeente Schouwen-Duiveland beschikt ook over een Structuurvisie Buitengebied inclusief Landschappelijk Raamwerk, maar daarin zijn geen uitspraken gedaan over het plangebied van Brouwerseiland. Nieuwe ontwikkelingen moeten zodanig in het landschap worden ingebed dat zij een logisch onderdeel deel uitmaken van het landschap.

In het Besluit ruimtelijke ordening is aangegeven dat in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en archeologie moeten worden betrokken bij de belangenafweging. In samenspraak hiermee regelt de Wet modernisering monumentenzorg onder andere dat cultuurhistorische waarden in een vroegtijdig stadium in een ruimtelijk plan worden betrokken.

De Monumentenwet regelt de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem, de inpassing ervan in de ruimtelijke ontwikkeling en de financiering van opgravingen: 'de veroorzaker betaalt'. Voor gebieden waar archeologische waarden voorkomen of waar reële verwachtingen bestaan dat ter plaatse archeologische waarden aanwezig zijn, dient door de initiatiefnemer voorafgaand aan bodemingrepen archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd. Het belangrijkste doel is de bescherming van het archeologische waarden in de bodem (in situ), omdat de bodem doorgaans de beste garantie biedt voor een goede conservering.
Er is geen gemeentelijk archeologiebeleid vastgesteld dat betrekking heeft op de Grevelingen.

Onderzoek en conclusie
Uit de provinciale kaart van de Cultuurhistorische Hoofdstructuur (CHS) blijkt dat in het plangebied geen landschappelijke of cultuurhistorische waardevolle gebieden en elementen aanwezig zijn (criteria waardevolle objecten, elementen, structuren, structuur en samenhang landschap, archeologie, explosieven). De Brouwersdam is als waterstaatselement wel een belangrijke waarde van het cultuurhistorisch landschap.

In het plangebied zijn geen archeologische vondsten of wrakken geregistreerd. Volgens de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW) is het plangebied niet gekarteerd. Vanwege de recente en kunstmatige aanleg heeft de Middelplaathaven geen (middel)hoge archeologische verwachtingswaarde.

De herkenbaarheid van de Brouwersdam als grootschalige waterkering tussen de koppen van twee eilanden blijft behouden. De toename van bebouwing en beplanting doet hieraan geen afbreuk en is tegen de achtergrond van het dijklichaam ook nauwelijks waarneembaar. De ontwikkeling wordt daarbij landschappelijk ingepast door de aanleg van een duinenlandschap en het gebruik van natuurlijke materialen en kleuren.

In de nieuwe situatie zijn de nieuwe recreatiewoningen ingepast in het landschap, maar wel zichtbaar door hun positionering op de buitenranden van de eilanden. Dit zorgt voor een ander landschapsbeeld, van een enigszins lege watervlakte omzoomd door strekdammen naar een besloten landschap met duinen, bebouwing, baaien en kreken. Door de gekozen kleurstelling van de bebouwing blijft het beeld vrij rustig: er is geen sprake van witte, weerkaatsende oppervlakten.

Naast effecten op bestaande landschappelijke waarden en kenmerken heeft Brouwerseiland ook een eigen landschappelijke kwaliteit. Brouwerseiland wordt opgezet als archipel met een harmonische vermenging van waterrecreatie, natuurbeleving en verblijfsrecreatie. De beoogde structuur levert een gevarieerd en aantrekkelijk landschap op met een natuurlijke uitstraling, passend bij de kernkwaliteiten van de Grevelingen.

In de Middelplaathaven is geen sprake van vastgestelde of verwachte archeologische waarden. Het uitvoeren van een archeologisch onderzoek is dan ook niet nodig. Omdat de Middelplaathaven kunstmatig is aangelegd na de Tweede Wereldoorlog wordt het plangebied niet als verdacht beschouwd ten aanzien van 'Niet Gesprongen Explosieven'.

Vertaling naar planregels en verbeelding voor landschap, cultuurhistorie, archeologie en niet-gesprongen explosieven
Essentieel is de aanleg van Brouwerseiland met een eigen landschappelijke kwaliteit als archipel, Zuidstrand en centrum. Binnen dit gebied worden verblijfsrecreatie, dagrecreatie en waterrecreatie mogelijk gemaakt in combinatie met natuurwaarden in de vorm van een archipel met verschillende duinlandschappen, ook op het Zuidstrand en in het centrum. Belangrijk in landschappelijk opzicht is het landschapsduin parallel aan de N57 alsmede duintoppen op de afzonderlijke eilanden. Dit concept wordt in de bestemmingsomschrijving en specifieke gebruiksregels verder uitgewerkt. De voorwaardelijke verplichting waarborgt de aanleg en de beoogde wijze van realisering.
Er zijn geen regels nodig inzake cultuurhistorie, archeologie en niet-gesprongen explosieven.

4.7 Leefomgevingsaspecten

4.7.1 Wegverkeerslawaai

Toetsingskader en referentiesituatie
Langs alle wegen en spoorwegen - met uitzondering van 30 km/h-wegen en woonerven - bevinden zich geluidzones waarbinnen nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen dienen te voldoen aan wettelijke normen uit de Wet geluidhinder (Wgh). Binnen de Wgh zijn recreatieve eenheden niet aangemerkt als geluidsgevoelige bestemmingen. Akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaai zou zodoende achterwege kunnen blijven. Uit oogpunt van een goede ruimtelijke ordening is akoestisch onderzoek toch nodig. Dit wordt onderschreven in het:

- provinciaal 'Omgevingsplan Zeeland 2012-2018', waarin wordt gesteld dat recreatiewoningen en kampeerterreinen dienen te worden beoordeeld als reguliere woningen;
- geluidsbeleid van de provincie Zeeland en de gemeente Schouwen-Duiveland ('Beleid hogere waarden wegverkeerslawaai – Uitwerking van de module geluid en stilte gemeente Schouwen-Duiveland'), waarin is bepaald dat recreatiewoningen te allen tijde dienen te voldoen aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Hiervan kan onder voorwaarden van worden afgeweken (voor Brouwerseiland tot maximaal 53 dB).

In het kader van het MER is het uitstralingseffect onderzocht voor bestaande geluidsgevoelige functies. Voor toetsing van het uitstralingseffect bestaat geen wettelijk kader. In het onderzoek zijn alle wegen meegenomen waar sprake is van een intensiteit toename van 25% of meer en waarlangs geluidsgevoelige bestemmingen aanwezig zijn.

In de huidige situatie bevinden zich in het plangebied geen geluidsgevoelige functies. Wel zijn ter hoogte van de aansluiting van de N652 op de N57 bestaande recreatieterreinen aanwezig. Deze terreinen liggen binnen de onderzoekszone van de Brouwersdam binnenzijde, N652 en de N57. Ten noorden van het plangebied liggen geen bestaande geluidsgevoelige functies binnen de onderzoekszone van de N57 en Brouwersdam binnenzijde.

Onderzoek en conclusie
Ten behoeve van Brouwerseiland wordt tussen de Brouwersdam binnenzijde en de verblijfsrecreatie een duin aangelegd dat zal zorgen voor geluidsafschermende werking. Dit duin varieert in hoogte en heeft een maximale hoogte van 9,5 m ten opzichte van NAP. Het duin leidt tot een forse reductie van de geluidsbelasting in het plangebied en de directe omgeving.

Uit akoestisch onderzoek blijkt het volgende.
- Door toepassing van het duin met afschermende werking wordt overal voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48dB afkomstig van wegverkeer op rijksweg N57. Aan de noordoostzijde van het plangebied komt het geluid als gevolg van het wegverkeer op de N57 verder het plangebied in dan elders. Voor dit gebied geldt dat de recreatiewoningen vanaf de tweede bouwlaag met een dove gevel worden uitgevoerd.
- Het gehele plangebied ligt buiten de 48 dB-contour van de Brouwersdam binnenzijde.
- De maximale geluidsbelasting op eerstelijnsbebouwing van de hotelvilla's bedraagt 53 dB, inclusief aftrek op basis van artikel 110g Wgh. Ontwerptechnisch is het niet mogelijk de geluidsbelasting op deze eenheden verder te verlagen. Het verder verhogen en verlengen van het duin is technisch gezien niet haalbaar. Op basis van het Bouwbesluit zal de geluidsbelasting in de gebouwen met hotelkamers moeten voldoen aan de binnenwaarde van 33 dB.
- Voor bestaande geluidsgevoelige functies die liggen langs wegen met een verkeerstoename van meer dan 25% blijkt dat de maximaal toegestane toename van afgerond 2 dB niet wordt overschreden. Voor bestaande geluidsgevoelige functies is sprake van een situatie die vergelijkbaar is met de referentiesituatie.

Vertaling naar planregels en verbeelding inzake wegverkeerslawaai
Het landschapsduin dat zorgt voor visuele afscherming van de N57 heeft ook een geluidsafschermende functie. Zodoende kunnen recreatiewoningen relatief dicht op de N57 worden gebouwd met behoud van een goed woon- en leefklimaat. In de noordoosthoek van het plangebied wordt voor een aantal woningen de voorkeursgrenswaarde overschreden. Een tweede bouwlaag is hier toelaatbaar indien de gevel op die bouwlaag als dove gevel wordt uitgevoerd. Mogelijk worden enkele recreatiewoningen voorzien van een hogere verdiepingsvloer (binnen de toelaatbare bouwhoogte). Bovendien kunnen enkele woningen van een torenelement worden voorzien. Indien de geluidsbelasting op de gevels van de verdiepingen hoger is dan de voorkeursgrenswaarde, dienen deze geveldelen als geluiddichte gevel te worden uitgevoerd.
De hotelvilla's komen in de zone van het centrum. Doordat hier sprake is van de hotelformule hoeven deze hotelvilla's op basis van het gemeentelijk geluidsbeleid niet te voldoen aan de voorkeursgrenswaarde. De bestemmingsregeling voorziet in die mogelijkheid en de bijbehorende regelgeving.
Op zichzelf is de realisering van recreatiewoningen op een afstand van 350 m zonder meer mogelijk, aangezien de voorkeursgrenswaarde ook zonder landschapsduin, op die afstand is gelegen. Buiten die afstand is er zonder meer sprake van een gunstig woon- en leefklimaat.

4.7.2 Luchtkwaliteit

Toetsingskader en referentiesituatie
In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt bij het opstellen van een ruimtelijk plan uit het oogpunt van de bescherming van de gezondheid van de mens rekening gehouden met de luchtkwaliteit. Het toetsingskader voor luchtkwaliteit wordt gevormd door hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer. Dit onderdeel van de Wet milieubeheer (Wm) bevat grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijn stof, lood, koolmonoxide en benzeen. Hierbij zijn in de ruimtelijke ordeningspraktijk langs wegen vooral de grenswaarden voor stikstofdioxide (jaargemiddelde) en fijn stof (jaar- en daggemiddelde) van belang. Verder is de volgende wetgeving relevant:
- de Regeling beoordeling luchtkwaliteit 2007 die regels bevat voor het meten en berekenen van de gevolgen voor de luchtkwaliteit;

- het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) uit 2009 waardoor Nederland van de Europese Commissie uitstel heeft gekregen van de grenswaarden voor stikstofdioxide en fijnstof;
- het Besluit Niet in Betekenende Mate (NIBM) waarin is bepaald in welke gevallen een project vanwege de gevolgen voor de luchtkwaliteit niet aan de grenswaarden hoeft te worden getoetst. Hiervoor is de zogenoemde NIBM-tool ontwikkeld.

De overheden registreren de uitvoering van de maatregelen en projecten, die zijn opgenomen in het NSL. Het instrument waarmee dat wordt uitgevoerd heet de NSL-Monitoringstool. Een onderdeel daarvan is de NSL-Rekentool.
Uit hoofdstuk 11 van het MER blijkt dat in de huidige en referentiesituatie ruimschoots wordt voldaan aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit.

Onderzoek en conclusie
Onderzocht is wat de luchtkwaliteit in de huidige situatie bedraagt en wat de effecten van de ontwikkeling van Brouwerseiland hebben op de luchtkwaliteit. Op deze wijze is gekeken naar de luchtkwaliteit ter plaatse van de nieuwe ontwikkeling, en ook naar de effecten van de ontwikkeling op de directe omgeving. Voor de ontwikkeling van Brouwerseiland is het extra verkeer ten gevolge van de ontwikkeling maatgevend voor het aspect luchtkwaliteit.

Op basis van het voorgenomen programma is een verkeersgeneratie berekend van maximaal 1.520 motorvoertuigen tijdens jaargemiddelde weekdag (verkeersgeneratie van basisalternatief). Een dergelijke toename draagt conform de NIBM-tool mogelijk in betekenende mate bij aan de luchtkwaliteit ter plaatse, en daarom is in het MER een berekening opgesteld met de NSL-rekentool. Uit de berekeningen blijkt dat ook na de planontwikkeling voor de stoffen stikstofdioxide en fijnstof ruimschoots aan de grenswaarden wordt voldaan. De gehalten fijnstof en stikstofdioxide wijzigen niet ten opzichte van de huidige situatie en de referentiesituatie.
Het aspect luchtkwaliteit vormt dan ook geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van Brouwerseiland.

Vertaling naar planregels en verbeelding inzake luchtkwaliteit
Er is geen regeling nodig inzake luchtkwaliteit.

4.7.3 Externe veiligheid

Toetsingskader en referentiesituatie
Bij ruimtelijke plannen dient voor externe veiligheid naar verschillende aspecten te worden gekeken, namelijk:

- bedrijven waar activiteiten plaatsvinden die gevolgen hebben voor de externe veiligheid;
- vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen, spoor, water of door buisleidingen.

Het wettelijk toetsingskader bestaat uit (niet uitputtend):

- het Besluit externe veiligheid inrichtingen uit 2004 (afgekort Bevi) en de daarbij behorende Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi);
- Besluit externe veiligheid transportroutes (BEVT) en het daaraan gekoppelde Basisnet;
- het Besluit externe veiligheid buisleidingen uit 2010 (afgekort Bevb) en de bijbehorende Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb);
- Besluit risico's zware ongevallen 2015 (BRZO).

Voor zowel bedrijvigheid als vervoer van gevaarlijke stoffen zijn twee aspecten van belang, te weten het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR zijn grens- en streefwaarden en wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting dan wel infrastructuur. Het GR drukt de kans per jaar uit dat een groep van minimaal een bepaalde omvang overlijdt als direct gevolg van een ongeval waarbij gevaarlijke stoffen betrokken zijn. De norm voor het GR is een oriëntatiewaarde. Het bevoegd gezag heeft een verantwoordingsplicht als het GR toeneemt en/of de oriëntatiewaarde overschrijdt. Het

Basisnet vermeldt dat op een afstand van 200 m vanaf de rand van het tracé in principe geen beperkingen hoeven te worden gesteld aan het ruimtegebruik.

In de directe omgeving van het plangebied bevinden zich risicovolle inrichtingen. Geen van deze inrichtingen is een Bevi of BRZO-inrichting. Tevens vindt er vervoer van gevaarlijke stoffen plaats over de weg. In hoofdstuk 11 van het MER is hiervan een opsomming weergegeven. Het MER geeft daarbij inzicht in de hoogte van het plaatsgebonden risico en het groepsrisico in de huidige situatie.

Onderzoek en conclusie
Uit het MER blijkt dat de recreatieve ontwikkeling van Brouwerseiland geen gevolgen heeft voor de risicosituatie van de omliggende inrichtingen.

Het plaatsgebonden risico ten gevolge van het vervoer van gevaarlijke stoffen over rijksweg N57 is vergelijkbaar met de referentiesituatie en blijft onder de gestelde norm. Uit de risicoberekeningen voor de N57 blijkt dat de voorgenomen ontwikkeling zorgt voor een verhoging van het groepsrisico doordat meer mensen in het plangebied gaan verblijven. Het groepsrisico blijft ruimschoots onder de oriëntatiewaarde. Vanwege de toename van het groepsrisico is een verantwoording van het groepsrisico wel noodzakelijk. De verantwoording van het groepsrisico is opgenomen in bijlage 15 van het MER.

Daarin is een incident met een tankwagen, die is geladen met brandbare gassen (zoals LPG of propaan), als maatgevend scenario aangegeven. In dit scenario scheurt de tankwagen waardoor het tot vloeistof verdichte gas (LPG) expandeert en een overdrukscenario veroorzaakt. Er ontstaat dan een zogenoemde koude BLEVE (Boiling liquid expanding vapour explosion). De maatregelen die genomen kunnen worden om de risico's te beperken en de hulpverlening te ondersteunen bij het bestrijden van de gevolgen van een incident kunnen worden onderverdeeld in bronmaatregelen, effectmaatregelen en maatregelen ten behoeve van de zelfredzaamheid. Omdat de rijksweg N57 ook wegverkeerslawaai produceert, is besloten om parallel aan de Brouwersdam een zandduin te realiseren. Dit landschapsduin van maximaal 9,5 m hoogte (en een voet van circa 45 m) heeft tevens een goed afschermend effect bij een eventuele calamiteit met een BLEVE. In de verantwoording groepsrisico zijn op het gebied van zelfredzaamheid nog enkele mogelijke maatregelen benoemd waarmee bij de uitwerking van het plan rekening kan worden gehouden. Een aantal van de maatregelen is niet gewenst of realistisch.

Vertaling naar planregels en verbeelding inzake externe veiligheid
De aanleg van het landschapsduin zorgt ervoor dat het aspect van externe veiligheid goed is geborgd.

4.7.4 Milieuzonering en geluid bedrijvigheid

Functies
In het plangebied worden geen burgerwoningen gerealiseerd, maar wel verblijfsrecreatieve eenheden en enkele bedrijfswoningen. In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt bij deze functies eveneens afgewogen of sprake is van een aanvaardbaar verblijfs- en leefklimaat. De volgende functies kunnen mogelijk hinder veroorzaken voor de verblijfsrecreanten:

- jachthaven en ligplaatsen;
- trailerhelling;
- horeca;
- havenloodsen;
- RTM-perron;
- centraal parkeerterrein.

Voor het bepalen van eventuele hinder van dergelijke functies wordt in het algemeen de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering gebruikt. Daarbij worden alle mogelijke hinderlijke functies ingedeeld in milieucategorieën met richtafstanden voor rustige woonwijken en gemengde gebieden voor de

verschillende relevante milieuaspecten. Er zijn twee redenen waarom deze benadering met de richtafstanden niet opgaat:

- de typologie van het plangebied;
- de aard en omvang van de activiteiten.

Typologie plangebied

Bij Brouwerseiland staat de nautische beleving centraal. Verblijfsrecreanten bezoeken Brouwerseiland vanwege hun affiniteit met de nautische wereld. De nautische elementen vormen dan ook een essentieel onderdeel van de beleving van het (centrum)gebied. Veel recreatiewoningen beschikken in dat kader over een eigen ligplaats. Dit betekent dat aspecten als het klapperen van de touwen tegen de masten bij de gebiedseigen kenmerken en juist de beleving van het gebied horen. Dat geldt ook voor de visbank, de havenloodsen en de trailerhelling. Aanvullend heeft het centrumgebied een 'dorps' karakter, waar de horeca en detailhandel zorgen voor een stuk levendigheid en afwisseling. Daarmee heeft het centrumgebied een eigen en levendig karakter, dat afwijkt van het Zuidstrand en de eilanden, waar de verblijfsrecreatie de belangrijkste functie is. In het centrumgebied bepalen de verschillende functies in onderlinge samenhang de sfeer en het gevoel van een nautisch centrumgebied. Dat is de charme van Brouwerseiland. Het is dan ook niet nodig om functies onderling te zoneren. Daar komt bij dat in het ontwerp voor de inrichting van Brouwerseiland ook rekening is gehouden met een goede ruimtelijke afstemming. Zo zijn de parkeervoorzieningen goed ingepast in het landschap door duinwallen en wordt rondom het centrumgebouw afstand gehouden tot recreatiewoningen en hotelvilla's.

Aard en omvang van de activiteiten

De aard en omvang van de aangegeven activiteiten in Brouwerseiland wijken sterk af van de bedrijfsactiviteiten zoals opgenomen in de VNG-brochure. Het gaat daarbij om zelfstandige functies. De hinder van de genoemde functies in Brouwerseiland is daardoor veel kleiner. Zo zijn de bedrijfsloodsen gericht op extensieve bedrijvigheid en dienstverlening en niet op onderhoud van boten. De trailerhelling wordt alleen gebruikt voor boten vanuit Brouwerseiland. De RTM-halte wordt bovendien heel extensief gebruikt. In dat licht is het niet nodig om uit te gaan van de richtafstanden zoals opgenomen in de VNG-brochure.

Conclusie

Het aanhouden van de richtafstanden op basis van de milieucategorieën en bijbehorende richtafstanden tussen de bedrijfsfuncties en de verblijfsrecreatieve functies binnen Brouwerseiland is dan ook niet gewenst en realistisch.

Provinciale milieuverordening

Een deel van het plangebied maakt deel uit van een milieubeschermingsgebied, waar regels gelden ter voorkoming of beperking van geluidshinder. Zie voor de begrenzing figuur 11.8. In de Provinciale Milieuverordening is hiervoor een achtergrondniveau van maximaal 48 dB(A) vastgelegd. Het gaat daarbij om een langtijdgemiddeld beoordelingsniveau.

Gezien de aard van de ontwikkeling (verblijfsrecreatie) is een overschrijding van de richtwaarden niet te verwachten. Dit is verklaarbaar omdat de gestelde normen het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau bedragen. Dit is gemiddeld over het gehele jaar. Gedurende een volledig jaar is de geluidsbelasting die recreatiewoningen uitstralen dermate laag dat de richtwaarde van 48 dB niet overschreden wordt. Dat wordt ook geïllustreerd doordat in het milieubeschermingsgebied op de Kop van Schouwen, waar ook een achtergrondniveau van maximaal 48 dB(A), grootschalige verblijfsrecreatiegebieden zijn gelegen. Ook de evenementen die georganiseerd worden zijn kleinschalig van aard en vinden niet vaker plaats dan 12 x per jaar.

Daarnaast geldt dat het wegverkeerslawaai ten gevolge van de N57 maatgevend is ter plaatse van het plangebied. Het huidige verkeer op de N57 bepaalt de geluidsbelasting in het plangebied. Het extra verkeer vanwege Brouwerseiland op de N57 heeft hier geen invloed op. Daarnaast draagt de ontwikkeling van Brouwerseiland door realisatie van het duin met afschermende werking juist bij aan

vermindering van het geluid vanwege de N57 in het plangebied. Voor de recreatiewoningen geldt dat deze goed te realiseren zijn in een milieubeschermingsgebied.
Tot slot is van belang dat het plangebied in de huidige situatie reeds gebruikt wordt als werkhaven.

Vertaling naar planregels en verbeelding inzake milieuzonering
In de planopzet worden de centrale en horecavoorzieningen geclusterd. De regels voorzien hier ook in. Hiermee is een goed woon- en leefklimaat automatisch verzekerd.

4.7.5 Lichtverspreiding

Toetsingskader en referentiesituatie
In het provinciale Omgevingsplan Zeeland 2012 -2018 is als doel gesteld om in de aantrekkelijke delen van Zeeland duisternis als kwaliteit te behouden voor inwoners, toeristen en recreanten. Uitvoering loopt via drie sporen: het verbeteren van de verlichting langs provinciale wegen, de beoordeling van bestemmingsplannen die ontwikkelingen mogelijk maken en toetsing van vergunningen van bedrijven die licht produceren. Dit laatste spoor komt met de voorgenomen herziening van het omgevingsplan in 2016 waarschijnlijk te vervallen.

De Nederlandse Stichting voor Verlichtingskunde (NSVV) heeft een richtlijn lichthinder opgesteld, waarmee lichthinder naar de omgeving voorkomen kan worden. De gemeente Schouwen-Duiveland heeft duisternisbeleid vastgesteld om bewust met het aspect lichthinder om te gaan (raadsbesluit Module 'licht en duisternis'). Dit beleid richt zich op openbare verlichting, verlichting bij bedrijven en monumentenverlichting. Nieuwe ontwikkelingen worden getoetst op lichtverspreiding.

Het plangebied is een relatief donker gebied. In de huidige situatie is er nauwelijks sprake van significante lichthinder. De hemelhelderheidskaart van de Provincie Zeeland bevestigt dit beeld (Bron: PlanMER Brouwersdam Zuid, ARCADIS 2012). In de autonome ontwikkeling zal de situatie niet relevant veranderen.

Onderzoek en conclusie
Bij de ontwikkeling van Brouwerseiland wordt bewust met openbare verlichting omgegaan. Terughoudend waar mogelijk (dit past immers ook in de uitstraling van het project) en gericht verlichten. Het is van belang dat de ontwikkeling zo min mogelijk licht uitstraalt naar de omgeving. Mede daarom is in het ontwerp van Brouwerseiland ervoor gekozen om geen wegen aan de buitenzijde van de duinen richting Grevelingen te realiseren. Ook de parkeerplaatsen en de ontsluiting van de parkeerterreinen op de Brouwersdam zijn omringd door duinen. Op deze manier wordt lichthinder van koplampen richting de omgeving zoveel mogelijk voorkomen.

Voor Brouwerseiland is een verlichtingsplan opgesteld, waarin wordt uitgegaan van twee zoneringen:
- voor het ontwerp van de verlichting op de eilanden wordt uitgegaan van natuurgebied met een zeer lage omgevingshelderheid;
- voor het ontwerp van de verlichting in het centrum- en havengebied en de hoofdinfrastructuur wordt uitgegaan van gebieden met een lage omgevingshelderheid.

De verlichting zal ter plaatse van de paden laag worden gerealiseerd en naar beneden gericht. Op deze wijze wordt lichtuitstraling zoveel mogelijk voorkomen. Daarnaast zal de verlichting dynamisch zijn, dat wil zeggen dat deze verlichting alleen brandt als er sprake is van beweging op de paden. Gebouwen en paden worden voorzien van LED-verlichting. Hiermee is sprake van duurzaam verlichten.

De hoofdstructuur wordt verlicht door lantaarnpalen (maximale hoogte 4,5 m). Daarnaast wordt een oriëntatieverlichting toegepast bestaande uit mini-lantaarnpalen (maximale hoogte 1,2 m), gelijk aan de mini-lantaarnpalen op de eilanden. Deze worden op een onderlinge afstand van ten minste 40 m gesitueerd.

Lantaarnpalen worden geplaatst op punten waar vanuit verkeersveiligheid en de veiligheidsbeleving (parkeerterreinen) extra verlichting noodzakelijk is. Deze lantaarnpalen worden geplaatst met een minimale afstand van 50 m. Waar nodig worden, tussen deze lantaarnpalen, nog mini-lantaarnpalen als oriëntatieverlichting geplaatst. De lichtverspreiding zal lokaal in beperkte mate toenemen.

Vertaling naar planregels en verbeelding inzake lichtverspreiding
Oriëntatieverlichting krijgt een hoogte van niet meer dan 1,20 m met een onderlinge afstand van 40 m. Lantaarnpalen kunnen tot een maximale hoogte van 4 m worden gerealiseerd, op ten minste 50 m afstand van elkaar. Voorgeschreven is een neerwaartse lichtuitstraling.

Hoofdstuk 5 Uitgangspunten bestemmingsplan

Uit de voorgaande hoofdstukken resulteren de volgende uitgangspunten voor de bestemmingsregeling.

Planopzet
Voor de bestemmingsregeling is realisatie van het bijzondere en samenhangende concept van Brouwerseiland van betekenis. Het gaat om de aanleg van de archipel, het Zuidstrand en het centrum als gebiedstypen. Deze gebiedstypen vragen een uitwerking en borging in de bestemmingsregeling. Daarbij is het tevens van belang duidelijkheid en zekerheid te bieden over de realiseringsmogelijkheden van de verschillende programma-onderdelen.

Duurzaamheid en energie
In de bestemmingsregeling worden de duurzaamheidsmaatregelen, zoals zonnepanelen en vegetatiedaken, mogelijk gemaakt. Voor zonnepanelen worden extra bouwmogelijkheden gecreëerd ter plaatse van centrale parkeerplaatsvoorzieningen, in de vorm van zonnepergola's.

Water
Water vormt een belangrijk onderdeel van het plan. In de regels wordt voorgeschreven dat 25% van het plangebied uit water zal bestaan. De minimale hoogte van gebouwen (vloerniveau) zal ten minste 1,40 m +NAP bedragen zodat opwaaiing en opstuwing van water geen problemen opleveren.

Natuur
Natuurwaarden maken specifiek deel uit van de bestemmingsomschrijving. De aanleg van Brouwerseiland in de voorgestelde opzet, zorgt als het ware van nature voor versterking van de natuurwaarden. De vegetatie in het duinlandschap, de overgang van oevers naar water en het water (watervoerend, met dieptes en ondieptes) betekenen in samenhang een sterk concept, waarbij een duurzame instandhouding is verzekerd. Ter aanvulling wordt dit in de specifieke gebruiksregels en voorwaardelijke verplichtingen extra geborgd.

Verkeer en parkeren
In het gebied is ruimte gereserveerd voor aanleg van voldoende parkeerplaatsen. Door toevoeging van een parkeerregeling in de regels, is aanleg hiervan verzekerd. In het gebied is meer dan voldoende ruimte beschikbaar voor het opvangen van de parkeerbehoefte.

Landschap, cultuurhistorie, archeologie en niet-gesprongen explosieven
Essentieel is de aanleg van Brouwerseiland met een eigen landschappelijke kwaliteit als archipel, Zuidstrand en centrum. Binnen dit gebied worden verblijfsrecreatie, dagrecreatie en waterrecreatie mogelijk gemaakt in combinatie met natuurwaarden in de vorm van een archipel met verschillende duinlandschappen, ook op het Zuidstrand en in het centrum. Belangrijk in landschappelijk opzicht is het landschapsduin parallel aan de N57 alsmede duintoppen op de afzonderlijke eilanden. Dit concept wordt in de bestemmingsomschrijving en specifieke gebruiksregels verder uitgewerkt. De voorwaardelijke verplichting waarborgt de aanleg en de beoogde wijze van realisatie.
Er zijn geen regels nodig inzake cultuurhistorie, archeologie en niet-gesprongen explosieven.

Wegverkeerslawaai
Het landschapsduin dat zorgt voor visuele afscherming van de N57 heeft ook een geluidsafschermende functie. Zodoende kunnen recreatiewoningen relatief dicht op de N57 worden gebouwd met behoud van een goed woon- en leefklimaat. In de noordoosthoek van het plangebied wordt voor een aantal woningen de voorkeursgrenswaarde overschreden. Een tweede bouwlaag is hier toelaatbaar indien de gevel op die bouwlaag als dove gevel wordt uitgevoerd. Mogelijk worden enkele recreatiewoningen voorzien van een hogere verdiepingsvloer (binnen de toelaatbare bouwhoogte). Bovendien kunnen enkele woningen van een torenelement worden voorzien. Indien de geluidsbelasting op de gevels van de verdiepingen hoger is dan de voorkeursgrenswaarde, dienen deze geveldelen als geluiddichte gevel te worden uitgevoerd.
De hotelvilla's komen in de zone van het centrum. Doordat hier sprake is van de hotelformule hoeven deze hotelvilla's op basis van het gemeentelijk geluidsbeleid niet te voldoen aan de voorkeursgrenswaarde. De bestemmingsregeling voorziet in die mogelijkheid en de bijbehorende regelgeving .
Op zichzelf is de realisering van recreatiewoningen op een afstand van 350 m zonder meer mogelijk, aangezien de voorkeursgrenswaarde ook zonder landschapsduin, op die afstand is gelegen. Buiten die afstand is er zonder meer sprake van een gunstig woon- en leefklimaat.

Luchtkwaliteit
Er is geen regeling nodig inzake luchtkwaliteit.

Externe veiligheid
De aanleg van het landschapsduin zorgt ervoor dat het aspect van externe veiligheid goed is geborgd.

Milieuzonering
In de planopzet worden de centrale en horecavoorzieningen geclusterd. De regels voorzien hier ook in. Hiermee is een goed woon- en leefklimaat automatisch verzekerd.

Lichtverspreiding
Oriëntatieverlichting krijgt een hoogte van niet meer dan 1,20 m met een onderlinge afstand van 40 m. Lantaarnpalen kunnen tot een maximale hoogte van 4 m worden gerealiseerd, op ten minste 50 m afstand van elkaar. Voorgeschreven is een neerwaartse lichtuitstraling.

Hoofdstuk 6 Juridische vormgeving

6.1 Opzet bestemmingsregeling

De Wro bepaalt dat ruimtelijke plannen digitaal en analoog beschikbaar moeten zijn. Dit brengt met zich mee dat bestemmingsplannen digitaal uitwisselbaar zijn en op vergelijkbare wijze gepresenteerd moeten worden. Met het oog hierop stellen de Wro en de onderliggende regelgeving eisen waaraan digitale en analoge plannen moeten voldoen. Zo bevat de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) bindende afspraken waaraan het bestemmingsplan moet voldoen. De SVBP kent (onder meer) hoofdgroepen van bestemmingen, een lijst met functie- en bouwaanduidingen, gebiedsaanduidingen en een verplichte opbouw van de regels en het renvooi. Overigens is de inhoud van het digitale plan doorslaggevend.

Opzet verbeelding

Ten aanzien van de opzet van de bestemmingsregeling (planvorm, verbeelding) is het volgende van belang.

Belangrijke eis is dat het bestemmingsplan dient te voldoen aan de eis van rechtszekerheid. Dit betekent dat een bestemmingsregeling duidelijk en voor één uitleg vatbaar dient te zijn. Het digitale bestemmingsplan bevat alleen die onderdelen die juridisch relevant zijn. Dit betekent dat er altijd een relatie is met één of meerdere regels. Voor het analoge plan zijn de volgende eisen van toepassing:

- de ondergrond waarop de bestemmingsplankaart is gebaseerd, geeft informatie over de actuele (kadastrale) situatie;
- op de plankaart wordt met de bestemming en de aanduidingen aangegeven of, en zo ja welke bebouwing is toegestaan;
- op het renvooi wordt de betekenis aangegeven van de bestemmingen en de aanduidingen;
- de volgorde van de bestemmingen in het renvooi komt overeen met de volgorde zoals van de regels (alfabetisch).

Opzet regels

De indeling in hoofdstukken waarin de regels zijn opgenomen, kent de volgende vaste volgorde:

- In hoofdstuk 1 'Inleidende regels' zijn de in de regels gehanteerde begrippen, voor zover nodig, gedefinieerd en is de wijze van meten bepaald.
- In hoofdstuk 2 'Bestemmingsregels' zijn – in volgorde van de naam van de bestemmingen - de in het bestemmingsplan voorkomende bestemmingen opgenomen.
- Hoofdstuk 3 'Algemene regels' bevat een aantal regels die voor alle bestemmingen gelden, zoals algemene bouw-, afwijkings- en wijzigingsregels of de bepaling welke wettelijke regeling van toepassing is.
- Hoofdstuk 4 'Overgangs- en slotregels' ten slotte geeft overgangsrecht voor bestaand gebruik en bestaande bebouwing weer en de titel van het plan.

6.2 Toelichting op de bestemmingen

Artikel 3 Recreatie - Verblijfsrecreatie
Bestemmingsomschrijving
Voor het gehele plangebied is de bestemming 'Recreatie - Verblijfsrecreatie' opgenomen. Hierdoor ontstaat er zo veel mogelijk flexibiliteit voor de uitwisseling van functies onderling. Het programma zoals opgenomen in paragraaf 2.4 is vertaald in de regels.

- Belangrijk is dat het plan tot stand komt en in stand blijft in de vorm van een archipel, Zuidstrand en centrum met de daarbij behorende natuurwaarden. Deze gebiedstypen zijn met afzonderlijke aanduidingen opgenomen.
- Binnen het plan worden verblijfsrecreatie, waterrecreatie en dagrecreatie toegestaan. In het gebied kunnen recreatiewoningen en hotelvilla's worden gerealiseerd. Bijbehorende centrale voorzieningen en nautische voorzieningen zijn eveneens toelaatbaar.
- De hotelvilla's, centrale voorzieningen en nautische voorzieningen worden in het centrum gerealiseerd. In het overige deel worden recreatiewoningen gebouwd. Voor landschappelijke afscherming en mede voor een goed recreatief klimaat wordt parallel aan de Brouwersdam, de N57, een landschapsduin aangelegd.

De genoemde aspecten zijn in de bestemmingsomschrijving opgenomen. Detaillering hiervan vindt plaats in de specifieke gebruiksregels (lid 3.3). Borging dat de realisering van het plan past binnen de uitgangspunten op het gebied van ruimtegebruik, milieuaspecten en landschap en natuur, wordt geregeld door middel van voorwaardelijke verplichtingen (lid 3.4). Een toelichting hierop wordt hierna onder de betreffende kopjes gegeven.

Bouwregels
Toelaatbaarheid
Voor het regelen van de bouwmogelijkheden is het gebied ingedeeld in zones. De zones hebben een eigen bouwaanduiding gekregen, zodat per gebied duidelijk is welke bouwmogelijkheden worden toegestaan:

- buitenzijde archipel: specifieke bouwaanduiding - 1 (sba - 1);
- binnenzijde archipel: specifieke bouwaanduiding - 2 (sba - 2);
- Zuidstrand: specifieke bouwaanduiding - 3 en -4 (sba - 3 en sba - 4);
- centrum: specifieke bouwaanduiding - 5 (sba - 5).

Binnen het gebied zijn recreatiewoningen toegestaan, op land en gedeeltelijk boven het water. Aan de buitenzijde van de archipel zijn recreatiewoningen alleen op land toegestaan (sba - 1).

In het centrum, de zuid/zuidwesthoek, kunnen gebouwen ten behoeve van centrale voorzieningen en nautische voorzieningen worden gebouwd (sba - 5).

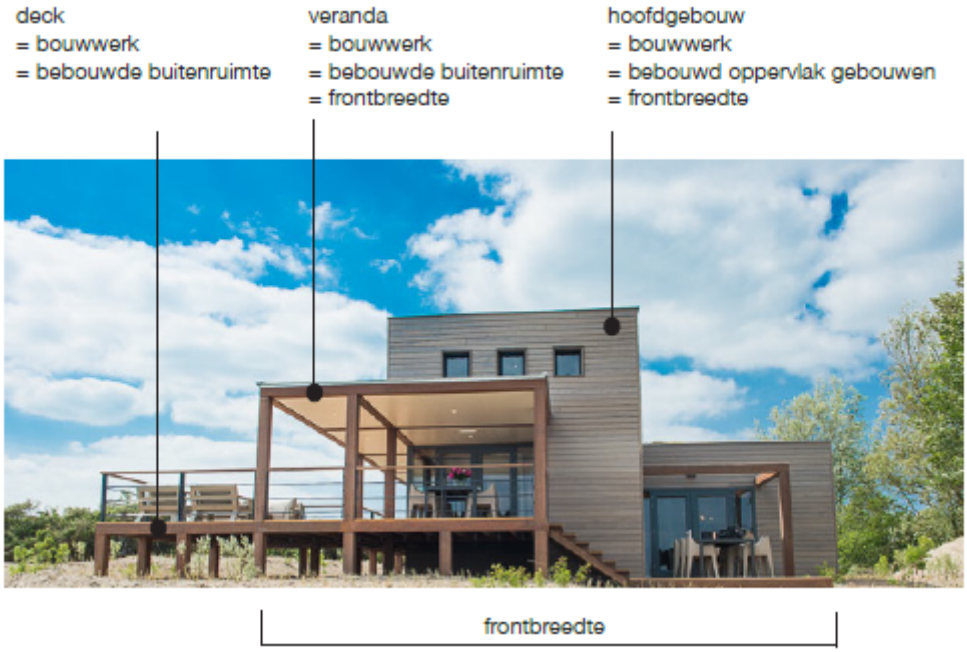
In het gebied zijn bedrijfswoningen toelaatbaar gesteld, met een maximum van 5. Het betreft hier specifiek woningen die noodzakelijk zijn voor beheer, toezicht en veiligheid van het gebied binnen de bestemming. Het betreft een relatief groot gebied, vandaar dat dergelijke woningen ook verspreid over het gebied zijn toegestaan.

Oppervlakte bebouwing
Per zone zijn afspraken gemaakt hoeveel bebouwd oppervlak is toegestaan en hoeveel bebouwde buitenruimte.

- De volgende oppervlakten van bouwwerken vallen onder het 'bebouwd oppervlak: gebouwen, recreatiewoningen, hotelvilla's, aan- en uitbouwen, garages.
- Deck's en veranda's vallen onder de oppervlakte van 'bebouwde buitenruimte'.

Daarnaast is voor een aantal functies de oppervlakte van gebouwen gemaximaliseerd. Dit volgt uit het programma dat in het kader ven het MER is onderzocht.

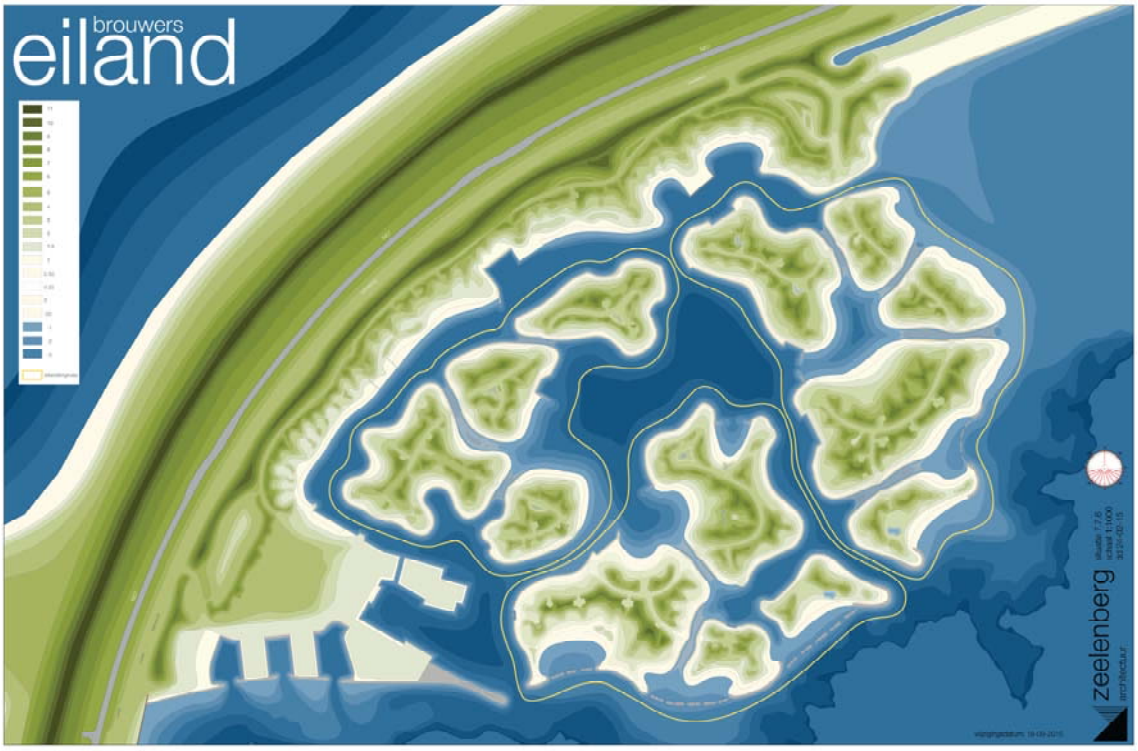
Overige maatvoering
De maximale bouwhoogte is per zone geregeld. Aanvullend zijn bepalingen opgenomen ten aanzien van de situering van gebouwen, de frontbreedte en de afstanden tussen de fronten van gebouwen. In figuur 6.1 worden de verschillende benamingen getoond.



Figuur 6.1 Uitleg gehanteerde benamingen (bron: beeldkwaliteitsplan).

Specifieke gebruiksregels
De recreatiewoningen en hotelvilla's worden voor verblijfsrecreatie en als hotelkamer benut, niet voor permanente bewoning. Dit is ook als zodanig vastgelegd. Daarnaast dient minimaal 50% van de recreatiewoningen en hotelvilla's gedurende minimaal 9 maanden per kalenderjaar te huur te worden aangeboden. Hotelvilla's worden als onderdeel van de hotelformule altijd ter verhuur aangeboden. Hotelvilla's (vanaf 40 m²) hebben een beperktere minimale oppervlakte dan recreatiewoningen (vanaf 60 m²). Vanuit de hotelvilla's wordt gebruik gemaakt van hotelfaciliteiten. Hiervoor zijn toepasselijke regels en begripsbepalingen opgenomen.

De karakteristiek en kwaliteiten van de archipel, Zuidstrand en centrum zijn in de specifieke gebruiksregels omschreven. Deze moeten als zodanig worden gerealiseerd. Aspecten die in de regeling zijn opgenomen, zijn de situering van deelgebieden, de onderlinge afstanden van eilandengroepen en eilanden, het waarborgen van aanleg van duinlandschap en water met de daarbij behorende natuurwaarden. De realisering hiervan zorgt in samenhang voor coulissenwerking. Bepalingen omtrent aanleg van duintoppen en duinruggen met een minimummaat voor één van de duintoppen per eiland en op het Zuidstrand en het centrum zijn voor de coulissenwerking opgenomen. Op figuur 6.2 zijn de relevante elementen aangeduid als indicatief landschapsbeeld. Het betreft hier niet direct de daadwerkelijk te realiseren toekomstige situatie, qua situering, maatvoering en exacte vormen. Dit figuur is ook als bijlage 5 opgenomen.



Figuur 6.2 Indicatief landschapsbeeld

Belangrijk is dat alle gronden buiten het 'bebouwd oppervlak' en de 'bebouwde buitenruimte' en buiten de verharding ingericht worden voor natuur- en landschapswaarden die in feite vanzelf bij een archipel en duinlandschap thuishoren.

Het toegestane aantal recreatiewoningen, hotelvilla's en ligplaatsen is vastgelegd per deelgebied (specifieke bouwaanduidingen). Ditzelfde geldt voor beheers- en dienstgebouwen en een havenmeesterkantoor (ieder 1), aanvullend op de centrale en nautische voorzieningen.

De centrale voorzieningen met multifunctionele zaalaccommodatie, nautische voorzieningen, detailhandel en horeca komen in het centrum van Brouwerseiland. De oppervlaktematen die als maximum zijn opgenomen, komen overeen met hetgeen in het MER is onderzocht. Tevens zorgen deze maatvoeringen ervoor dat de toekomstige ontwikkelingen in het gemeentelijk beleid passen. De verschillende functies zijn in de specifieke gebruiksregels benoemd en eveneens van een maatvoering voorzien.

Er wordt in het plan en in de regeling zoveel mogelijk uitgegaan van onverharde wegen. In enkele situaties is verharding nodig, zoals in bochten. Die ruimte wordt door de regeling geboden.

In de regels is voorts de afscherming van de centrale parkeerplaatsen door begroeiing of door het duinlandschap geborgd. De openbare toegankelijkheid van een gedeelte van het plangebied is eveneens in de regeling duidelijk aangegeven. Voor de verlichting wordt een neerwaartse richting aangehouden. Binnen het plangebied moet voldoende ruimte zijn voor parkeren, overeenkomstig de normen die hiervoor in het MER Brouwerseiland zijn gehanteerd.

Voorwaardelijke verplichtingen
De realisering van de archipel (eilandengroepen), Zuidstrand en centrum is als voorwaarde opgenomen voor de vergunningverlening voor de bouw van de recreatiewoningen. Afronding van die aanleg, vooral de natuurwaarden, gebeurt binnen twee jaar na de bouw van de eerste recreatiewoning is gestart. Dit is afzonderlijk geregeld voor het centrumgebied, het Zuidstrand en de archipel (per eiland).

Recreatiewoningen kunnen in gebruik worden genomen indien wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van de Wet geluidhinder voor reguliere woningen (48 dB). Dat betekent dat de objecten of op voldoende afstand van de N57 worden gesitueerd (buiten de 48 dB-contour) of dat het landschapsduin voor voldoende afscherming zorgt. In die laatste situatie is als voorwaarde opgenomen dat het landschapsduin wordt aangelegd en in stand wordt gehouden. De regeling is zo opgezet dat het vereiste van voldoende afstand om te voldoen aan de voorkeursgrenswaarde, van toepassing is op de bouwlagen waarvan het betreffende geveldeel niet als dove gevel wordt uitgevoerd. Omgekeerd geldt dit vereiste (uitvoering met een dove gevel) wel voor een eventuele derde bouwlaag van een recreatie- of bedrijfswoning als de voorkeursgrenswaarde voor die verdieping wordt overschreden.

Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken
Om de opzet van het gebied te waarborgen kan een omgevingsvergunning worden gevraagd voor uitvoering van werken en werkzaamheden. Tevens geldt het stelsel van omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden voor de instandhouding van het landschapsduin. De regeling maakt het mogelijk dat in concrete situaties aanpassingen kunnen worden aangebracht.

Wijzigingsbevoegdheid
In de regeling zijn door middel van de 'specifieke bouwaanduiding 1 t/m 5' het maximum bebouwd oppervlak en het maximum oppervlak aan bebouwde buitenruimte per aanduiding aangegeven. Ten behoeve van de flexibiliteit van de uitvoering van het plan is het onder voorwaarden toegestaan deze oppervlakte te wijzigen en/of het toegestaan aantal recreatiewoningen te wijzigen. Dit moet dan voortkomen uit het verbeteren van de ruimtelijke en stedenbouwkundige kwaliteit en/of ten behoeve van grondbewerkingen. Planwijziging is alleen mogelijk indien de natuurwaarden, de verhouding land versus water en de karakteristiek van de archipel worden behouden. Met deze voorwaarden is duidelijk dat de wijzigingsbevoegdheid uitvoerbaar is.

Artikel 4 Waterstaat - Waterkering en Artikel 5 Waterstaat - Waterstaatkundige functie
Beide dubbelbestemmingen zijn bedoeld om voor de onderliggende enkelbestemmingen vast te leggen dat bouwen en het uitvoeren van werken en werkzaamheden uitsluitend toelaatbaar zijn voor zover het waterkeringsbelang respectievelijk de waterstaatkundige functie niet geschaad wordt.

6.3 Toelichting op de algemene regels

Artikel 6 Algemene bouwregels
In dit artikel zijn regels opgenomen voor - legale - bouwwerken die niet voldoen aan de bouwregels uit het vorige hoofdstuk. Eventueel afwijkende hoogte-, inhouds- hellings- en oppervlaktematen gelden voor die bouwwerken als vervangende (maximale/minimale) maat, ook als sprake is van vervangende nieuwbouw.

Artikel 7 Algemene afwijkingsregels
In dit artikel wordt de mogelijkheid geboden aan het bevoegd gezag om bij een omgevingsvergunning onder voorwaarden af te wijken van de bestemmingsregels. Het betreft afwijkingsmogelijkheden ten behoeve van ontwikkelingen van algemeen nut.

Artikel 8 Overige regels
In dit artikel is onder meer de anti-dubbeltelregel opgenomen. Deze regel voorkomt dat meer wordt gebouwd dan het bestemmingsplan beoogd. Dit is bijvoorbeeld mogelijk als een deel van een bouwperceel van eigenaar wisselt, terwijl diezelfde gronden bij een al eerder verleende omgevingsvergunning zijn meegeteld bij het bepalen van het maximale bebouwingspercentage van het bouwperceel waartoe het behoorde. Het is dus niet mogelijk de gronden in te zetten voor verschillende bouwpercelen om een omgevingsvergunning voor het bouwen te verkrijgen.

6.4 Toelichting op de overgangs- en slotregels

Artikel 9 Overgangsrecht
In hoofdstuk 4 is het overgangsrecht ten aanzien van gebruik en bebouwing opgenomen en is in de slotregel (Artikel 11 Slotregel) de citeertitel van de bestemmingsplanregels benoemd. In Artikel 10 is het overgangsrecht ten aanzien van legaal bestaand gebruik en legale bestaande bouwwerken opgenomen voor zover dat afwijkt van de (nieuwe) bestemming. Bestaand gebruik en bestaande bebouwing welke in strijd zijn met dit nieuwe bestemmingsplan, maar al aanwezig waren ten tijde van voorgaande plannen, mogen onder voorwaarden in stand blijven (bebouwing) dan wel worden voorgezet (gebruik). Gebruik en bebouwing dat voorheen al illegaal was, wordt met deze bepaling niet gelegaliseerd.

Artikel 10 Slotregel
De regels kunnen worden aangehaald onder de naam: Regels van het bestemmingsplan 'Brouwerseiland'.

Hoofdstuk 7 Economische uitvoerbaarheid

7.1 Economische effecten

Economische effecten
Brouwerseiland genereert belangrijke economische effecten. Dit heeft betrekking op de investeringen die worden gedaan om Brouwerseiland te realiseren (aanlegfase) en op bestedingen van recreanten in de regio (gebruiksfase).

De economische effecten van de investeringen
De werkgelegenheid neemt toe door zowel banen op de bouwplaats als de spin-off daarvan in de regio.

De economische effecten van de toeristisch-recreatieve bestedingen
De economische bestedingen kennen een aanloopperiode van 5 jaar pas vanaf het zesde jaar wordt een volledige exploitatie verwacht. Het aantal banen neemt ruimschoots toe waarvan ongeveer de helft zich op Brouwerseiland zal bevinden en het overige deel in de omliggende regio. Het betreft banen op allerlei niveaus in vooral de sectoren horeca & logiesverstrekking, detail- en groothandel, zakelijke dienstverlening, vervoersbedrijven en overige dienstverlening.

Maatschappelijke effecten
Naast economische effecten treden er ook maatschappelijke effecten op. Hier kan onder meer gedacht worden aan:
- de economische impuls is in de huidige economische situatie zeer welkom in de regio;
- het behouden van levendigheid in de omliggende kernen;
- de inkomsten uit de toeristen- en onroerendzaakbelasting nemen aanzienlijk toe.

7.2 Effecten op recreatiewoningenmark

Zoals eerder aangegeven is Zeeland populair onder kopers van recreatiewoningen. Tegelijkertijd is aanbod aan recreatiewoningen de afgelopen sneller gestegen dan de huurvraag. Huurbezettingen staan daardoor onder druk en er is een stevige prijsconcurrentie: de verhuurmarkt in het onder- en middensegment is verzadigd. Er zijn dan ook twee groeistrategieën mogelijk:
- marktontwikkeling: met het bestaande product nieuwe markten zoals de buitenlandse of zakelijke markt aanspreken;
- diversificatie: met een nieuw product nieuwe markten aanspreken.

Brouwerseiland sluit aan op deze laatste groeistrategie. Maatschappelijke effecten door de ontwikkeling zijn:
- extra werkgelegenheid voor vooral het lager en middelbaar niveau;
- versterken recreatieve functie van de Brouwersdam;
- impuls voor lokale horeca- en detailhandel;
- genereren van meer belasting.

Door ZKA is onderzoek verricht naar de effecten van de ontwikkeling op de recreatiewoningenmarkt in de regio. In bijlage 1 is de rapportage opgenomen.

7.3 Financiële uitvoerbaarheid

In de Wet ruimtelijke ordening is de grondexploitatiewet opgenomen. Deze wet regelt verplicht kostenverhaal door de gemeente. De gemeente legt dit kostenverhaal vast in een exploitatieplan. Kostenverhaal dient te worden verzekerd bij de volgende planologische maatregelen: een bestemmingsplan dat rechtstreeks bouwplannen mogelijk maakt (niet via wijzigingsbevoegdheid) een projectbesluit of een projectafwijkingsbesluit. Van een exploitatieplan kan worden afgeweken door in het kostenverhaal anderszins te voorzien (overeenkomst met alle grondeigenaren in het plangebied of volledig grondeigendom).

De ontwikkeling van Brouwerseiland betreft een particulier initiatief. Aan deze ontwikkeling zijn voor de gemeente Schouwen-Duiveland geen financieel- economische consequenties verbonden. Voor de ontwikkeling is tussen de initiatiefnemers en de gemeente een anterieure exploitatie overeenkomst gesloten waarin de (financiële) afspraken over dit project zijn vastgelegd. De grondexploitatie voor Brouwerseiland is positief en het gemeentelijke kostenverhaal is hierin meegenomen en geborgd.
In de anterieure exploitatie overeenkomst is verder via kwalitatieve verplichtingen en kettingbedingen geborgd dat derde partijen zonodig ook gebonden zijn aan afspraken over vergunningen, bouwrijp maken, realisatie en beheer en onderhoud van de planonderdelen.

De financieel-economische haalbaarheid is hiermee voldoende verzekerd en er kan worden afgezien van het opstellen van een exploitatieplan.

Hoofdstuk 8 Handhaving

Bij de opstelling van bestemmingsplannen dient nagegaan te worden welke situaties uitdrukkelijk gehandhaafd moeten worden, welke zaken onder de werking van het overgangsrecht kunnen worden gebracht en welke zaken positief bestemd kunnen worden.

In het plangebied waarvoor het onderhavige bestemmingsplan wordt opgesteld doen zich thans geen planologisch strijdige situaties voor. Het aspect handhaving verdient in dit licht dan ook geen extra aandacht. De beoogde ontwikkeling wordt als een gewenste ontwikkeling aangemerkt.

Hoofdstuk 9 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De maatschappelijke uitvoerbaarheid heeft als doel om aan te tonen dat het bestemmingsplan maatschappelijk draagvlak heeft. Over het voorontwerp van de bestemmingsplannen wordt, overeenkomstig de gemeentelijke Inspraakverordening, gelegenheid tot inspraak geboden. Ook zal in deze fase het overleg ex artikel 3.1.1 Bro plaatsvinden.

In het hoofdstuk maatschappelijke uitvoerbaarheid wordt verslag gedaan van de na het voorontwerp ingebrachte overlegreacties (ex artikel 3.1.1 Bro) en de inspraakreacties. Dit hoofdstuk wordt dus in een later stadium ingevuld.

Bijlagen bij de toelichting

Bijlage 1 Rapportage ZKA

brouwers eiland

Economische haalbaarheid Brouwerseiland

Groei van de verzadigde recreatiewoningmarkt in Zeeland kan door marktontwikkeling en diversificatie (Brouwerseiland).

Zeeland is populair onder kopers van recreatie-woningen. Zeeland is de meest populaire provincie onder kopers van recreatiewoningen. Tegelijk is het bungalowaanbod de afgelopen jaren sneller gestegen dan de huurvraag. Huurbezettingen staan daardoor onder druk en er is stevige prijsconcurrentie: de verhuurbungalowmarkt in het onder- en middensegment is verzadigd.

Deze verzadiging neemt verder toe gezien de hoge planvoorraad van ca. 2.000 verhuurbungalows in Zeeland die voor het overgrote deel verkoopwaardes tot €250.000,- hebben.

Twee groeistrategieën mogelijk. Wil een dergelijk verzadigde sector op termijn vitaal blijven dan zijn er twee groeistrategieën mogelijk:

1. Marktontwikkeling: met het bestaande product nieuwe markten zoals de buitenlandse of zakelijke markt aanspreken;
2. Diversificatie: met een nieuw product nieuwe markten aanspreken.

Brouwerseiland kiest diversificatiestrategie. Brouwerseiland kiest met zijn exclusieve villaconcept bedoeld voor een nieuw te ontwikkelen premium vraagsegment, vanuit sectorperspectief voor een diversificatiestrategie. Deze strategie komt nauwelijks voor in de binnenlandse, weinig innovatieve verblijfsrecreatiemarkt.

Innovatief. Het villaconcept op een natuurlijk aangelegde eilandenarchipel met duinlandschap, water-front luxe familievilla's met aanlegsteiger en strand bestaan in Noordwest-Europa niet.

De beoogde koop- en huurdoelgroep worden nog niet bediend door de Nederlandse bungalowsector.

Beschrijving koopdoelgroep. Bij het bepalen van de omvang van de potentiële koopdoelgroep van Brouwerseiland is gekeken naar de volgende huishoudenskenmerken: hoogste inkomens categorie (>3 keer modaal), WOZ waarde van de eigen woning rond €1 miljoen of daarboven, sociale klasse A en actief (geweest) als eigenaar / directeur van een bedrijf, of een vrij beroep. De netto doelgroep-omvang inclusief BSR®-leefstijlkeuze voor Avontuurlijk Paars, Ingetogen Aqua en Luxe en Stijlvol Blauw bedraagt 137.000 huishoudens in Nederland, Nordrhein Westfalen en Vlaanderen.

Door bungalowsector onontgonnen segment. Deze welgestelde gezinnen, empty nesters, ondernemende Nederlanders en stille luxe consumenten worden nu nog niet of nauwelijks bediend door de Nederlandse bungalowsector. Voor deze doelgroep is duidelijk marktruimte als het gaat om premium vakantievillaconcepten. Daarmee ligt nog een zogenaamde onontgonnen maar tegelijk lastig te bewerken groeimarkt braak.

Beschrijving huurdoelgroep. Ook de huurdoelgroep waar Brouwerseiland zich op gaat richten wordt door de Nederlandse aanbieders van vakantievilla's niet bediend. Het gaat primair om de Luxe en Stijlvol Blauwe consumenten. Avontuurlijk Paars is secundair. Herkomst: Nederland (accent Randstad en Brabant), Duitsland (Nordrhein Westfalen) en België (m.n. Vlaanderen). De doelgroep bestaat hoofdzakelijk uit mensen met een hoog gezinsinkomen. Er is sprake van een hoofdkostwinnaar met een goed lopende carrière in het bedrijfsleven of ze hebben een goed draaiend bedrijf uit het MKB. Samen met hun werkende partner verdienen ze meer dan € 100.000,-- per jaar. Leeftijd 35-50 jaar. De doelgroep is steeds op zoek naar financiële verbetering, het vergroten van hun status en tijd om te genieten in een exclusieve omgeving met 'ons soort mensen'.

Door bungalowsector onontgonnen markt. Hun vakantieplek is bekend en heeft een luxe reputatie (bijv. Huis ter Duin, Oostwegel Chateaux et Résidences, Okura/Ciel Bleu). De doelgroep wordt momenteel nog niet aangesproken door Nederlandse aanbieders van recreatiewoningen. Ze gaan nu naar vooral naar luxe villa's in Italië (Toscane), Zuid-Frankrijk (Provence/Cote d'Azur) of enkele dagen naar een 5-sterrenhotel in de Benelux.

Socio-economische effecten van Brouwerseiland.

Brouwerseiland kan een economische hefboom-functie vervullen voor de omgeving door:

- Meer belastinginkomsten te genereren (denk aan OZB, toeristenbelasting, etc.);
- Impuls voor horeca- en detailhandel;
- Impuls voor aqua, paars en blauw toeristisch aanbod;
- Een aanleiding te zijn voor nieuwe streeksamenwerking;
- Beter vestigingsklimaat voor de regio en een impuls voor de lokale detailhandel;
- De Brouwersdam die als internationale destinatie meer waarde krijgt;
- Het DNA van Zeeland dat verder tot leven komt: land in zee;
- Het opstuwende effect voor de hele toeristische regio; de 'glans' zal ook afstralen op het bestaande recreatieaanbod door aspiratiegedrag onder de reguliere koop- en huurdoelgroepen.

Maatschappelijke effecten van Brouwerseiland:

- Nieuwe werkgelegenheid; ruim 70% van de werkgelegenheid in de toeristische sector heeft een opleiding op lager en middelbaar niveau en is daarom maatschappelijk zeer relevant;
- Promotie voor toerisme en technische waterberoepen door mogelijke educatieve programma's/rondleidingen;
- Een betrokken trotse bevolking die verbonden is aan het project.

Brouwerseiland voorziet in een lacune door een bijna onbereikbare doelgroep voor Zeeland te interesseren

De Zeeuwse en Zuid-Hollandse kust zijn zeer gewild vanwege hun oorspronkelijke kwaliteiten (kust, rust, ruimte) in zowel Nederland, Duitsland als België. Het afgeleide aanbod aan vakantiewoningen is echter 'mainstream', monotoon (veel van hetzelfde) en vaak gedateerd. Er is niet of nauwelijks villa-aanbod voor de blauwe en paarse vakantiegangers (in aantallen zijn huurders dominant). Brouwerseiland zal in deze lacune kunnen voorzien en hiermee een nieuwe, aanvullende, koopkrachtige doelgroep naar de Zeeuwse Delta trekken met de nodige spin-off voor het MKB in de regio.

Inhoudsopgave

1. Inleiding
2. Diversificatiestrategie
3. Kernwaarden locatie
4. Doelgroepen
5. Referentieprojecten Nederland
6. Referentieprojecten buitenland
7. Effecten Brouwerseiland
8. Aanbevelingen

BIJLAGE: Leisure Leefstijlen

1. Inleiding

Dit hoofdstuk gaat in op het concept Brouwerseiland, de vragen van Brouwerseiland BV aan ZKA Consultants en tenslotte geeft dit hoofdstuk een overzicht van de verrichte werkzaamheden.

Brouwerseiland wordt een veilige wereld waarbij de luxe van eenvoud wordt gecombineerd met de rijkdom van de natuur.

- **Groen blauwe archipel.** Brouwerseiland is een omvangrijke en voor Nederlandse begrippen unieke recreatieve totaalontwikkeling aan de oostzijde van de Brouwersdam in het Grevelingenmeer. Hier wordt een on-Nederlands leisure-concept ontwikkeld op de grens van land en water. Brouwerseiland wordt een groen blauwe archipel met opgespoten eilanden en villa's.
- **Villaconcept.** Alle villa's staan aan het strand en beschikken over een eigen aanlegsteiger zodat een privé-eilandgevoel ontstaat. De acht meter hoge duinen op de eilanden zorgen voor privacy. Auto's hebben toegang tot de eilanden o.b.v. nummerbord-herkenning. Eventueel kunnen auto's onder de villa worden geparkeerd. De royale villa´s worden gebouwd van natuurlijke en sobere materialen met veel ruimte voor maatwerk.
- **Centrale voorzieningen.** Rondom de haven komen diverse bedrijfjes zoals een bakker, restaurant(s), kunstenaars en fashion. Deze voorzieningen zijn nog flexibel in te vullen.
- **Exclusief.** Brouwerseiland ontwikkelt exclusieve dienstverlening voor eigenaren en huurders (5*-hotelservice, boodschappen bezorgen, butlerservice, exclusieve excursies, ed.). Villa's van dit niveau, direct aan het strand met eigen ligplaats zijn niet te koop in Noordwest Europa.
- **Bouwen met de natuur.** Het (nieuwe) land en water worden flexibel geïntegreerd met bijzondere aandacht voor de waterfronten. Daarbij wordt gebruik gemaakt van de in de natuur aanwezige materialen en de natuurlijke krachten en interacties die daarop werkzaam zijn door bijvoorbeeld natuurlijke oevers en riffen te ontwikkelen. Het effect: netto natuurwinst.

Er is behoefte aan een economische levensvatbaarheidsanalyse waarbij drie hoofdvragen worden beantwoord.

Brouwerseiland BV heeft aan ZKA de volgende vragen gesteld:

1. **Is er marktruimte voor de geplande ontwikkeling?**
   - Welke doelgroepen komen in beeld voor deze locatie en dit innovatieve concept?
   - Welke criteria stellen deze doelgroepen aan het concept, de locatie, etc.?
   - Sluiten de kwaliteiten van de locatie en het concept hierbij aan?
2. **Is de geplande ontwikkeling economisch uitvoerbaar?**
   - Hoe liggen de huidige marktverhoudingen en afzetkansen in het beoogde segment en voor deze regio (Delta)?
   - Welke prijsniveaus zijn haalbaar?
   - Wat is het effect van de ontwikkeling op recreatieve ontwikkelingen in de (Delta) regio?
3. **Welke kansen en bedreigingen heeft de geplande ontwikkeling voor voorzieningen in omliggende kernen, recreatieparken en horeca?**
   - Hoe kunnen eventuele bedreigingen omgebogen worden en kansen worden verzilverd?

Wat hebben we gedaan?

Om de vragen te beantwoorden hebben we gedurende de maanden maart en april 2015 de volgende werkzaamheden verricht:

- Gesprekken met de opdrachtgever en locatiebezoek;
- Analyse van de planinformatie;
- Verzamelen van marktinformatie;
- Interviews met directies van verhuurorganisaties Largo Villa's en Oasis;
- Berekenen doelgroep-omvang in samenwerking met SmartAgent;
- Brainstorms met Han Verheijden van Verheijden Concepten;
- Interne brainstorms;
- Voortgangsgesprek met de opdrachtgever;
- Uitwerken rapportage.

2. Diversificatiestrategie

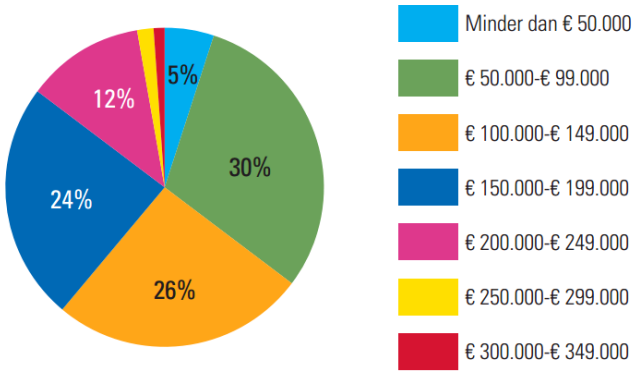
Dit hoofdstuk duidt de strategie van Brouwerseiland. Daartoe wordt allereerst scherp gesteld hoe de bestaande vakantiebungalowmarkt in Nederland en Zeeland ervoor staan. Vervolgens wordt aangegeven welke positie Brouwerseiland inneemt in de markt.

Zeeland is meest populair onder kopers van recreatiewoningen; desondanks dreigt verzadigingsgevaar in mainstream segment.

In Zeeland functioneert de markt van recreatiewoningen zeer goed; hoge vierkante meterprijzen en snelle stijging van de woningwaarde. De gemiddelde vraagprijs van een recreatiewoning in Zeeland bedraagt ca. €250.000,-

- Regio's met de grootste prijsstijgingen in Nederland zijn allen gesitueerd in een waterrijke omgeving (kust en/of meren). Dit verklaart de grote toename van het aanbod van recreatiewoningen in de Zeeuwse Delta.
- Het marktperspectief voor recreatiewoningen in Zeeland is positief.
- De vraag naar recreatiewoningen in Nederland is omvangrijk: de verwachting van NVM is dat de komende jaren circa 3.500 huishoudens per jaar een recreatiewoning aanschaffen.
- Zeeland is daarbij de meest populaire provincie in Nederland om een recreatiewoning aan te schaffen.
- De groei van de recreatiewoningmarkt in Zeeland heeft een keerzijde: het is de vraag of de grootschalige vakantieparken die nu gerealiseerd worden ook op termijn bij de toekomstige vraag van de hurende vakantieconsument blijven aansluiten. Een te snelle uitbreiding kan enerzijds leiden tot verzadiging en anderzijds de aantrekkelijkheid van de regio als toeristische bestemming aantasten.

Figuur: voorkeur woningprijs

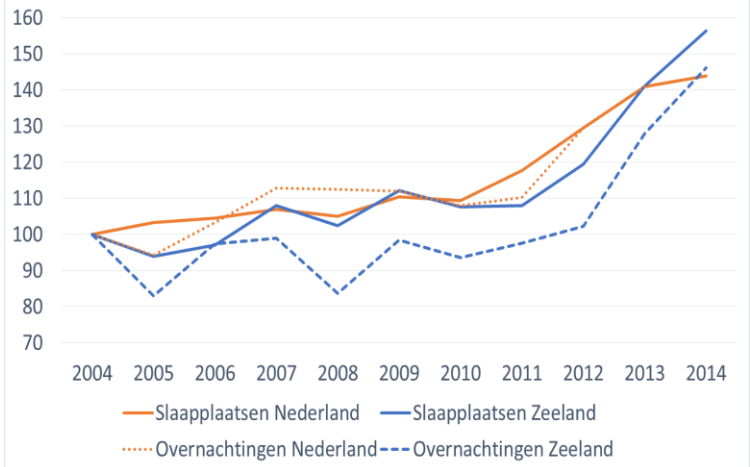


Bron: Internetenquête recreatiewoningen juli 2014 i.o.v. NVM

Bron: NVM rapport: De Markt voor Recreatiewoningen (2014)

Het bungalowaanbod is de afgelopen jaren sneller gestegen dan de huurvraag; huurbezettingen staan onder druk.

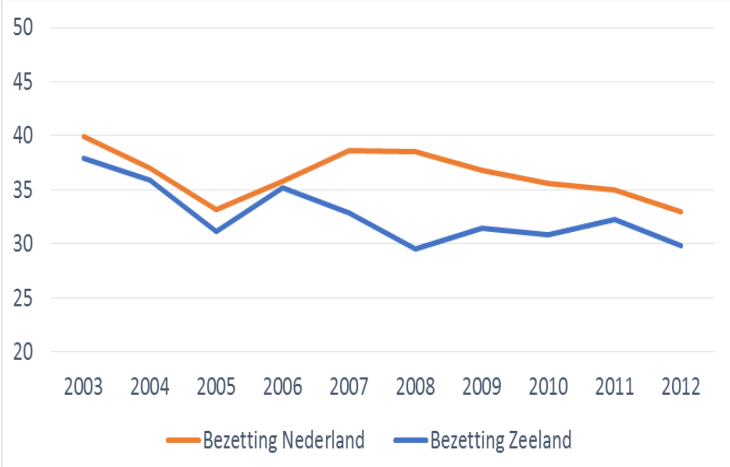
Ontwikkeling vraag en aanbod



#Spectaculaire groei in Zeeland

- In Zeeland vindt spectaculaire groei van vraag en aanbod plaats;
- Het aantal slaapplaatsen is sterker toegenomen dan het aantal overnachtingen;
- Desondanks groeit het aantal overnachtingen sneller dan de landelijke trend.

Bezettingsgraad



#Bezetting staat zwaar onder druk

- Het aanbod is sneller gestegen dan de vraag in Zeeland;
- Dat leidt tot een bezetting die onder het landelijk gemiddelde ligt;
- Landelijk en in Zeeland is overaanbod aan de onderkant van de markt;
- Bezettingsgroei ontstaat in ieder geval door nieuwe markten aan te boren.

Bron: CBS met bewerking van ZKA, 2014

De huidige bungalowmarkt is verzadigd en raakt in Zeeland verder verzadigd. Twee groeistrategieën zijn mogelijk.

- In vrijwel alle huidige bungalowverhuur-segmenten is verzadiging: zowel in Zeeland als in de rest van Nederland;
- In Zeeland staan bezettingen zwaar onder druk en er is stevige prijsconcurrentie: de verhuurbungalowmarkt in het onder- en middensegment is verzadigd. Deze verzadiging neemt verder toe gezien de hoge planvoorraad van ca. 2.000 verhuurbungalows in Zeeland (bron: ZKA-inventarisatie 2015) die voor het overgrote deel verkoopwaardes tot €250.000,- hebben;
- Wil een dergelijk verzadigde sector op termijn vitaal blijven dan zijn er twee groeistrategieën mogelijk (Ansoff):
  - **Marktontwikkeling:** met het bestaande product nieuwe markten zoals de buitenlandse of zakelijke markt aanspreken;
  - **Diversificatie:** met een nieuw product nieuwe markten aanspreken.

Een nieuw premium villaconcept voor een nieuw te ontwikkelen exclusief vraagsegment.

- **Brouwerseiland in de top van de recreatiewoningmarkt.** De verkoopprijzen van de villa's op Brouwerseiland bevinden zich in de top van de Nederlandse markt: 84% van de verkoopopbrengsten van Brouwerseiland wordt gerealiseerd door woningen van meer dan €330.000,-. 60% van de verkoopopbrengsten wordt zelfs gerealiseerd door woningen van meer dan €472.000,-.
- **Nieuw premium villaconcept.** Op Brouwerseiland wordt een voor Noordwest Europese begrippen nieuw villaconcept ontwikkeld: een natuurlijk aangelegde eilandenarchipel met duinlandschap, water-front luxe familievilla's met eigen aanlegsteiger en aan het strand. Dit betreft een nieuw en premium product in de markt van recreatiebungalows.
- **Nieuw exclusief vraagsegment.** De consument (koop en huur) voor wie dit premium villaconcept bedoeld is, wordt nog niet bediend in Noordwest Europa.

Dit exclusieve vraagsegment zal dan ook nog ontwikkeld moeten worden. Punt-West in Ouddorp is feitelijk het eerste villaconcept in Noordwest Europa dat zich in deze marktrichting beweegt.

Figuur: groeistrategieën Ansoff

	bestaande producten	nieuwe producten
bestaande markten	markt-penetratie	product-ontwikkeling
nieuwe markten	markt-ontwikkeling	diversificatie

Vanuit sectorperspectief kiest Brouwerseiland voor een diversificatiestrategie.

Brouwerseiland kiest diversificatiestrategie

Brouwerseiland kiest met zijn nieuwe premium villaconcept bedoeld voor een nieuw te ontwikkelen exclusief vraagsegment, vanuit sectorperspectief voor een diversificatiestrategie. Deze strategie komt nauwelijks voor in de binnenlandse, weinig innovatieve verblijfsrecreatiemarkt. Een diversificatiestrategie is de meest risicovolle strategie omdat hij bestaande grenzen verlegt en vaak met geijkte sectorspelregels tart. Goede risicobeheersing en een duidelijke visie zijn van essentieel belang.

Figuur: groeistrategieën Ansoff

	bestaande producten	nieuwe producten
bestaande markten	markt-penetratie	product-ontwikkeling
nieuwe markten	markt-ontwikkeling	brouwers eiland

Innovatief

Specifiek kiest Brouwerseiland de strategie van zogenaamde *concentrische diversificatie*: een vanuit de kern verwante producttechnologie (villa´s en ligplaatsen bestaan al, maar in combinatie met eilanden en eigen strand is het nieuw) voor een nieuwe markt. Dit is een schaars voorbeeld van innovatie in de verblijfs- en waterrecreatiesector.

Succesvolle diversificatiestrategieën van bedrijven in andere sectoren.

Glamping: kamperen op een heel luxe manier waarbij een nieuwe markt is aangeboord. Glamping heeft de kampeermarkt veranderd.

Gamma: wonen met Jan des Bouvrie. Van doe het zelf keten naar lifestyle creators. Nieuwe, exclusief door Jan des Bouvrie ontworpen producten voor een nieuwe markt heeft doe zelf ketens radicaal veranderd.

Heineken: het biermerk ontwikkelde Jillz-Cider speciaal voor vrouwen. Een radicaal nieuw product (zomers en sprankelend drankje) in de portfolio voor een nieuwe markt: vrouwen. Jillz heeft de krimpende alcoholmarkt een boost gegeven.

Sterren-kok Ron Blaauw: Ontwikkelde The Fat Dog waar je terecht kunt voor ambachtelijke hotdog met bijzondere toppings, onder het genot van bubbels, een goed glas wijn of gin toni. Een verwant product voor een compleet nieuwe markt.

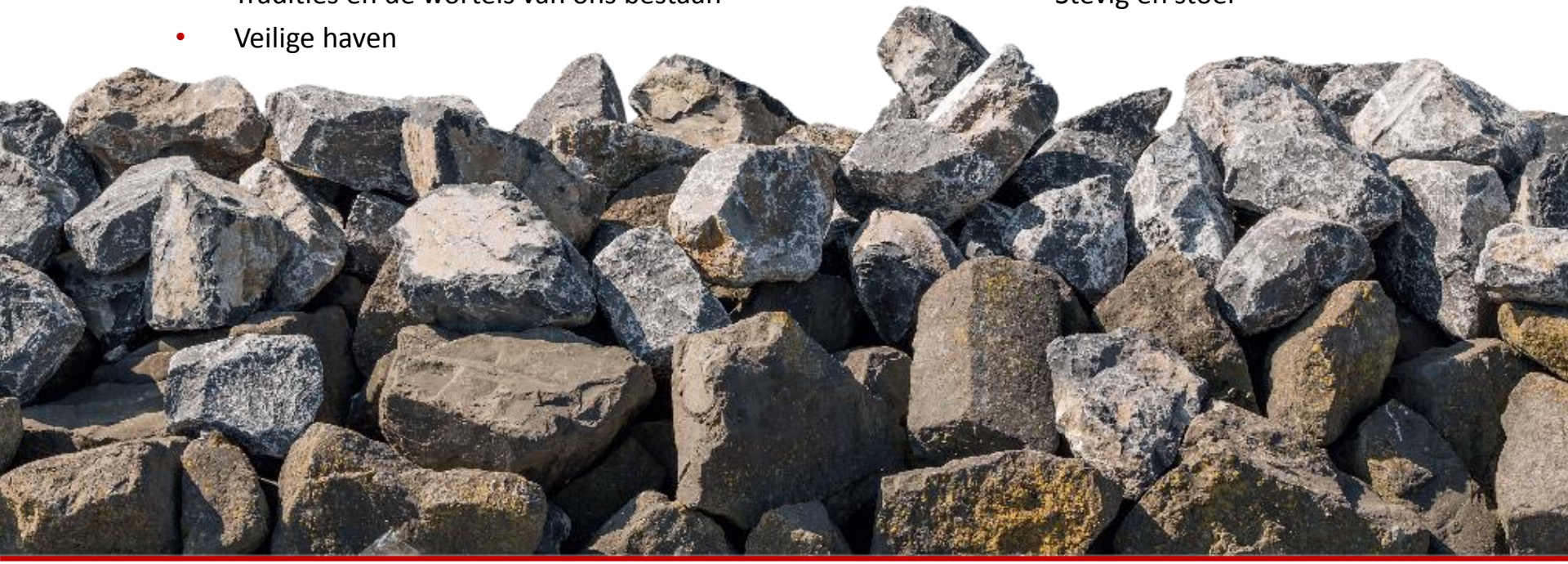
Philips: van gloeilamp via radiolampen naar röntgenbuizen en daarmee naar nieuwe medische markten. Toch blijft het een verwant product.

3. Kernwaarden locatie

Dit hoofdstuk beschrijft de kernwaarden van de Brouwersdam en het DNA van Zeeland vanuit toeristisch-recreatief perspectief.

Kernwaarden eilandenarchipel Brouwerseiland draaien om de puurheid en echtheid van het menselijk bestaan.

- Ruimte, oneindigheid van de verte
- Stilstaande tijd
- Het ritme van de elementen aarde, water, lucht
- Rijkdom van pure natuur
- Tradities en de wortels van ons bestaan
- Veilige haven
- Zorgeloos
- Genieten van het leven
- Individueel
- Exclusief en luxe
- Stevig en stoer



Bron: economische visie Brouwersdam (2007), rapport marktpotenties Kabbelaarseiland (2011) en documentatie Brouwerseiland (‘14-’15)

brouwersdam
evenementen

surfen

kitebuggyen

ontspanning

Kernwaarden en DNA van de Zeeuwse delta draaien om volharding, nuchterheid en vertrouwde structuren.

Bron: VVV Zeeland, DNA Schouwen Duiveland en DNA Goeree Overflakkee

4. Doelgroepen

In dit hoofdstuk wordt de koopdoelgroep van villa's op Brouwerseiland beschreven, de omvang van de doelgroep wordt berekend en er worden persoonlijke beschrijvingen van de koopdoelgroep weergegeven. Vervolgens wordt de huurdoelgroep van villa's op Brouwerseiland geduid. Tenslotte worden de doelgroep kenmerken geconfronteerd met de kernwaarden van de Brouwersdam en van Zeeland.

De exclusieve doelgroep die geïnteresseerd is in het kopen van een luxe familiestrandhuis gelooft in het eilandconcept...

Typering van de koopdoelgroep op basis van praktijkervaringen van de opdrachtgever:

- **Zelf verdiend.** Rijke en vermogende mensen uit Nederland en het omliggende buitenland; met name Nordrhein Westfalen en Vlaanderen. Het vermogen is door henzelf verdiend en crisis bestaat voor deze doelgroep niet.
- **Leeftijd.** 45-70 jaar.
- **Ondernemende mensen.** Voorkomende beroepen: offshore, CEO of directielid, eigenaar van bouwbedrijf, uitzendbureau of topbankier.
- **Introvert.** Stijlvolle, beschaafde mensen met behoefte aan privacy. Ze zijn introvert, niet patserig en laten niet zien wat ze hebben: ze leven in anonieme luxe. Ze hebben vaak meerdere huizen (ook in buitenland).
- **Geld is relatief.** Ze hebben de wereld gezien. Ze hebben Spanje, Barbados en Curaçao gehad en willen nu (ook) op 1,5 uur dezelfde luxe hebben. Ze kennen de relativiteit van geld en geloven in de filosofie van het eilandenconcept: water is altijd anders.

… en legt prioriteit in het leven bij een gelukkige familie. ‘Investeren in een familiestrandhuis is investeren in levensgeluk.’

- **Gelukkige familie.** Door de persoonlijke en ontwapenende benadering geven de mensen goed aan wat ze willen, waar ze in geloven en waar ze prioriteit in hun leven leggen: een gelukkige familie. Ze hebben behoefte aan een familiestrandhuis waar ze met 3-familie-generaties samenkomen en waar ze zich veilig en anoniem terug kunnen trekken zonder vakantieparkgevoel.
- **Opnieuw begonnen.** 20% bestaat uit samengestelde gezinnen; die het leven opnieuw zijn begonnen; en het dit keer verbeteren.
- **Investering in levensgeluk.** Ze zien de investering in een familiestrandhuis als een belegging in levensgeluk; niet in financieel huurrendement.
- **Uniek.** Ze willen een plek die nergens anders te koop is in een wereld die nog niet bestaat.

De doelgroep-omvang in Nederland, Vlaanderen en Nordrhein-Westfalen bedraagt 151.000 huishoudens, zonder leefstijlkeuze.

Doelgroep-afbakening. De voorgaande kwalitatieve doelgroep-beschrijving is vertaald in de feitelijke doelgroep-omvang van de koopdoelgroep in Nederland, Nordrhein Westfalen en Vlaanderen. Bij het bepalen van de potentiële doelgroep is gekeken naar huishoudens in de hoogste inkomens categorie (>3 keer modaal), een WOZ waarde van de eigen woning rond €1 miljoen of daarboven, sociale klasse A en actief (geweest) als eigenaar / directeur van een bedrijf, of met een vrij beroep.

Aantallen. 0,78% van de huishoudens voldoen aan bovenstaande selectie. Dit betekent dat er in Nederland, Vlaanderen en Nordrhein Westfalen gezamenlijk 151.542 huishoudens zijn die aan dit profiel voldoen:

- In Nederland zijn 59.883 huishoudens die voldoen aan de beschrijving van de potentiële doelgroep (dit is 0,78% van de 7.677.290 huishoudens in Nederland).
- In Vlaanderen en Nordrhein Westfalen gaat het om 91.658 huishoudens (resp. 25.210 en 66.448 huishoudens), op basis van 0,78% van de totale huishoudens.

Bron: SmartGIS database van SmartAgent -Marketresponse met bewerking ZKA

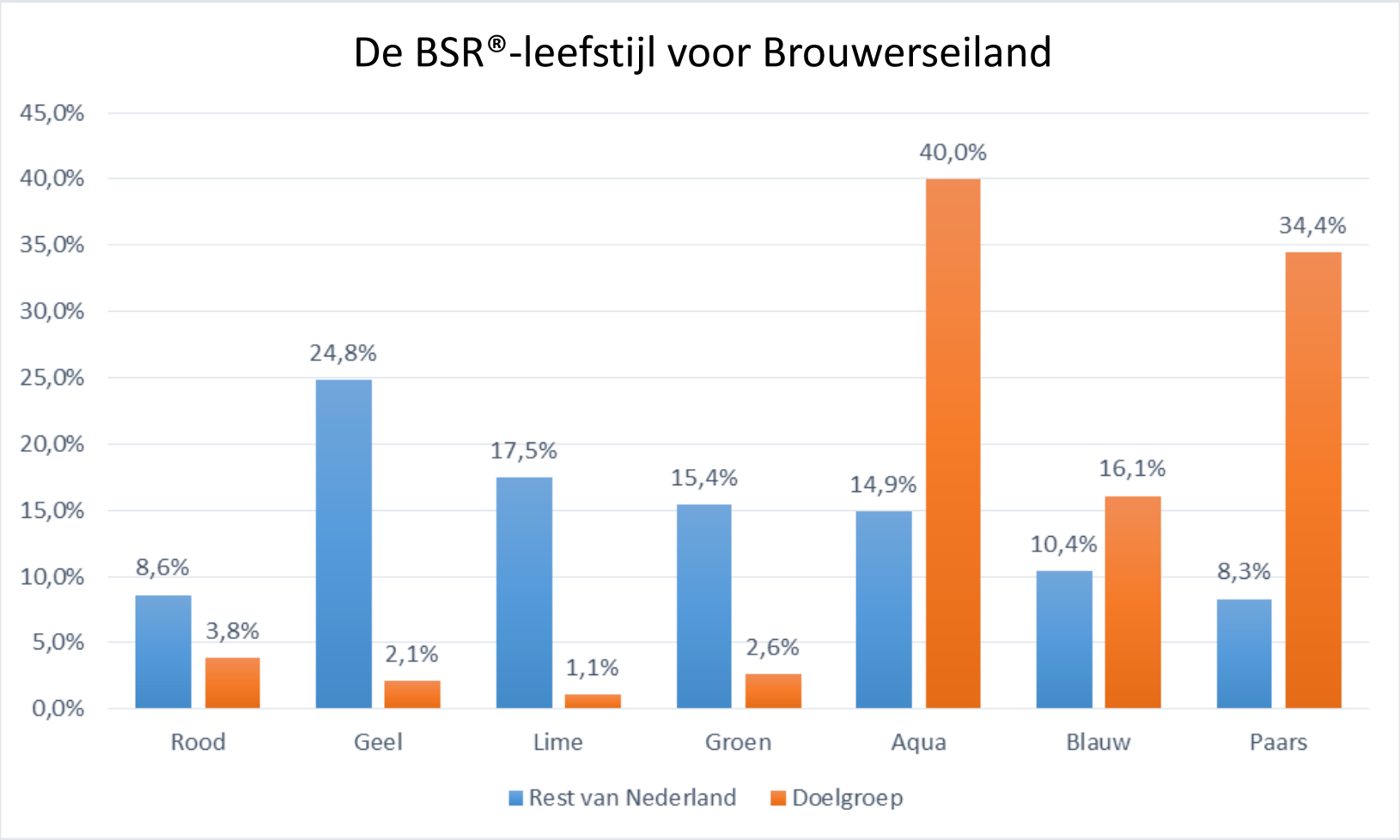
Door ook leefstijlen binnen de doelgroep-afbakening te betrekken, ontstaat een scherper beeld.

- Socio-demografische factoren zoals inkomen, sociale klasse en leeftijd verklaren voor een deel het gedrag van mensen. Een andere belangrijke verklaring van consumentengedrag wordt verklaard door de leefstijl van mensen (hoe sta je in het leven?). Daarom hebben we aan de hand van het leidende BSR®-consumentensegmentatiemodel (Leisure Leefstijlen) een nadere analyse verricht op de voorgaande doelgroep-afbakening. Om scherper zicht te krijgen op de leefstijlen van de doelgroep en om gerichte doelgroep-keuzes te maken.
- Het BSR®-model maakt onderscheid tussen de sociologische en psychologische dimensie. Het kijkt daarmee voornamelijk naar de wensen en voorkeuren van consumenten. Vrije tijd en vakantie draaien namelijk steeds meer om emoties, gevoelens, interesses, ervaringen en uiteindelijk de unieke beleving.

Figuur: Leisure Leefstijlen

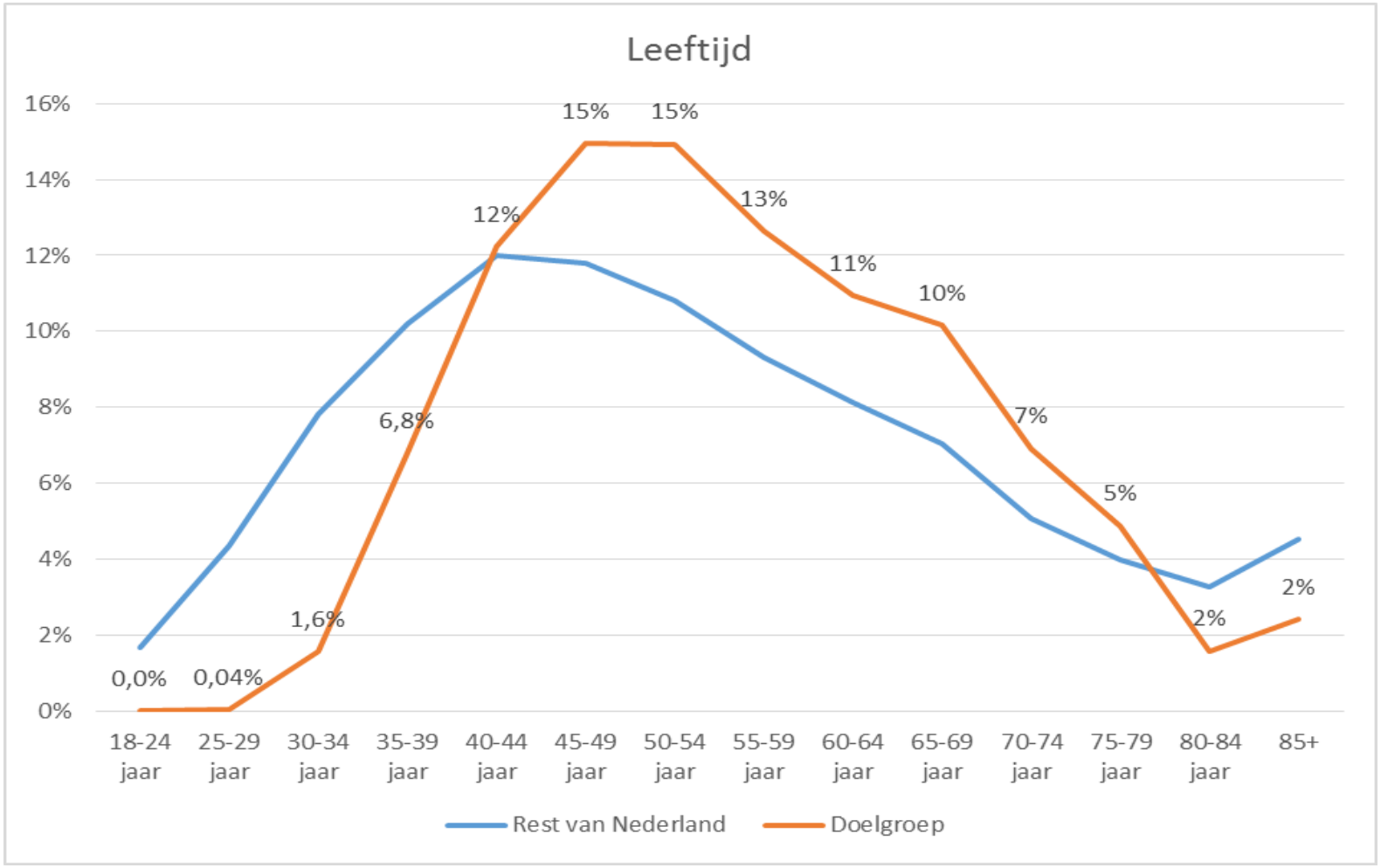
In bijlage 1 worden de leefstijlsegmenten toegelicht.

BSR®-leefstijlkeuze: de doelgroep voor Brouwerseiland is vooral te vinden bij de leefstijlgroepen Paars, Aqua en Blauw.



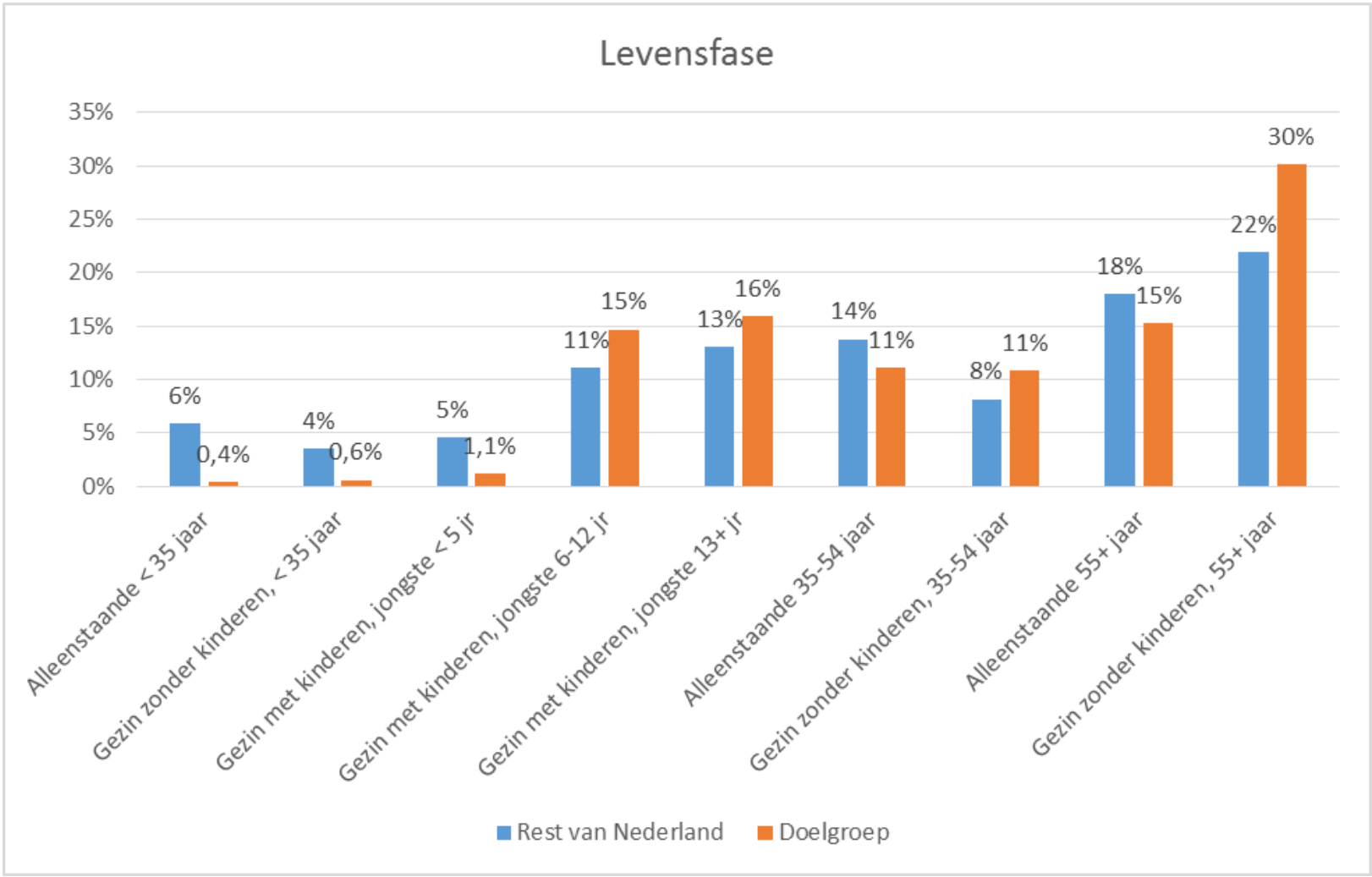
Bron: SmartGIS database van SmartAgent –Marketresponse (2015). Zie bijlage voor toelichting van de leefstijlen.

De leeftijd verdeling van de doelgroep in vergelijking met de rest van Nederland: met name tussen de 40-70 jaar.



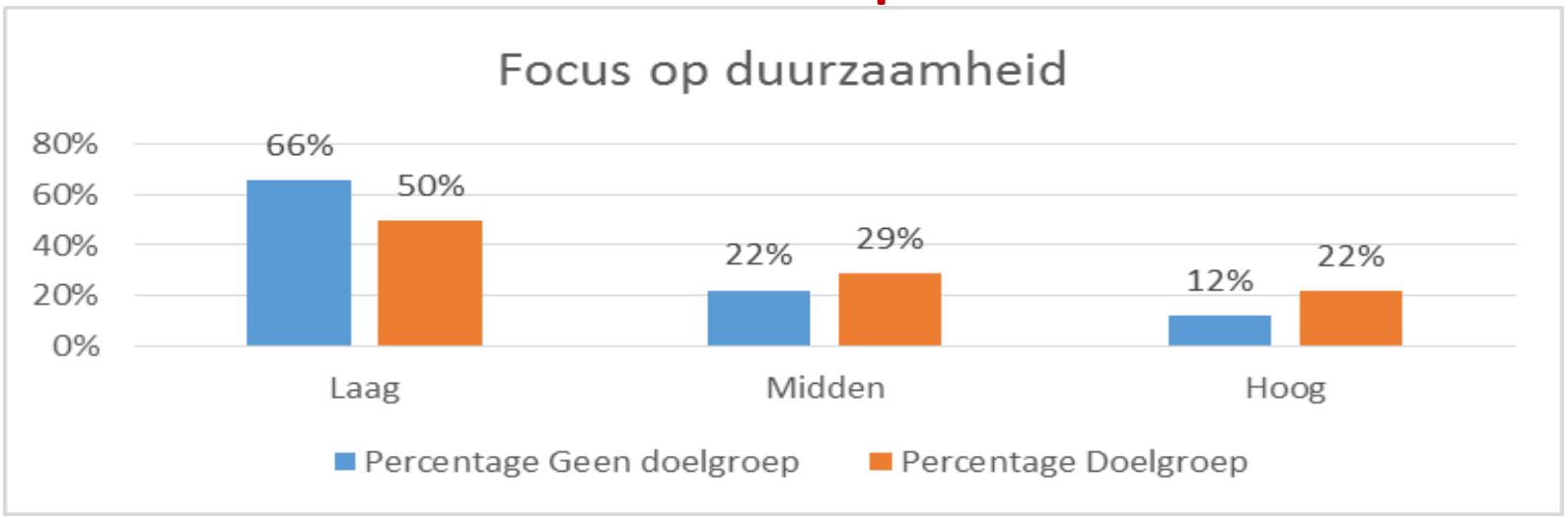
Bron: SmartGIS database van SmartAgent –Marketresponse (2015).

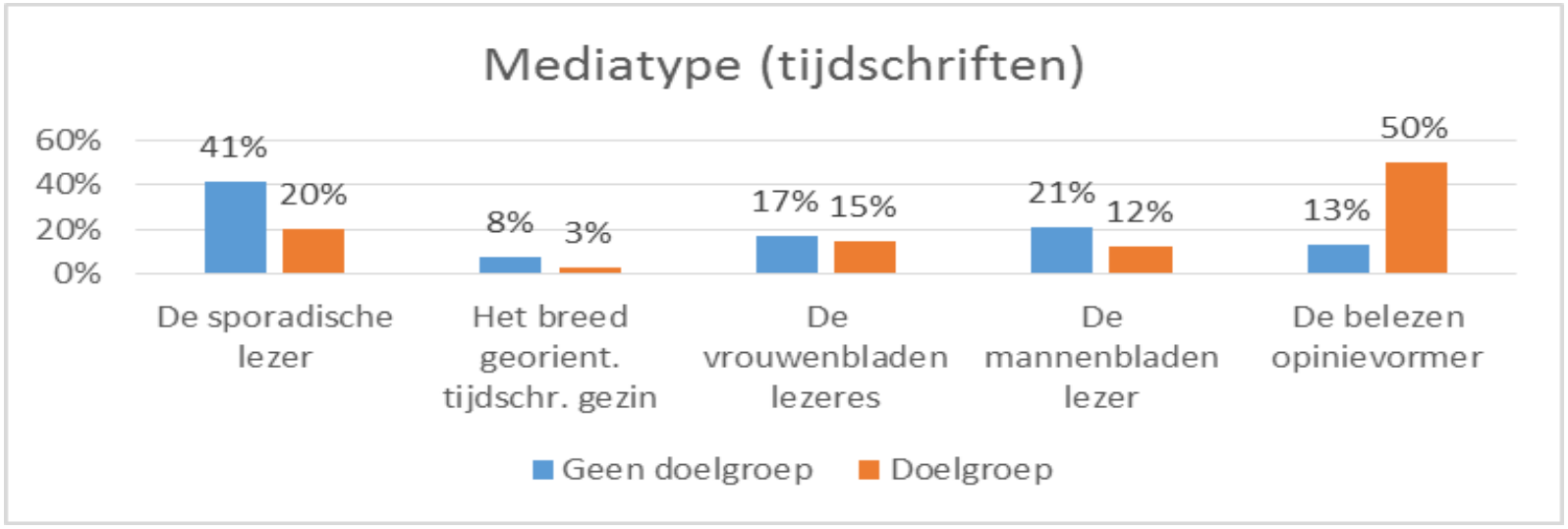
De levensfase van de doelgroep: ‘in de tweede helft’.



Bron: SmartGIS database van SmartAgent –Marketresponse (2015).

De doelgroep heeft een meer dan gemiddelde focus op duurzaamheid en is een actieve opinievormer.





Bron: SmartGIS database van SmartAgent –Marketresponse (2015).

Nadere duiding van de doelgroep: welgestelde gezinnen, empty nesters, ondernemende Nederlanders en stille luxe consumenten.

- Verder kunnen we de doelgroep omschrijven als consumenten die wonen in een vrijstaande woning, luxe 2 onder 1 kap of appartement. Als dagblad leest men het liefst een kwaliteitskrant als het Financieel dagblad, NRC of Volkskrant. Als tijdschrift lezer kan deze consument getypeerd worden als belezen opinievormer. Men leest graag tijdschriften als Elsevier of Vrij Nederland. Zij worden ook wel omschreven als welgestelde gezinnen of empty nesters.

- De doelgroep bestaat voornamelijk uit consumenten uit de Aqua en Paarse doelgroep. Hier treffen we de ondernemende Nederlanders en Stille Luxe consumenten. Breed en maatschappelijk geïnteresseerd en geëngageerd. De Blauwe doelgroep is ook sterker dan gemiddeld vertegenwoordigd, maar niet zo sterk oververtegenwoordigd als de Aqua en Paarse doelgroep.

- Dit is voornamelijk te verklaren uit het feit dat bij de Blauwe doelgroep ook veel consumenten aangetroffen worden die nog bezig zijn met het opbouwen van hun carrière, of een (leidinggevende) functie hebben bij een grote onderneming.

De netto doelgroep-omvang inclusief leefstijlkeuze voor Paars, Aqua en Blauw bedraagt 137.000 huishoudens.

Nadere doelgroep-afbakening op leefstijl. De gehanteerde doelgroep-afbakening kan op basis van de BSR®-leefstijlanalyse nog scherper gemaakt worden door te focussen op de Paarse, Aqua en Blauwe consument. Daardoor valt 90,5% van de 151.542 huishoudens binnen de selectie, ofwel 137.145 huishoudens.

Ondernemend Paars
'Cultuur, historie, verrassing en inspiratie'
34% = 51.726 huishoudens

Ingetogen Aqua
'Brede interesse, ruimdenkend en engagement'
40% = 60.819 huishoudens

Luxe en Stijlvol Blauw
'Luxe, stijlvol ontspannen, sport en 'social network''
16% = 24.600 huishoudens

Bron: SmartGIS database van SmartAgent –Marketresponse (2015) met bewerking ZKA.

De doelgroep van Brouwerseiland wordt niet of nauwelijks bediend door de Nederlandse bungalowsector.

Onontgonnen markt. De welgestelde gezinnen, empty nesters, ondernemende Nederlanders en stille luxe consumenten in de leefstijlen Paars, Blauw en Aqua worden nu nog niet of nauwelijks bediend door de Nederlandse bungalowsector. Voor deze doelgroep is duidelijk marktruimte als het gaat om premium vakantievillaconcepten. Daarmee ligt nog een zogenaamde onontgonnen maar tegelijk lastig te bewerken groeimarkt braak.

Dat verklaart waarom er op Punt-West na, nog nauwelijks initiatieven voor deze doelgroep in Nederland ontplooid zijn.

Persona beschrijvingen. Om meer grip op de leefstijlen en de aanschafmotieven van de doelgroep te krijgen volgt hierna een aantal referentiebeschrijvingen van consumenten: zogenaamde persona beschrijvingen. Deze beschrijvingen zijn gebaseerd op personen die werkelijk bestaan.

Hubert en Carolien; avontuurlijk Paars

Hubert is een succesvol advocaat (63 jaar oud), die recent zijn maatschap heeft verlaten en nu nog op persoonlijke titel juridische adviezen geeft aan (grote) ondernemingen. Carolien (60) komt uit een vermogende familie, die al in de jaren zestig en zeventig huizen bezat in Zuid-Frankrijk en aan de Belgische kust. Hubert is een fervent racefietser; iedere zaterdag maakt hij en grote tocht en Carolien is gek op zwemen, zij was ooit kampioen van Limburg.

Beiden zijn meer dan gemiddeld geïnteresseerd in kunst, ze bezoeken regelmatig musea en nieuwe galeries en zijn ieder jaar bij Tefaf. Ze lezen NRC en verschillende kunstbladen. Hubert en Carolien zijn best wel vermogend en beleggen actief. Ze hebben slechte ervaringen met aandelen. Daarom investeren zij liever in vastgoed. Voor hun beide dochters hebben ze stadsappartementen aangeschaft en in Rotterdam zijn enkele studentenwoningen met een gunstig verhuurrendement gekocht.

Hubert en Carolien; avontuurlijk Paars

Vakantie is nieuwe dingen zien, nieuwe dingen beleven…

Goede vrienden hebben een huis in Zeeland en lange tijd hebben ook Hubert en Carolien gezocht naar een geschikte recreatiewoning aan de kust. Voor hen is dat maar 5 kwartier van huis en lekker dichtbij dus. De woning zou privacy moeten bieden, ruim van opzet zijn (geschikt voor familiereünies met de toekomstige kleinkinderen!) en een bijzonder design hebben. Ze knapten af op de Landal- en Roompothuisjes (“zo dicht op elkaar”) en op de lelijke bungalows in de buitenwijken van Domburg of Oostkapelle. Burgh-Haamstede heeft mooie woningen, maar de afstand tussen de villawijk en het strand is irritant groot. Enkele jaren geleden hebben ze daarom een fraai en luxe chalet in Zwitserland gekocht, waar ze met hun kinderen skiën en wandelen. Maar dat is een eind weg en stiekem blijven ze alert op een optie in Zeeland.

Bron foto: senioren.nl

Martin en Eveline; comfortabel en luxe Blauw

Martin en Eveline zijn beiden 42 jaar oud en zeer succesvol. Martin heeft in zijn jonge jaren al een groot vermogen vergaard als effectenhandelaar op de Amsterdamse beurs. Zijn geld heeft hij relatief veilig belegd in huurwoningen in de regio Eindhoven. Eveline is congresorganisator. Beiden zijn vooral actief in de Randstad en werken veel vanuit huis. Ze lezen verschillende zakenmagazines en dagelijks het FD en het economisch katern van de Telegraaf. Ze zijn verschrikkelijk druk, ook door een heel actief, sociaal leven. Martin loopt marathons, golft graag en gaat met vrienden regelmatig naar het voetbalstadion, waar Martin een viertal business-seats heeft. Ook Eveline slaat niets van partijtjes in de buurt over. Met vriendinnen gaat ze skiën of een weekeinde shoppen en uit in New York of Barcelona. De opvoeding van hun drie kleine kinderen (2, 4 en 5 jaar oud) laten ze dan ook voor een groot deel over aan hun Spaanse au-pair kracht. De vakantie is er voor de familie, maar met zijn vijven op vakantie gaan, veroorzaakt veel stress: vliegtuigen, huurauto's, vreemde hotels en vakantievilla's kosten niet alleen veel reistijd, maar de kinderen worden er onrustig van. Dat maakt de vakantie er niet gezelliger op.

Martin en Eveline; comfortabel en luxe Blauw

Martin las iets in het FD over recreatiewoningen en heeft onlangs bij Eveline het idee gelanceerd om in Zeeland of ergens aan de Belgische kust een mooie familievilla te kopen. Dat is dichtbij en geeft rust vanwege de korte reistijd. “Bovendien kun je dan een belangrijk deel van je sociale leven in Brabant voortzetten of in Zeeland organiseren”. De woning moet dan wel ruim van opzet zijn en heel dichtbij het strand. Er mag geen tijd verloren gaan aan gesjouw en zo. Samen met je vrienden en hun kinderen barbecueën en voetballen op je eigen strandje. Dat lijkt hun wel wat en mag ook best wel wat kosten. Maar het moet ophouden bij maximaal acht ton.

Na alle drukte genieten van luxe en exclusiviteit…

Gerrit en Mary; ingetogen Aqua

Gerrit is cardioloog en gaat over enkele jaren met pensioen (hij is nu 63 jaar oud). Hij is sociaal en professioneel heel actief. Jarenlang was hij voorzitter van de Maatschap en ook lid van de verbouwingscommissie van zijn ziekenhuis; allemaal pro deo. Hij leest Trouw, sinds kort online. Hij heeft zijn vrouw Mary leren kennen tijdens een vrijwilligersstage in een Afrikaanse kliniek. Mary is wat jonger (58) en is bioloog en bevlogen van de natuur. Ze werkt bij een grote, nationale natuurbeheerder. Mary komt uit Schotland en is gewend aan een heel hecht familieleven. Die nestwarmte mist ze wel een beetje in Nederland. De kinderen studeren, deels in het buitenland, of zijn aan het werk. Ze wonen ver weg en komen nog maar weinig naar huis. Hun woning staat in een naoorlogse wijk in Barendrecht, net onder de rook van Rotterdam. De woning is wel ruim en comfortabel, maar oogt een beetje saai, net als de hele buurt overigens. Ze hebben daarom vaak overwogen om te verhuizen naar een klassiek binnenstadpand of een mooie riet-gedekte villa in een lommerrijke wijk, zoals Kralingen. Het is er echter nooit van gekomen en ze hebben nu veel te veel spaargeld, dat niets oplevert. Gerrit is een doener en zou met dat geld het liefst een oude, klassieke boerderij in Zeeland willen kopen en daar gaan boeren, zoals hij het houden van geiten en het bewerken van een flinke moestuin noemt. Die boerderij zou hij ook het liefst zelf in de loop van de jaren gaan opknappen.

Gerrit en Mary; ingetogen Aqua

Mary ziet dat helemaal niet zitten, want dat gaat ten koste van de rust en de familiebanden. Zo'n afgelegen boerderij is immers helemaal niet aantrekkelijk voor kinderen en toekomstige kleinkinderen. Op het platteland zijn geen leuke terrassen en de afstand naar het strand (toch al gauw 4 of 5 kilometer) is veel te ver. Ze hebben een compromis gevonden. Voor zes ton hebben ze in een villawijk bij de duinen in de gemeente Veere een groot huis gekocht. Lekker dichtbij de natuur (waarmee Mary als adviseur van de beheerders nog enige bemoeienis heeft) en ruim van opzet zodat de kinderen allemaal kunnen komen en twee keer per jaar gebeurt dat ook. De woning ligt heel rustig in het groen en de ruime tuin biedt veel privacy. Alles is heel comfortabel, maar wel wat gedateerd. Er valt dus best nog wat aan op te knappen (budget anderhalve ton) en dat is koren op de molen voor Gerrit. Maar het geeft ook weer nieuwe inspiratie aan hun huwelijk.

"Wat is er immers leuker dan samen nadenken over het verbeteren van de indeling, de inrichting en het tuinontwerp van je droomhuis".

Vakantie is privacy en inspiratie…

De huurdoelgroep bestaat met name uit goed verdienende consumenten uit de Luxe en Stijlvol Blauwe belevingswereld...

Typering van de huurdoelgroep

- **Beroep:** succesvolle ondernemersgezinnen met een dubbel inkomen met en zonder kinderen, vrije beroepen en directeuren;
- **Type geld:** zelf verdiend nieuw geld;
- **Leefstijlen:** dominant Luxe en Stijlvol Blauw en Ondernemend Paars;
- **Herkomstland:** Nederland (accent Randstad en Brabant), Duitsland (Nordrhein Westfalen), België (m.n. Vlaanderen);
- **Leeftijd:** 35-50 jaar. In mindere mate grootouders (60+).

De huurdoelgroep waar Brouwerseiland zich op gaat richten wordt door de Nederlandse aanbieders van vakantievilla's op dit moment niet bediend. Daarom zal Brouwerseiland zich als pionier op deze markt gaan begeven.

Er wordt bijvoorbeeld ander type dienstverlening verwacht dan de reguliere bungalowparken bieden, zelfs anders van Hof van Saksen. Denk aan hotelservice met all-inclusive (zoals dagelijks bijgevulde koelkast).

Denk ook aan individuele tours en tripjes met de familie: met privégids naar de haven en visafslag in Stellendam, naar de kaasboerderij, etc. Achterliggend idee: je voelt je geen toerist maar één van de locals.

Verdere doelgroep kenmerken

- **Goed verdienen.** De doelgroep bestaat hoofdzakelijk uit mensen met een hoog gezinsinkomen. Er is sprake van een hoofdkostwinner met een goedlopende carrière in het bedrijfsleven (bijvoorbeeld banken, accountancy, ICT, advocatuur of een managementfunctie in bijvoorbeeld een middelgroot handelsbedrijf) of ze hebben een goed draaiend klein bedrijf uit het MKB. Maar ook de 36-jarige topambtenaar die vooruit wil.

Bron: deze beschrijving is tot stand gekomen door interviews met Lagro Villa´s, Oasis en Verheijden Concepten

… de huurdoelgroep is ambitieus, gericht op een stabiel gezinsleven en hun vakantieplek heeft een luxe reputatie.

- Samen met hun werkende partner verdienen ze meer dan € 100.000,-- per jaar. Er is niet of nauwelijks sprake van eigen vermogen.
- **Ambitieuze mensen.** De doelgroep is steeds op zoek naar financiële verbetering en het vergroten van status. Ze laten hun welstand graag zien met de merkkeuze van hun (lease)auto (Audi), restaurantkeuze en vakantiebestemming (luxe).
- **Geld is belangrijk.** Van het verdiende geld wordt lekker geleefd en hieraan wordt hun status ontleend.
- **Stabiel gezin.** Een gelukkig en stabiel gezinsleven is een belangrijke waarde en de sleutel voor de carrière en de luxe levensstijl. Vanuit deze waarde wordt eerder gekozen voor een luxe vakantievilla dan een hotel voor een gezinsvakantie;
- **Erbij horen**. Vanuit het belang dat gehecht wordt aan status zoekt de doelgroep tijdens de vakantie – tot op zekere hoogte – contact met gelijkgestemden en ‘ons soort mensen’ (bevestiging). Ze vinden overeenstemming bij medehuurders en willen zich graag identificeren met de kopers.
- **(H)erkenning**. Hun vakantieplek is bekend en heeft een luxe reputatie (bijv. Huis ter Duin, Oostwegel Chateaux Hotels, Okura/Ciel Blue).

De huurdoelgroep zoekt een locatie voor shortbreaks of ‘extra vakantie’ met exclusieve uitstraling op korte reisafstand.

Vakantiegedrag en motieven huurdoelgroep

- Nederlanders met de behoefte om het eigen land te herontdekken tijdens een shortbreak en in de zomer 1 tot 2 weken (erbij);
- Duitsers en Vlamingen die in Nederland vrijheid en buitenland ervaren op korte reisafstand;
- Geen stressvolle vliegreis met de kids naar Curaçao, maar 1,5 uur rijden en er helemaal uit zijn;
- Genieten van de exclusieve uitstraling en het privéstrand;
- De convenience van een kort reistijd;
- De locatie is voor deze doelgroep belangrijk (eilanden, kust of een plek met buitenlandse aantrekkingskracht/attractiviteit);
- Goed(e) restaurant(s) en winkelaanbod met gastronomische gerechten die makkelijk en snel te bereiden zijn onontbeerlijk;
- Met behoud van privacy kun je toch samen zijn met bevriende gezinnen in een andere huurvilla (niet persé naast elkaar);
- De doelgroep wordt momenteel nog niet aangesproken door Nederlandse aanbieders van recreatiewoningen. Ze gaan nu naar vooral naar luxe villa’s in Italië (Toscane), Zuid-Frankrijk (Provence/Cote d’Azur) of enkele dagen naar een 5-sterrenhotel in de Benelux.
- Prijsindicatie: €125,- per persoon per nacht. Bij een week met 4 personen correspondeert dit met een weekhuur van € 3.500,--

Kopers stellen zich bescheiden op. Dat past bij de bewoners van het gebied. Huurders waarderen het pure streekaanbod.

Match doelgroep en kernwaarden Brouwerseiland.

De essentie van Brouwerseiland is de exclusiviteit in combinatie met een zeer gewild en bekend toeristengebied (“Zeeuwse kust”). Kinderen krijgen het gewilde strand en (nette) speelkamaraatjes en de ouders krijgen gemak, status en goede contacten. Waarden als duurzaamheid, natuur en rust spelen een secundaire rol.

De frisheid en de gastronomische streekproducten (puur en vers) zullen aansluiten bij de doelgroep en deze aangenaam verrassen. En door de Nederlandse cultuur zal de koper en huurder zich (onbewust) meer op zijn gemak/thuis voelen dan in Zuid-Europa. De kopers zullen zich bescheiden opstellen en dat zal de bewoners van het gebied aanspreken. Door de spin-off voor de betere restaurants en vers-winkels zal het MKB in de Zeeuwse Delta ook de huurdoelgroep waarderen.

Houd tegelijk rekening met de volgende vergelijking

Vergelijk Brouwerseiland met een 5-sterrenhotel in een stad. Deze hotels komen bijna niet van de grond buiten Amsterdam/Den Haag. Niet alleen omdat de marktomvang te beperkt is, maar ook omdat het aanvullende aanbod in de vorm van sterrenrestaurants, luxe boetieks, casino’s e.d. ontbreekt. M.a.w. de omgeving moet mee ontwikkeld worden en dat is in ieders belang, want daar trekt uiteindelijk ook het overige (verblijfs)recreatie aanbod zich aan op.

Schaarste, waardevaste belegging, strand, goede restaurants en korte reisafstand zijn belangrijke troeven.

Verleidingscriteria voor de koopdoelgroep om daadwerkelijk te kopen:

- Een waardevaste belegging die het familieleven borgt;
- Hier kun je met recht gastheer/gastvouw zijn voor enkele dagen, dus er moet voldoende ruimte zijn voor gasten bij voorkeur in de vorm van een separaat gastenverblijf;
- Schaarste kan worden gebruikt om de koper het gevoel te geven dat hij een goede zet gedaan heeft (unieke kans om én een goede deal te doen én bij 'the happy few' te horen);
- Ambassadeurs als eerste kopers kunnen een grote rol spelen (bevestiging).

Verleidingscriteria voor de huurdoelgroep om daadwerkelijk te huren:

- De reputatie van een exclusief, hoogwaardig villapark met privéstrand;
- Hier kun je een paar dagen echt het gevoel hebben het gemaakt te hebben want je verblijft tussen alleen maar geslaagde mensen;
- De luxe en het gemak van goed(e) restaurant(s), winkel, van alle luxe en gemakken voorziene woning, strand voor de deur;
- Je kunt hier je vrienden uitnodigen (en imponeren) voor één dag op je privéstrand en royale terras zonder een overnachting aan te hoeven bieden (ze kunnen immers weer naar huis gezien de afstand naar de Randstand en Brabant).

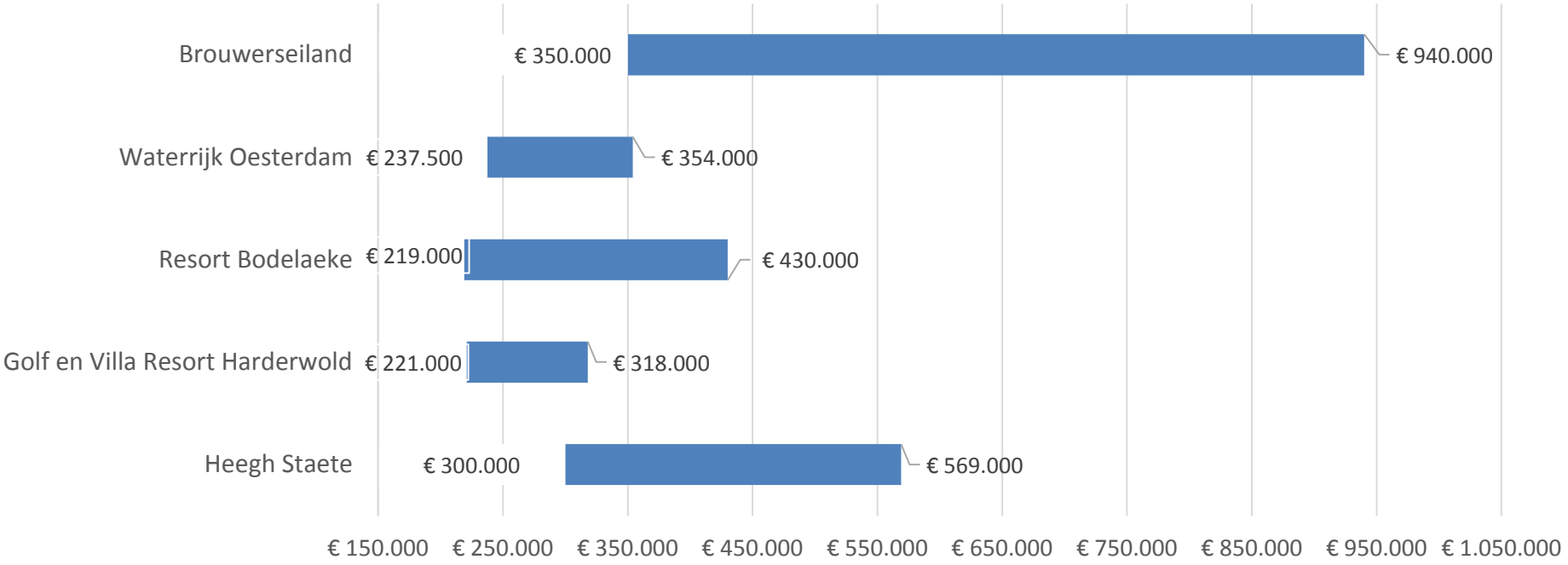
5. Referentieprojecten Nederland

Dit hoofdstuk beschrijft referentieprojecten in Nederland waarbij sprake is van verkoop en verhuur van clusters met luxe villa's. We hebben een top-5 gemaakt van Nederlandse gerealiseerde villaprojecten waarbij we hebben gekeken naar positionering, koopprijzen, type woningen, water-front ligging en omgeving. Binnen de verkoopprijsniveaus hebben we Brouwerseiland geplaatst.

Overzicht van Nederlandse water-front referentieprojecten, waarbij sprake is van clustering van woningen.

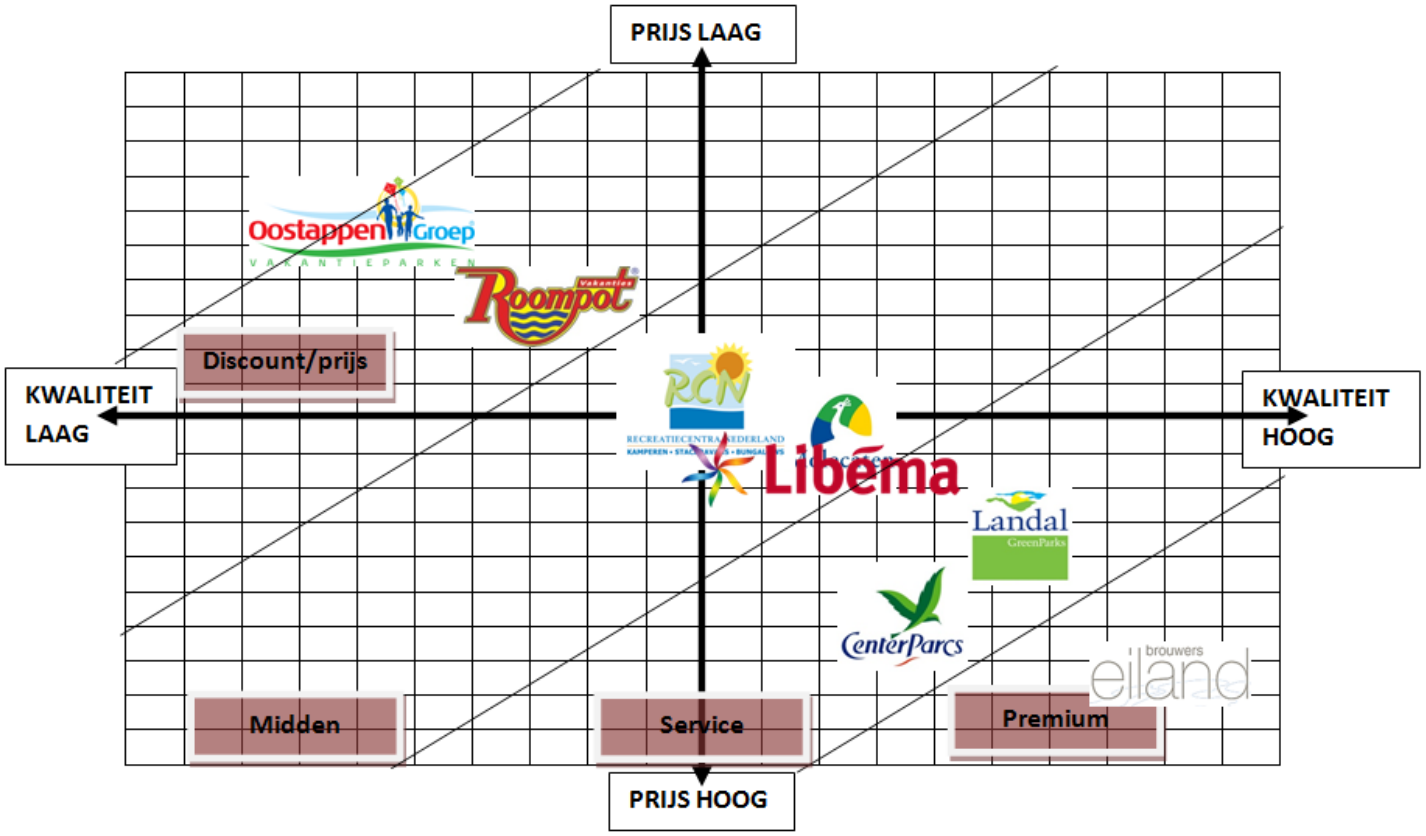
Naam park	Locatie	Aantal	Prijs per woning	Oppervlakte	Bijzonderheden
Heegh Staete	Heeg	51	€ 300.000 – € 569.000	130m² woonopp. 1.500m² perceel	Woon-werk verblijven
Duynvilla Bornrif & Nieuwe Sier	Ballum, Ameland		€ 525.000	92m² woonopp. 475m² perceel	Luxe Duynvilla
Golf en Villa resort	Harderwold	49	€ 221.000 – € 318.000	500 – 930m² woonopp.	Focus op grotere groepen
Resort Bodelaeke	Giethoorn	191	€ 219.000 – € 430.000	Vanaf 110m² woonopp. 945m² perceel	Wellness villa's in de natuur
Waterrijk Oesterdam	Tholen	146	€ 237.500 – € 354.000	Vanaf 79m² woonopp. 1.057m² perceel	Natuur, signatuur Piet Boon

Vergeleken met binnenlandse referentieprojecten positioneert Brouwerseiland zich duidelijk in de top van de markt.



- Brouwerseiland heeft een brede prijsrange met gevarieerde productsamenstelling;
- Brouwerseiland zit met 242 villa's op het schaarse topprijsniveau van de Nederlandse tweede woningvillaparken.

Ten opzichte van bestaande verhuurketens positioneert Brouwerseiland zich als enige in het premium segment.



Centerparcs en Landal positioneren zich qua prijs- en kwaliteitsniveau in het servicesegment van de verblijfsrecreatiesector. Brouwerseiland ligt duidelijk hoger gepositioneerd: topkwaliteit en hoge prijzen. Premiummerken als Pierre & Vacances, Oasis en Largo sluiten hier het beste bij aan.

Bron: RECRON, perceptie onder consumenten en professionals t.a.v. verblijfsrecreatiemerken (2013), met bewerking ZKA (2015)

6. Referentieprojecten buitenland

Dit hoofdstuk beschrijft referentieprojecten in het buitenland die qua voorzieningenniveau, locatie (klimaat) en positionering overeenkomen met Brouwerseiland. Daarnaast hebben we de verhuurtarieven in beeld gebracht voor deze buitenlandse projecten.

Southern Ocean Lodge – Kangaroo Island, Australië

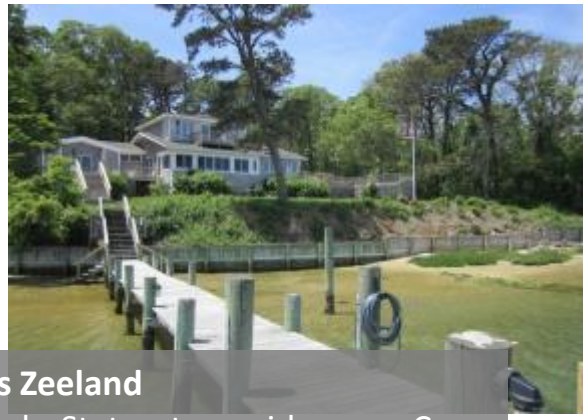
Persoonlijke aandacht, rust, luxe en zorg op Kangaroo Island
Southern Ocean Lodge - gelegen op de Hanson Bay – de zuid-west kust van het eiland. Het lodge terrein grenst aan zowel het Flinders Chase en Cape Bouguer / Kelly Hill Nationale Parken. 21 Moderne, luxe lodges van uniek, duurzaam design met ligging op de klif, bieden een adembenemend uitzicht. Naast de lodges biedt topchef Tim Bourke met zijn team iedere dag een hoogwaardige culinaire biologische maaltijd. Voor gasten is er een programma met streekgebonden excursies. De prijzen per persoon per nacht variëren van € 785,- tot € 1.500,- (met een minimale verblijfsduur van 2 nachten). De prijs is afhankelijk van het type lodge dat gekozen wordt.

Airbnb's in Tasmanië, Australië

De rijkdom van de natuur gecombineerd met exclusief aanbod in Tasmanië

De Airbnb's in Tasmanië zijn stuk voor stuk verschillend: elk met een uniek karakter. Qua klimaat, luxe en/of unieke ligging past dit bij het concept van Brouwerseiland. De woningen voor wat grotere groepen (10 tot 16 personen) met focus op gezinnen (drie generatie of samengesteld) variëren van ruim € 900,- per nacht tot € 2.300,- per nacht. Deze prijzen zijn exclusief het ontbijt.

Martha’s Vineyard, eiland in de Verenigde Staten



Een zomerverblijf voor toeristen en rijke mensen in hetzelfde klimaat als Zeeland

Martha’s Vineyard is een idyllisch eiland met veel historie in de Verenigde Staten ten zuiden van Cape Cod. Het eiland is tegenwoordig een bekend kuuroord onder toeristen en rijke mensen. O.a. Bill Clinton had hier zijn vakantievilla. De woningen zijn via Homeaway te huur. Prijzen liggen hier tussen de € 500,- tot € 700,- per nacht. Martha’s Vineyard vanwege het klimaat vergelijkbaar met Zeeland.

Portville holiday Villa's – Göcek, Turkije

Eén van de weinige premium water-front villaconcepten in Europa
Portville Holiday Villas ligt in een rustige wijk in Göcek, tussen de baai van Fethiye en de berg Mendos. De villa's zijn luxe en zeer compleet uitgerust met terrassen, omgeven door pijnbomen, groene tuinen en een eigen aanlegsteiger. De ca. 45 villa's en appartementen van het Portville zijn elegant en compleet ingericht. Het bijgelegen hotel biedt diverse fitness- en massagefaciliteiten. De omgeving leent zich uitstekend om te gaan duiken, vissen of paardrijden. De prijzen variëren van € 350,- tot € 550,- per nacht per appartement. Portville is één van de schaarse premium water-front villaconcepten met particulier eigendom in Europa.

Er zijn nauwelijks geclusterde waterfront villa-concepten; wel zijn er veel 5-sterren hotelresorts.

- De verhuurprijzen van buitenlandse referentieprojecten voor 4-persoons villa's liggen op het 5-sterrenhotel prijsniveau, vanaf €600,- per nacht.
- De schaarse referentieprojecten betreffen waterfront locaties met historie en/of een eigen verhaal (Marthya's Vineyard, Southern Ocean Lodge).
- Het betreffen veelal kleinschalige projecten met enkele (zoals AirBnB's) tot ca. 45 geclusterde villa's/appartementen in Portville. Daarmee wordt exclusiviteit gewaarborgd.
- Internationaal is het geclusterde waterfront villa-concept niet zeer bekend. Wel zijn er zeer veel luxe 5-sterren hotelresorts.

7. Effecten Brouwerseiland

Dit hoofdstuk beschrijft de effecten van Brouwerseiland op de omgeving, op de marktverhoudingen en op overige ontwikkelingen in de Zeeuwse Delta.

Brouwerseiland als economische hefboom voor de omgeving: met name Aqua en Paars toeristisch aanbod profiteert direct.

- **Hefboom voor de regio.** Omdat Brouwerseiland nieuwe doelgroepen aantrekt, is deze ontwikkeling complementair voor het bestaand verblijfsrecreatie aanbod. Daardoor kan een hefboomeffect ontstaan dat de hele regio omhoogstuwt: nieuwe gasten met een hoog aspiratieniveau (veel mensen willen zijn zoals zij) trekken meer toeristische vraag aan. Een dergelijke ontwikkeling is zichtbaar in Cadzand en Nieuwvliet-Bad in Zeeuws-Vlaanderen, Golden Tulip op Ameland en Ferienresort Cochem in Duitsland.
- **Meer belastinginkomsten.** Brouwerseiland zorgt voor een toename van de inkomsten uit Onroerendezaakbelasting (OZB). Daarnaast leidt de toeristische verhuur tot een verdere toename van het aantal overnachtingen in de gemeente Schouwen Duiveland met meer opbrengsten uit toeristenbelasting tot gevolg.
- **Impuls horeca- en detailhandel.** De gasten van Brouwerseiland besteden niet alleen bij de centrumvoorzieningen, maar ook bij voorzieningen in de nabije omgeving. Dit geldt enerzijds voor de horeca en detailhandel die aanvullende inkomsten kunnen verwerven.
- **Aqua en Paars aanbod krijgt impuls.** Anderzijds gaat het om voorzieningen die zich op de Aqua en Paarse doelgroep richten zoals: strandactiviteiten (kitesurfen), galeries, ateliers of (top)restaurants. Het draagvlak voor bestaande voorzieningen wordt vergroot. Er ontstaat een steviger basis onder hun exploitatie. En er worden zelfs mogelijkheden geboden voor ontwikkeling van nieuw (aqua en paars) aanbod.
- **Nieuwe samenwerking.** Brouwerseiland sluit vooral aan bij de ontwikkeling en samenstelling van (individuele) tours, excursies en (exclusieve) arrangementen, zoals met familie en privégids naar de visafslag in Stellendam. Dit levert een impuls op voor lokale en regionale samenwerking van vrijetijdsvoorzieningen in de omgeving.
- **Beter vestigingsklimaat.** Meer overnachtingen, toenemende naamsbekendheid en nieuw publiek vergroot ook het vestigingsklimaat voor bedrijven en kan het rendement vergroten. Dit geldt voor de toeristisch-recreatieve sector (zie het eerder benoemde hefboomeffect), maar zeker ook voor andere sectoren zoals musea en galeries.

Gerichte media-aandacht voor Brouwerseiland, de Brouwersdam als destinatie en de Nederlandse waterindustrie.

- **Internationale destinatie.** Brouwerseiland is een iconische ontwikkeling waarbij nieuw vrijetijdsland wordt gecreëerd. Dit is uniek voor Nederlandse en zelfs voor West-Europese begrippen. Dit gaat gerichte media-aandacht, naamsbekendheid met een internationaal bereik opleveren en komt de bekendheid en het imago van de Brouwersdam als destinatie en de nabije omgeving (Schouwen-Duivenland, Goeree-Overflakkee) ten goede.
- **DNA Zeeland komt tot leven.** Deze media-aandacht komt enerzijds door het concept (groot onderscheidend vermogen, kwalitatief hoogwaardig). Anderzijds door de achtergrond en de doelstellingen van het concept (creëren van nieuw land, vergroten biodiversiteit) waarmee de verbinding met de historie van Zeeland gelegd kan worden (‘land in zee’). Dit betekent een bijdrage aan de versterking van de streekidentiteit en het gebieds-DNA.
- **Walk your talk.** Het imago van Nederland als ‘Waterland’ met veel expertise op gebied van watermanagement en de baggerindustrie krijgt een verdere impuls door realisatie van dit internationaal aansprekende plan. Dit nieuwe bewijs van de kracht van Nederland leidt onherroepelijk tot aanvullende opdrachten voor de Nederlandse industrie.

Maatschappelijke effecten voor Brouwerseiland: nieuwe werkgelegenheid, educatie en een trotse bevolking.

- **Nieuwe werkgelegenheid.** Brouwerseiland creëert nieuwe (directe en indirecte) werkgelegenheid, zowel in de periode van realisatie (opspuiten van eilanden, bouw- en ontwikkelingswerkzaamheden, e.d.) als na opening in de horeca, detailhandel, etc. Deze werkgelegenheid vindt op Brouwerseiland plaats, maar wordt ook gerealiseerd in de ruimere regio. Een substantieel deel (ruim 70%, bron: CBS) van de werkgelegenheid in de toeristische sector heeft een opleiding op lager en middelbaar niveau en is derhalve maatschappelijk zeer relevant.
- **Aspiratieberoep.** Rondom de ontwikkeling van de eilanden kunnen mogelijk educatieve programma's voor kinderen, studenten en volwassenen worden ontwikkeld, wellicht in combinatie met de Maasvlakte. De ontwikkeling kan zodoende van waarde zijn voor het opdoen van praktijkervaringen en voor het enthousiasmeren van leerlingen/studenten voor een opleiding in deze vakgebieden; bijvoorbeeld op gebied van baggeren.
- **Ambassadeurschap.** Ook kan de lokale binding en erkenning toenemen. Lokale inwoners kunnen op (vrijwillige) basis een bijdrage leveren aan Brouwerseiland. Zowel in de periode van realisatie als operationeel, door middel van bijv. rondleidingen. Ze zullen trots zijn dat een dergelijke ontwikkeling in hun regio plaatsvindt, met positieve destinatiemarketing-effecten tot gevolg.

Overige bungalowontwikkelingen in Zeeuwse delta kunnen profiteren van nieuwe dynamiek en aanzuigende werking.

Experview op marktverhoudingen

- Het middensegment in de Nederlandse bungalowmarkt met woningprijzen tot €250.000,- is verzadigd (zie paragraaf 2.1).
- “Bovenin de markt is ruimte, want voor die doelgroep is nog geen aanbod in Nederland”, aldus Largo Villa´s en Oasis.
- Door de nieuwe doelgroep aan te trekken worden inkomsten in eigen land gehouden in plaats van dat ze ´weglekken´ naar dure buitenlandse bestemmingen. Dit leidt tot aspiratiegedrag en een aanzuigende werking voor kopers en huurders van mainstream bungalowparken. De effecten zijn daarom positief voor overige bungalowontwikkelingen.
- Brouwerseiland zorgt voor nieuwe dynamiek en vraagversterking in de verzadigde sector. Het geeft een impuls en vertrouwen aan de markt en het laat zien dat er een nieuwe fase staat aan te komen voor verblijfsrecreatie in de Zeeuwse delta: *zo kan het ook*.

Brouwerseiland voorziet in lacune

De Zeeuwse en Zuid-Hollandse kust zijn zeer gewild vanwege hun oorspronkelijke kwaliteiten (kust, rust, ruimte) in zowel Nederland, Duitsland als België. Het afgeleide aanbod van vakantiewoningen is echter ‘mainstream’, monotoon (veel van hetzelfde) en vaak gedateerd. Er is niet of nauwelijks villa-aanbod voor de Blauwe en Paarse vakantiegangers (in aantallen zijn huurders dan dominant). Brouwerseiland zal in deze lacune kunnen voorzien en hiermee een nieuwe, aanvullende, koopkrachtige doelgroep naar de Zeeuwse Delta trekken met de nodige spin-off voor het gehele MKB in de regio.

Brouwerseiland vormt een nieuwe sectornorm waarbij de waterrijke idylle en het leven dat je leeft wordt verkocht.

8. Aanbevelingen

In dit hoofdstuk worden aanbevelingen gegeven aan Brouwerseiland BV. De aanbevelingen zijn gericht op een succesvolle marktintroductie ten behoeve van de koop- en huurmarkt. En ze zijn gericht op draagvlak verkrijgen in de omgeving.

432 opdrachtgevers die maatwerk, een waardevaste investering en exclusiviteit verwachten.

432 opdrachtgevers in plaats van kopers

Houd ruimte voor individuele invulling van de villa´s door voldoende mogelijkheden tot maatwerk in het concept (eigen invulling woning en tuin) te bieden. Voorkom daarmee dat Brouwerseiland een park met huisjes wordt. Iedere opdrachtgever is uniek en heeft individuele wensen. De een legt de nadruk op duurzaamheid, de ander op gemak, de derde is kunstzinnig en frivool, etc. Er zijn 432 opdrachtgevers (‘in control’) in plaats van kopers.

Waarborg de exclusiviteit

432 geclusterde villa´s betreft een grootschalige villaontwikkeling Nederland. De aantallen in combinatie met het feit dat er ook villa’s en appartementen in de mainstream prijsklassen worden aangeboden staan op gespannen voet met het exclusieve karakter van het project.

- Blijf je daarom ook in de lagere prijsklassen richten op de aqua/paarse doelgroep;
- Creëer kansen om waar mogelijk zoveel mogelijk grotere en duurdere villa’s te verkopen in plaats van de mainstream prijssegmenten waarin veel concurrentie is. Bouw deze flexibiliteit in.

Succesvolle marktintroductie

- Hanteer waar mogelijk natuurlijke zonering/ afscheiding tussen de koopvilla’s en huurvilla’s aangezien de koopdoelgroep introverter is en meer gesteld op privacy (m.n. ingetogen aqua);
- Zorg voor een langjarige beheerconstructie van de voorzieningen, villa’s en centrale voorzieningen zoals bewaking en verhuur. Het premium concept dient ook na ca. 20 jaar als zodanig gepercipieerd te worden met behoud van de waarde;
- Genereer in eerste instantie (redactionele) publiciteit in bij de doelgroep aansluitende media (NRC, FD, Elsevier, BNR, etc.) met behulp van referentieambassadeurs en in tweede instantie via media als Financiële Telegraaf (specials) en Trouw.

Exclusieve vermarkting van de gethematiseerde villa's, met oprecht persoonlijke dienstverlening en 5*-hotelservice.

Thematiseer de verhuurvilla's

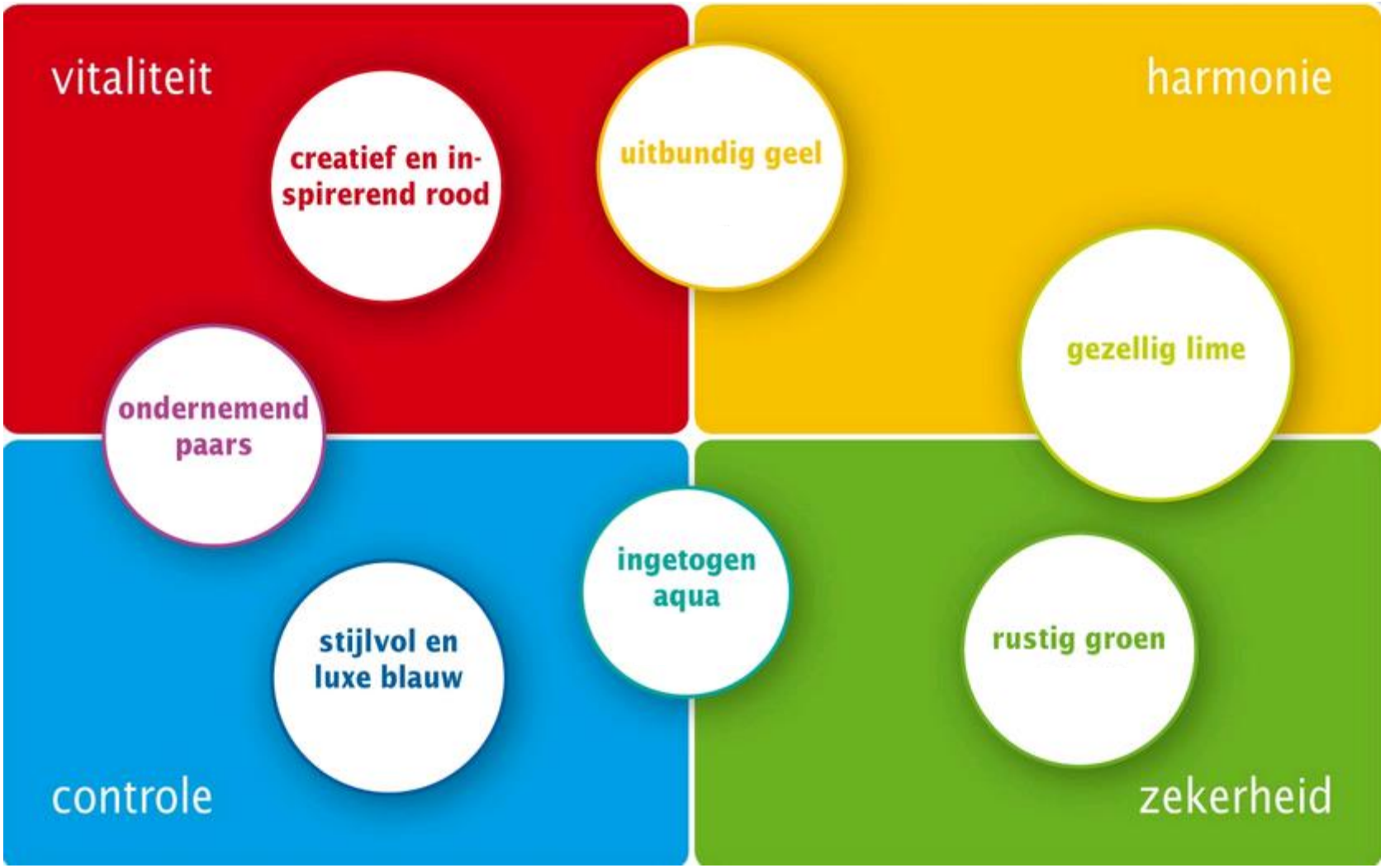
Creëer keuze in type villa's naar omvang en thema en werk deze thema's tot in detail uit. Maximaal 3-4 thema's die hoofdzakelijk zijn afgeleid van omgeving/ligging en design. Dus bijvoorbeeld beach voor de eilandvilla's, haven (met boot) en duintop (qua invulling het meest luxe om te compenseren voor ontbreken privéstrand met wellness/sauna en kookeiland);

Uitgangspunten voor het verhuurconcept

- Oprecht persoonlijke dienstverlening en natuurlijke exclusiviteit tot in de puntjes: de gastvrouw/heer kent de gasten bij naam. De tegenhanger van massaliteit;
- Tegelijkertijd ruim in opzet van vakantievoorzieningen zoals restaurants, winkels, ateliers, boetiekje(s) en speelvoorzieningen;
- Dagelijkse aankomsten en vertrekken mogelijk incl. transfer naar openbaar vervoer / vliegveld;
- Uitgekiende 5*-hotelservice met opgemaakte bedden, royale handdoekenservice en badjassen, muziekje in villa bij aankomst, champagne, verse bloemen, butlerservice, etc.
- Creëer een eigen strandpaviljoen aan het Noordzeestrand. En denk eens na over een (afsluitbare) tunneldoorgang naar het Noordzeestrand;
- Vermarkting van Brouwerseiland is exclusief via eigen (online) boekingskanaal en wordt niet via grote touroperators aangeboden (hooguit exclusieve nichespelers met een interessant relatiebestand binnen de doelgroep);
- Stel een beheerder/manager aan met gevoel voor en affiniteit met de doelgroep en het concept. De beheerder brengt het concept tot leven. Hij/zij moet zelf ook stijlvol en luxe blauw zijn en dergelijke vakanties ondernemen.

BIJLAGE: Leisure Leefstijlen

Segmentatiemodel Leisure Leefstijlen



Recreanten in de gele belevingswereld zijn levensgenieters die graag samen met anderen actief en sportief recreëren. Recreatie is voor deze groep genieten, uitgaan en lekker eten. Actief, sportief, gezellig en verrassend zijn de kernwoorden bij de vormen van recreatie die zij kiezen. Contact met anderen – familie, vrienden of kennissen – is belangrijk. Zij gaan regelmatig met een grotere groep dan alleen het eigen gezin op pad. Ze zijn energiek en enthousiast en letten er bij het uitkiezen van een activiteit op dat iedereen het naar zijn zin kan hebben. Deze recreanten beschikken vaak over iets meer budget dan gemiddeld.

Uitbundig Geel

'Samen actief bezig zijn, uitgaan en genieten'

Gezellig lime recreanten zijn gewone, gezellige mensen die recreëren om even weg te zijn van de dagelijkse beslommeringen. Recreëren is "even lekker weg met elkaar". Daarbij staat samen zijn, gezelligheid en (sportieve) ontspanning centraal. De lime recreanten stellen daarbij geen bijzondere eisen. Een braderie of rommelmarkt is heel gezellig, je komt er altijd wel iemand tegen! Lekker vrij zijn, rust en doen waar je op dat moment zin in hebt, dat telt voor de recreanten uit de lime belevingswereld. Daarbij wordt wel een beetje op de kosten gelet; geld kun je maar één keer uitgeven.

Gezellig Lime

'Even lekker weg met elkaar'

Recreanten uit de paarse belevingswereld laten zich graag verrassen en inspireren, met name door cultuur. Nieuwe dingen zien, ontdekken en beleven. Het gewone is vaak niet goed genoeg voor ondernemend paars ingestelde recreanten. Zij zijn op zoek naar een bijzondere ervaring. Centraal staat cultuur, daarnaast sportiviteit en activiteit. Toch zien we dat deze recreanten, na een drukke (werk)periode, ook erg kunnen genieten van een sauna of wellness arrangement. Tot de ondernemend paarse recreanten behoren relatief veel jonge één- of tweepersoonshuishoudens.

Ondernemend Paars

'Cultuur, historie, verrassing en inspiratie'

Recreanten uit de aqua belevingswereld zijn bedachtzaam, breed geïnteresseerd in cultuur en denken na over wat zij kunnen betekenen voor de maatschappij. Ze beschrijven zichzelf als ruimdenkend, rustig, geïnteresseerd in anderen en serieus. In deze groep vinden we relatief vaker 'empty nesters', die weer tijd hebben voor hun eigen interesses. Inspirerende maar ook vaak rustige activiteiten horen daar bij. Ze verdiepen zich graag in kunst en cultuur, willen volop meedoen met de maatschappij en alle veranderingen die zij daarin zien. Wandelen, fietsen, nordic walking houdt je fit!

Ingetogen Aqua

'Brede interesse, ruimdenkend en engagement'

Recreanten uit de blauwe belevingswereld zijn zelfverzekerd en leiden een druk en dynamisch leven. Daarom vinden ze dat ze in hun vrije tijd luxe en stijlvol ontspannen verdienen. Ze zijn zakelijk en intelligent. Ze houden van stijl en klasse en zijn gericht op de exclusievere recreatievormen zoals wellness en bijeenkomsten met VIP arrangementen. Recreëren betekent voor hen ontspannen en afstand nemen van de dynamiek van alledag. Dit doen zij door actief te sporten maar ook door aandacht te besteden aan het 'social network'. In hun vrije tijd zoeken zij graag "ons soort mensen".

Stijlvol en Luxe Blauw
'Luxe, stijlvol ontspannen, sport en 'social network''

Recreanten uit de rode belevingswereld zijn over het algemeen creatief en op zoek naar uitdagingen en inspirerende ervaringen. Ze gaan graag buiten de gebaande paden. Karakterkenmerken als onafhankelijk, intelligent, zelfbewust, artistiek en ruimdenkend passen goed bij deze recreanten. Het onbekende is juist spannend en prikkelend. Recreatie betekent, naast sport en ontspanning, ook het zoeken naar vernieuwende stromingen, moderne kunst en andere culturen.

Creatief en Inspirerend Rood
'Creatieve, uitdagende en inspirerende ervaringen'

Recreanten uit de groene belevingswereld zijn rustig, nuchter, en serieus. Recreëren is voor hen niets anders dan uitrusten, ontspannen en tijd hebben voor je hobby's. Even rust nemen in eigen omgeving en niets aan je hoofd hebben. Daar is genoeg moois te zien en te ontdekken, en je hoeft er niet ver voor te reizen. Groene recreanten omschrijven zichzelf relatief vaker als gewoon, bedachtzaam en kalm. Zij gaan graag hun eigen gang en vinden dat de maatschappij van vandaag wel erg aan het veranderen is. Hun gevoel is dat het "vroeger vaak beter was". Eén- en tweepersoonshuishoudens in de oudere leeftijdsklassen zijn in deze groep relatief oververtegenwoordigd.

ZKA Consultants

Biesbosweg 16c

5145 PZ WAALWIJK

088-2100250

Merlijn Pietersma

www.zka.nl

@ZKA_Leisure

Bijlage 2 Stedenbouwkundig ontwerp

brouwers eiland

N57

Pier 1

Pier 2

Pier 3

Pier 4

Pier 5

Duinsuites

eiland 1

eiland 2

eiland 3

eiland 4

eiland 5

eiland 6

eiland 7

eiland 8

eiland 9

eiland 10

eiland 11

eiland 12

eiland 13

zeelenberg architectuur

situatie 7.7.6
schaal 1:1000
dd 24-02-15

wijzigingsdatum: 16-01-2016

Bijlage 3 Beeldkwaliteitsplan

BROUWERSEILAND
BEELDKWALITEITSPLAN

Planstatus
datum: status:
10-03-2015 Definitief

zeelenberg
architectuur

Inhoudsopgave

Voorwoord

Inleiding

Leeswijzer

1. Kernkwaliteiten nu

1.1 Ligging

1.2 Historie

1.3 Brouwersdam

1.4 Middelplaathaven

1.5 Grevelingen

1.6 Samenvatting

2. Kernkwaliteiten straks

2.1 Inspiratiebronnen

2.2 Archipel

2.3 Zeedelta

2.4 Landschappelijke jachthaven

2.5 Architectuur

3. Componenten van beeldkwaliteit

3.1 Beplanting landschap

3.2 Terreinhoogtes

3.3 Infrastructuur

3.4 Oeverbeschermingen

3.5 Inrichting uitgeefbare percelen

3.6 Ligplaatsen

3.7 Bebouwing

3.8 Duurzaamheid

Inhoudsopgave

4. Kwaliteitsbewaking

4.1 Dimensie

4.2 Richtlijnen

5. Algemene richtlijnen plangebied

5.1 Woningen op land

5.2 Woningen op water

6. Aanvullende richtlijnen Nautische zone

6.1 Damwoningen

6.2 Uitkijktoren

7. Aanvullende richtlijnen Centrum

7.1 Suites

7.2 Kadewoningen

7.3 Centrumgebouw

8. Begrippenlijst

Bijlagen

A. Inrichtingsplan (tekening Zeelenberg Architectuur d.d. 10.07.2014)

B. Dwarsdoorsnede plangebied (tekening Zeelenberg Architectuur d.d. 10.07.2014)

C. Langdoorsnede plangebied (tekening Zeelenberg Architectuur d.d. 10.07.2014)

actuele luchtfoto plangebied
Middelplaathaven - Brouwersdam

Voorwoord

‘Brouwerseiland’, een archipel tussen land en water, gelegen tussen Noordzee en Grevelingenmeer, op de grens tussen de provincies Zeeland en Zuid-Holland, staat voor een doorbraak in de vernieuwing van de huidige verblijfsrecreatie.

Het is een voorbeeldontwikkeling van een nieuwe manier van verblijven en recreëren in de Zuid-Westelijke delta van Nederland. Een integraal concept op het gebied van brede duurzaamheid, waarin een grote diversiteit aan sferen niet in vakjes is verdeeld, maar wordt geïntegreerd binnen de aanwezige waterrijke mogelijkheden.

De diversiteit van verschillende woningen zal bijzonder zijn, waarbij de ontwerpen de gebaande paden zullen verlaten en ruimte zullen creëren voor een onbezorgde beleving van een overweldigend mooie locatie.

Idyllische haventjes ontstaan in een karakteristiek duinlandschap binnen een natuurlijke eilandenstructuur, voortkomend uit de morfologie van de eilanden en natuurlijke oevers van het Grevelingenmeer. De ‘Grevelingen’ is het grootste zoutwatermeer van Europa waar vele vogelsoorten, flamingo’s, zeehonden, dolfijnen en ook wilde paarden hun habitat vinden.

‘Brouwerseiland’ is een samenspel van natuur, duurzaam verblijven, werken en recreëren; een integraal ontwerp dat ruimte biedt aan het herstel en de ontwikkeling van de biodiversiteit in het water en op het land. Door het aanleggen van natuureilanden met vele openbare baaien, haventjes en wisselende kades wordt niet alleen de kustlengte, maar ook de diversiteit in gebruik van de kust vergroot.

sfeerbeeld ‘Brouwerseiland’

Inleiding

Februari 2014 heeft de raad van de gemeente Schouwen-Duiveland het ‘Einddocument’ voor de herontwikkeling van de ‘Middelplaathaven’ vastgesteld. In dit document zijn de uitgangspunten, randvoorwaarden en ambities beschreven. De plancontouren en de inrichting van het plangebied, mede in relatie tot de Brouwersdam en de Grevelingen, zijn hierin inzichtelijk gemaakt.

Bijlage van het Einddocument is het ‘Streefbeeld Landschap’, wat door de raad ter kennisgeving is aangenomen. In dit Beeldkwaliteitplan worden de ruimtelijke kaders uit het ‘Streefbeeld’ geëxpliciteerd, uitgewerkt en weergegeven voor het nieuwe landschap in combinatie met de toekomstige bebouwing.

Doel van dit Beeldkwaliteitplan is drieledig:

1. Vastlegging van gezamenlijk doelen, het ambitieniveau en de kwaliteit van het gewenste totaalbeeld van de ontwikkeling tussen de ontwikkelaar en de gemeente Schouwen-Duiveland die hiervoor een nieuw bestemmingsplan opstelt.

2. Scheppen van een plankader voor de Welstandscommissie van de gemeente Schouwen-Duiveland. Dat wil zeggen als verantwoording ten opzichte van de vigerende kwaliteitskaders: de ‘Welstandnota 2012’ van de gemeente Schouwen-Duiveland en het ‘Omgevingsplan 2012-2018’ van de Provincie Zeeland.

Hoewel de inrichting van de buitenruimte geen formeel onderdeel is van het Welstandsbeleid zijn in dit Beeldkwaliteitsplan hiervoor expliciete richtlijnen opgenomen. Gebouwen en landschap vormen een geheel en zijn een afspiegeling van het integrale karakter van de ontwikkeling.

3. Het creëren van een handreiking en het scheppen van een bandbreedte waarbinnen ontworpen kan worden, om zo optimaal te kunnen inspelen op toekomstige koperswensen.

Qua planologische procedure en juridische status is het volgende overeengekomen tussen ontwikkelaar en gemeente:

1. Het Beeldkwaliteitsplan wordt vastgesteld door de raad, gelet op de ruimtelijke impact van de ontwikkeling.

2. Het plan zal onderdeel worden van de exploitatieovereenkomst tussen gemeente en ontwikkelaar.

3. Het beeldkwaliteitsplan wordt opgenomen als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan, waarbij de planologisch relevante onderdelen worden vertaald in de regels van het bestemmingsplan; bijvoorbeeld over bebouwingspercentages, maximale bouwhoogtes, maximale oppervlaktes van gebouwen of eisen aan landschapsinrichting.

Gedurende de planologische procedure kan het beeldkwaliteitsplan verder uitgewerkt c.q. gedetailleerder worden.

4. Het Beeldkwaliteitsplan wordt vastgesteld als aanvulling op de Welstandsnota, zodat het als formeel toetsingskader kan worden gebruikt door het Kwaliteitsteam en/of de Welstandscommissie voor het toetsen van concrete bouwplannen op detailniveau.

Uitwerking van de Welstandsnota zal plaats vinden conform het model van de gemeentelijke Welstandsnota, waarbij alleen de raad bevoegd is om nog wijzigingen door te voeren.

Ten behoeve van de Welstandsnota zal door de ontwikkelaar aan de Gemeente een ‘handleiding’ worden aangeleverd waardoor (mogelijke) externe architecten op heldere wijze binnen de ‘standaard’ voor Brouwerseiland kunnen ontwerpen. In deze handleiding zal het definitief gekozen materiaal- en kleurenpallet voor bouwwerken worden omschreven.

Als laatste dient opgemerkt worden dat dit Beeldkwaliteitsplan is opgesteld in samenwerking met het ‘Kwaliteitsteam Buitengebied’ en de afdeling ‘Ruimte & Milieu’ van de Gemeente Schouwen-Duiveland.

Historische luchtfoto
Middelplaathaven - Brouwersdam

Historische bouwfoto
Middelplaathaven - Brouwersdam

Leeswijzer

De ontwikkeling zal een nieuw landschap creëren met integrale kwaliteiten op het vlak van multifunctionele kustverdediging, natuurontwikkeling, verblijfsrecreatie, waterrecreatie en duurzaamheid.

Als basis voor de opbouw van dit document, en de daarin te vatten richtlijnen, zijn 3 algemeen gebruikelijke ‘lagen’ gedefinieerd:

Laag 1: De huidige landschappelijke onderlegger; gewaardeerde beeldcomponenten vanuit deze laag dragen zorg voor verankering in de historie en de omgeving;

Laag 2: De nieuwe landschappelijke onderlegger; relevante beeldcomponenten vanuit deze laag maken het geheel streekeigen en zorgen voor de aansluiting op de directe omgeving;

Laag 3: specifieke identiteitsdragers: componenten vanuit deze laag maken de uitstraling uniek, functionerend en herkenbaar als deelgebied.

Gezamenlijk dragen deze drie lagen de ruimtelijke identiteit van ‘Brouwerseiland’. Ze vallen samen met de thema’s die het provinciale Omgevingsplan 2012-2018 centraal stelt als het gaat over beeldkwaliteit: het versterken van de identiteit, regionale diversiteit en belevingswaarde van landschappen en het behouden en versterken van cultuurhistorische waarden.

Systematisch worden de volgende stappen doorlopen:

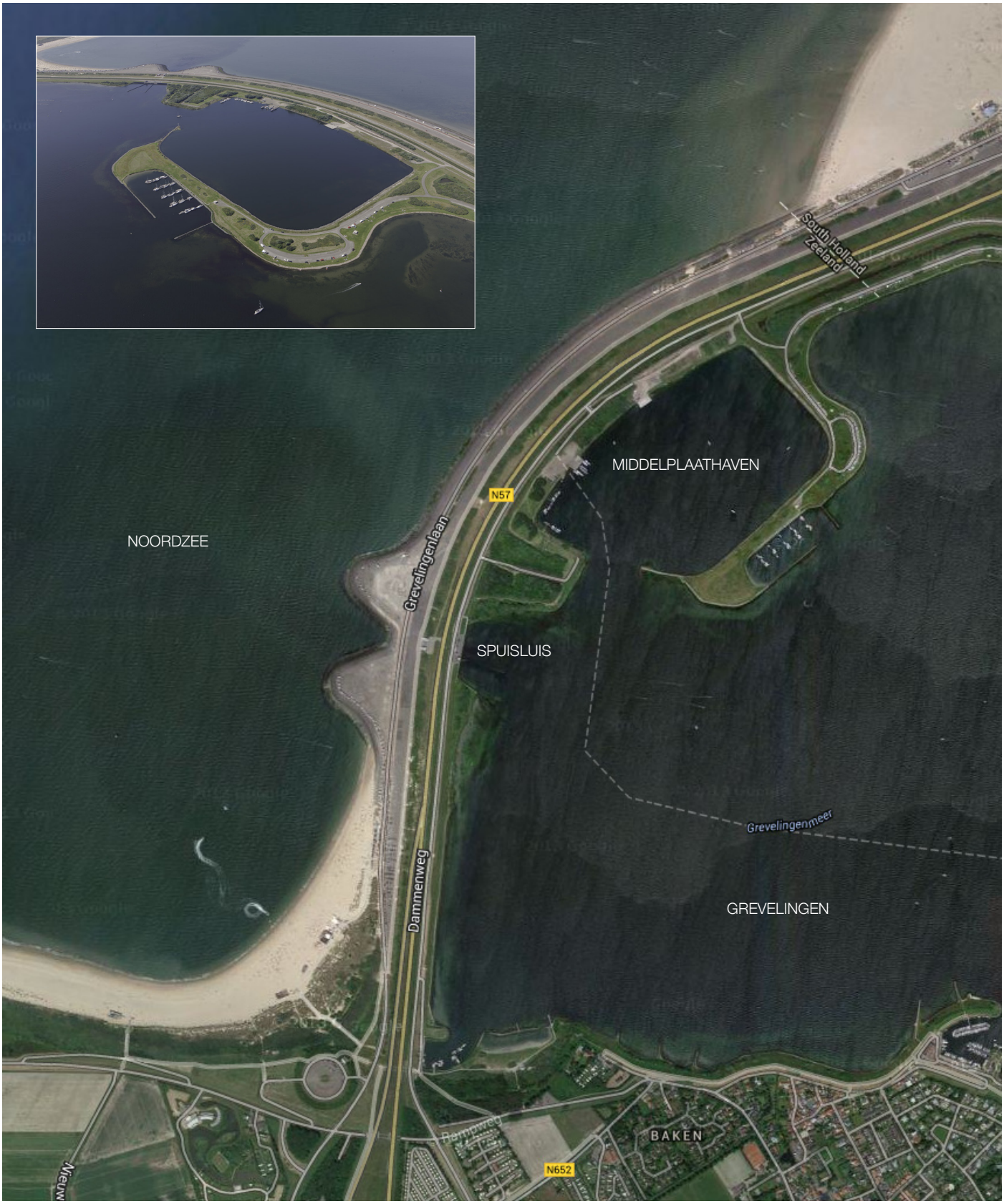
Stap 1: Analyseren van het plangebied en haar context. Dit is opgenomen in hoofdstuk ’Kernkwaliteiten nu’;

Stap 2: Onderbouwen van de nieuwe landschappelijke onderlegger. Deze toelichting is omschreven in het hoofdstuk ‘Kernkwaliteiten straks’;

Stap 3: Het definiëren van de richtinggevende componenten van beeldkwaliteit. In hoofdstuk 3 worden deze benoemd.

Stap 4: Het opstellen van richtlijnen voor bewaking van de gewenste beeldkwaliteit tijdens de bestemmingsplanprocedure en de aanlegfase.

Voor de beeldvorming van de lezer zijn verder tekeningen toevoegd aan dit Beeldkwaliteitsplan: het concept-inrichtingsplan met bijbehorende landschappelijke langs -en dwarsdoorsneden.



Bestaande situatie

1. Kernkwaliteiten nu

1.1 LIGGING

Het plangebied ligt aan de Brouwersdam ter hoogte van de ‘Middelplaathaven’. Deze werkhaven ligt aan de binnenzijde van de dam en aan de westzijde van het bijzondere Natura2000-gebied ‘Grevelingen’. Aan de buitenzijde van de dam ligt het beschermde natuurgebied ‘Voordelta’ in de Noordzee.

1.2 HISTORIE

De Brouwersdam, tussen de eilanden Goeree-Overflakkee en Schouwen-Duiveland, is met zijn 6,5 kilometer lengte een van de langste dammen van het wereldberoemde kust-verdedigingswerk ‘Deltaplan’. Bij de bouw van deze kunstmatige dam is gebruik gemaakt van twee bestaande zandbanken: de ‘Kabbelaarsbank’ en de ‘Middelplaten’. Vanaf deze platen is in 1965 begonnen met de aanleg van de dam. De geul tussen de twee platen werd gedicht met zand, zodat een kunstmatig eiland ontstond, van waaruit werd verder gewerkt in beide richtingen.

Met behulp van een kabelbaan werd in 1971 de dynamische zeearm ‘het Brouwershavense Gat’ gedicht. Doordat de Grevelingendam er al was en de Brouwersdam een volledig dichte dam werd, ontstond een zoet wordend meer zonder getijslag: de ‘Grevelingen’. Na de voltooiing van de dam trad een grote sterfte van flora en fauna op, waardoor een aanpassing volgde: een 195 meter lange spuisluis, direct ten zuiden van de ‘Middelplaathaven’, zorgt sinds 1978 voor inlaat van zout water.

1.3 BROUWERSDAM

De Brouwersdam is het zevende bouwwerk van de Deltawerken, en vormt de ruimtelijke, en cultuurhistorische drager van de omgeving. Vanaf deze dam is de Zeeuwse open- en weidsheid te ervaren richting de Noordzee en de Grevelingen.

Aan de binnenzijde van de dam is de vegetatie in de loop der jaren op enkele plaatsen tot wasdom gekomen, met name rondom de spuisluis, waardoor het plangebied een ‘groene’ uitstraling heeft gekregen.

1.4 MIDDELPLAATHAVEN

Deze werkhaven heeft een civieltechnische atmosfeer door zijn grote schaal en de aanwezig van twee loswallen en een oeverbescherming van koperslak-blokken.

Door de aanleg van houten aanlegsteigers voor dagrecreanten, parkeervoorzieningen en een tramperron hebben de buitenranden van de haven, in het toeristische seizoen, ook een recreatieve uitstraling.

Verder heeft de Middelplaathaven vier toegangswegen, en is daarmee goed toegankelijk.

1.5 DE GREVELINGEN

De ‘Grevelingen’ heeft een totale oppervlakte van 11.000 hectare water, waarvan 4.000 hectare minder dan 1,5 meter diep is. Daarnaast is door het wegvallen van het getij ongeveer 3.000 hectare land permanent droog gevallen.

In dit natuur- en recreatiegebied zijn diverse, van oudsher, zandplaten inmiddels ‘volwassen’ eilanden geworden met struweel en bosschages: Hompelvoet [1], Veermansplaat [2] en Dwars in de weg [3].

Om de recreatieve ontwikkeling te reguleren en daarmee de stiltegebieden in de Grevelingen te ontzien zijn ook nieuwe eilanden aangelegd: Archipel [4] en Ossenhoek [5].

Met name aan de Noordrand van de Grevelingen zijn nog een groot aantal oevers ingericht als buitendijks natuurgebied: de Slikken van Flakkee [6].

Aan de Grevelingen worden jaarlijks, volgens opgave van het ‘Natuur- en Recreatieschap de Grevelingen’ circa 8,4 miljoen bezoeken gebracht, die voornamelijk in de lente en in de zomer plaatsvinden.

Projectlocatie in het Grevelingenmeer

1.6 SAMENVATTING

Kort samenvattend zijn de bestaande kernkwaliteiten van de omgeving:

1. Een landschappelijke structuur van kunstmatige verbindende dammen tussen eilanden;

2. Een zout meer met daarin kleine (kunstmatige) landschappelijke eilanden met recreatieve (water-georiënteerde) bestemmingen;

3. Vrij door- en vergezichten over het water vanaf de dammen;

4. Inheemse duinvegetatie.

Deze kernkwaliteiten, welke ontbreken in de Middelplaathaven, zullen terugkomen in de nieuwe landschappelijk onderlegger.

foto van de omgeving, genomen vanaf de Brouwersdam

foto van de projectlocatie ‘Middelplaathaven’, genomen van het RTM perron

2. Kernkwaliteiten straks

2.1 INSPIRATIEBRONNEN

Voor het ontwerp van het nieuwe landschap van ‘Brouwerseiland’ zijn de genoemde, kunstmatig aangelegde eilanden ‘Ossenhoek’ en ‘Archipel’ de directie inspiratiebron.

De ‘Ossenhoek’ is een relatief klein vlindervormig eiland met een aantal aantrekkelijk kleine haventjes en intieme baaitjes. Het eiland is vlak met een hoge dichtheid aan ongecultiveerde begroeiing.

De ‘Archipel’ is, zoals de naam al aangeeft, een eilandengroep. Aan de binnenzijde van de eilanden zijn een aantal aanlegsteigers aangelegd om beschut met boten te liggen. De eilanden van de Archipel zijn geaccidenteerd met duinruggen.

Beide eilanden hebben een dagrecreatieve functie en zijn bij uitstek geschikt voor een kort verblijf. De aanlegplaatsen in combinatie met het medegebruik van de eilanden zijn een gewilde overnachtingsplaats voor waterrecreanten.

De charmante en idyllische aanleg van de genoemde eilanden, samen met hun functie, zijn de belangrijkste kwaliteitscriteria, voor het nieuwe landschapsbeeld van ‘Brouwerseiland’.

Ossenhoek

Archipel

Luchtfoto Ossenhoek

Luchtfoto Archipel

2.2 ARCHIPEL

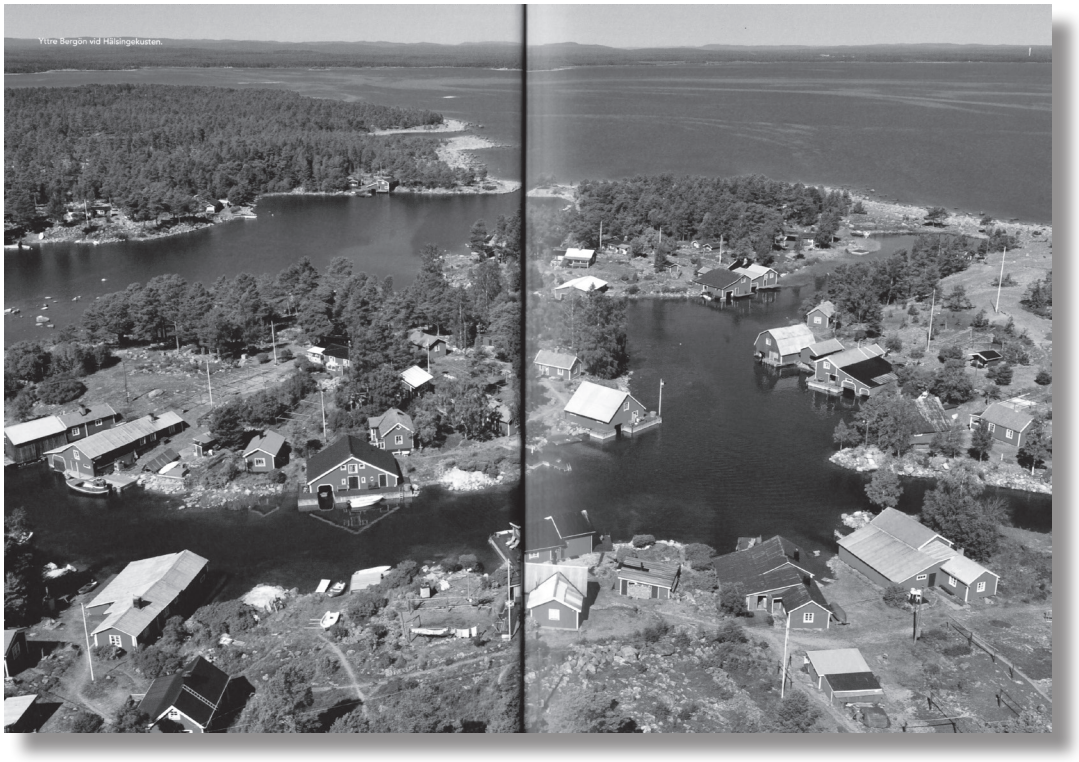
Qua structuur wordt ‘Brouwerseiland’ opgezet als archipel: een aansluitend landschap van kleine eilanden, oevers, aanlegplaatsen, duinen, baaien, geulen, pieren en struweel.

De ‘Middelplaathaven’ verdwijnt en diverse eilanden, verschillend in omvang en vorm (geïnspireerd op de eilanden Ossenhoek en Archipel), worden gecreëerd. Hierdoor krijgt ‘Brouwerseiland’ richting de omgeving een natuurlijke uitstraling, passend bij de kernkwaliteiten van de Grevelingen.

Vanaf de Grevelingen zal door aanleg van duinen op deze eilanden vooral de woningen te zien zijn aan de buitenoever en beperkt de woningen aan de binnenzijde van het plan. De structuur is zo opgezet dat er nog sprake is van vrije door- en vergezichten over het water vanaf de Brouwersdam. Tevens bieden de eilanden mogelijkheden om op veel plekken vanaf de eilanden uitzicht te hebben op de rust en ruimte van de Grevelingen.

Het duinlandschap zal doorlopen tot tegen de gevels van de woningen. Hierdoor gaan de woningen op in de hogere duinen met struweel en de bosschages, en worden de woningen aan de voet van de duinen ingepakt door de grassen en struweel. Om dit beeld te garanderen zullen de woningen op- en afgaand met de duinen gebouwd worden.

Om inzichtelijk te maken welke bijzondere atmosfeer ontstaat als woningen worden gebouwd op een kleinschalige landschappelijke archipel is een foto uit Zweden ingevoegd: de ligging van gebouwen aan het water en op de eilanden, in combinatie met de ongecultiveerde natuur en watergangen is een belangrijke inspiratie geweest voor het plan van ‘Brouwerseiland’.



Inspiratiebeeld atmosfeer archipel-bebouwing

De ontwikkelaar stelt zich tot doel om naast de bezoekers die zij in de woningen op de eilanden wil ontvangen, ook een aantrekkelijke aanleg/overnachtingplaats te worden voor de watersportrecreant door het aanleggen van kleine haventjes en charmante aanlegsteigers voor passanten en voor mensen die een vaste ligplaats wensen. Deze worden aangelegd in het nieuwe centrumgebied en langs de Brouwersdam (de zogenaamde 'Nautische Zone').

Om een serieus alternatief te bieden voor het ankeren in rustgebieden op de Grevelingen worden ook ligplaatsen opgenomen in de luwe landschappelijke baaien van de archipel waar passanten kunnen aanleggen. Ook kunnen deze bij een lege private woningsteiger van een vriend of kennis aanleggen.

Op het bestaande zuidelijke 'landhoofd' van de Middelplaathaven zal het centrumgebied worden ontwikkeld met de charme van een 'ankerplaats'. Dit centrum fungeert als oriëntatiepunt vanaf de Rijksweg N57. Aan de randen van dit landhoofd worden diverse haventjes gesitueerd, allen met verschillende afmetingen.

Inspiratiebeeld atmosfeer 'ankerplaats'

Ten alle tijden zal het plan worden ingepast aan het landschappelijke kwaliteitsniveau dat wordt nagestreefd. Dit geldt ook bij afronding van elke eventuele fase van realisatie.

2.3 ZEEDELTA

De nieuwe landschappelijke onderlegger is gecategoriseerd als ‘Zeedelta’, welke op hoofdlijnen als volgt is opgebouwd:

- een aquatische zone, bestaande uit kleine en grote zoutwater-geulen;
- natuurstranden, breuksteentaluds en getij-zones (welke bij vloed onder water lopen en bij eb droogvallen) met zoutminnende planten op het grensvlak van land en water;
- duinenruggen met struweel en bosschages midden op de eilanden.

Uitgangspunt is, dat het nieuwe landschap qua ondergrond zal bestaan uit zand waarop inheemse duinflora in grote verscheidenheid zal worden (her)aangeplant.

Inspiratiebeelden landschap Zeedelta

Sinds de aanleg van de Deltawerken de waterkwaliteit van de Grevelingen achteruit gegaan. Om dit tij te keren zijn de overheden voornemens om tussen de Kabbelaarsbank en de Springersdiephaven een grote ‘doorlaat’ te realiseren in de Brouwersdam. Getracht wordt om deze doorlaat te combineren met een getijdecentrale. Deze doorlaat zal in de toekomst, een gedempt getij op de Grevelingen terugbrengen.

Om de waterkwaliteit te herstellen is, met de huidige kennis, een minimaal verval van 50 cm nodig. Dit betekent dat het water -25 cm. tot +25 cm. zal fluctueren ten opzichte van het door Rijkswaterstaat vastgestelde ‘middenpeil’ van -0,2 m. NAP.

Deze verandering in de ‘Grevelingen’ biedt voor de beeldkwaliteit van het nieuwe landschap van ‘Brouwerseiland’ kansen door het introduceren van getij-zones met ‘bio-bouwers’ als kustverdediging. Bio-bouwers zijn organismen die invloed uitoefenen op de abiotiek: de waterstroming en de sedimenthuishouding. Bekende voorbeelden zijn zeegrasvelden of banken van schelpdieren. Voor ‘Brouwerseiland’ kunnen, op advies van IMARES, helofyten (rietvegetaties) en zilte grassen goed worden toegepast als bio-bouwers.

Op verschillende plaatsen langs de luwe binnenoevers kunnen flauwe taluds worden aangelegd die bij vloed onderlopen en bij eb gedeeltelijk droog komen te staan. Deze getijdezones functioneren overigens ook zonder getij; wisselende waterstanden worden immers ook veroorzaakt door windrichting. In en rondom deze getij-zones zal een geheel eigen biodiversiteit ontstaan. Op deze manier speelt ‘Brouwerseiland’ in op de mogelijkheid om specifieke getijde flora en fauna terug te brengen.

In de ‘Rijksstructuurvisie Grevelingen en Volkerak-Zoommeer’ is opgenomen dat ‘*Waterberging op de Grevelingen niet nodig is voor de waterveiligheid in de Rijn-Maasdelta (geen kosteneffectieve oplossing)’.*

Inspiratiebeelden helofyten

2.4 LANDSCHAPPELIJKE JACHTHAVEN

Binnen de archipel wordt de ‘jachthaven’ landschappelijk ingebed door een decentrale aanleg van kleine natuurlijke kom, insteek- of baaihaventjes.

Inspiratiebeeld landschappelijke komhaven

Bij de oeverwoningen zullen aanlegsteigers komen voor de aanleg van bootjes of sloepen. Deze steigers kunnen ook worden gebruikt om het zwemwater goed te bereiken of als waterterras.

Inspiratiebeeld multifunctionele steiger oeverwoning

De ligplaatsen voor passanten worden ook geïntegreerd in het levendige centrumgebied, en zullen een onderdeel vormen van het openbaar gebied.

Inspiratiebeeld openbaar passantenhaventje

2.5 ARCHITECTUUR

Vanaf de Brouwersdam is de ‘Grevelingen‘ als uitgestrekt water perfect te beleven. Vanaf de plek van de huidige Middelplaathaven heeft men prachtig uitzicht over het meer. Deze relatie met de ‘Grevelingen’ is het centrale uitgangspunt voor de ontwikkeling van recreatieve bebouwing op de nieuwe oevers.

Uitgangspunt is een architectuur die in relatie zal staan met de natuurlijke omgeving doordat zij, qua gebruik, abstracte vormgeving, hoogte, inpassing en natuurlijk materiaal- en kleurgebruik op eigentijdse wijze wordt ingepast in die omgeving.

Voor de uiterlijke kenmerken van de bebouwing zal dus gezocht worden naar een eigentijdse architectuur die ‘opgaat’ in het Zeedelta-landschap.

Inspiratiebeelden architectuur

In het exterieur van de woningen zullen bouwmaterialen worden toegepast die qua kleur en textuur passen bij de natuurlijke uitstraling van het landschap (varierend van zandkleur tot grijsgroen struweel).

Hierbij wordt gestreefd naar een rustig basis-kleurenpallet waarbij contrasten beperkt zullen worden toegepast. Passende combinaties zijn: vergrijsd hout, (natuur)steen, vegetatiedaken met inheemse sedums, zink(look) of bijvoorbeeld (keramische) pannen.

Inspiratiebeelden bouwmaterialen

Qua vormgeving zal op de eilanden een abstracte stijl worden toegepast die afwijkt van de figuratieve stijl van de historische dorpen in de omgeving. Door middel van abstractie wordt bovendien een complementaire samenhang gezocht met de rijke organische natuurvormen.

Stijl-kenmerken zijn krachtige (gesloten) hoofdvormen waarbij gevelopeningen worden samengevoegd tot grote puien. Verder wordt bijzondere aandacht geschonken aan de overgangen tussen binnen en buiten door het toepassen van bijvoorbeeld veranda's, pergola's, decks of buitentrappen.

Inspiratiebeeld passende kleuren en materialen exterieur

Referentiebeeld 'Brouwerseiland'

Referentiebeeld 'Brouwerseiland'

3. COMPONENTEN BEELDKWALITEIT

Vanuit de nieuwe landschappelijke onderlegger, zoals beschreven in hoofdstuk 2, wordt in dit hoofdstuk ingegaan op de richtinggevende componenten van beeldkwaliteit.

Het ruimtelijk beeld op de eilanden wordt bepaald door de bijzondere archipel waar het ongecultiveerde landschap met streekeigen flora en fauna de drager is, door de eigentijdse architectuur die wordt gekenmerkt door haar abstracte vormgeving, ingetogenheid en ondergeschiktheid aan het landschap, door de variatie in situering van de bebouwing en de relatie met de aanwezige steigers en boten.

De gebouwen zijn vrij gepositioneerd en georiënteerd op de Grevelingen. Er zal sprake zijn van hoekverdraaiingen ten opzichte van elkaar en ten opzichte van de oever waar mogelijk (vooral aan de binnenzijde van de archipel) ook in diepte wordt gevarieerd ten opzichte van de oeverlijn. Bij de positionering van de gebouwen is het ongecultiveerde duinlandschap bepalend. De oeverbescherming bestaat uit breuksteen, zandstrandjes en rietlanden met flauwe oplopende taluds welke bij vloed gedeeltelijk onderwater zullen lopen.

Het gebied straalt een informele sfeer uit en is puur, natuurlijk, landelijk en organisch van karakter.

inspiratiebeeld duinlandschap

De ‘buitenzijde’ van de archipel (aan het Grevelingenmeer) is bepalend voor de uitstraling naar de omgeving. In dit gebied worden dan ook hogere beeldkwaliteitseisen gesteld dan in het binnengebied van de archipel.

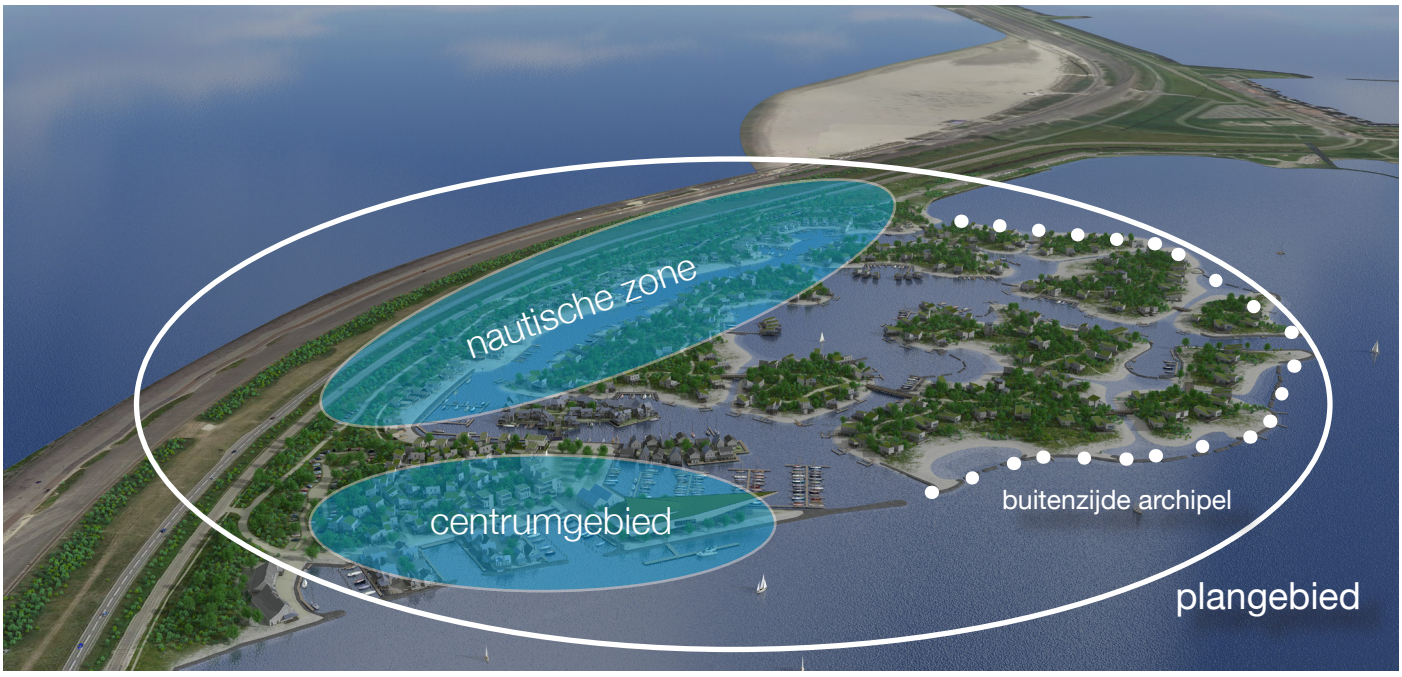
De ‘Nautische zone’, overeenkomstig de terminologie van het Einddocument, bestaat uit een reeks kleinschalige havens en aanlegsteigers langs de Brouwersdam. Rondom deze ligplaatsen liggen woningen achter (geluids)duinen in verband met de aanwezigheid van de Rijksweg N57.

In het ‘centrum’ is de bebouwing hoger en compacter en fungeert het als oriëntatiepunt vanaf de Rijksweg N57. Hier hangt een levendige sfeer, waar dagjesmensen en gasten kunnen genieten van het uitzicht op de Grevelingen, verse vis kunnen eten of bijvoorbeeld kleine boetiekjes kunnen bezoeken. Het binnengebied van het centrum kent dezelfde informele en natuurlijke sfeer als op de eilanden. De vormgeving van de openbare ruimte rondom de passantenhavens is formeler en meer dorps van karakter.

Hierna wordt ingegaan op richtinggevende componenten voor wat betreft landschap, terreinhoogtes, infrastructuur, oeverbeschermingen, inrichting uitgeefbare percelen, ligplaatsen en bebouwing.

In de hoofdstukken daarna zijn de richtlijnen opgenomen voor bewaking van de gewenste beeldkwaliteit tijdens de bestemmingsplanprocedure en de aanlegfase.

Er gelden dus algemene richtlijnen voor het gehele plangebied, welke plaatselijk worden aangevuld met specifieke regels in de ‘Nautische zone’ en het ‘Centrumgebied’ conform onderstaande ‘zoneringskaart’.



Zoneringsschema

3.1 BEPLANTING LANDSCHAP

Zoals aangegeven is de nieuwe landschappelijke onderlegger gecategoriseerd als ‘Zee-delta’. Dit betekent onder meer dat er wordt gestreefd naar een grote variatie in inheemse plantengroei om een archipel met een landschappelijke uitstraling te creëren. Op hoofdlijnen zijn drie categorieën beplanting gedefinieerd voor het landschap boven de waterlijn:

1. Zoutminnende planten
Naast de besproken helofyten zullen zoutminnende planten, zoals kortarige zeekraal, lamsoor en schorrenkruid worden verwacht op de landdelen die bij hoogtij onder water lopen of door opstuwing nat worden. Uitgangspunt is dat de juiste habitatcondities worden gecreëerd voor een natuurlijk proces van inheemse plantengroei.

2. Strandkruidachtigen
Kruidachtigen worden middels zaaien en het herplanten van plaggen aangebracht. Hierbij kan, naast helmgras, worden gedacht aan een mix van bijvoorbeeld blauwe zeedistel, zeeraket, kruipend stalkruid, ruw vergeet-mij-nietje, kandelaartje of nachtsilene. Deze groeien langs de oevers en zullen via voorduintjes overgaan in duinruggen met dicht struweel.

3. Struweel en bosschages
Het struweel wordt gevormd door verschillende houtige struikgewassen tot een hoogte van circa 2,5 meter. Deze zorgen voor privacy bij de woningen en beschutting bij de strandjes. Parkeerplaatsen kunnen er mee worden afgeschermd. Voorbeelden zijn dauwbraam, vlier, meidoorn, eglantier, duinroos, duindoorn of hondsroos. Het dichte struweel is voornamelijke gepland op de duinruggen. Bosschages worden gevormd door de zelfde houtige gewassen als het struweel echter met toevoeging van hogere boomvormers als bijvoorbeeld berk, wilg of els.

Om de gewenste beeldkwaliteit te verankeren zijn op de volgende pagina’s ‘voorbeelpalletten’ samengesteld betreffende biodiversiteit, inheemsheid en ongecultiveerdheid.

Inspiratiebeeld inheemse beplating langs stroomgeul

lamsoor

zeekraal

schorrekruid

Voorbeeldpallet zoutminnende planten

helmgras

blauwe zeedistel

zeeraket

kruipend stalkruid

ruw vergeet-mij-nietje

kandelaartje

nachtsilene

Voorbeeldpallet Strandkruidachtigen

dauwbraam

vlier

meidoorn

eglantier

duinroos

duindoorn

hondsroos

Voorbeeldpallet Struweel

berk

wilg

els

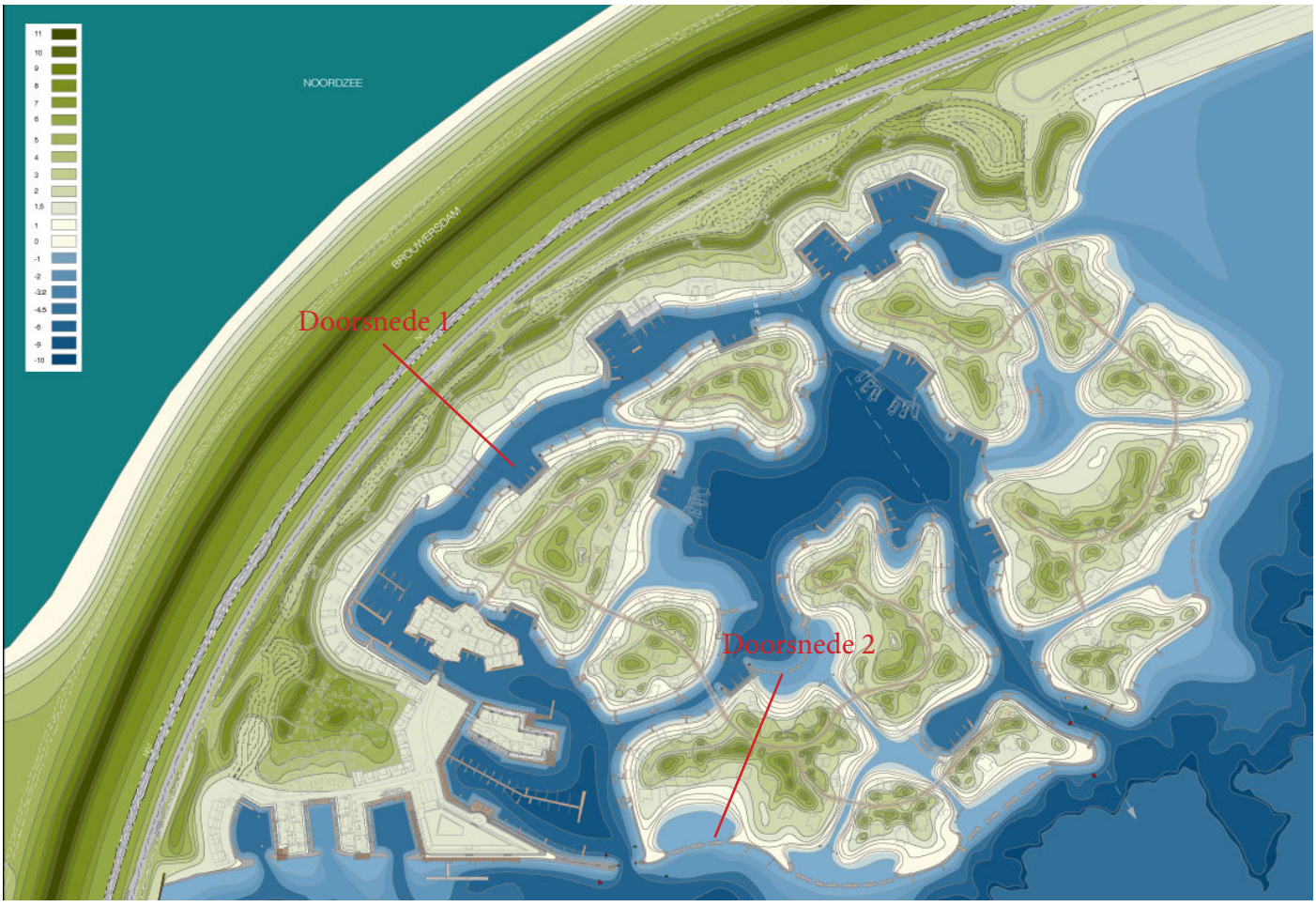
Voorbeeldpallet Bosschages

3.2 TERREINHOOGTES

Binnen het plan wordt een grote variatie in hoogtes aangelegd ten opzichte van het waterpeil. Goed tegen droogte kunnende pioneersplanten, zoals bijvoorbeeld helmgras, dienen te zorgen voor vastlegging van deze nieuwe duinruggen. De dynamiek van deze duinen achter de Brouwersdam, door water en wind, zal beperkt zijn zodat een grote en snelle variatie aan plantensoorten wordt verwacht.

Bijgevoegd is een concept hoogtelijnenkaart met daarop aangegeven de gewenste hoogteverschillen binnen het plangebied.

Op de Brouwersdam zelf wordt het plan ingepast door het realiseren van (geluids)duinen. Naast ecologische verrijking hebben deze duinen de volgende belangrijke functies: het reduceren van het verkeersgeluid binnen het plangebied en het landschappelijke inpassen van de centrale parkeervoorziening aan de westzijde en de damwoningen aan de oostzijde. Deze duinen krijgen een hoogte van circa 6 meter.



Hoogtelijnenkaart

Op de eilanden worden duinruggen aangelegd, die naast natuurontwikkeling ook fungeren als visuele ‘schermen’ tussen de laagbouwwoningen op de oevers. De toppen van deze duinen reiken tot een hoogte van circa +7,5 m. NAP.

Om de verhouding tussen gebouwen en duinen goed weer te geven zijn op de volgende bladzijdes 2 principedoorsnedes in concept verder uitgewerkt. De positie van deze doorsnedes is aangegeven op de hoogtelijnenkaart op bladzijde 34.

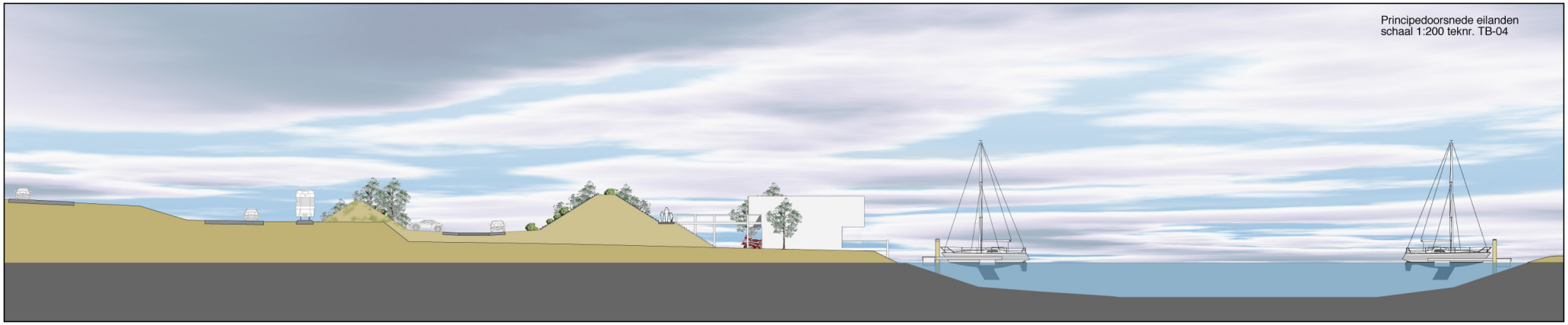
Naast duinen wordt ook een aantal ‘natte duinvalleitjes’ aangelegd waar karakteristieke planten als de moeraswesporchis of de parnassia kunnen groeien.

inspiratiebeeld contouren duinruggen

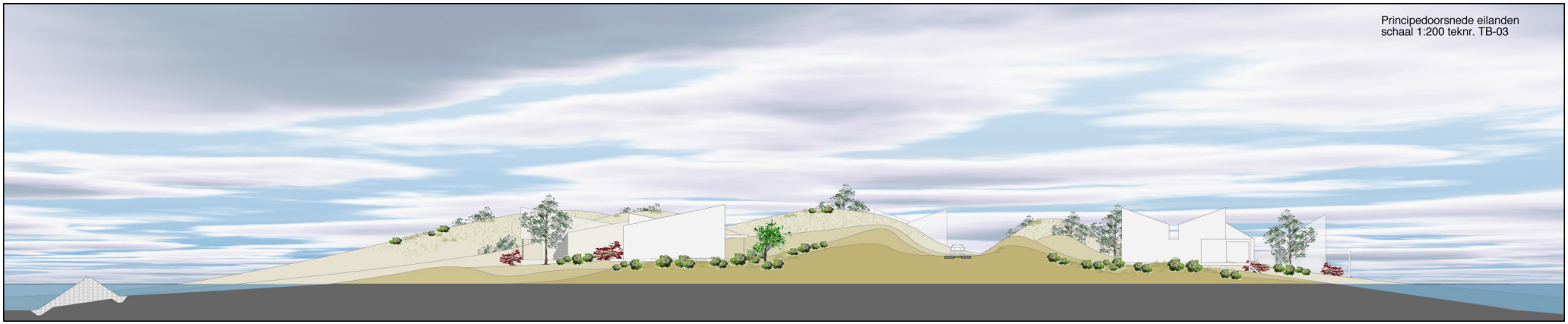
inspiratiebeeld natte duinvallei

inspiratiebeeld parnassia

inspiratiebeeld overgang geluidsduin



Doorsnede 1 (studieschets deeluitwerking geluidsduinen Brouwersdam)



Doorsnede 2 (studieschets deeluitwerking duinruggen eilanden)

3.3 INFRASTRUCTUUR

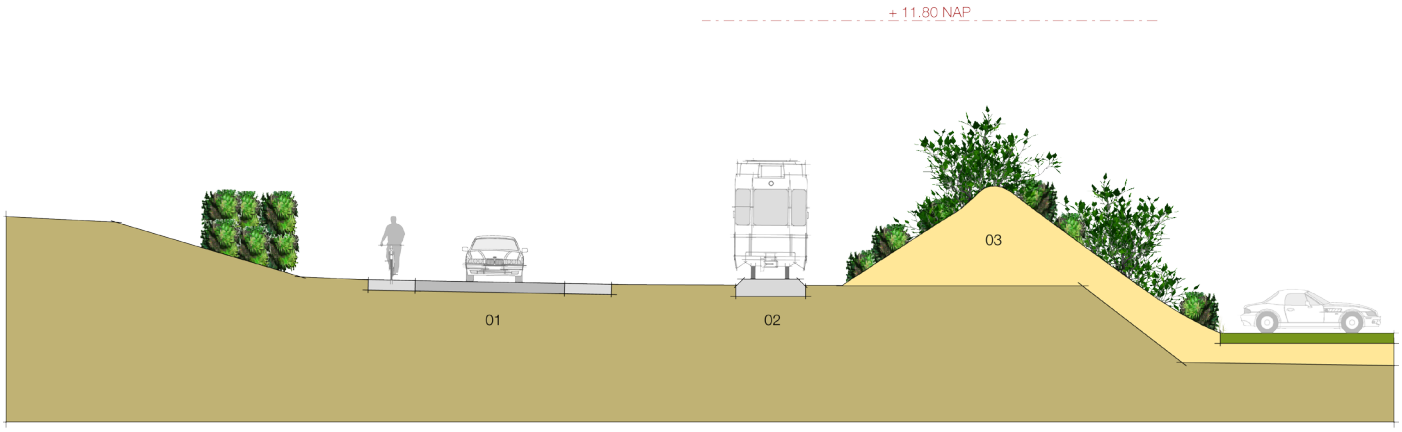
Qua verkeerscirculatie gebruikt de ontwikkeling de drie bestaande toegangen vanaf de parallelweg van de N57 [1] en de, van uit het noorden komende recreatieweg ‘Ossenhoek’ [2]. Vandaar uit lopen (langzaamverkeer)wegen richting de eilanden en het centrum. Watergangen en geulen worden daarbij gekruist door middel van bruggen. Deze bruggen zullen qua typologie zoveel mogelijk worden uitgevoerd als ‘steiger-bruggen’; kleinschalige horizontale bruggen scherend boven de waterlijn. In verband met eventuele calamiteiten worden nood-draaibruggen geïntegreerd op maximaal twee plekken [3].

De bestaande dubbele bushalte ‘Sluis’ van lijn 104, welke Arriva exploiteert in opdracht van de Provincie Zuid-Holland, zal worden gehandhaafd [4].

Parkeren wordt in het centrumgebied en in de Nautische zone zo veel mogelijk geconcentreerd. Deze centrale parkeervoorziening, lineair van structuur, bevindt zich op de Brouwersdam tussen de bestaande parallelweg en de nieuw aan te leggen (geluids)duinen. Het centrale parkeren in duinvalleitjes op de Brouwersdam wordt integraal mee-ontworpen in het landschap. Op enkele plekken zijn hier ook camperparkeerplaatsen mogelijk.

De eilanden worden zoveel mogelijk autoluw ingericht.

kaart infrastructuur

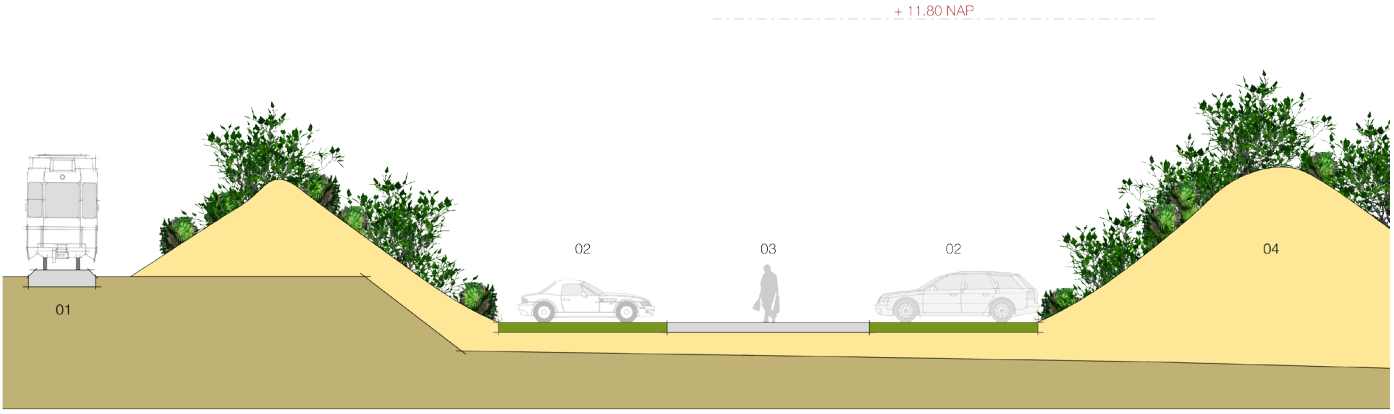


Principedoorsnede over de parallelweg van de N57:

01 Bestaande rijbaan met dubbele fietsstrook*
02 Bestaande RTM spoorlijn
03 Duintjes

bestaande parallelweg met links de N57 en rechts struweelvorming

** Nader onderzoek tijdens de bestemmingsplanprocedure moet aantonen of het weg-profiel van de Grevelingenlaan aanpassingen behoeft als gevolg van deze toename van verkeer en welke consequenties dit heeft voor het fietspad zowel ten noorden als ten zuiden van 'Brouwerseiland' (Bron: Einddocument).*

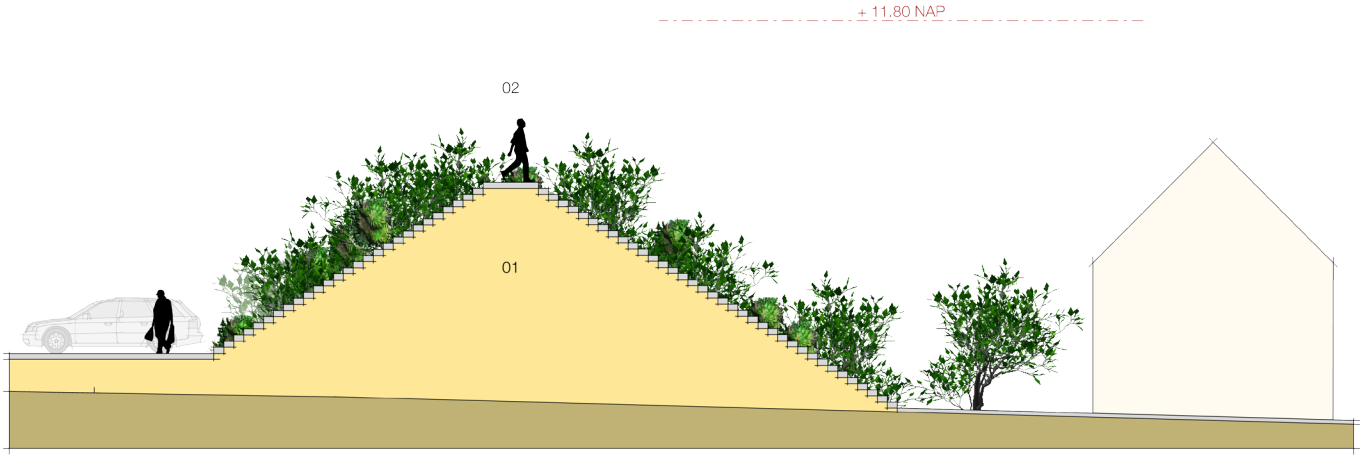


Principedoorsnede over de centrale parkeervoorziening op de Brouwersdam (duinvalleitjes)

01 Bestaande RTM spoorlijn
02 Parkeervakken uitgevoerd met grasbaan-matten
03 Rijbaan
04 (Geluids)duinen

inspiratiebeeld grasbaan-matten

inspiratiebeeld landschappelijke structuur



Principedoorsnede over de (geluids)duinen op de Brouwersdam

01 Duin met inheemse beplanting
02 Duinovergang

inspiratiebeeld duinovergang met slingerende trap

Een beeldbepalend element zijn de hoofdwegen op de eilanden welke zullen worden uitgevoerd als ‘karrensporen’.

inspiratiebeeld karrenspoor

Omdat duisternis als kwaliteit is gedefinieerd in de ‘Module Licht en Duisternis’ van de Gemeente Schouwen-Duiveland zal de openbare verlichting langs toegangswegen zoveel mogelijk worden uitgevoerd als oriëntatie-verlichting door het toepassen van lage armaturen. De verlichting is daarmee ingetogen en ondergeschikt. Daar waar functionele verlichting noodzakelijk is, bijvoorbeeld op kruispunten, zullen bij uitzondering lantaarnpalen worden toegepast.

inspiratiebeeld openbare verlichting

Oriëntatie-verlichting is als volgt gedefinieerd:

‘de verlichting die minimaal nodig is om je het vermogen te geven tot plaatsbepaling van jezelf en ten opzichte van de directe omgeving’.

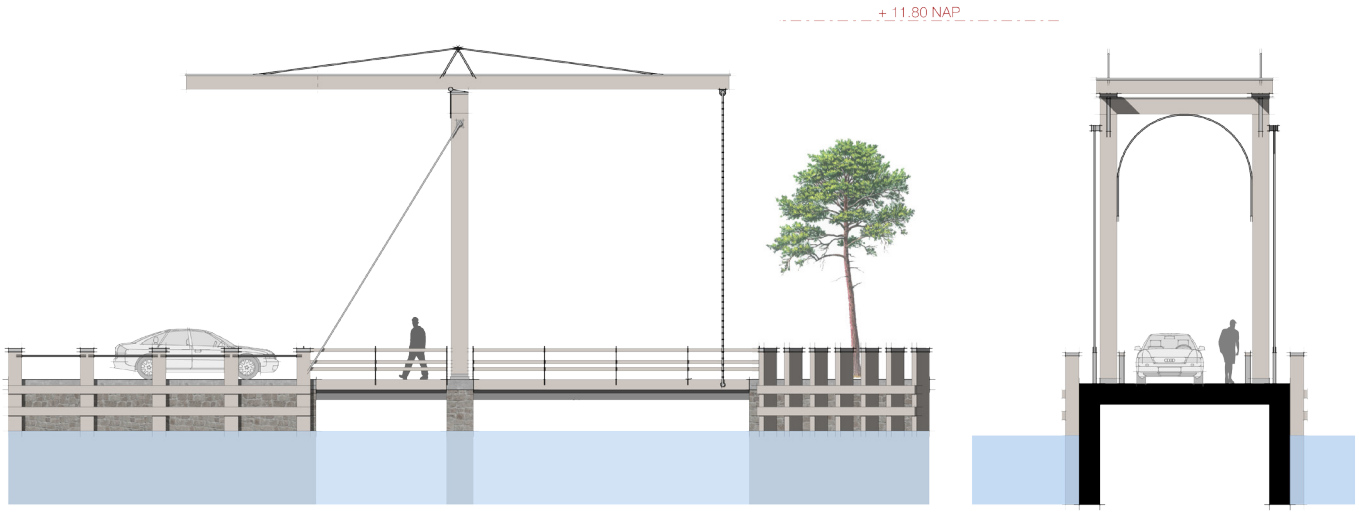
Een ander belangrijk beeldelement zijn de bruggen in het plan. Deze zullen qua typologie zoveel mogelijk worden uitgevoerd als ‘steiger-bruggen’; kleinschalige horizontale bruggen scherend boven de waterlijn.

inspiratiebeeld steigerbrug

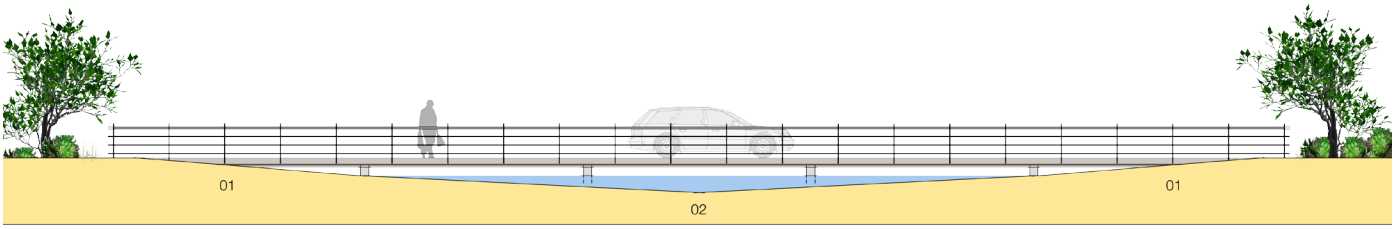
Om een impressie te geven van de mogelijk toe te passen ‘nood-draaibruggen’ is onderstaande referentiefoto opgenomen.

inspiratiebeeld noodbrug

Een kanttekening moet worden gemaakt dat de bruggen voor de ‘Brouwerseiland’ een functionele breedte zullen moeten krijgen van circa 3 meter.



Principedoorsnede over de ophaalbrug in het centrumgebied



Principedoorsnede over de steigerbruggen op de eilanden

01 Oevers eilanden
02 Stroomgeul

3.4 OEVERBESCHERMINGEN

Een belangrijk aspect qua landschappelijke beeldkwaliteit vormen de verschillende oeverbeschermingen binnen het plan. Voor het beeldkwaliteitsplan zijn verschillende types gedefinieerd:

Stenen taluds: oeverbeschermingen welke worden uitgevoerd met onderhoudsvrije, kleinschalige (breuk)steen of grof grind (boven de waterlijn).

Natuurstranden: Deze zandstranden aan de binnen- en buitenoevers hebben flauw aflopende taluds. De strandjes kunnen functioneel gebruikt worden als buitenspeelruimte.

Rietkragen: natuuroevers met riet als basis bio-bouwer.

Houten kades: In het centrum vormen kadewanden integraal onderdeel van de openbare ruimte. De toegepaste afwerkingsmaterialen boven de waterlijnen zijn duurzame houtsoorten. Onder- en op de waterlijn kunnen (stalen) damwandprofielen worden toepast.

inspiratiebeeld stenen talud

inspiratiebeeld natuurstrand

inspiratiebeeld rietkraag

inspiratiebeeld houten kade

inspiratiebeeld breuksteen-kribben ter plaatse van natuurstranden

inspiratiebeeld natuuroever stroomgeul

3.5 INRICHTING UITGEEFBARE PERCELEN

Het duinlandschap zal doorlopen tot aan de buitengevels van de woningen.
Private buitenruimtes worden hierin uitgevoerd als veranda, deck of terras.

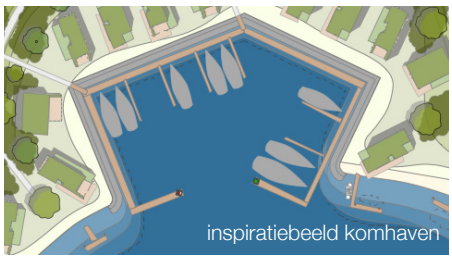
De privacy van uitgeefbare percelen wordt geregeld door positionering van de percelen, inpassing in het duinlandschap en inzet van inheemse beplanting.

Eis is dat kavelgrenzen niet zullen worden gemarkeerd door harde afscheidingen zoals bijvoorbeeld hoge houten- of steenachtige schuttingen.

Inspiratiebeeld private
buitenruimte

3.6 LIGPLAATSEN

Zoals beschreven wordt de ‘jachthaven’ landschappelijk ingebed door een decentrale aanleg van verschillende natuurlijke kom, insteek- of baaihaventjes.


inspiratiebeeld komhaven

inspiratiebeeld insteekhaven

inspiratiebeeld baaihaven

Aanlegsteigers dienen mee te worden ontworpen zodat een visuele eenheid ontstaat met het landschap en de bebouwing. Een goed voorbeeld qua materiaal is natuurlijk vergrijsd hardhout.

Steigers mogen zowel vast- als drijvend worden aangelegd.

Drijfvuil onder steigers dient zoveel mogelijk te worden voorkomen; bijvoorbeeld door het creëren van een goede waterdoorstroming.

Inspiratiebeeld aanlegsteiger

3.7 BEBOUWING

Typologieën

Zoals in hoofdstuk 2 is beschreven wordt voor de bebouwing qua beeldkwaliteit een eigentijdse vormgeving nagestreefd die opgaat in het Zeedelta-landschap. Binnen het plangebied zijn verschillende hoofd-bebouwingstypologieën gedefinieerd met ieder hun eigen beeldkwaliteit:

Algemeen:woningen op land en woningen op water
Specifiek voor de 'Nautische zone': damwoningen;
Specifiek voor het 'Centrum': kadewoningen, suites en centrumgebouw.

Geluidsemissie vanaf de N57 kan leiden tot maatregelen als 'dove' gevels. Indien deze noodzakelijk zijn, zullen ze te allen tijden gestileerd worden uitgevoerd. Blinde gevels worden zo veel mogelijk beperkt.

Bebouwingsdichtheid

In de ruimtelijk-programmatische uitgangspunten van het Einddocument is een totaal maximaal bebouwd oppervlak (c.q. footprint) gereserveerd van 75.000 m^2 voor gebouwen en gebouwde buitenruimte zoals bijvoorbeeld veranda's. In dit Beeldkwaliteitsplan is de maximale footprint van gebouwen verlaagd van 55.000 m^2 naar 48.500 m^2 ten gunste van een hogere ruimtelijke kwaliteit.

Op pagina 51 is een concept zoneringsschema uitgewerkt met de verschillende bebouwingsoppervlaktes en bijbehorende bebouwingsdichtheden. Om een reëel beeld te vormen zijn deze dichtheden berekend in- en exclusief wateroppervlakte, gezien dat het water veelal de grote open gebieden zijn binnen het plan (circa 30% van het gehele plangebied) en zowel vanuit de openbare ruimte als de woningen ervaren zal worden.

Bouwhoogte

De maximale bouwhoogte is gedefinieerd in de Structuurvisie Brouwersdam-Zuid:

'Om de dam als drager van het landschap zichtbaar te houden en het zicht op het unieke kunstwerk niet te verstoren, geldt daar waar bebouwing zal worden toegestaan een maximale bouwhoogte van 12 meter. Indien stedenbouwkundig aanvaardbaar (bijvoorbeeld bij een landmark of hoogteaccenten) is een afwijking van deze hoogtemaat mogelijk. Deze afwijking geldt nooit voor de totale bebouwing. Er kan enkel sprake zijn van een afwijking voor een klein onderdeel van het gebouw'.

In het Einddocument is de maximale bebouwingshoogte verder gespecificeerd:

'Maximaal 12 meter boven het vastgestelde middenpeil van -0,2 m. NAP van de 'Grevelingen'; of te wel +11,8 m. NAP.

In de richtlijnen omschreven dat in de basis gebouwen maximaal 2 lagen + kap (zijnde een opsteekzolder of vliering) kunnen worden. Maar omdat deze op- en afgaand met de duinen worden gebouwd (c.q. verschillende aanleghoogtes begane grondvloeren krijgen) wordt de hoogte van +11,8 m. NAP uit het Einddocument gehanteerd als maximum. Het gaat dus uitdrukkelijk niet om gebouwen met een hoogte van 11.8 meter.

Verder zal de beperkte bouwhoogte van 2 volwaardige bouwlagen in combinatie met het aanleggen van duinen zorgen voor 'coulissewerking'. Dit begrip wordt op de volgende pagina toegelicht.

Op de volgende onderdelen wordt afgeweken van de +11,8 m. NAP binnen het plan:

Eilanden:

Voor de mogelijkheid om een beperkt aantal torenaccenten te bouwen bij woningen: maximaal 15 stuks tot een maximale hoogte van +13,5 m. NAP.
De uitgebreide beeldkwaliteitskaders hiervoor staan omschreven op bladzijde 58, en 61.

Nautische Zone:

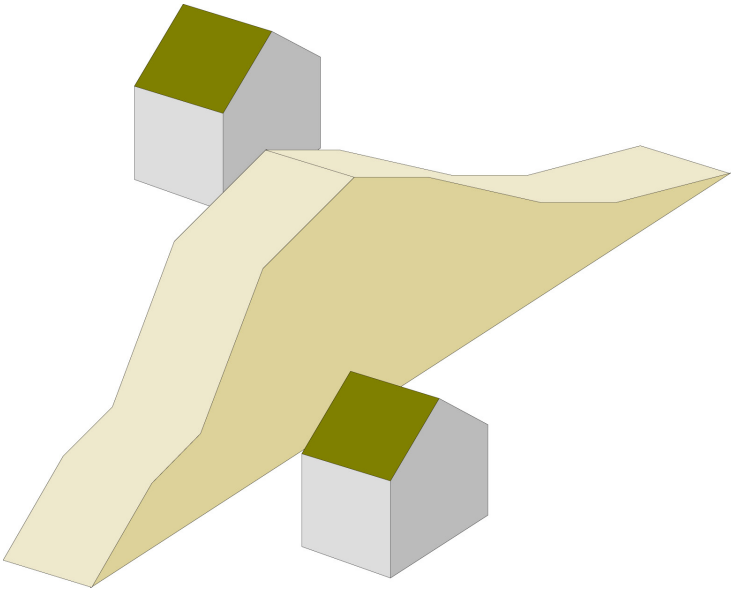
Voor de bouw van een uitkijktoren in de duinen ter plaatse van de bestaande RTM Tramhalte tot een maximale hoogte van +15,0 m. NAP.
De uitgebreide beeldkwaliteitskaders hiervoor staan omschreven op bladzijde 68.

Centrumgebied:

Voor de mogelijkheid om een beperkt aantal dakaccenten te bouwen bij kadewoningen om daarmee te differentiëren in noklijnhoogtes. Maximaal 1 accent per 4 gebouwde kadewoningen tot een maximale hoogte van +13,5 m. NAP.
De uitgebreide beeldkwaliteitskaders hiervoor staan omschreven op bladzijde 76.

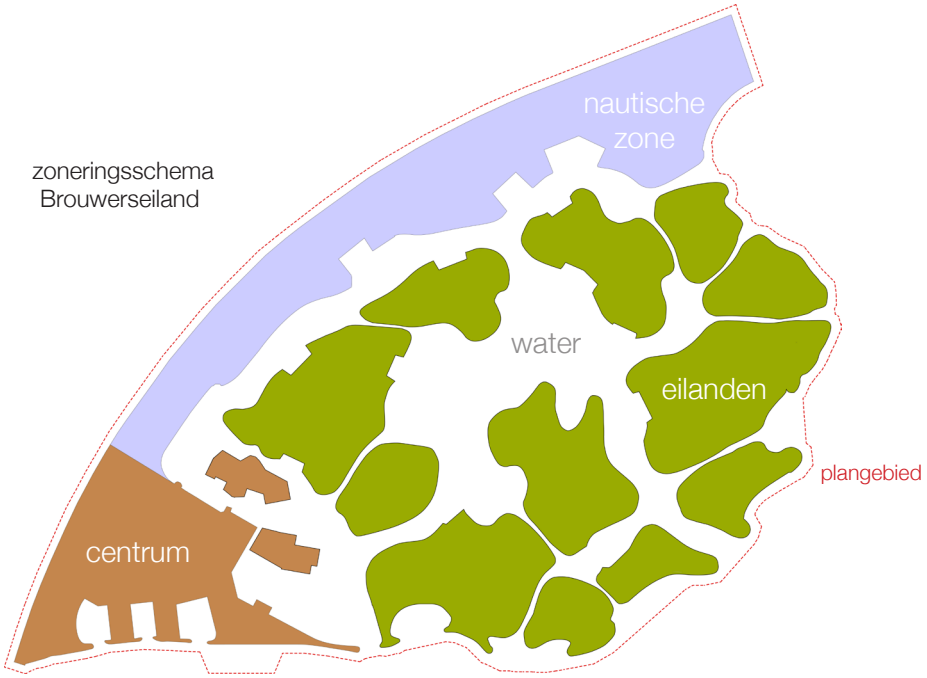
Om bescheiden suites te kunnen bouwen op de rug van het bestaande landhoofd door de grens van +11.8 m. NAP heen. Maximaal 1 per 4 gebouwde suites tot een maximale hoogte van +13,5 m. NAP. De uitgebreide beeldkwaliteitskaders hiervoor staan omschreven op bladzijde 74 en 75.

Voor de bouw van een centrumgebouw met een hoogteaccent tot maximaal +17,0 m. NAP, wat fungeert als 'landmark' voor reizigers over land en water.
De uitgebreide beeldkwaliteitskaders hiervoor staan omschreven op bladzijde 77.



Coulissenwerking: Duinen vormen visuele schermen tussen de bebouwing op de voorgrond en de bebouwing op de achtergrond. De hoogte van de duinruggen met struweel is daarbij afgestemd op de hoogte van de bebouwing; het zicht op veel gebouwen tergelijkertijd wordt daardoor grotendeels weggenomen.

referentiebeeld coulissenwerking



Bovenliggende kaart geeft schematisch de 3 verschillende zones binnen het plangebied weer en dient als toelichting op de verschillende berekeningswijzen van 'bebouwingsdichtheid'. Het gaat daarbij om de maximaal toegestane bebouwdichtheden. De gehanteerde begrippen 'gebouw', 'bouwwerk' en 'bebouwde buitenruimte' worden uitvoerig toegelicht op blz. 54.

Het plangebied heeft een grootte van circa 54 hectare, bestaande uit ongeveer 70% land en 30% zout oppervlaktewater.

Eilanden
landoppervlak: circa 21 hectare
maximaal bebouwd oppervlak: 27.500 m^2 / maximaal bebouwde buitenruimte: 12.500 m^2

bebouwingsdichtheid:
27.500/210.000 = max.13% gebouw en min. 87% landschap excl. water
(27.500+12.500)/210.000 = max.19% bouwwerk en min. 81% landschap excl. water
(27.500+12.500)/210.000*10/7 = max. 13% bouwwerk en min. 87% landschap incl. water

Nautische zone
landoppervlak: circa 10 hectare
maximaal bebouwd oppervlak: 10.500 m^2 / maximaal bebouwde buitenruimte: 5.000 m^2

bebouwingsdichtheid:
10.500/100.000 = max. 11% gebouw en min. 89% landschap excl. water
(10.500+5.000)/100.000 = max. 16% bouwwerk en min. 84% landschap excl. water
(10.500+5.000)/100.000*10/7 = max. 11% bouwwerk en min. 89% landschap incl. water

Centrum
landoppervlak: circa 6 hectare
maximaal bebouwd oppervlak: 10.500 m^2 / maximaal bebouwde buitenruimte: 4.800 m^2

bebouwingsdichtheid:
10.500/60.000 = max.18% gebouw en min. 82% landschap excl. water
(10.500+4.800)/60.000 = max. 26% bouwwerk en min. 74% landschap excl. water
(10.500+4.800)/60.000*10/7 = max. 18% bouwwerk en min. 82% landschap incl. water

Maximaal totaal bebouwd oppervlak: 48.500 m^2
Maximaal totaal bebouwde buitenruimte: 22.300 m^2
Maximale footprint: 70.800 m^2

3.8 DUURZAAMHEID

Nieuwe woningen worden gebouwd gelijktijdig met aanleg van nieuwe hoogwaardige natuur. Hierbij gaat de architectuur op in het landschap, in tegenstelling tot de bestaande omringende dorpen en steden, voor een bijzondere recreatieve beleving van inheemse flora en fauna. Het op laten gaan van architectuur wordt op hoofdlijnen bereikt door een abstracte vormgeving in combinatie met het toepassen van 'natuurlijke' bouwmaterialen als bijvoorbeeld onbehandelde houten gevelbekleding en vegetatiedaken.

Om tot een energiezuinig ontwerp te komen zal in de verdere planuitwerking de filosofie van de 'trias energetica' worden gehanteerd:

1. Beperk het energieverbruik door verspilling tegen te gaan:
Dit door bijvoorbeeld door het toepassen van een hoge thermische weerstand van gevels, vloeren en daken en het toepassen van energiezuinige installaties zoals bijvoorbeeld licht-emitterende diodes, kortweg led-verlichting.

2. Maak maximaal gebruik van energie uit duurzame bronnen:
Voor compenseerde energieopwekking van elektriciteit is het voorlopig uitgangspunt (gezien de schaalgrootte-kans van het project) om uit te gaan van collectieve opwekking door middel van windenergie in de regio; bijvoorbeeld door de lid te worden van de Coöperatie Deltawind uit Oude-Tonge.

Er wordt dus voorlopig niet ingezet op individuele energie-opwekking per woning door middel van bijvoorbeeld zonneboilers of heatpipes.

Bijzondere voorzieningen zoals bijvoorbeeld 'zonnebomen' voor het opwekken van energie ter plaatse van oplaadpunten elektrische auto's kunnen wel hun plek krijgen binnen het plan.

3. Maak zo efficiënt mogelijk gebruik van fossiele brandstoffen om in de resterende energiebehoefte te voorzien:
Om Co^2-uitstoot te verminderen en zo min mogelijk fossiele brandstoffen te gebruiken is het uitgangspunt om een 'all electric' plan te ontwikkelen; ruimteverwarming en het opwarmen van tapwater op basis van warmtepompen in combinatie met elektrisch koken.

Het uitgangspunt vanuit beeldkwaliteit bij de maatregelen op het gebied van energiezuinigheid is dat deze visueel zo veel mogelijk worden vermeden omdat ze contrasteren met natuur.

Indien maatregelen met een visueel ruimtelijke impact toch gewenst zijn, zijn deze alleen mogelijk binnen bepaalde randvoorwaarden vanuit beeldkwaliteit.

4. KWALITEITSBEWAKING

4.1 DIMENSIE

In dit document zijn richtlijnen opgenomen die de oriëntatie en hoofdvorm van de bebouwing, hun materialisatie en onderlinge samenhang omschrijven.

Deze richtlijnen zijn voornamelijk gemotiveerd vanuit de nieuwe landschappelijke onderlegger en de (landschappelijke) beleving van, en in het gebied. Soms zijn deze richtlijnen strenger (bijvoorbeeld voor de bebouwing direct aan de oevers van de Grevelingen) en soms vrijer.

De richtlijnen scheppen duidelijke kaders in relatie tot de integratie van bebouwing in het landschap maar laten vrijheid over voor een nadere uitwerking van woninggroottes en aantallen binnen het beschreven maximaal bebouwde oppervlakte.

4.2 RICHTLIJNEN

De volgende richtlijnen worden in dit beeldkwaliteitsplan beschreven:

1. Beplanting landschap
2. Terreinhoogtes
3. Infrastructuur
4. Oeverbeschermingen
5. Inrichting percelen
6. Aanlegplaatsen
7. Bebouwing

Omdat maximaal in te kunnen spelen op koperswensen zijn de richtlijnen voor de bebouwing niet statisch gedefinieerd in dit document, maar wordt een ruimtelijke kader gevormd door gespecificeerde richtlijnen op te stellen per gebouwtypologie:

- situering;
- massa & hoofdvorm;
- maat & schaal;
- detaillering;
- materiaal & kleur.

Zoals in de inleiding is toegelicht, is formeel gezien de inrichting van de buitenruimte, op land én water, geen onderdeel van het Welstandsbeleid van de gemeente Schouwen-Duiveland; de richtlijnen hier dienen als basis voor een verdere uitwerking in gedetailleerde inrichtingsplannen.

Deze richtlijnen voor de buitenruimte komen voort uit dezelfde componenten van beeldkwaliteit als die voor de bebouwing. Ze vormen een geheel en zijn een afspiegeling van het integrale karakter van ‘Brouwerseiland’.

deck
= bouwwerk
= bebouwde buitenruimte

veranda
= bouwwerk
= bebouwde buitenruimte
= frontbreedte

hoofdgebouw
= bouwwerk
= bebouwd oppervlak gebouwen
= frontbreedte

frontbreedte

Met het begrip ‘frontbreedte’ wordt in de richtlijnen de breedte van het hoofdgebouw inclusief veranda’s bedoeld, gezien vanaf het open water c.q. de oeverlijn. Decks, terrassen of steigers, eventueel met een hekwerk van maximaal 1,20 meter hoogte worden hieronder niet meegerekend.

Veranda’s en decks, zijnde bouwwerken boven het maaiveldniveau (aansluitend op het vloerpeil van de begane grondvloer) worden meegerekend onder het begrip ‘bebouwde buitenruimte’.

5. ALGEMENE RICHTLIJNEN

Algemene richtlijnen voor het gehele plangebied:

a) Beplanting landschap

- Langs de oevers komen zoutminnende planten, strandkruidachtigen en riet voor;

- Op het midden van de eilanden (voornamelijk op de duinruggen) komt dicht struweel voor met, waar mogelijk, bosschages. Het struweel wordt gevormd door verschillende houtige struikgewassen tot een hoogte van circa 2,5 meter. Deze zorgen voor onder meer voor privacy, beschutting bij strandjes en afscherming van parkeerplaatsen;

- Het gerealiseerde landschap zal centraal onderhouden worden.

b) Terreinhoogtes

- Op het midden van eilanden worden duinruggen aangelegd, waar natuurontwikkeling plaats vindt maar die ook de woningen op de oevers visueel afschermen. De toppen van deze duinen reiken tot een hoogte van circa +7,5 m. NAP. Inheemse beplanting zorgt voor vastlegging van deze duinruggen;

- Op de Brouwersdam zelf wordt het plan ingepast door het realiseren van (geluids) duinen. Deze duinen krijgen een hoogte van circa 6 meter. Deze duinen krijgen een ecologische functie, reduceren het verkeersgeluid binnen het plangebied en zorgen voor landschappelijke inpassing van de centrale parkeervoorziening aan de westzijde en de damwoningen aan de oostzijde;

- Ten behoeve van natuurontwikkeling wordt op verschillende plekken een aantal ‘natte duinvalleitjes’ aangelegd.

c) Infrastructuur

- Hoofdwegen worden op de eilanden uitgevoerd als karrensporen. De constructie, de grondopbouw en breedte van de wegen wordt afgestemd met de veiligheidsdiensten. Overige (voetgangers)paden worden zo veel mogelijk uitgevoerd als schelppaden en zandpaden;

- De eilanden worden zoveel mogelijk autoluw ingericht. De infrastructuur is ondergeschikt aan het landschap. Er rijdt vrijwel alleen bestemmingsverkeer;

- Geulen en watergangen worden gekruist door middel van bruggen, zo veel mogelijk als kleinschalige horizontale bruggen scherend boven de waterlijn. Daarbij wordt een functionele breedte van circa 3 meter aangehouden;

- Woningen op het water zijn bereikbaar via steigers.

- Parkeren wordt in het Centrumgebied en in de Nautische zone zo veel mogelijk geconcentreerd. De centrale parkeervoorziening bevindt zich op de Brouwersdam tussen de bestaande parallelweg en de nieuw aan te leggen (geluids)duinen. Het centrale parkeren in duinvalleitjes op de Brouwersdam wordt integraal mee-ontworpen in het landschap. Tussen de bestaande parallelweg en de centrale parkeerplaats zullen nieuwe duintjes worden aangelegd en waar mogelijk blijven bestaande duintjes met begroeing gehandhaafd;

- Parkeren op de eilanden vindt plaats in de nabijheid van de woningen. Ook zijn garages mogelijk onder de woningen of gelegen onder de duinen. Buiten-parkeerplaatsen bij de woningen worden zoveel mogelijk visueel afgeschermd door struweel en bosschages;

- De openbare verlichting bestaat in de basis uit oriëntatie-verlichting door het toepassen van lage armaturen. Daar waar functionele verlichting noodzakelijk is, bijvoorbeeld op kruispunten, zullen bij uitzondering lantaarnpalen worden toegepast;

- De openbare ruimte van de archipel straalt een informele sfeer uit en is puur, natuurlijk, landelijk en organisch van karakter.

d) Oeverbescherming

- Oeverbescherming worden uitgevoerd in (breuk)steen, rietkragen en zandstranden;

- Er worden baaien met zandstrand en breuksteen kribben aangelegd;

- In het Centrum vormen kadewanden integraal onderdeel van de openbare ruimte. De toegepaste afwerkingsmaterialen boven de waterlijnen zijn duurzame houtsoorten. Onder- en op de waterlijn kunnen damwandprofielen worden toepast.

e) Inrichting uitgeefbare percelen

- De privacy van uitgeefbare percelen wordt geregeld door positionering van de percelen, inpassing in het duinlandschap en inzet van inheemse beplanting. Harde erfafscheidingen, zoals hoge houten of stenen schuttingen zijn niet toegestaan;

- (Transparante) windschermen, zijnde onderdeel van de bebouwing, zijn toegestaan als deze integraal onderdeel zijn van de bebouwing;

- Pergola’s bij terrassen en decks dienen een eenheid te vormen met de architectuur van de bebouwing;

- Vrijstaande bijgebouwtjes, bijvoorbeeld tuinhuisjes, zijn niet toegestaan met uitzondering van garages onder duinen (garages gebouwd op maaiveldniveau waarover zand wordt gestort en duinflora wordt ingepland, zodat deze grotendeels visueel opgaan in het landschap).

f) Ligplaatsen

- Er worden kleine haventjes aangelegd voor ligplaatsen voor boten;

- Aanlegsteigers worden mee ontworpen zodat eenheid ontstaat met het landschap en de bebouwing.

g) Bebouwing

- Uitgangspunt is een architectuur die in relatie zal staan met de natuurlijke omgeving doordat zij, qua gebruik, abstracte vormgeving, hoogte, inpassing en natuurlijk materiaal- en kleurgebruik op eigentijdse wijze wordt ingepast in die omgeving. Voor de uiterlijke kenmerken van de bebouwing zal dus gezocht worden naar een eigentijdse architectuur die ‘opgaat’ in het Zeedelta-landschap;

- De maximale bouwhoogte bedraagt +11,8 m. NAP, met uitzondering van enkele gebouwen zoals bijvoorbeeld het centrumgebouw;

- De bouwhoogtes van de bebouwing worden ingepast in het landschap zodat er, in samenspel met de hoogtes van de duinen sprake is van coulissewerking;

- Maximale bebouwingdsdichtheden zijn overeenkomstig het zoneringsschema op blz. 51 van dit Beeldkwaliteitsplan;

- Er kunnen zowel woningen op het land als op het water worden gebouwd;

- Garages onder woningen zijn toegestaan, alsmede garages geheel onder duinen.

h) Duurzaamheid

- Het uitgangspunt vanuit beeldkwaliteit bij maatregelen op het gebied van energiezuinigheid is dat deze visueel zo veel mogelijk worden vermeden omdat ze contrasteren met natuur. Indien maatregelen met een visueel ruimtelijke impact toch gewenst zijn (bijvoorbeeld een zonneboom bij een oplaadpunt voor elektrische auto’s), zijn deze alleen mogelijk mits kleur- en materiaalgebruik passen in de omgeving, de ruimtelijke uitstraling van het geheel in de omgeving niet wordt verstoord en het landschap bepalend is voor de situering en hoogte;

- Bij woningen worden duurzaamheidsmaatregelen mee-ontworpen/geïntegreerd in het ontwerp.

WONINGEN OP LAND

max. 20 m.

max. 6 x 6 m.

max
+13,5 m. NAP

max.
2 lagen + kap

referentiebeeld

referentiebeeld torentje

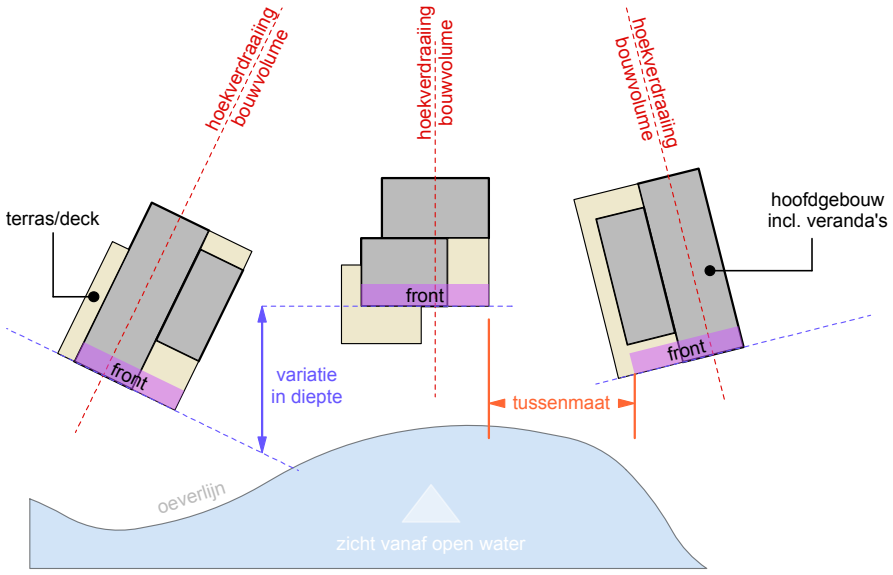
Situering:

- de gebouwen zijn gespreid gesitueerd over eilanden;

- gebouwen worden op- en afgaand met de duinen gebouwd, dit wil zeggen dat gebouwen verschillende aanleghoogtes krijgen qua vloerpeil begane grondvloer;

- gebouwen staan onderling ten opzichte van elkaar verdraaid (vrije oriëntatie). Er is sprake van hoekverdraaiingen ten opzichte van elkaar en ten opzichte van de oever;

- Waar mogelijk (met name aan de binnenzijde van de archipel) wordt ook in diepte gevarieerd ten opzichte van de oeverlijn;



- Buitenzijde archipel:

In de basis is de vrije onbebouwde ruimte tussen bouwwerken (zijnde hoofdgebouwen, veranda's of decks) min. 5 m.;

Aanvullend is de onderlinge afstanden tussen fronten van hoofdgebouwen (c.q. tussenmaat aan de oeverzijde) min. 50% van de frontbreedte met een min. van 8 m. conform het schema op bladzijde 58;

Bij uitzondering mogen 6 woningen met grote frontbreedtes worden gebouwd. Deze woningen blijven in harmonie met de maat en schaal van het eiland waarop deze zich bevinden en met de maat, schaal en vorm van de naast gelegen duinruggen. Voorkomen moet worden dat het landschap ondergeschikt raakt aan het gebouw.

Daartoe zijn de volgende randvoorwaarden opgesteld:
- Max. 3 woningen: max. 45 m. frontbreedte/35 m. gebouw en min. 30 m. vrije afstand;
- Max. 3 woningen: max. 40 m. frontbreedte/30 m. gebouw en min. 25 m. vrije afstand;
- De bebouwing bestaat uit 1 laag met kap, waarbij onder de kap een 2e laag mogelijk is;
- Bij toepassing van een lessenaarsdak mag op de 2e bouwlaag laag max. 50% van de frontbreedte in aanzicht een gevel zijn en moet min. 50% van de frontbreedte in aanzicht dakvlak zijn.

Tevens zijn de volgende ontwerpuitgangspunten van toepassing:
- Krachtig differentiëren in bouwhoogte binnen de frontbreedte is wenselijk, bijvoorbeeld door de vloerhoogte van de begane grond getrapt te laten meebewegen met het landschap;
- Het opknippen in meerdere, wel verbonden, bouwvolumes is wenselijk;
- Het perforeren van de bouwmassa met grote buitenruimtes is wenselijk.

Algemeen uitgangspunt is om zoveel mogelijk vrije afstand te borgen tussen woningen om 'gesloten frontvorming' te voorkomen.

inspiratiebeeld grote frontbreedte

- Binnenzijde archipel:

In de basis is de vrije onbebouwde ruimte tussen bouwwerken (zijnde hoofdgebouwen, veranda's of decks) min. 3 m.;

Aanvullend is de onderlinge afstanden tussen fronten van hoofdgebouwen (c.q. tussenmaat aan de oeverzijde) min. 50% van de frontbreedte met een min. van 5 m. conform het schema op bladzijde 58. Ter plaatse van komhaventjes aan de binnenzijde van de eilanden (overeenkomstig de Nautische zone) is het toegestaan om naar een compactere bebouwing te gaan. Hier blijft de minimale eis van 3 m. gelden.

Bij uitzondering mogen 4 woningen met grote frontbreedtes worden gebouwd. Deze woningen blijven in harmonie met de maat en schaal van het eiland waarop deze zich bevinden en met de maat, schaal en vorm van de naast gelegen duinruggen. Voorkomen moet worden dat het landschap ondergeschikt raakt aan het gebouw.

Daartoe zijn de volgende randvoorwaarden opgesteld:
- Max. 2 woningen: max. 40 m. frontbreedte/30 m. gebouw en min. 25 m. vrije afstand.
- Max. 2 woningen: max. 35 m. frontbreedte/25 m. gebouw en min. 20 m. vrije afstand.
- De bebouwing bestaat uit 1 laag met kap, waarbij onder de kap een 2e laag mogelijk is.
- Bij toepassing van een lessenaarsdak mag op de 2e bouwlaag laag max. 50% van de frontbreedte in aanzicht een gevel zijn en moet min. 50% van de frontbreedte in aanzicht dakvlak zijn.

Tevens zijn de volgende ontwerp uitgangspunten van toepassing:
- Krachtig differentiëren in bouwhoogte binnen de frontbreedte is wenselijk, bijvoorbeeld door de vloerhoogte van de begane grond getrapt te laten meebewegen met het landschap.
- Het opknippen in meerdere, wel verbonden, bouwvolumes is wenselijk.
- Het perforeren van de bouwmassa met grote buitenruimtes is wenselijk.

Massa & Vorm

- gebouwen hebben duidelijke en krachtige abstracte hoofdvormen;
- zowel platte- als schuine kapvormen zijn toegestaan;
- maximaal 2 bouwlagen, souterrain/kelder en kap;
- maximaal 15 stuks woningen in de duinen mogen uitgevoerd met een torentje met een maximale bouwhoogte van +13,5 m. NAP en een max. bovenbouw van 6 x 6 m.
- hoogtes van gebouwen zijn afgestemd op achterliggende duinen ten behoeve van coulissenwerking.

Maat & Schaal

- De frontbreedte van de bebouwing, gezien vanaf de waterlijn is maximaal 20 meter en bij uitzondering breder (maximaal 10 woningen) indien wordt voldaan aan de aanvullende randvoorwaarden op bladzijde 59 en 60.

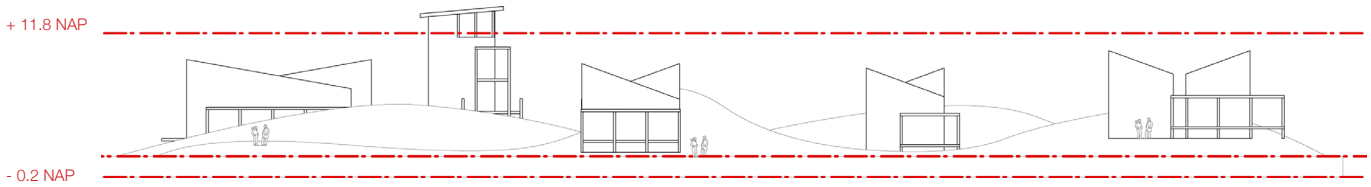
Detaillering

- Waar mogelijk worden goten en hemelwaterafvoeren geïntegreerd in de bouwmassa;
- Installaties dienen te worden mee-ontworpen in de architectuur van de woningen;

Materiaal & Kleur

- In de basis wordt 1 hoofdmateriaal toegepast in de gevels van de bebouwing;
- Er worden hoogwaardige materialen toegepast die in de tijd kwalitatief verouderen;
- Het materiaal- en kleurgebruik is ingetogen en gaat harmonisch op in het landschap;
- In het zichtkomende materialen zijn ‘natuurlijke’ bouwmaterialen:

gevels: naturel hout, aangevuld met accenten van bijv. beton, natuursteen of cortenstaal.
Ter plandifferentie kunnen enkele woningen uitgevoerd worden in beton, (natuur)steen of bijvoorbeeld natuurleien als hoofdmateriaal.
daken: zink, houten singels, (lei)pannen of sedum.



principeschema

Referentiebeeld ‘Brouwerseiland’ gezien vanaf Scharendijke

Informatieve Still uit de 3D-animatie ‘Brouwerseiland’. Zicht vanaf De Grelvelingen

Informatieve Still uit de 3D-animatie ‘Brouwerseiland’. Zicht vanaf de Brouwersdam

WONINGEN OP WATER

Referentiebeeld

max +8,0 m. NAP

max.
2 lagen

Situering:

- Waterwoningen zijn kleinschalige drijvende of vaste woningen (bijvoorbeeld op palen) op of boven het wateroppervlak;

- Waterwoningen staan in de basis haaks op de oeverlijn;

- Waterwoningen staan onderling ten opzichte van elkaar verdraaid;

- Uitsluitend aan de binnenzijde van de archipel worden op maximaal 3 plekken waterwoningen gebouwd;

- Het maximaal totaal aantal waterwoningen bedraagt 10 stuks;

- In de basis is de vrije onbebouwde ruimte tussen bouwwerken op of boven het wateroppervlak (zijnde hoofdgebouwen, veranda's of decks) min. 3 m.;

Massa & Vorm

- waterwoningen hebben duidelijke en krachtige abstracte hoofdvormen die een eenheid vormen met de hoofdvormen van de woningen op land;

- zowel platte- als schuine kapvormen zijn toegestaan;

- maximaal 2 bouwlagen;

- maximale bouwhoogte op of boven het wateroppervlak is +8,0 m. NAP

- maximale frontbreedte is in de basis 7,5 meter, parallel lopend met de oeverlijn.

Detaillering

- Waar mogelijk worden goten en hemelwaterafvoeren geïntegreerd in de bouwmassa;

- Installaties dienen te worden mee-ontworpen in de architectuur van de woningen;

Materiaal & Kleur

- In de basis wordt 1 hoofdmateriaal toegepast in de gevels van de bebouwing;

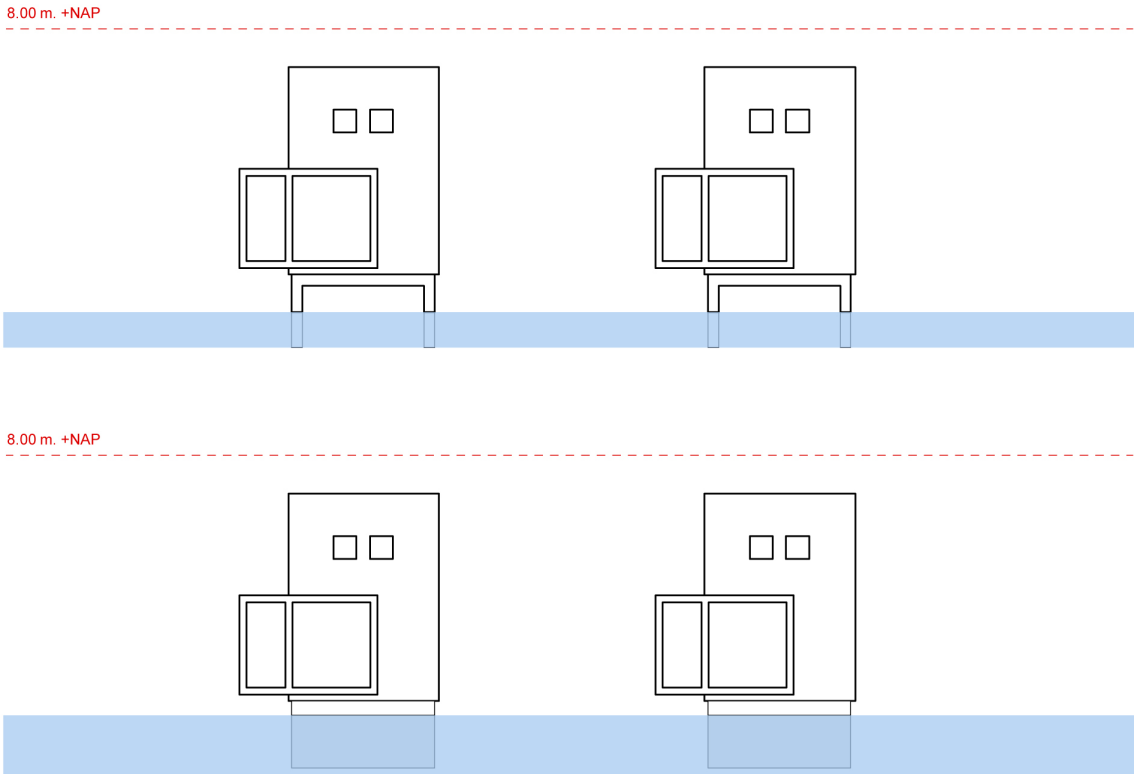
- Er worden hoogwaardige materialen toegepast die in de tijd kwalitatief verouderen;

- Het materiaal- en kleurgebruik is ingetogen en gaat harmonisch op in het landschap;

- In het zichtkomende materialen zijn ‘natuurlijke’ bouwmaterialen:

gevels: naturel hout, aangevuld met accenten van bijv. beton, natuursteen of cortenstaal.

daken: zink, houten singels, (lei)pannen of sedum.



principeschema drijvende en vaste woningen op of boven het wateroppervlak

6. RICHTLIJNEN NAUTISCHE ZONE

Aanvullende richtlijnen voor de 'Nautische Zone' op de Brouwersdam:

a) Beplanting landschap
- Op de (geluids)duinen komt dicht struweel en waar mogelijk bosschages voor.

b) Terreinhoogtes
- Op de dam worden (geluids)duinen aangelegd met een hoogte van circa 6 meter (+ 7,5 m. NAP).

c) Infrastructuur
- De rijbaan wordt uitgevoerd in asfalt, afgestrooid met bijvoorbeeld (Hollandse) steenslag;
- Bijbehorende (openbare) parkeervakken worden uitgevoerd met grasbaan-matten;
- De duinen krijgen overgangen met trappen voor voetgangers;
- Parkeerplaatsen worden zoveel mogelijk visueel afgeschermd met struweel;
- Er worden kleine haventjes aangelegd;
- De bestaande rails en perron van de RTM-tramlijn worden geïntegreerd in het plan.
- Woningen achter de geluidsduin zijn bereikbaar vanaf de centrale parkeerplaats via duin-overgangen c.q. trappen.

d) Oeverbescherming
- Oeverbescherming worden geëngineerd in overleg met RWS Zee en Delta. Voorlopig uitgangspunt is steenachtig, waarbij gedacht wordt aan breuksteen;
- Waar civieltechnisch mogelijk zullen ook zandstrandjes worden geïntegreerd.

e) Inrichting uitgeefbare percelen
- geen aanvullende eisen;

f) Ligplaatsen
- geen aanvullende eisen;

g) Bebouwing
- Op de dam mogen 'damwoningen' worden gebouwd;
- Ter plaatse van het bestaande RTM-perron mag een (openbaar toegankelijke) uitkijktoren gebouwd.

Referentiebeeld komhaventje ‘Nautische zone’

DAMWONINGEN

max. 18 m.

max.
2 lagen + kap

referentiebeeld

Situering:

- In de basis is de vrije onbebouwde ruimte tussen bouwwerken (zijnde hoofdgebouwen, veranda's of decks) min. 3 m.;
- Aanvullend is de onderlinge afstand tussen fronten van gebouwen langs de oevers minimaal 50% van de frontbreedte met een minimum van 5 meter. Ter plaatse van compacte komhaventjes blijft de minimale eis van 3 m. gelden.

Massa & Vorm

- gebouwen hebben duidelijke en krachtige hoofdvormen;
- zowel platte- als schuine kapvormen zijn toegestaan;
- maximaal 2 bouwlagen + kap.
- hoogtes van gebouwen zijn afgestemd op achterliggende duinen ten behoeve van coulissenwerking en wering van verkeersgeluid.
- maximale bouwhoogte is +11,8 m. NAP

Maat & Schaal

- De frontbreedte van de bebouwing, gezien vanaf de waterlijn is maximaal 18 meter.

Detaillering

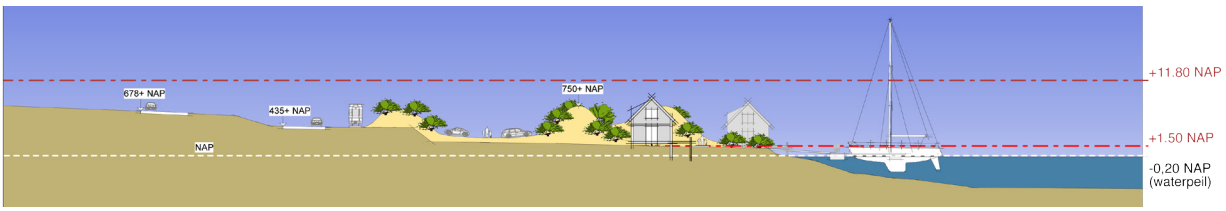
- Waar mogelijk worden goten en hemelwaterafvoeren geïntegreerd in de bouwmassa;
- Installaties dienen te worden mee-ontworpen in de architectuur van de woningen;

Materiaal & Kleur

- In de basis wordt 1 hoofdmateriaal toegepast in de gevels van de bebouwing;
- Er worden hoogwaardige materialen toegepast die in de tijd kwalitatief verouderen;
- Het materiaal- en kleurgebruik is ingetogen en gaat harmonisch op in het landschap;
- In het zichtkomende materialen zijn 'natuurlijke' bouwmaterialen:

gevels: naturel hout, aangevuld met accenten van bijv. beton, natuursteen of cortenstaal. Ter plandifferentie kunnen enkele damwoningen uitgevoerd worden in beton, (natuur)steen of bijvoorbeeld natuurleien als hoofdmateriaal.

daken: zink, houten singels, (lei)pannen of sedum.



principeschema

UITKIJKTOREN

max
+15,0 m. NAP

referentiebeeld

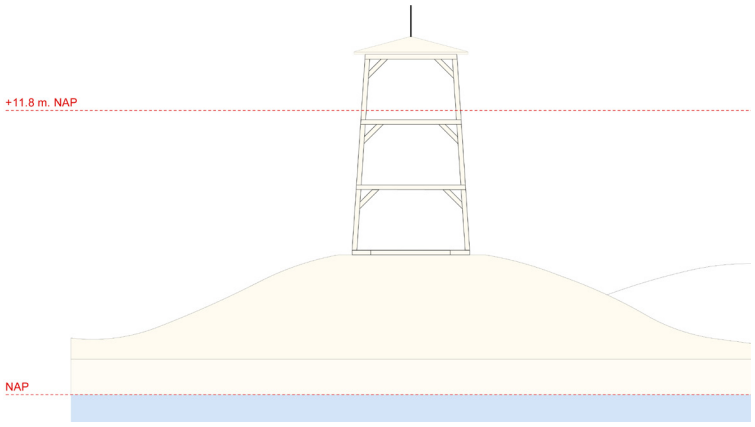
Situering:
- vrijstaand;
- ter plaatste van bestaande tramhalte RTM;
- boven op duin, aanname aanleghoogte + 6,0 m. NAP.

Massa & Vorm
- opengewerkte constructie;
- zowel platte- als schuine kapvorm is toegestaan;
- totale bouwhoogte is maximaal 9 meter (maximaal +15,0 m. NAP).

Detaillering
- Een contrasterende antenne-installatie is niet toegestaan;

Maat & Schaal
- De footprint van de uitkijktoren is maximaal 6 x 6 m.

Materiaal & Kleur
- Er worden hoogwaardige materialen toegepast die in de tijd kwalitatief verouderen;
- Het materiaal- en kleurgebruik is ingetogen en gaat harmonisch op in het landschap;
- In het zichtkomende materialen zijn ‘natuurlijke’ bouwmaterialen:
  bijvoorbeeld hoofdconstructie: naturel hout
  bijvoorbeeld dak: zink of houten singels



principeschema

7. RICHTLIJNEN CENTRUM

Het deelgebied ‘Centrum’ ontstaat door een organische ontwikkeling. Deze organische ontwikkeling is mogelijk binnen onderstaande aanvullende richtlijnen vanuit beeldkwaliteit:

a) Beplanting landschap

- Rondom de kades worden bomen aangeplant voor een lommerrijke atmosfeer;
- Ter plaatse van pergola’s en veranda’s van de suites zijn ook klimrozen toegestaan.

b) Terreinhoogtes

- Op het midden van het landhoofd loopt een duinrug.

c) Infrastructuur en openbare ruimte

- parkeren wordt zoveel mogelijk gecentraliseerd;
- De hoofdtoegangsweg wordt verhard (nader uit te werken);
- Voetgangersgebieden krijgen een (half)verharding (nader uit te werken);
- De openbare verlichting bestaat in de basis uit oriëntatie-verlichting;
- Het binnengebied van het Centrum wordt getypeerd door een informele, natuurlijke sfeer zoals deze op de eilanden voorkomt;
- De vormgeving van de openbare ruimte rondom passantenhavens is formeler en meer dorps van karakter;
- Terrassen worden uitgevoerd in hoogwaardige kwaliteit en in samenhang met het meubilair. Er wordt gebruik gemaakt van hoogwaardige materialen passend bij het landschap.
- Suites zijn bereikbaar via voetgangerspaden, welke breed genoeg zijn voor (elektrische) clubcars of quads van de huishoudelijke- of technische dienst.

d) Oeverbescherming

- Oeverbeschermingen worden uitgevoerd in (breuk)steen en kadewanden.

e) Inrichting uitgeefbare percelen

- De inrichting van uitgeefbare percelen, direct grenzend aan de openbare ruimte dienen mee te worden ontworpen.

f) Ligplaatsen

- aanlegsteigers worden mee ontworpen zodat eenheid ontstaat met de kades.

g) Bebouwing

Bijzondere bebouwingstypologieën binnen het Centrum:

- Suites
- Kadewoningen
- Centrumgebouw

Informatieve functiekaart centrumgebied

Legenda

1. suites in de duinen
2. suites op pieren
3. kadewoningen
4. centrumgebouw

5. restaurant
6. visafslag
7. trailerhelling
8. steiger beroepsvaart
9. centrale parkeervoorziening

10. Openbaar havenplein met rondom ontwikkelruimte voor kleinschalige winkels en horeca gericht op de nautische functie en streekeigen aanbod.

Referentiebeeld insteekhaventje met suites

inspiratiebeeld lommerrijke atmosfeer

inspiratiebeeld klimrozen

inspiratiebeelden ‘straatmeubilair’

SUITES

max.
2 lagen + kap

referentiebeeld

Situering:
- suites zijn vrijstaand of geschakeld;
- In de basis is de vrije onbebouwde ruimte tussen bouwwerken (zijnde hoofdgebouwen, veranda's of decks) minimaal 2 m.;

Massa & Vorm
- zowel platte- als schuine kapvormen zijn toegestaan;
- maximaal 2 bouwlagen + kap;
- maximale bouwhoogte is +11.8 m. NAP;
- Op de rug van het bestaande landhoofd mogen een beperkt aantal suites worden gebouwd door de grens van +11.8 m. NAP heen. Maximaal 1 per 4 gebouwde suites tot een maximale hoogte van +13,5 m. NAP conform de principetekeningen op pagina 74.

Maat & Schaal
- De suites hebben 2, 4 of 6 overnachtingsplaatsen.

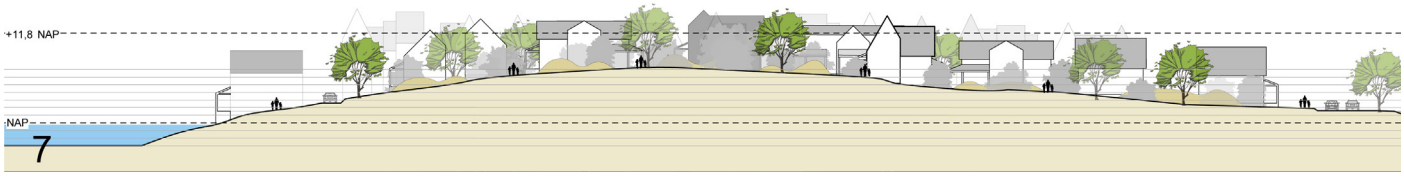
Detaillering
- Installaties dienen te worden mee-ontworpen in de architectuur van de suites;

Materiaal & Kleur
- In de basis wordt 1 hoofdmateriaal toegepast in de gevels van de bebouwing;
- Er worden hoogwaardige materialen toegepast die in de tijd kwalitatief verouderen;
- Het materiaal- en kleurgebruik is ingetogen;
- In het zichtkomende materialen zijn 'natuurlijke' bouwmaterialen:

gevels: naturel hout, aangevuld met accenten van bijv. beton, natuursteen of cortenstaal. Ter plandifferentie kunnen enkele suites worden uitgevoerd in beton, (natuur)steen of bijvoorbeeld natuurleien als hoofdmateriaal.

daken: zink, houten singels, (lei)pannen of sedum.

referentiebeeld situering duinsuites op landrug



principedoorsnede landrug

KADEWONINGEN

referentiebeeld

max.
2 lagen + kap

Situering:
- woningen zijn vrijstaand of geschakeld;
- In de basis is de vrije onbebouwde ruimte tussen bouwwerken (zijnde hoofdgebouwen, veranda's of decks) minimaal 2 m.;
- woningen staan langs de kades met ligplaatsen voor boten.

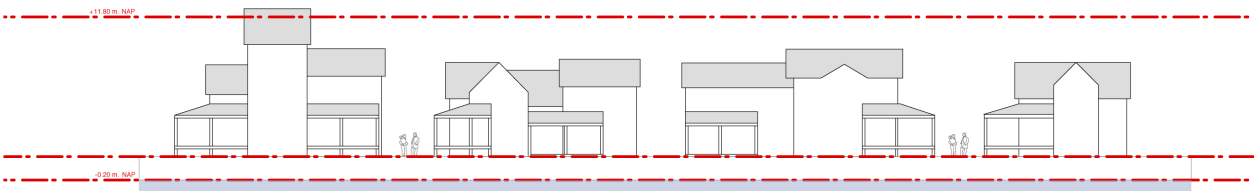
Massa & Vorm
- zowel platte- als schuine kapvormen zijn toegestaan;
- maximaal 2 bouwlagen + kap;
- maximale bouwhoogte is +11.80 m. NAP;
- Per 4 kadewoningen mag 1 woning van 3 bouwlagen + kap met een bovenbouw van maximaal 6 x 6 m. tot een maximale bouwhoogte van +13,5 m. NAP worden gebouwd.

Maat & Schaal
- Kadewoningen kunnen op de begane grond een atelier (artist's in residence) of kleine winkel (bijvoorbeeld souvenirverkoop) of horecapunt (bijvoorbeeld ijsverkoop) krijgen.

Detaillering
- Installaties dienen te worden mee-ontworpen in de architectuur van de kadewoningen;

Materiaal & Kleur
- In de basis wordt 1 hoofdmateriaal toegepast in de gevels van de bebouwing;
- Er worden hoogwaardige materialen toegepast die in de tijd kwalitatief verouderen;
- Het materiaal- en kleurgebruik is ingetogen;
- In het zichtkomende materialen zijn 'natuurlijke' bouwmaterialen:

gevels: naturel hout, aangevuld met accenten van bijv. beton, natuursteen of cortenstaal.
Ter plandifferentie kunnen enkele kadewoningen uitgevoerd worden in beton, (natuur)steen of bij voorbeeld natuurleien als hoofdmateriaal.
daken: zink, houten singels, (lei)pannen of sedum.



principeschema

CENTRUMGEBOUW

referentiebeeld

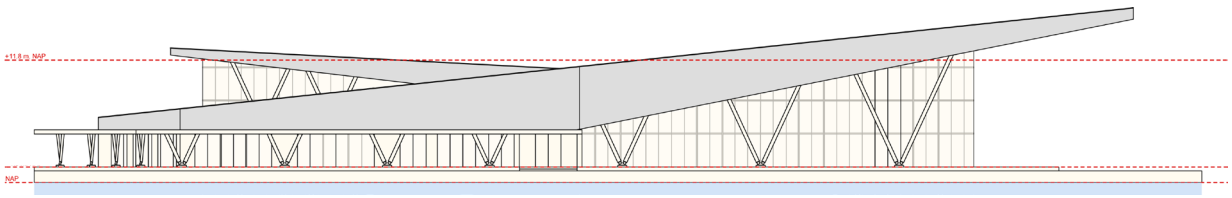
Situering:
- vrijstaand;
- zichtbaar vanaf de N57 en de Grevelingen.

Massa & Vorm
- in de basis samengestelde schuine dakken;
- bouwhoogte plaatselijk tot maximaal +17,0 m. NAP.

Maat & Schaal
- Door zijn grotere schaal vormt het centrumgebouw een ‘landmark’ voor reizigers over land en water.

Detaillering
- Waar mogelijk worden goten en hemelwaterafvoeren geïntegreerd in de bouwmassa;
- Installaties dienen te worden mee-ontworpen in de architectuur van het gebouw;

Materiaal & Kleur
- Er worden hoogwaardige materialen toegepast die in de tijd kwalitatief verouderen;
- Het materiaal- en kleurgebruik is ingetogen en gaat harmonisch op in het landschap;
- In het zichtkomende materialen zijn ‘natuurlijke’ bouwmaterialen:
  bijvoorbeeld gevels: naturel hout, aangevuld met accenten van bijvoorbeeld beton, natuursteen of cortenstaal.
  bijvoorbeeld daken: zink, houten singels, (lei)pannen of sedum.



principeschema

8. BEGRIPPENLIJST

Bijgebouw
Klein zelfstandig bouwwerk, niet in directe verbinding staand met de woning maar bereikbaar via een aparte toegangsdeur. Bijvoorbeeld een tuinhuisje.

Bouwlaag
Het gedeelte van een bouwwerk tussen twee vloeren in, uitgezonderd souterrain/kelder of kap.

Bouwvolume
Gebouw inclusief veranda's maar exclusief terrassen, decks of steigers.

Deck
Open zitplek in de buitenlucht, voorzien van een losse vloer tot circa 1,5 meter boven het aansluitende maaiveld. De maximale hoogte van bouwkundige opbouwen (c.q. open hekwerken) is maximaal 1,2 meter.

Front
Kant van een woning gezien vanaf het open water.

Frontbreedte
De breedte van het front van het hoofdvolume inclusief veranda's en exclusief terrassen, decks of steigers.

Frontlijn
De gevellijn gezien vanaf het open water (de breedte wordt gemeten van de watergevel en niet ter plaatse van de landgevel).

Gedempt getij
De afwisseling van hoog en laag water bij de zee, getemperd door een sluis of doorlaat.

Hoofd-bouwvolume
De woning en niet secundaire volumes als bijvoorbeeld een vrijstaande garage onder de duinen.

Hoofdvorm
Typering van een bouwwerk, bijvoorbeeld: twee bouwlagen + kap.

Inheems
Van oorsprong voorkomende duinflora.

Kap
Bovenste niet volwaardige verdieping van een gebouw met verblijfsruimtes die zich onder een schuin dak bevindt; bijvoorbeeld een opsteekzolder of vliering.

Kelder
Een geheel onder maaiveld gelegen ruimte. Een kelder is gelegen onder de begane grondvloer.

Laagbouw
Gebouw van maximaal 2 bouwlagen + kap.

Landmark
Oriëntatiepunt, beeldbepalend gebouw of object in het landschap.

Maaiveld
Aanduiding van de bovenkant van de grond (c.q. duin) op het punt waar deze aansluit aan de begane grondvloer van een gebouw.

Maat
Maatvoering (breedte, lengte en hoogte) van een bouwwerk op zichzelf.

Massa
Het zichtbare volume. Een te grote massa kan geleed worden (samenstellen in onderdelen) zodat er kleinere massa-eenheden ontstaan.

NAP
Normaal Amsterdams Peil (het zeeniveau of de gemiddelde hoogte van de zeespiegel).

Naturel
Natuurlijke kleur: natuurtint van het bouwmateriaal.

Oriëntatie-verlichting
De verlichting die minimaal nodig is om je het vermogen te geven tot plaatsbepaling van jezelf en ten opzichte van de directe omgeving.

Patina
Zichtbare ouderdomskenmerken van het bouwmateriaal die het gevolg zijn van milieufactoren als regen of zon. Natuurlijk verkregen of kunstmatig aangebracht.

Pergola
Open constructie van kolommen en balken in de buitenlucht, welke eventueel kan worden afgedekt met doek (bijvoorbeeld als zonwering).

RTM
Rotterdamsche Tramweg Maatschappij; stichting te Ouddorp.

Schaal
De betrekking die bestaat tussen afmetingen van het geheel en de afmetingen van de onderdelen.

Sedumdak
Een vegetatiedak dat voornamelijk is begroeid met (inheemse) vetkruiden welke goed bestand zijn tegen droogte.

Situering
Positie van een bouwwerk in relatie tot andere bouwwerken en tot het landschap.

Souterrain
Een gedeeltelijk onder maaiveld gelegen ruimte. Een souterrain is gelegen onder de begane grondvloer.

Splitlevel
Een bouwlaag waarbij de vloeren een halve verdiepingshoogte ten opzichte van elkaar verspringen.

Steiger
Boven het water aangebrachte of op het water drijvende constructie, multifunctioneel te gebruiken als loopzone naar een vaartuig of zwemwater, maar ook als als open zitplek in de buitenlucht. De maximale hoogte van bouwkundige opbouwen (c.q. open hekwerken) is maximaal 1,2 meter.

Terras
Open zitplek in de buitenlucht, voorzien van verharde ondergrond (steen- of houtachtig) op maaiveldniveau. De maximale hoogte van bouwkundige opbouwen (c.q. open hekwerken) is maximaal 1,2 meter.

Veranda
Open overdekte buitenruimte, welke eventueel kan worden afgesloten met glas (bijvoorbeeld als windscherm).

Bijlage 4 Beleidskader

	(wettelijk) Kader	Voorwaarden	Conclusies en aandachtspunten
Rijk	*Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)*	De Structuurvisie Infrastructuur & Ruimte (SVIR) bevat het ruimtelijk beleid van het Rijk als opvolger van de Nota Ruimte (2004). De SVIR is in maart 2012 in werking getreden. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op 13 nationale belangen. Een aantal van deze belangen is: - een excellente ruimtelijk-economische structuur van Nederland door een aantrekkelijk vestigingsklimaat in en goede internationale bereikbaarheid van de stedelijke regio's met een concentratie van topsectoren; - ruimte voor het hoofdnetwerk voor vervoer van (gevaarlijke) stoffen via buisleidingen; - efficiënt gebruik van de ondergrond; - verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water) en bescherming tegen geluidoverlast externe veiligheidsrisico's; - ruimte voor waterveiligheid, een duurzame zoetwatervoorziening en klimaatbestendige stedelijke (her)ontwikkeling; - ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten; - zorgvuldige afwegingen en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke plannen. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Uitwerking vindt veelal plaats in wetgeving zoals Waterwet, Deltawet en de toekomstige Omgevingswet.	Het nationaal ruimtelijk beleid biedt ruimte voor de ontwikkeling van toeristisch-recreatieve ontwikkelingen zoals Brouwersseiland.

	(wettelijk) Kader	Voorwaarden	Conclusies en aandachtspunten
	artikel 3.1.6. lid 2 Bro / Ladder van duurzame verstedelijking	Een zorgvuldige benutting van de beschikbare ruimte voor verschillende functies vraagt om een goede onderbouwing van nut en noodzaak van een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' of 'overige stedelijke voorzieningen' en een zorgvuldige ruimtelijke inpassing van deze nieuwe ontwikkeling. Onder 'nieuwe stedelijke voorziening' wordt op basis van de Handreiking Ladder voor Duurzame verstedelijking van het ministerie van I&M verstaan: voorzieningen ten aanzien van wonen, werken en detailhandel. Onder 'overige stedelijke voorzieningen' wordt in de handreiking verstaan: onderwijs, zorg, cultuur, bestuur, indoor sport en leisure. Overheden die nieuwe stedelijke voorzieningen mogelijk willen maken, moeten standaard een aantal stappen zetten die borgen dat tot een zorgvuldige ruimtelijke afweging en inpassing van die nieuwe ontwikkeling wordt gekomen. Ruimtelijke besluiten moeten aandacht besteden aan de Ladder van duurzame verstedelijking. In het artikel 3.1.6. lid 2 Bro (Besluit ruimtelijke ordening) staan de drie stappen van de Ladder voor Duurzame verstedelijking als volgt beschreven: 1. De beoogde ontwikkeling moet voorzien in een actuele regionale behoefte. De relevante regio is afhankelijk van de ontwikkeling. De behoefte moet voortkomen van consumenten. De effecten op de leegstand moeten hierbij in overweging worden genomen. 2. Als er behoefte is aan een ontwikkeling, dan moet getracht worden deze in te passen binnen bestaand stedelijk gebied door herontwikkeling, intensivering of transformatie. Voor ontwikkeling van detailhandel geldt de voorkeur voor ontwikkeling in of aansluitend aan bestaand winkelgebied. 3. Indien de ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied kan	Op basis van de Handreiking Ladder voor Duurzame verstedelijking valt het ontwikkelen van recreatiewoningen niet onder een 'nieuwe stedelijke voorziening' of 'overige stedelijke voorziening'. Toetsing aan de drie stappen van de 'duurzaamheidsladder' is derhalve niet nodig. In de toelichting van het bestemmingsplan wordt dit aspect wel nader toegelicht.

	(wettelijk) Kader	Voorwaarden	Conclusies en aandachtspunten
		plaatsvinden, moet worden beschreven in hoeverre van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.	

	(wettelijk) Kader	Voorwaarden	Conclusies en aandachtspunten
	Rijkstructuurvisie Grevelingen en Volkerak-Zoommeer: getij (2013) / Gebiedsontwikkelingsplan Grevelingen Volkerak Zoommeer	Op dit moment wordt gewerkt aan een Rijksstructuurvisie Grevelingen en Volkerak-Zoommeer. Hierin komen rijksbesluiten over de Grevelingen en het Volkerak-Zoommeer te staan. De Rijksstructuurvisie heeft eind 2014 als ontwerp ter inzage gelegen. Op dit moment worden de reacties verwerkt. Drie vraagstukken krijgen daarmee in samenhang een antwoord: zoet of zout water in Volkerak-Zoommeer, *wel of geen getij in de Grevelingen en wel of geen waterberging in de Grevelingen*? De uiteindelijke keuze is bepalend voor de toekomst van deze grote wateren en de economische en ecologische ontwikkeling in het gebied. Parallel aan dit proces loopt het gebiedsontwikkelingsplan Grevelingen Volkerak- Zoommeer. Het programma Gebiedsontwikkeling moet leiden tot concrete afspraken tussen overheden, marktpartijen en maatschappelijke organisaties over duurzaamheid en economische vernieuwing in en rond de Grevelingen en het Volkerak-Zoommeer. Het Rijk acht op termijn een duurzame en robuuste oplossing voor de waterkwaliteitsvraagstukken van de rijkswateren van belang. De kosten om de waterkwaliteitsproblemen op de Grevelingen en het Volkerak-Zoommeer op te lossen zijn voor het Rijk echter, vanwege de noodzaak van scherpe prioritering, te hoog. De waterkwaliteitsproblemen in het Volkerak-Zoommeer zijn op dit moment bovendien, door de aanwezigheid van de quaggamossel, minder urgent dan voorheen. Investeren in het ontwikkelperspectief om de waterkwaliteit van beide wateren op korte termijn structureel te verbeteren, ligt daarom op dit moment niet voor de hand. Regionale partijen hebben echter wel duidelijk de ambitie uitgesproken voor een structurele verbetering van de waterkwaliteit door herintroductie van beperkt getij op beide wateren. Zij verwachten daarvan belangrijke baten voor de regio en zien	In het ontwerp en uitvoering van Brouwerseiland wordt rekening gehouden met eventuele randvoorwaarden die voortvloeien uit de rijksstructuurvisie en het gebiedsontwikkelingsplan. Met name de herintroductie van een beperkte getijdewerking is daarbij van belang. Gelet op de tekst van het ontwerp van de rijksstructuurvisie hoeft geen rekening te worden gehouden met aanvullende waterberging op de Grevelingen.

	(wettelijk) Kader	Voorwaarden	Conclusies en aandachtspunten
		daarvoor ook, in samenwerking met het Rijk en marktpartijen, financiële mogelijkheden. Om die te kunnen identificeren en benutten, heeft de regio behoefte aan een door het Rijk ondersteund toekomstbeeld met 'betekenisvolle uitspraken' voor de beide wateren. Om die reden heeft het Rijk besloten tot een innovatieve pilot om samen met de regio in het jaar na vaststelling van de ontwerp-rijksstructuurvisie naar financiële dekking te zoeken voor de beoogde structurele verbetering van de waterkwaliteit en als gespreksbasis daarvoor het volgende ontwikkelperspectief voor de Grevelingen en het Volkerak-Zoommeer te presenteren: • Verbeteren van de waterkwaliteit van de Grevelingen door het terugbrengen van beperkt getij via een doorlaat in de Brouwersdam die de Grevelingen verbindt met de Noordzee. Uitgangspunt is een getijslag van maximaal 50 cm bij een gemiddeld waterpeil van NAP - 0,20 meter. • Verbeteren van de waterkwaliteit van het Volkerak-Zoommeer door het terugbrengen van zout en beperkt getij via een doorlaat in de Philipsdam die het Volkerak-Zoommeer verbindt met de Oosterschelde. Uitgangspunt daarvoor is een getijslag van maximaal 30 cm bij een gemiddeld waterpeil van NAP - 0,10 meter. Voorafgaand aan het zout maken van het Volkerak-Zoommeer worden maatregelen uitgevoerd voor alternatieve zoetwatervoorziening en zoutbestrijding (zie paragraaf 3.3). • Er hoeft bij het beheer niet langer rekening te worden gehouden met de mogelijkheid van een aanvullende waterberging op de Grevelingen. Deze vorm van bescherming tegen overstromingen blijkt minder kosteneffectief dan alternatieven zoals versterking van dijken, wanneer de klimaatontwikkeling dat nodig maakt. Deze alternatieven worden verder ontwikkeld in het Deltaprogramma. Verwezenlijking van dit ontwikkelperspectief stelt het kabinet afhanke-	

	(wettelijk) Kader	Voorwaarden	Conclusies en aandachtspunten
		lijk van het beschikbaar komen van financiële middelen voor de uitvoe-ring, zoals hiervoor aangegeven. Uitgaande van het beschikbaar komen van de financiële middelen voor de uitvoering, is beperkt getij op de Grevelingen in 2020 realiseerbaar en beperkt getij en zout op het Volkerak-Zoommeer in 2028.	

	(wettelijk) Kader	Voorwaarden	Conclusies en aandachtspunten
	Nationaal Waterplan 2016-2021 (en bijlage Beleidsnota Noordzee)	*Nationaal waterplan (2016-2021)* Het Nationaal waterplan (NWP) vormt een belangrijke uitgangspunt voor het BPRW. Het legt de hoofdlijnen vast van het nationale waterbeleid en de daartoe behorende aspecten van het nationale ruimtelijke beleid. Het NWP is gericht op duurzaam waterbeheer, op de bescherming tegen overstromingen, op voldoende en schoon water en op diverse vormen van watergebruik. Hierin staat vermeld dat het huidige stelsel van dijken en waterkeringen ook in de toekomst de basis blijft voor waterveiligheid in de Zuidwestelijke Delta. Waterberging in de Grevelingen is niet nodig voor de versterking van de waterveiligheid in de Rijn-Maasdelta. Er wordt verwezen naar de Rijksstructuurvisie Grevelingen en Volkerak-Zoommeer waarin het kabinet onderzoek doet naar de wenselijkheid en haalbaarheid van het terugbrengen van beperkt getij in de Grevelingen en een zout Volkerak-Zoommeer.	Zoals hiervoor aangegeven houdt het rijk, gelet op de tekst van het ontwerp van de rijksstructuurvisie voor Volkerak-Zoommeer en Grevelingen, niet langer vast aan de optie van extra water-berging voor de Grevelingen.
	Meerjarenprogramma Infrastructuur, Ruimte en Transport (MIRT).	In 2012 is een MIRT-verkenning Grevelingen uitgevoerd. De verkenning maakt inzichtelijk hoe herstel van het zuurstofgehalte van het water, het opwekken van duurzame energie, het verder uitbreiden van het natuurareaal, het verbeteren van het aanbod voor recreanten en toe-risten en het herstel van de visserij kan worden vormgegeven. Concreet komen de volgende zaken aan bod: - herintroductie van de getijdenwerking (doorlaat Brouwersdam); - vaarverbinding Grevelingen – Noordzee (zeesluis); - getijdecentrale; - doorlaat Grevelingendam – Waterberging Grevelingen;	De MIRT-verkenning Grevelingen is vooral bedoeld om de ruimtelijke samenhang (en effecten) van de besluiten uit de voorkeursbeslissing en de ontwikkelingsruimte voor recreatie en toerisme, natuur en visserij inzichtelijk te maken en vast te leggen. Er is een relatie met de Gebiedsvisie Brouwersdam en Structuurvisie Brouwersdam Zuid. Bij de ontwikkeling van Brouwerseiland wordt rekening gehou-den met de herintroductie van een beperkt getij op de Grevelin-gen. Brouwerseiland betekent geen belemmering voor de overige ontwikkelingen.

	(wettelijk) Kader	Voorwaarden	Conclusies en aandachtspunten
		- Flakkeese Spuisluis.	
	Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)	Het Barro (AmvB Ruimte) bevat regels voor het bouwen op de waterkering. Daarbij zijn twee componenten van belang. <u>Ruimtelijke component</u> - Een ontheffing voor het bouwen op een waterkering moet bij het ministerie van Infrastructuur en Milieu worden aangevraagd door een overheidsinstelling (gemeente of provincie), met als onderlegger een ruimtelijk georiënteerde gebiedsvisie. In dit geval zal de gemeente Schouwen-Duiveland de ontheffing aanvragen. - Op grond hiervan dienen de ruimtelijke effecten op én de ontwikkelingsrichting van de Brouwersdam inzichtelijk gemaakt te worden. Specifiek moet daarbij aandacht worden besteed aan de cumulatie van projecten op en rond de dam in relatie tot de dam als (primaire) waterkering. Conform de AMvB Ruimte moet inzichtelijk worden gemaakt of de geplande ontwikkelingen op de Brouwersdam verantwoord zijn vanuit een oogpunt van veiligheid, draagkracht van het gebied (natuur) en ontsluiting. Dit betekent niet alleen een opsomming van projecten, maar ook een beoordeling hiervan in het grotere geheel van de Brouwersdam. Op grond van de gebiedsvisie moet tot slot duidelijk worden of er op de Brouwersdam sprake is van verbetering van de ruimtelijke kwaliteit." <u>Technische component</u>	- De gemeente zal een ontheffing aanvragen bij het ministerie. - In de MER zijn de ruimtelijke effecten onderzocht en beoordeeld. - De technische componenten zijn nader onderzocht.

	(wettelijk) Kader	Voorwaarden	Conclusies en aandachtspunten
		Door het bureau Baars-CIPRO is onderzocht onder welke voorwaarden het mogelijk is om bebouwing te realiseren binnen de begrenzing van de waterkering ter plaatse van de Middelplaathaven. Uit het onderzoek blijkt dat bouwwerken van beperkte omvang zoals recreatiewoningen van 2 tot 3 verdiepingen technisch inpasbaar zijn in het gebied tussen de Middelplaathaven en de parallelweg. Het profiel van de waterkering moet intact worden gehouden door gebouwen niet in te laten snijden in het talud van de waterkering. Indien de bouwwerken buiten de aangepaste kernzone worden gesitueerd blijft het profiel van de waterkering zoals deze is. In het onderzoek van Baars-CIPRO wordt aanbevolen om de details verder uit te werken. Door middel van stabiliteitsberekeningen moet worden aangetoond dat het realiseren van gebouwen niet leidt tot een vermindering van de binnenwaartse stabiliteit van de binnenberm.	
	(Rijks)structuurvisie Windenergie op land	In het Nationaal Waterplan en de Beleidsnota Noordzee is aangekondigd dat het kabinet extra windenergiegebieden zal aanwijzen – buiten de 12-mijlszone (circa 22 kilometer (km)) – voor de Hollandse kust en ten noorden van de Waddeneilanden. Die gebieden worden in de Rijksstructuurvisie Windenergie op Zee aangewezen	De ontwikkeling van Brouwerseiland is ver buiten de bestaande en beoogde windparken gelegen, en vormt daarom geen belemmering voor de opwekking van windenergie.

	(wettelijk) Kader	Voorwaarden	Conclusies en aandachtspunten
	Structuurvisie buisleidingen	Het doel van deze Structuurvisie is om ruimte vrij te houden in Nederland voor de aanleg van toekomstige buisleidingen van nationaal en internationaal belang voor het transport van gevaarlijke stoffen.	In de nabijheid van de ontwikkeling zijn geen gebieden aangewezen voor (toekomstige)buisleidingen van nationaal en internationaal belang.
Provincie	*Omgevingsplan 2012-2018*	Voor een krachtig Zeeland zijn economische groei, ontwikkeling en innovatie nodig. De Provincie Zeeland draagt daar als regionaal bestuur met eigen taken en verantwoordelijkheden actief aan bij. De Provincie zet in op een sterke economie, een goed woon- en werkklimaat en kwaliteit van water en landelijk gebied. - De provincie wil de kernkwaliteiten van Zeeland verder benutten, (h)erkennen en versterken. Het karakter van verschillende delen van Zeeland, met sterke, beeldbepalende economische sectoren en eigenheid van de omgeving, is daarvoor de basis. De provincie onderscheidt drie deelgebieden: - Produceren op Land aan Zee. - Beleven van Land en Zee. - Bloeien op Land en in Zee. De kop van Schouwen maakt deel uit van het thema 'Beleven van land en zee' . De aanwezige kwaliteiten bieden veel kansen voor de ontwik-	Brouwerseiland past binnen de beleidsdoelstellingen uit het Omgevingsplan.

	(wettelijk) Kader	Voorwaarden	Conclusies en aandachtspunten
		keling op het terrein van recreatie, toerisme, sport, cultuur en zorg-economie.	
		De provincie kiest ervoor om zich te concentreren op een aantal gebiedsontwikkelingen. Revitalisering en ontwikkeling van de verblijfsrecreatie op Schouwen-Duiveland en Brouwerseiland maken hier onderdeel van uit.	In het beleid is Brouwerseiland aangewezen als gebiedsontwikkelingslocatie.
		De recreatiekansenkaart vormt de onderlegger voor het recreatiebeleid. Brouwerseiland maakt deel uit van een hotspot. Uitgangspunten voor hotspots: - meerdere (verblijf)recreatieve ontwikkelingen worden gecombineerd tot initiatieven met een economische meerwaarde voor het gebied. - Jachthavens worden bij voorkeur worden jachthavens in de hotspots gerealiseerd - Voor de hotspots wordt gestreefd naar het optimaal benutten van de economische potentie; - in de hotspots wil de provincie samen met gemeenten, bedrijven en (nieuwe)investeerders uitwerking geven aan een toekomstbestendig verblijfsrecreatief product.	De locatie van Brouwerseiland maakt onderdeel uit van een hotspot.
		Permanente bewoning van een recreatiewoning is niet toegestaan.	Met uitzondering van enkele bedrijfswoningen wordt op Brouwerseiland geen permanente bewoning mogelijk gemaakt.
		Aan het in gebruik nemen van recreatiewoning zijn de volgende voorwaarden gekoppeld: - Een centrale exploitatie voor bedrijfsmatige verhuur én bedrijfsmatig beheer van het park, die bestemmingsplanmatig en contractueel dient te worden vastgelegd. - Ten minste de ondergrond waarop de gemeenschappelijke voor-	Op basis van het besluit van de gemeenteraad op 3 oktober 2011 is binnen het plangebied van Brouwerseiland voor maximaal de helft van het aantal eenheden centrale verhuur niet verplicht. De overige verblijfsrecreatieve voorzieningen worden centraal bedrijfsmatig geëxploiteerd.

	(wettelijk) Kader	Voorwaarden	Conclusies en aandachtspunten
		zieningen worden gerealiseerd (onder andere infrastructuur, centrumvoorzieningen etc.) zijn in eigendom van één partij. Daarbij kan worden overwogen de ondergrond van het gehele park in eigendom van één partij te houden (bijvoorbeeld via publiekrechtelijke erfpacht). - De financiële haalbaarheid wordt aangetoond van een (langdurige) bouw, beheer en verhuurexploitatie. - De bedrijfsmatige beheerder door middel van privaatrechtelijke overeenkomsten zorg draagt voor de kwalitatieve instandhouding van het gehele park.	
		Met het principe van verevening heeft de provincie een regeling waarin (extra) ontwikkelingsruimte wordt geboden en tegelijkertijd wordt geïnvesteerd in het versterken van de kwaliteit van de omgeving. De uitgangspunten voor deze regeling zijn vastgelegd in een provinciale handreiking en het convenant met alle Zeeuwse gemeenten. Bij toepassing van het vereveningsprincipe moet altijd sprake zijn van een duidelijke relatie tussen het initiatief en de te leveren investering in de omgevingskwaliteit. Dit moet in principe rechtstreeks worden vormgegeven in het project of in de directe nabijheid. Als uitzondering kan een gemeente ook kiezen voor het instellen van een kwaliteitsfonds. Hiervoor is het echter wel noodzakelijk dat vooraf in het gemeentelijk beleid een relatie wordt gelegd tussen de geboden ontwikkelruimte en de kwaliteitsmaatregelen waar het fonds voor zal worden ingezet.	Voor Brouwerseiland wordt het principe van verevening uitgewerkt (zie hierna).
		Voor nieuwe ontwikkelingen in het landelijk gebied geldt dat zij moeten aansluiten bij het bestaande karakter van het landschap. Als algemeen uitgangspunt geldt daarom dat een nieuwe ontwikkeling zodanig in het landschap moet worden ingebed dat het als een logisch onderdeel deel uitmaakt van het landschap. Hiervoor wordt uitgegaan van	Voor Brouwerseiland wordt ten aanzien van het aspect landschappelijke inpassing maatwerk toegepast, gericht op een hoogwaardige inpassing in de omgeving.

	(wettelijk) Kader	Voorwaarden	Conclusies en aandachtspunten
		een 10 m brede afschermende groengordel. Maatwerk behoort tot de mogelijkheden. Wanneer alternatieve maatregelen worden getroffen, dient uit de ruimtelijke onderbouwing te blijken dat de maatregelen die worden getroffen qua investering gelijkwaardig zijn aan het realiseren van een 10 m brede afschermende groengordel.	
	Verordening ruimte provincie Zeeland	In de provinciale verordening zijn onderdelen van het provinciale beleid (de provinciale belangen, zoals die in het Omgevingsplan zijn beschreven) die bindende betekenis hebben voor gemeentelijke plannen vastgelegd. Op de volgende punten is de provinciale verordening van belang: - Artikel 2.5, lid 1: voorkomen van permanente bewoning. - Artikel 2.5, lid 2: duurzaam beheer en onderhoud van het terrein is gewaarborgd. - Artikel 2.7 de afstand tussen een nieuwe verblijfsrecreatieve bestemming en de bebouwde kom bedraagt minimaal 100 meter; - Artikel 2.11, lid 1 en 3: rekening houden met de regionale waterkeringen en de primair de bestemming Waterstaat - Waterkering geven en een gebiedsaanduiding opnemen voor de vrijwaringszone. - Artikel 2.12, natuurgebieden dienen primair de bestemming Natuur te krijgen - Artikel 2.15 lid 1 en 2, er dienen regels te worden gesteld bij ontwikkelingen die binnen een afstand van 100 m van natuur liggen.	Bij de ontwikkeling van Brouwerseiland wordt rekening gehouden met de randvoorwaarden zoals genoemd in de verordening.

	(wettelijk) Kader	Voorwaarden	Conclusies en aandachtspunten
	Masterplan watersport	Het Masterplan Watersport bevat een visie op de watersport en de actielijnen voor de Provincie Zeeland. - De ambitie vanuit het beleid is een groei van bestedingen van 10% te realiseren in de watersportsector. - Het aanbod aan watersportgebieden vraagt om een maatwerkbenadering, waarbij per gebied de onderscheidende kenmerken worden bevestigd en waar de samenhangen tussen de verschillende gebieden wordt bevorderd.	De ontwikkeling van Brouwerseiland past in het Masterplan watersport.
	Handreiking verevening 2012-2018	Het omgevingsplan Zeeland richt zich op een duurzame ontwikkeling van de provincie. Een ontwikkeling waarbij het versterken van de economische en sociaal-culturele dynamiek hand in hand gaat met het versterken van de Zeeuwse omgevingskwaliteiten. De beleidsmatige doorvertaling van dit uitgangspunt in het omgevingsbeleid heeft er toe geleid dat er enerzijds meer ruimte voor ontwikkeling wordt geboden, maar dat aan deze extra ontwikkelruimte ook aanvullende voorwaarden worden gesteld om het gewenste duurzame karakter van de ontwikkeling ook daadwerkelijk te realiseren. Met de handreiking worden de handvatten geboden voor een verdere uitwerking van het principe van verevening. Uitgangspunt voor het principe van verevening is dat bij nieuwe ontwikkelingen naast een investering in dynamiek tegelijkertijd wordt geïnvesteerd in de omgevingskwaliteit. Op deze manier wordt een aantasting van de omgevingskwaliteit en daarmee een verlies aan ecologisch kapitaal als gevolg van de nieuwe ontwikkeling voorkomen, zodat de groei van het economisch kapitaal niet wordt afgewenteld op het ecologisch kapitaal. Het principe van verevening is van toepassing bij nieuwe initiatieven en uitbreiding en/of intensivering van bestaande initiatieven. Het is echter niet zo dat bij iedere ontwikkeling ook sprake is van het vereveningsprincipe. Als stelregel kan worden	Voor de realisatie van Brouwerseiland is het principe van verevening van toepassing. Door de ontwikkeling van nieuwe natuur- en landschapswaarden, recreatieve gebruiksmogelijkheden en het verbeteren van de milieukwaliteit zal op basis van de provinciale richtlijnen worden voldaan aan het vereveningsprincipe. Het realiseren van natuur- en landschapswaarden in het plangebied overschrijdt ruimschoots de vereveningsbijdrage.

	(wettelijk) Kader	Voorwaarden	Conclusies en aandachtspunten
		gehanteerd dat het dient te gaan om een wenselijke ontwikkeling in het buitengebied waarvoor een aanpassing van het vigerende bestemmingsplan nodig is.	
	Gebiedsplan 2010-2020	Het gebiedsplan is een uitvoeringsgerichte vertaling van de visie Zicht op Grevelingen. In het gebiedsplan is een totale analyse van het gebied op onder meer de aspecten natuur, recreatie, economie, landschap en water uitgevoerd. Uit de analyse zijn drie strategische opgaven geformuleerd. • De natuurwaarden in het gebied dienen verder ontwikkeld te worden tot een vitaal en robuust systeem, dit in nauwe samenhang met de waterkwaliteit en de dynamiek van het terugkerende getij. • De kwaliteiten economische spin-off van de schapsvoorzieningen moet worden verbeterd, seizoensverlenging, inspelen op specifieke doelgroepen, een aantrekkelijke verblijfsomgeving en goede verbindingen met het achterland zijn hierbij sleutelwoorden. • De samenhang binnen het gebied moet tastbaar en beleefbaar gemaakt worden, zowel "fysiek" tussen de verschillende deelgebieden en water - land, als "mentaal" tussen natuur en recreatie. Een beleefbaar landschap is het resultaat. Op gebiedsniveau worden de drie strategische opgaven verder vorm gegeven.	De ontwikkeling van Brouwerseiland past in de strategische opgaven uit het gebiedsplan Grevelingen. Brouwerseiland sluit aan bij de drie strategische opgaven.

	(wettelijk) Kader	Voorwaarden	Conclusies en aandachtspunten
Gemeente	*Strategische Visie 'Tij van de Toekomst' (2011)*	In de visie is opgenomen hoe de gemeente Schouwen-Duiveland er in 2040 uit zou moeten zien. In 2040 kent vakantie-eiland Brouwerseiland een toonaangevende watereconomie die de duurzame verbinding vormt tussen wonen, werken, zorgen en genieten. De belangrijkste uitgangspunten die relevant zijn voor de ontwikkeling zijn: - dat de Brouwersdam is aangewezen tot actief en dynamisch gebied waarbij dag- en verblijfsrecreatie, natuur en landschap en (onder)watersport samengaan; - ruimte voor nieuwvestiging van bijzondere en unieke recreatieve concepten. Hierbij wordt specifiek ruimte geboden aan initiatieven op of aan het water; - dat nieuwe ontwikkelingen per definitie met respect voor de kwaliteiten van het eiland worden vormgegeven; - het ondersteunen van initiatieven waar sprake is van seizoensverlenging.	De ontwikkeling past binnen de visie.
	Structuurvisie Brouwersdam Zuid (2012)	<u>Structuurvisie</u> In deze visie wordt specifiek ingegaan op ontwikkeling van Brouwersdam –Zuid. Ambitie is: 'Over 20 jaar is Brouwersdam-Zuid een afwisselend gebied waarin je de elementen maximaal beleeft, in een ontspannen en informele omgeving. Er is ruimte voor sport en actie en er is ruimte voor natuurbeleving en rust. Het gebied is duurzaam ingericht en het Grevelingenmeer is het toneel van enkele bijzondere functies op en onder water. Het gebied prikkelt de nieuwsgierigheid en nodigt uit tot deelname aan alles wat het gebied te bieden heeft'. Brouwerseiland is verankerd in deze visie. Hierover wordt onder andere het volgende aangegeven: 1. De ontwikkeling is gepland in de Middelplaathaven. Hier is vol-	Brouwerseiland past binnen de visie en zal rekening houden met de gestelde randvoorwaarden.

	(wettelijk) Kader	Voorwaarden	Conclusies en aandachtspunten
		doende ruimte om het programma te realiseren. Deze locatie is mede gekozen om de koppen van de aangrenzende eilanden te ontlasten en toch voor beide eilanden te voorzien in een economische meerwaarde. 2. Het initiatief is onlosmakelijk verbonden met het water en sluit aan bij de ontwikkelpotentie van het zuidelijk deel van de Brouwersdam. 3. De energievoorziening binnen de ontwikkeling dient op een duurzame manier te worden ingevuld. Hiervoor zijn randvoorwaarden opgenomen. 4. De ambitie is om natuurwaarden aan het gebied toe te voegen. 5. De verblijfsrecreatieve componenten bieden een aantal vernieuwende concepten die nieuw zijn voor Zeeland en liefst nog niet eerder in Nederland zijn vertoond. Het ontwerp moet aansluiten bij de kernkwaliteiten van het gebied. Hiervoor zijn randvoorwaarden opgenomen. 6. Permanente bewoning is niet toegestaan. Maar er is wel ruimte voor een noodzakelijke aantal bedrijfswoningen. Voor maximaal de helft van het aantal woningen geldt dat er geen verhuurplicht is. Bij verhuur is één centrale verhuurorganisatie noodzakelijk.	
	Gebiedsvisie Brouwersdam Zuid (2012)	Hoofddoelstelling van de visie is het leveren van een onderbouwing op welke plaatsen op de Brouwersdam ontwikkelingen mogelijk zijn en welke ontwikkelingen dat zijn. Daarnaast dient de visie ter onderbouwing van een ontheffing voor het bouwen op een waterkering. De kern van de ruimtelijke visie kan worden teruggebracht tot de volgende uitgangspunten. 1. Het bouwen op de waterkering is in principe niet mogelijk. Het concept van Brouwerseiland is dermate uniek dat hiervoor mogelijk een uitzondering kan worden gemaakt.	Brouwerseiland past binnen de visie en zal rekening houden met de gestelde randvoorwaarden.

	(wettelijk) Kader	Voorwaarden	Conclusies en aandachtspunten
		2. De veiligheid van de dam staat voorop en heeft de prioriteit boven en andere functies. 3. De dam blijft een belangrijke ader voor de doorstroming op interregionaal niveau. 4. De natuurwaarden (waaronder de Natura 2000-gebieden) blijven behouden. 5. De unieke ligging van de Brouwersdam en de aantrekkingskracht van het water biedt de basis voor een toeristische hotspot en een verbreding van het toeristisch recreatief product in de regio. 6. Bij nieuwe ontwikkelingen op of aan de Brouwersdam geldt dat de Brouwersdam specifieke kenmerken/eigenschappen heeft die noodzakelijk zijn voor de vestiging van deze (recreatieve)ontwikkelingen. 7. De nieuwe recreatieve ontwikkelingen zijn aanvullend op het reeds aanwezige recreatieve aanbod. 8. Nieuwe bebouwing voor recreatieve ontwikkelingen is alleen mogelijk aan de Grevelingenzijde. 9. Langs de Brouwersdam op het grondgebied van de gemeente Goeree-Overflakkee worden extreme (water)sporten beoefend. Bebouwing wordt hier beperkt tot de Kabbelaarsbank en De Punt. 10. Er is sprake van zichtlijnen vanuit de Brouwersdam richting Scharendijke en richting de Punt. Vanuit de Kabbelaarsbank richting het zuiden is er afwisselend sprake van ontwikkelingen en zichtlijnen richting Scharendijke.	

	(wettelijk) Kader	Voorwaarden	Conclusies en aandachtspunten
	Watersportvisie Schouwen-Duiveland (2009)	Hoofddoelstellingen voor de watersport zijn: - Economische impact. - Bijdrage aan andere sectoren binnen de economie. - Bijdrage aan het imago van Schouwen-Duiveland. - Bijdrage aan het ruimtelijk ontwikkelingsbeleid. Hieruit zijn vervolgens de volgende uitgangspunten gefilterd: - Watersport verankeren in het 'droge' toerisme. - Nieuwe doelgroepen aantrekken. - De sterke concurrentiepositie van de watersport handhaven. - Knelpunten, vooral betreffende capaciteit in de havens, oplossen. - Beleid voor het land vertalen naar beleid voor het water. - Watersport als smaakmaker positioneren. De doelstellingen zijn beknopt uitgewerkt in projecten. De ontwikkeling van verscheidene projecten worden gerelateerd aan Brouwersseiland.	De ontwikkeling past in de watersportvisie.
	Economische visie Brouwersdam (2007)	De Economische visie Brouwersdam maakt de recreatieve mogelijkheden van de Brouwersdam inzichtelijk. De nieuwe visie neemt Brouwerseiland als uitgangspunt op. Brouwerseiland moet een koppeling maken tussen ecologie, educatie en natuurbeleving.	Brouwerseiland past in de Economische Visie Brouwersdam
	Structuurvisie Buitengebied (2009)	De Brouwersdam biedt goede mogelijkheden voor uitwerking van recreatieve concepten., zoals aangegeven in de Ontwikkelingsschets Zicht op de Grevelingen. De grote wateren zijn belangrijk voor de toeristisch-recreatief product. Voor de binnenzijde. Functies worden alleen toegestaan als ze goed passen in de omgeving, de inrichting ruimtelijke kwaliteit oplevert, de ontwikkeling duurzaam is.	

	(wettelijk) Kader	Voorwaarden	Conclusies en aandachtspunten
	Raamplan Gebiedsontwikkeling Brouwersdam-Zuid 'Spelen met de elementen' (2009)	Hierin wordt de ambitie neergelegd om de Brouwersdam-Zuid aantrekkelijker te maken voor klokronde en jaarronde recreatie. De Brouwersdam is belangrijk als doorgaande route van en naar Schouwen-Duiveland. De zijden van de Brouwersdam kunnen gebruikt worden voor watersport gerelateerde functies en activiteiten en voor (grootschalige) evenementen. De gemeentelijke Watersportvisie biedt hiervoor verdere kaders. Aan de zijde van de Voordelta ligt de nadruk op watersportactiviteiten. Aan de zijde van het Grevelingenmeer vormt recreatievaart op de Grevelingen een belangrijke functie. Voorzieningen die deze functies ondersteunen zijn op de dam mogelijk, mits passend binnen de randvoorwaarden die Rijkswaterstaat stelt. Nieuwe bebouwing moet ondergeschikt zijn aan de waterkerende functie van de dam. In het raamwerk zijn specifieke randvoorwaarden opgenomen voor de ontwikkeling op de Middelplaathaven.	
	Nota recreatiewoningen (2011)	Om te komen tot een algemeen toetsingskader dat de gemeente kan gebruiken bij de toetsing van initiatieven tot het ontwikkelen en bouwen van recreatiewoningen, heeft de gemeente Schouwen-Duiveland in 2011 een 'Behoefteonderzoek recreatiewoningen Schouwen-Duiveland' laten uitvoeren. Op basis van de belangrijkste conclusies uit het behoefteonderzoek is onder andere geconcludeerd dat nieuwbouw is toegestaan als sprake is van een uniek concept. Hierbij dient rekening te worden gehouden met de volgende uitgangspunten: 1. Herstructurering van recreatiewoningen(terreinen) gaat voor nieuwbouw; 2. De locatie ligt in de nabijheid van de Grevelingen; 3. Er is sprake van een uniek concept; 4. Er is sprake van een goede landschappelijke inpassing; 5. Er is sprake van interactie met de omgeving;	Brouwerseiland voldoet aan een aantal belangrijke voorwaarden, wat betreft locatie, concept, inpassing en interactie. Voor het overige wordt in het ontwerp rekening gehouden met de gestelde randvoorwaarden.

	(wettelijk) Kader	Voorwaarden	Conclusies en aandachtspunten
		6. Het concept is een aanvulling op het bestaande voorzieningen aanbod c.q. seizoensverlengend; 7. Voldoen aan de gestelde perceeleisen, parkeren en ontwerpeisen; 8. Architectuur dient aan te sluiten op het landschap.	
	Detailhandel structuurvisie (2013)	In de detailhandelsstructuurvisie wordt ingegaan hoe de detailhandelsstructuur wordt beoogd op Schouwen-Duiveland. Voor recreatieterreinen staat aangegeven dat de gemeente het belangrijk vindt dat deze een sterke uitgangspositie hebben. In beperkte mate kan detailhandel hier een rol inspelen (bijvoorbeeld supermarktvoorziening). Voorwaarde is dat de winkel gericht is op de bezoekers van de recreatievoorziening. De maximale omvang van detailhandel bij recreatiebedrijven bedraagt 500 m^2 bruto vloeroppervlak. Hierbij geldt de voorwaarde dat de winkel niet structuur verstorend mag werken voor de detailhandelsstructuur op het eiland. Op basis van de Ontwikkelingsvisie horeca Schouwen-Duiveland is nieuw vestiging van horeca op een recreatieterrein toegestaan. Per individuele aanvraag dient beoordeeld te worden of er sprake is van overlast, de planologische inpassing en de uitstralingseffecten. Uitgangspunt is dat de horeca primair is bedoel voor de eigen gasten.	De (watersport gerelateerde)detailhandel en horeca die wordt beoogd is gericht op de recreant van Brouwerseiland. Op het recreatieterrein worden restaurants, multifunctionele zaalruimte, hoteleenheden en kleinschalige detailhandel en horeca (maximaal categorie 1a staat van horeca-activiteiten) voorzien. Voor kleinschalige detailhandel en horeca (categorie 1 a) is een gezamenlijk bruto vloeroppervlak. toegestaan van 750 m^2. Het is mogelijk dat deze oppervlakte in theorie volledig benut wordt door detailhandel en daarmee de 500 m2 uit de detailhandelsstructuurvisie wordt overschreden. gelet op de kleinschaligheid van de horeca en detailhandel in relatie tot de omvang van Brouwerseiland en het unieke concept acht de gemeente de realisatie van deze kleinschalige horeca en detailhandel aanvaardbaar. Het totale programma levert ook een belangrijke bijdrage aan het onderscheidende en kwalitatief hoogwaardige karakter van Brouwerseiland. In dat licht kan het gemeentebestuur instemmen met het voorgestelde programma.

	(wettelijk) Kader	Voorwaarden	Conclusies en aandachtspunten
	Ontwikkelingsvisie horeca Schouwen-Duiveland (2007)	Horeca op een recreatieterrein vormt een aanvulling op het voorzieningenniveau. Nieuw vestiging is toegestaan de wenselijkheid wordt per aanvraag beoordeeld. Uitgangspunt is dat de horeca primair is bedoeld voor de eigen gasten. Reclame-uitingen buiten het recreatieterreinen zijn dan ook niet toegestaan.	De horeca-gelegenheden die worden beoogd zijn primair bedoeld voor de recreanten binnen Brouwerseiland. Er zal buiten het terrein geen sprake zijn van reclame-uitingen. Er wordt voldaan aan het beleid.
	Milieubeleid	De volgende modules vormen samen het gemeentelijk milieubeleids-plan: Afval, Groen, Bodem & Waterbodem, Licht en Duisternis, Energie & Klimaat, Milieu, Bedrijven en Zonering, Externe Veiligheid, Luchtkwaliteit, Geluid & Stilte, Natuur en Landschap, Geur, Veehouderijen en Bedrijven en Water De Gemeente Schouwen-Duiveland streeft naar een ruimtelijke inrichting die kan worden aangepast aan de klimaatverandering. Anders gezegd: het is de bedoeling dat de gemeente Schouwen-Duiveland klimaatbestendig wordt. Bovendien wil de gemeente dat de uitstoot van broeikasgassen vermindert, zodat Schouwen-Duiveland op den duur energieneutraal wordt. Schouwen-Duiveland wordt gezien als een schoon, natuurrijk eiland waar rust, ruimte, stilte en duisternis nog volop aanwezig zijn. Economisch en toeristisch gezien zijn dit belangrijke kwaliteiten. Het milieubeleidsplan stelt kaders waarbinnen bestaande en nieuwe ontwikkelingen/activiteiten mogen plaatsvinden en waarmee de kernkwaliteiten van Schouwen-Duiveland behouden blijven.	Het duurzame karakter komt terug in het hele concept van Brouwerseiland. Er is een duurzaamheidsvisie opgesteld waarmee duurzaamheidsdoelstellingen vertaald worden in het plan. Brouwerseiland wordt ingepast in het gemeentelijk beleid omtrent duurzaamheid.
	Beleidsplan archeologie gemeente Schouwen-Duiveland	In Europees verband is het zogenoemde 'Verdrag van Malta' tot stand gekomen. Uitgangspunt van dit verdrag is het archeologisch erfgoed zo veel mogelijk te behouden. Waar dit niet mogelijk is, dient het bodemarchief met zorg ontsloten te worden. Bij het ontwikkelen van ruimte-	In de Middelplaathaven is geen sprake van vastgestelde of verwachte archeologische waarden. Het uitvoeren van een archeologisch onderzoek is dan ook niet nodig.

	(wettelijk) Kader	Voorwaarden	Conclusies en aandachtspunten
		lijk beleid moet het archeologisch belang vanaf het begin meewegen in de besluitvorming. Hiertoe wordt, naast de in ontwikkeling zijnde regelgeving en beleid, een economische factor toegevoegd. De kosten voor het zorgvuldig omgaan met het bodemarchief, dus de kosten voor inventarisatie, (voor)onderzoeken, bodemonderzoek en documentatie, worden door de initiatiefnemer betaald. Aan de beleidskaart van het Beleidsplan Archeologie zijn beleidsadviezen gekoppeld die als input dienen voor de voorwaarden bij ontwikkelingen. De archeologische onderzoeksgebieden dienen planologisch te worden beschermd. Ten aanzien van de vergunningverlening wordt een aantal gebieden onderscheiden, waarvoor verschillende drempelwaarden en voorwaarden gelden. Voor de locatie Brouwerseiland geldt dat nader archeologisch niet noodzakelijk is.	
	Beleidsnota conventionele explosieven	De nota is bedoeld om initiatiefnemers van ontwikkelingen inzicht te geven in de acties die nodig zijn met betrekking tot de mogelijkheid van de aanwezigheid van conventionele explosieven.	Omdat de Middelplaathaven kunstmatig is aangelegd na de Tweede Wereldoorlog wordt het plangebied niet als verdacht beschouwd ten aanzien van 'Niet Gesprongen Explosieven'.

Bijlage 5 Indicatief landschapsbeeld

brouwers eiland

- 11
- 10
- 9
- 8
- 7
- 6
- 5
- 4
- 3
- 2
- 1,5
- 1
- 0.50
- 0.25
- 0
- -20
- -1
- -2
- -3
- eilandengroep

N57

parallelweg

N57

parallelweg

N57

RTM-HALTE

bushalte

bushalte

zeelenberg architectuur

situatie 7.7.6
schaal 1:1000
dd 24-02-15

wijzigingsdatum: 18-09-2015

Bijlage 6 MER Brouwerseiland

Dit is een afzonderlijke bijlage

Bijlage 7 Bijlagen bij MER Brouwerseiland

Dit is een afzonderlijke bijlage

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan
het bestemmingsplan Brouwerseiland van de gemeente Schouwen-Duiveland.

1.2 bestemmingsplan
de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1676.00155BphBD-vo01 met de bijbehorende regels (en eventuele bijlagen).

1.3 aan- of uitbouw
een uit de gevel springend, in architectonisch opzicht ondergeschikt deel van een woning dat door haar indeling en inrichting is bestemd hoofdzakelijk te worden gebruikt ten behoeve van de woning.

1.4 aanduiding
een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels, regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden.

1.5 aanduidingsgrens
de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.6 aanduidingsvlak
een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde aanduiding, begrensd door een aanduidingsgrens.

1.7 baai
een ronde inham van het water in het land.

1.8 bebouwd oppervlak
som van de oppervlakte van de verticale projectie van gebouwen voor centrale voorzieningen en nautische voorzieningen, recreatiewoningen en hotelvilla met bijbehorende aanbouwen, uitbouwen en garages gezamenlijk, maar exclusief de bebouwde buitenruimte en pergola's ten behoeve van zonnepanelen.

1.9 bebouwde buitenruimte
som van de oppervlakte van de verticale projectie van veranda's, decks en overkappingen behorende bij de recreatiewoningen, hotelvilla's en overige gebouwen, maar exclusief overkappingen met zonnepanelen.

1.10 bebouwing
één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde.

1.11 bedrijfswoning
een woning in of bij een gebouw of op een terrein, welke slechts bestemd is voor bewoning door een huishouden (van een persoon), wiens huisvesting daar noodzakelijk is, gelet op de bestemming van de grond ter plaatse van het gebouw of het terrein.

1.12 begane grondvloer
een vloer ter hoogte van het hoogste punt van het aansluitende maaiveld.

1.13 bestaand
ten tijde van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan.

1.14 bestemmingsgrens
de grens van een bestemmingsvlak.

1.15 bestemmingsplan
de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen.

1.16 bestemmingsvlak
een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.17 Bouwbesluit
het Bouwbesluit, zoals dat luidde ten tijde van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan.

1.18 bouwen
het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk.

1.19 bouwgrens
de grens van een bouwvlak.

1.20 bouwlaag
het gedeelte van een bouwwerk tussen twee vloeren in, uitgezonderd een souterrain, kelder of kap.

1.21 bouwperceel
een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.

1.22 bouwperceelgrens
een grens van een bouwperceel.

1.23 bouwvlak
een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten.

1.24 bouwwerk
elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond of boven of in het water.

1.25 centrale bedrijfsmatige exploitatie
het via een bedrijf, stichting of andere rechtspersoon voeren van een gezamenlijke exploitatie van een recreatieterrein gericht op het bieden van - permanent wisselend - recreatief nachtverblijf alsmede het beheren en onderhoud en van de daarbij behorende groenvoorzieningen, sanitaire voorzieningen, parkeervoorzieningen, toegangswegen en overige voorzieningen ten behoeve van de exploitatie van het recreatieterrein.

1.26 centrale voorzieningen
voorzieningen ten behoeve van dagrecreatie, verblijfsrecreatie en waterrecreatie, zoals ontvangst- en receptieruimtes, dienst- en beheerruimtes, detailhandel, horeca, wellness, overdekte sport-, spel- en speelvoorzieningen en daarmee vergelijkbare ruimtes in een centrale voorziening, geen casino zijnde.

1.27 centrale parkeerplaatsvoorziening
parkeerplaatsvoorziening met een concentratie van parkeerplaatsen.

1.28 commerciële vaart
bedrijfsmatige vaartuigen ten behoeve van de visserij, chartervaart, bruine vloot, rondvaartboten, watertaxi's en daarmee vergelijkbare vaart.

1.29 dagrecreatie
activiteiten ter ontspanning, zoals sport-, spel- en speelvoorzieningen, geen casino zijnde , waaronder wellness, toerisme en educatie, waarbij overnachting uitdrukkelijk is uitgesloten.

1.30 deck
een niet overdekte buitenruimte met een vloer die, met uitzondering van de constructie, los ligt van het maaiveld**.**

1.31 detailhandel
het bedrijfsmatig te koop aanbieden, hieronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan diegenen die deze goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit en de detailhandel ten dienste staat van het ter plaatse gevestigde bedrijf.

1.32 detailhandel in volumineuze goederen
detailhandel in de volgende detailhandelbranches:
a. auto, boten en caravans;
b. woninginrichting, inclusief keukens en badkamers;
c. tuincentra, plant- en dierbenodigdheden;
d. bouwmarkten en doe-het-zelf;
e. fietsen en automaterialen.

1.33 dienstverlening
het bedrijfsmatig verlenen van diensten, waarbij het publiek rechtstreeks (al dan niet via een balie) te woord wordt gestaan en geholpen zoals bijvoorbeeld een kantoor, uitzendbureau, reisbureau, kapper, schoonheidssalon, fysiotherapeut, belwinkel en internetcafé, etc.

1.34 dove gevel
een bouwkundige constructie die een ruimte in een gebouw scheidt van de buitenlucht, waarin geen te openen delen aanwezig zijn en met een karakteristieke geluidswering - conform NEN 5077 - die ten minste gelijk is aan het verschil tussen de geluidsbelasting van die constructie en 33 dB (ingeval van wegverkeerslawaai) en 35 dB(A) (ingeval van industrielawaai), alsmede een bouwkundige constructie waarin alleen bij wijze van uitzondering te openen delen aanwezig zijn, mits die delen niet direct grenzen aan een geluidsgevoelige ruimte, zoals omschreven in artikel 1 van de Wet geluidhinder.

1.35 duinvegetatie
vegetatie die kenmerkend is voor duinen aan de kust, waaronder in ieder geval grazige vegetaties, duinstruweel en bosschages worden verstaan.

1.36 erf
al dan niet omheind stuk grond dat in ruimtelijk opzicht direct behoort bij, in functioneel opzicht ten dienste staat van, en in feitelijk opzicht direct aansluit aan een gebouw en dat, blijkens de kadastrale gegevens behoort tot het bouwperceel waarop dat gebouw is geplaatst.

1.37 explosieve stoffen
stoffen behorende tot klasse 1 van het Accord Européen relatif au transport international des marchandises dangereuses par route (ADR), met uitzondering van consumentenvuurwerk zoals gedefinieerd in artikel 1.1.1 van het Vuurwerkbesluit.

1.38 front
de meest naar het water toegekeerde gevel van een recreatiewoning en de meest naar de weg gekeerde gevel van een hotelvilla.

1.39 frontbreedte
de totale breedte van het front van een recreatiewoning en van een hotelvilla inclusief veranda, maar exclusief een deck en een steiger.

1.40 garage
een gebouw bedoeld voor de stalling van vervoermiddelen, zoals auto's en boten, en voor de berging van niet voor handel en distributie of commercieel gebruik bestemde goederen voor privé gebruik.

1.41 gebouw
elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt, niet zijnde veranda's of deck's.

1.42 geluidsgevoelig object
woningen alsmede andere geluidsgevoelige gebouwen of geluidsgevoelige terreinen als bedoeld in artikel 1 van de Wet geluidhinder (hierna:"Wgh") en artikel 1.2 van het Besluit geluidhinder en tevens recreatiewoningen.

1.43 groepsaccommodatie
een gebouw bestemd voor recreatief nachtverblijf door overwegend meer dan 8 personen uitsluitend in groepsverband.

1.44 havenschot
een afmeervoorziening voor boten in een haven, in de vorm van een kademuur, beschoeiing of een afschermend schot.

1.45 hoofdgebouw
een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn aard, functie constructie of afmetingen, dan wel gelet op de bestemming als belangrijkste gebouw valt aan te merken.

1.46 horecabedrijf
een bedrijf gericht op het verstrekken (al dan niet aan derden) van al dan niet ter plaatse bereidde en al dan niet ter plaatse te nuttigen dranken en/of etenswaren en/of het verstrekken van logies en/of het exploiteren van zaalaccommodaties.

1.47 hotel
een horecabedrijf dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van logies (verblijf van korte duur), met als nevenactiviteiten verzorging in de vorm van onder andere schoonmaak, (room)service, bedden opmaken en de verstrekking van consumpties en maaltijden aan derden.

1.48 hotelvilla
een verblijfseenheid met hotelfaciliteiten, geen groepsaccommodatie zijnde.

1.49 hotelfaciliteiten
schoonmaak, (room)service, bedden opmaken, verstrekking van consumpties en maaltijden aan derden.

1.50 huishouden
een persoon dan wel een aantal personen in een zeker continue samenstelling die met elkaar wonen en tussen de verschillende personen een zekere onderlinge verbondenheid bestaat.

1.51 kampeermiddel
tenten, tentwagen, kampeerhuisjes of -lodges, caravans, campers, (sta)caravans of hiermee gelijk te stellen mobiele onderkomens op kampeerterreinen bestemd voor recreatief nachtverblijf, waarbij gebruikers hun hoofdverblijf elders hebben.

1.52 kap
dakconstructie voorzien van een hellend dakvlak, bedoeld voor de afdekking van een gebouw, waarin al dan niet geheel of gedeeltelijk een bouwlaag is ondergebracht.

1.53 kelder
een ruimte die is gelegen onder de ter plaatse aanwezige begane grondvloer.

1.54 kleinschalige dagrecreatieve voorzieningen:
voorzieningen, zoals aanlegsteigers, picknickplaatsen, observatiepunten, informatieborden en banken, ten behoeve van activiteiten, zoals wandelen, fietsen, vissen, zwemmen, kanoën en natuurobservatie.

1.55 kleinschalige evenementen
kleinschalige evenementen, zoals een braderie, culturele activiteiten, markt, openluchtoptredens, een en ander zonder versterkt geluid zoals bij een popconcert.

1.56 landschapsduin
een duinlandschap in de vorm van een langgerekt duin dat zorgt voor:
a. de landschappelijke inpassing;
b. afscherming van het wegverkeerslawaai en licht afkomstig van rijksweg N57/de Brouwersdam;
c. afscherming ten behoeve van externe veiligheid van de rijksweg N57/Brouwersdam.

1.57 ligplaats
een gedeelte van het water, bestemd of geschikt voor plaatsing van een vaartuig.

1.58 maaiveld
de bovenkant van het terrein dat een bouwwerk omgeeft.

1.59 multifunctionele zaalaccommodatie
ruimtes voor vergaderingen, congressen, culturele activiteiten en daarmee vergelijkbare activiteiten.

1.60 natuurwaarden
waarden die kenmerkend zijn voor duinlandschap en aan de kust, voor de overgang van duin naar water en voor brak water en zeewater, zoals voorkomend in en om de Grevelingen, waaronder in ieder geval worden verstaan: duinvallei, duinstruweel, rietoever, helmgras, luwe baai, kunstmatig rif, oesterrif en paal hula's.

1.61 nautische voorzieningen
watersport gerelateerde voorzieningen in de vorm van watersport gerelateerde detailhandel en dienstverlening, waarbij het publiek al dan niet rechstreeks te woord wordt gestaan en geholpen, zoals bedrijfs- en kantoorruimtes, servicevoorzieningen, alsmede watersport gerelateerde verenigingen en educatie, maar geen vulpunt voor motorbrandstoffen en geen onderhoud en reparatie van schepen.

1.62 NAP
het Normaal Amsterdams Peil, waaraan hoogtemetingen in Nederland worden gerelateerd.

1.63 nutsvoorzieningen
voorzieningen ten behoeve van openbaar nut.

1.64 oeverlijn
de gemiddelde scheidingslijn tussen water en land.

1.65 onbebouwde ruimte
een gedeelte van een bouwperceel waar geen gebouwen, recreatiewoningen, hotelvilla's, aan- en uitbouwen, garages, veranda's en deck's aanwezig zijn.

1.66 overkapping
een bouwwerk, geen gebouw zijnde, voorzien van een gesloten dak en optioneel een wand.

1.67 passend in straat- en bebouwingsbeeld
a. een goede verhouding tussen bouwmassa en open ruimte;
b. een goede hoogte-/breedteverhouding tussen de bebouwing onderling;
c. een samenhang in bouwvorm/architectonisch beeld tussen bebouwing die ruimtelijk op elkaar georiënteerd is.

1.68 peil
a. voor gebouwen, overkappingen en veranda's, steigers: 0 m NAP;
b. voor overige bouwwerken: de hoogte van het aansluitende maaiveld;
tenzij anders in de regels aangegeven.

1.69 permanente bewoning
bewoning van een ruimte als hoofdverblijf.

1.70 recreatief nachtverblijf
recreatie in ruimten die zijn bestemd voor verblijfsrecreatie, zoals een recreatiewoning, kampeerhuisje, logeergebouw, pension of kampeermiddel, door personen die hun hoofdverblijf elders hebben.

1.71 recreatiewoning
een gebouw, geen woonkeet en geen (sta)caravan of andere constructie op wielen, dat bestemd is voor recreatief nachtverblijf en waarbij de gebruikers hun hoofdverblijf elders hebben, geen groepsaccommodatie zijnde.

1.72 restaurant
een horecabedrijf dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van maaltijden voor consumptie aan derden ter plaatse, met als nevenactiviteit het verstrekken van alcoholische en niet-alcoholische dranken.

1.73 seksinrichting
de voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte, waarin bedrijfsmatig, of in omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden. Onder een seksinrichting wordt in elk geval verstaan: een prostitutiebedrijf, waaronder begrepen een erotische-massagesalon, een seksbioscoop/-theater, seksautomatenhal of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar.

1.74 souterrain
een gedeeltelijk onder maaiveld gelegen ruimte. Een souterrain is gelegen onder de begane grondvloer.

1.75 Staat van Horeca-activiteiten
de Staat van Horeca-activiteiten die van deze regels deel uitmaakt.

1.76 straatprostitutie
het zich op de openbare weg respectievelijk op openbare ruimten of in een zich op de openbare weg respectievelijk openbare ruimte bevindend voertuig beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding.

1.77 steiger
een geheel of gedeeltelijk boven het water en oever aangebrachte of op het water drijvende constructie, multifunctioneel te gebruiken als loopzone naar een vaartuig of zwemwater, maar ook als open zit plek in de buitenlucht.

1.78 vaste ligplaats
ligplaats, die voor één bepaald schip gereserveerd is.

1.79 veranda
open overdekte buitenruimte aan een gebouw, waarvan de vloer aansluit op de begane grondvloer, die eventueel gedeeltelijk kan worden afgesloten met glas (bijvoorbeeld als windscherm).

1.80 verblijfsrecreatie
recreatie in ruimten die zijn bestemd of opgericht voor recreatief nachtverblijf, zoals een recreatiewoning, door personen die hun hoofdverblijf elders hebben.

1.81 voorgevel van een gebouw
het meest naar de weg zijde gekeerde deel van een gebouw.

1.82 voorgevellijn
denkbeeldige lijn die strak loopt langs de voorgevel van een gebouw tot aan de perceelsgrenzen.

1.83 waterrecreatie
watergebonden recreatie zoals recreatievaart, surfen, vissen en zwemmen.

1.84 weg
voor het verkeer openbaar toegankelijke weg of pad inclusief de daarin liggende bruggen en duikers en de tot die weg behorende paden en bermen of zijkanten.

1.85 woning
een hoofdgebouw dat dient voor de huisvestiging van één afzonderlijk huishouden.

1.86 Wro
de Wet ruimtelijke ordening, zoals die luidde ten tijde van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan.

Artikel 2 Wijze van meten

2.1 de afstand

de afstand tussen bouwwerken onderling alsmede afstanden van bouwwerken tot perceelsgrenzen worden daar gemeten waar deze afstanden het kleinst zijn.

2.2 de dakhelling

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.3 de bouwhoogte van een antenne-installatie

a. ingeval van een vrijstaande (schotel)antenne-installatie: tussen het peil en het hoogste punt van de (schotel)antenne-installatie;
b. ingeval van een op of aan een bouwwerk gebouwde (schotel)antenne-installatie: tussen de voet van de (schotel)antenne-installatie en het hoogste punt van de (schotel)antenne-installatie.

2.4 de bouwhoogte van een bouwwerk

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

2.5 de breedte, lengte en diepte van een bouwwerk

tussen (de lijnen getrokken door) de buitenzijde van de gevels en het hart van de scheidsmuren.

2.6 de goothoogte van een bouwwerk

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.

2.7 bruto vloeroppervlak

de vloeroppervlakte van de ruimte, dan wel van meerdere ruimten van een vastgoedobject gemeten op vloerniveau langs de buitenomtrek van de (buitenste) opgaande scheidingsconstructie, die de desbetreffende ruimte(n) omhullen. Ter aanvulling op bovenstaande geldt het volgende:

a. indien een binnenruimte aan een andere binnenruimte grenst, moet worden gemeten tot het hart van de betreffende scheidingsconstructie;
b. indien een gebouw gebonden buitenruimte aan een binnenruimte grenst, moet het grondvlak van de scheidingsconstructie volledig worden toegerekend aan de bruto-vloeroppervlakte van de binnenruimte;
c. de oppervlakte van een veranda wordt niet meegerekend in het bruto-vloeroppervlak.

2.8 de inhoud van een bouwwerk

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.

2.9 de oppervlakte van een bouwwerk

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte maaiveld ter plaatse van het bouwwerk. De bebouwde buitenruimte maakt geen deel uit van deze oppervlakte.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Recreatie - Verblijfsrecreatie

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Recreatie - Verblijfsrecreatie' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. verblijfsrecreatie;
b. waterrecreatie;
c. dagrecreatie;
d. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - trambaan': tevens een trambaan met bijbehorend perron;
e. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals:
    1. centrale voorzieningen, nautische voorzieningen en aanvullende voorzieningen ten behoeve van recreatie, zoals detailhandel, horeca en zaalaccommodatie;
    2. ontsluitingswegen, paden, bruggen, groen, parkeervoorzieningen, nutsvoorzieningen en water, waterberging en overige voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding;
f. een en ander uitsluitend in de vorm van een archipel, centrum en zuidstrand als bedoeld in lid 3.3, met de daarbij behorende natuurwaarden.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Toelaatbare bebouwing

Op deze gronden mogen uitsluitend ten dienste van de in lid 3.1 bedoelde bestemming worden gebouwd:

a. binnen het bouwvlak:
    1. recreatiewoningen met bijbehorende veranda's, decks, aan- of uitbouwen en garages;
    2. hotelvilla's met bijbehorende veranda's, decks en aan- of uitbouwen;
    3. gebouwen met bijbehorende overkapping, veranda's en decks ten behoeve van centrale voorzieningen;
    4. gebouwen met bijbehorende overkappingen, veranda's en decks ten behoeve van nautische voorzieningen;
    5. gebouwen voor detailhandel en horeca buiten centrale voorzieningen en nautische voorzieningen;
    6. bedrijfswoningen;
    7. beheers- en dienstgebouwen en een havenmeesterkantoor;
    8. nutsvoorzieningen;
    9. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
b. buiten het bouwvlak:
    1. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waaronder steigers en havenschotten.

3.2.2 Oppervlaktes bebouwd oppervlak en bebouwde buitenruimte

Ten aanzien van oppervlaktes gelden de volgende regels:

a. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 1' en 'specifieke bouwaanduiding - 2' bedraagt:
    1. het gezamenlijk maximum bebouwd oppervlak 27.500 m²;

2. het gezamenlijk maximum oppervlak aan bebouwde buitenruimte 12.500 m²;

b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 3' en 'specifieke bouwaanduiding - 4' bedraagt:
   1. het gezamenlijk maximum bebouwd oppervlak 10.500 m²;
   2. het gezamenlijk maximum oppervlak aan bebouwde buitenruimte 5.000 m²;
c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 5' bedraagt:
   1. het gezamenlijk maximum bebouwd oppervlak 10.500 m²;
   2. het gezamenlijk maximum oppervlak aan bebouwde buitenruimte 4.800 m²;
d. de maximum oppervlakte van een nutsvoorziening buiten een bouwvlak bedraagt 10 m².

3.2.3 Specifieke bouwaanduiding - 1, archipel buitenzijde

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 1' gelden de volgende regels:

a. op deze gronden mogen uitsluitend ten dienste van de in lid 3.1 bedoelde bestemming worden gebouwd:
   1. recreatiewoningen en bedrijfswoningen op het land met bijbehorende veranda's, decks, aan- of uitbouwen en garages, zowel vrijstaand, twee-onder-een-kap als met 2 geschakeld;
   2. nutsvoorzieningen;
   3. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
b. voor recreatiewoningen en bedrijfswoningen met bijbehorende veranda, deck, aan- of uitbouw en garage gelden de volgende regels:

situering	1. geheel of gedeeltelijk op het land of gedeeltelijk boven het wateroppervlak en 2. onderling afwijkend ten opzichte van de oever
maximum bouwhoogte	11,80 m + NAP
minimum hoogte	de onderzijde van de begane grondvloer van een gebouw wordt vanaf een minimum hoogte 1,40 m +NAP gebouwd
minimaal bebouwd oppervlak recreatiewoning	60 m²
maximum aantal bouwlagen	2 bouwlagen waarbij aanvullend een kap, een kelder en/of souterrain zijn toegestaan
onbebouwde ruimte	1. de onbebouwde ruimte bedraagt bij een vrijstaande recreatiewoning minimaal 5,00 m rondom 2. de onbebouwde ruimte bedraagt bij een twee-onder-een-kap of geschakelde recreatiewoning minimaal 5,00 m rondom
onderlinge afstand tussen fronten	1. minimaal 50% van de frontbreedte met een minimum van 8,00 m 2. bij verschillende frontbreedtes is de grootste frontbreedte bepalend
maximum frontbreedte	1. 20,00 m 2. aan de oevers die direct georiënteerd zijn op de Grevelingen is bij een maximum van 3 recreatiewoningen een grotere frontbreedte toegestaan met een maximum frontbreedte van 40,00 m, waarvoor de volgende regels gelden: - maximum 30,00 m maakt deel uit van het bebouwd oppervlak - de onbebouwde ruimte bedraagt minimaal 25,00 m - bij toepassing van een lessenaarsdak mag op de 2e bouwlaag in de kap met een maximum van 50% van de frontbreedte in aanzicht een gevel zijn en mag met een minimum 50% van de frontbreedte in aanzicht een dakvlak zijn

	3. aan de oevers die direct georiënteerd zijn op de Grevelingen is bij een maximum van 3 recreatiewoningen een grotere frontbreedte toegestaan met een maximum frontbreedte van 45,00 m, waarvoor de volgende regels gelden: - maximaal 35,00 m maakt deel uit van het bebouwd oppervlak - de onbebouwde ruimte bedraagt minimaal 30,00 m - bij toepassing van een lessenaarsdak mag op de 2e bouwlaag in de kap met een maximum van 50% van de frontbreedte in aanzicht een gevel zijn en mag met een minimum van 50% van de frontbreedte in aanzicht een dakvlak zijn
garage	1. mag vrijstaand worden gebouwd; minimaal drie zijden en het dak dienen op te gaan in het duinlandschap 2. mag aangebouwd een worden gebouwd; minimaal twee zijden en het dak dienen op te gaan in het duinlandschap 3. mag onder een recreatiewoning en bedrijfswoning worden gebouwd

c. voor het bouwen van nutsvoorzieningen en bouwwerken, geen gebouwen, overkapping en veranda zijnde, gelden de volgende regels:
    1. vlaggenmasten zijn niet toegestaan ter plaatse van een bouwperceel voor een recreatiewoning en een bedrijfswoning;
    2. voor het bouwen van overige bouwwerken, geen gebouwen, overkapping of veranda zijnde, gelden de volgende regels:

	maximum bouwhoogte ten opzichte van het aangrenzende maaiveld
lichtmasten; uitsluitend voor verkeersveiligheid	4,00 m; met een minimale tussenafstand van 50 m
oriëntatieverlichting	1,20 m; met een minimale tussenafstand van 40 m
speelvoorzieningen	4,00 m
tuin - en erfafscheidingen	zijn niet toegestaan
bouwkundige opbouw bij een steiger	1,20 m ten opzichte van de steigervloer
vlaggenmasten	10,00 m en 13,00 m +NAP
nutsvoorzieningen	3,50 m
overige bouwwerken, geen gebouwen, overkapping of veranda zijnde	1. bruggen 11,80 m +NAP 2. overige 2,00 m

3.2.4 Specifieke bouwaanduiding - 2, archipel binnenzijde

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 2' gelden de volgende regels:

a. op deze gronden mogen uitsluitend ten dienste van de in lid 3.1 bedoelde bestemming worden gebouwd:
    1. recreatiewoningen en bedrijfswoningen op het land met bijbehorende veranda's, decks, aan- of uitbouwen en garages, zowel vrijstaand, twee-onder-een-kap als met 2 geschakeld;
    2. recreatiewoningen en bedrijfswoningen gedeeltelijk boven het wateroppervlak met bijbehorende veranda's, decks, aan- of uitbouwen en garages, zowel vrijstaand, twee-onder-een-kap als met 2 geschakeld;
    3. nutsvoorzieningen;
    4. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
b. voor recreatiewoningen en bedrijfswoningen op het land met bijbehorende veranda, deck, aan- of uitbouw en garage gelden de volgende regels:

situering	1. geheel of gedeeltelijk op het land of gedeeltelijk boven het wateroppervlak en 2. onderling afwijkend ten opzichte van de oever
maximum bouwhoogte	1. 11,80 m +NAP 2. het is toegestaan bij een maximum van 15 recreatiewoningen een hogere bouwhoogte te realiseren met een maximum van 13,50 m +NAP, waarbij de bovenste bouwlaag maximaal 6,00 m bij 6,00 m bedraagt
minimum hoogte	de onderzijde van de begane grondvloer van een gebouw wordt vanaf een minimum hoogte 1,40 m +NAP gebouwd
minimaal bebouwd oppervlak recreatiewoning	60 m²
maximum aantal bouwlagen	1. bij recreatiewoningen en bedrijfswoningen als bedoeld onder 1 inzake maximale bouwhoogte: 2 bouwlagen waarbij aanvullend een kap, een kelder en/of souterrain zijn toegestaan 2. bij recreatiewoningen en bedrijfswoningen als bedoeld onder 2 inzake maximale bouwhoogte: 2 bouwlagen met een derde bouwlaag waarbij aanvullend een kap, een kelder en/of souterrain zijn toegestaan
onbebouwde ruimte	1. de onbebouwde ruimte bedraagt bij een vrijstaande recreatiewoningen minimaal 3,00 m rondom 2. de onbebouwde ruimte bedraagt bij een twee-onder-een-kap of geschakelde recreatiewoning minimaal 3,00 m rondom
onderlinge afstand tussen fronten	1. minimaal 50% van de frontbreedte met een minimum van 5,00 m 2. bij verschillende frontbreedtes is de grootste frontbreedte bepalend
maximum frontbreedte	1. 20,00 m 2. bij 2 recreatiewoningen is een grotere frontbreedte toegestaan met een maximum frontbreedte van 35,00 m, waarvoor de volgende regels gelden: - maximum 25,00 m maakt deel uit van het bebouwd oppervlak - de onbebouwde ruimte bedraagt minimaal 20,00 m - bij toepassing van een lessenaarsdak mag op de 2e bouwlaag in de kap met een maximum van 50% van de frontbreedte in aanzicht een gevel zijn en mag met een minimum van 50% van de frontbreedte in aanzicht een dakvlak zijn 3. bij 2 recreatiewoningen is een grotere frontbreedte toegestaan met een maximum frontbreedte van 40,00 m, waarvoor de volgende regels gelden: - maximum 30,00 m maakt deel uit van het bebouwd oppervlak - de onbebouwde ruimte bedraagt minimaal 25,00 m - bij toepassing van een lessenaarsdak mag op de 2e bouwlaag in de kap een maximum van 50% van de frontbreedte in aanzicht een gevel zijn en mag een minimum van 50% van de frontbreedte in aanzicht een dakvlak zijn

garage	1. mag vrijstaand worden gebouwd; minimaal drie zijden en het dak dienen op te gaan in het duinlandschap 2. mag aangebouwd een worden gebouwd; minimaal twee zijden en het dak dienen op te gaan in het duinlandschap 3. mag onder een recreatiewoning en bedrijfswoning worden gebouwd

c. voor het bouwen van nutsvoorzieningen en bouwwerken, geen gebouwen, overkapping en veranda zijnde, gelden de volgende regels:
   1. vlaggenmasten zijn niet toegestaan ter plaatse van een bouwperceel voor een recreatiewoning en een bedrijfswoning;
   2. voor het bouwen van overige bouwwerken, geen gebouwen, overkappingen of veranda's zijnde, gelden de volgende regels:

	maximum bouwhoogte ten opzichte van het aangrenzende maaiveld
lichtmasten; uitsluitend voor verkeersveiligheid	4,00 m; met een minimale tussenafstand van 50 m
oriëntatieverlichting;	1,20 m; met een minimale tussenafstand van 40 m
speelvoorzieningen	4,00 m
tuin - en erfafscheidingen	zijn niet toegestaan
bouwkundige opbouw bij een steiger	1,20 m ten opzichte van de steigervloer
vlaggenmasten	10,00 m en 13,00 m +NAP
nutsvoorzieningen	3,50 m
overige bouwwerken, geen gebouwen, overkappingen of veranda's zijnde	1. bruggen 11,80 m +NAP 2. overige 2,00 m

3.2.5 Specifieke bouwaanduiding - 3 en 4, zuidstrand

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 3' en 'specifieke bouwaanduiding - 4' gelden de volgende regels:

a. Op deze gronden mogen uitsluitend ten dienste van de in lid 3.1 bedoelde bestemming worden gebouwd:
   1. recreatiewoningen en bedrijfswoningen op het land met bijbehorende veranda's, decks, aan- of uitbouwen en garages, zowel vrijstaand, twee-onder-een-kap als met 2 geschakeld;
   2. recreatiewoningen en bedrijfswoningen gedeeltelijk boven het wateroppervlak met bijbehorende veranda's, decks, aan- of uitbouwen en garages, zowel vrijstaand, twee-onder-een-kap als met 2 geschakeld;
   3. nutsvoorzieningen;
   4. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
b. voor recreatiewoningen of bedrijfswoningen met bijbehorende veranda, deck, aan- of uitbouw en garage gelden de volgende regels:

situering	1. geheel of gedeeltelijk op het land of gedeeltelijk boven het water en 2. onderling afwijkend gesitueerd ten opzichte van de oever
maximum bouwhoogte	1. 11,80 m +NAP 2.ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 4' bedraagt de maximum bouwhoogte 7,00 + NAP indien op de 2e bouwlaag aan de zijde van de N57 geen dove gevel wordt toegepast
minimum hoogte	de onderzijde van de begane grondvloer van een gebouw wordt vanaf een minimum hoogte 1,40 m +NAP gebouwd
minimaal bebouwd oppervlak recreatiewoning	60 m²
maximum aantal bouwlagen	2 bouwlagen waarbij aanvullend een kap, een kelder en/of souterrain zijn toegestaan
onbebouwde ruimte	1. de onbebouwde ruimte bedraagt bij een vrijstaande recreatiewoning en bedrijfswoning minimaal 3,00 m rondom 2. de onbebouwde ruimte bedraagt bij een twee-onder-een-kap of geschakelde recreatiewoning en bedrijfswoning minimaal 3,00 m rondom
onderlinge afstand tussen fronten	1.minimaal 50% van de frontbreedte met een minimum van 5,00 m en ter plaatse van havens en/of baaien een minimum van 3,00 m 2. bij verschillende frontbreedtes is de grootste frontbreedte bepalend
maximum frontbreedte	18,00 m
garage	1. mag vrijstaand worden gebouwd; minimaal drie zijden en het dak dienen op te gaan in het duinlandschap 2. mag aangebouwd een worden gebouwd; minimaal twee zijden en het dak dienen op te gaan in het duinlandschap 3. mag onder een recreatiewoning of bedrijfswoning worden gebouwd

c. Voor het bouwen van nutsvoorzieningen en bouwwerken, geen gebouwen, overkapping en veranda zijnde, gelden de volgende regels:
   1. vlaggenmasten zijn niet toegestaan ter plaatse van een bouwperceel voor een recreatiewoning en een bedrijfswoning;
   2. voor het bouwen van overige bouwwerken, geen gebouwen, overkapping en veranda zijnde, gelden de volgende regels:

	maximum bouwhoogte ten opzichte van het aangrenzende maaiveld
lichtmasten; uitsluitend voor verkeersveiligheid	4,00 m; met een minimale tussenafstand van 50 m
oriëntatieverlichting;	1,20 m; met een minimale tussenafstand van 40 m
speelvoorzieningen	4,00 m
tuin - en erfafscheidingen	zijn niet toegestaan
bouwkundige opbouw bij een steiger	1,20 m ten opzichte van de steigervloer
vlaggenmasten	10,00 m en 13,00 m +NAP
nutsvoorzieningen	3,50 m
overige bouwwerken, geen gebouwen overkapping en veranda zijnde	1. bruggen 11,80 m +NAP 2. overige 2,00 m

3.2.6 Specifieke bouwaanduiding - 5, centrum

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 5' gelden de volgende regels:

a. Op deze gronden mogen uitsluitend ten dienste van de in lid 3.1 bedoelde bestemming worden gebouwd:
   1. recreatiewoningen en bedrijfswoningen op het land met bijbehorende veranda's, decks, aan- of uitbouwen en garages, zowel vrijstaand, twee-onder-een-kap als met 2 geschakeld;
   2. recreatiewoningen en bedrijfswoningen gedeeltelijk boven het wateroppervlak met bijbehorende veranda's, decks, aan- of uitbouwen en garages, zowel vrijstaand, twee-onder-een-kap als met 2 geschakeld;
   3. hotelvilla's met bijbehorende veranda's, decks en aan- of uitbouwen, zowel vrijstaand, twee-onder-een-kap als met 2 geschakeld;
   4. gebouwen met bijbehorende overkappingen, veranda's en decks ten behoeve van centrale voorzieningen;
   5. gebouwen met bijbehorende overkappingen, veranda's en decks ten behoeve van nautische voorzieningen;
   6. gebouwen voor detailhandel en horeca buiten centrale voorzieningen en nautische voorzieningen;
   7. beheers- en dienstgebouwen en een havenmeesterkantoor;
   8. een klokkentoren;
   9. nutsvoorzieningen;
   10. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
b. voor recreatiewoning en bedrijfswoningen met bijbehorende veranda, deck, aan- of uitbouw en garage en gebouwen voor centrale voorzieningen en nautische voorzieningen gelden de volgende regels:

situering	op het land
maximum bouwhoogte	1. 11,80 m +NAP 2. het is toegestaan bij een maximum van 1 per 4 gebouwde recreatiewoningen en bedrijfswoningen en hotelvilla's een hogere bouwhoogte te realiseren met een maximum van 13,50 m +NAP, waarbij de bovenste bouwlaag maximaal 6,00 m bij 6,00 m bedraagt
minimum hoogte	de onderzijde van de begane grondvloer van een gebouw wordt vanaf een minimum hoogte 1,40 m +NAP gebouwd
minimum bebouwd oppervlak recreatiewoning	40 m²
maximum aantal bouwlagen	1. bij recreatiewoningen en bedrijfswoningen als bedoeld onder 1 inzake maximale bouwhoogte: 2 bouwlagen waarbij aanvullend een kap, een kelder en/of souterrain zijn toegestaan 2. bij recreatiewoningen en bedrijfswoningen als bedoeld onder 2 inzake maximale bouwhoogte: 2 bouwlagen met een derde bouwlaag waarbij aanvullend een kap, een kelder en/of souterrain zijn toegestaan
onbebouwde ruimte	1. de onbebouwde ruimte bedraagt bij een recreatiewoning en bedrijfswoning minimaal 2,00 m rondom 2. de onbebouwde ruimte bedraagt bij een twee-onder-een-kap of geschakelde recreatiewoning en bedrijfswoning minimaal 2,00 m rondom

onderlinge afstand tussen fronten	niet bepaald
maximum frontbreedte	niet bepaald
garage	1. mag vrijstaand worden gebouwd; minimaal drie zijden en het dak dienen op te gaan in het duinlandschap 2. mag aangebouwd een worden gebouwd; minimaal twee zijden en het dak dienen op te gaan in het duinlandschap 3. mag aangebouwd onder een recreatiewoning en bedrijfswoning worden gebouwd

c. voor een hotelvilla met bijbehorende veranda, deck en aan- of uitbouw gelden de volgende regels:

situering	op het land
maximum bouwhoogte	1. 11,80 m +NAP 2. het is toegestaan bij een maximum van 1 per 4 gebouwde recreatiewoningen en bedrijfswoningen en hotelvilla's een hogere bouwhoogte te realiseren met een maximum van 13,50 m +NAP
minimum hoogte	de onderzijde van de begane grondvloer van een gebouw wordt vanaf een minimum hoogte 1,40 m +NAP gebouwd
minimum bebouwd oppervlak hotelvilla	40 m²
maximum aantal bouwlagen	1. bij hotelvilla's als bedoeld onder 1 inzake maximale bouwhoogte: 2 bouwlagen waarbij aanvullend een kap, een kelder en/of souterrain zijn toegestaan 2. bij hotelvilla's als bedoeld onder 2 inzake maximale bouwhoogte: 2 bouwlagen met een derde bouwlaag waarbij aanvullend een kap, een kelder en/of souterrain zijn toegestaan
onbebouwde ruimte	1. de onbebouwde ruimte bedraagt bij een vrijstaande hotelvilla minimaal 2,00 m rondom 2. de onbebouwde ruimte bedraagt bij een twee-onder-een-kap of geschakelde hotelvilla minimaal 2,00 m rondom
maximum frontbreedte	niet bepaald

d. voor gebouwen met bijbehorende overkapping, veranda en deck ten behoeve van centrale voorzieningen gelden de volgende regels:

maximum bouwhoogte	11,80m +NAP
maximum oppervlakte	2.500 m²
minimum hoogte	de onderzijde van de begane grondvloer van een gebouw wordt vanaf een minimum hoogte 1,40 m +NAP gebouwd

e. voor gebouwen met bijbehorende overkapping, veranda en deck ten behoeve van nautische voorzieningen gelden de volgende regels:

maximum bouwhoogte	11,80 m +NAP
maximum oppervlakte	2.000 m²
maximum aantal gebouwen	5

f. voor gebouwen met bijbehorende overkapping, veranda en deck ten behoeve van detailhandel en horeca buiten centrale voorzieningen en nautische voorzieningen gelden de volgende regels:

situering	1. op het land en 2. in de vorm van een cluster
maximum bouwhoogte	11,80 m +NAP
minimum hoogte	de onderzijde van de begane grondvloer van een gebouw wordt vanaf een minimum hoogte 1,40 m +NAP gebouwd
minimaal bebouwd oppervlak	40 m²
maximum bebouwd oppervlak	1. 75 m² per vestiging 2. gezamenlijk 750 m² met aanvullend een verkooppunt voor vis, schaal- en schelpdieren
maximum aantal bouwlagen	2 bouwlagen waarbij aanvullend een kap, een kelder en/of souterrain zijn toegestaan
onbebouwde ruimte	de onbebouwde ruimte bedraagt bij een vrijstaand gebouw minimaal 2,00 m rondom
maximum frontbreedte	niet bepaald
maximum aantal	10 vestigingen met aanvullend een vrijstaand verkooppunt voor vis, schaal- en schelpdieren

g. voor overige beheers- en dienstgebouwen en havenmeesterkantoor, buiten de centrale voorzieningen en nautische voorzieningen, gelden de volgende regels:

maximum bouwhoogte	11,80 m +NAP
maximum aantal gebouwen	1. 1 beheers- en dienstgebouw 2. 1 havenmeesterkantoor

h. voor een klokkentoren gelden de volgende regels:

maximum bouwhoogte	8,00 m ten opzichte van het maaiveld en 15 m +NAP
maximum bebouwd oppervlak	10 m²

i. voor het bouwen van nutsvoorzieningen en bouwwerken, geen gebouwen, overkapping en veranda zijnde, gelden de volgende regels:
   1. vlaggenmasten zijn niet toegestaan ter plaatse van een bouwperceel voor een recreatiewoning, een hotelvilla en een bedrijfswoning;
   2. voor het bouwen van overige bouwwerken, geen gebouwen, overkapping en veranda zijnde, gelden de volgende regels:

	maximum bouwhoogte ten opzichte van het aangrenzende maaiveld
lichtmasten; uitsluitend voor verkeersveiligheid	4,00 m; met een minimale tussenafstand van 50 m
oriëntatieverlichting	1,20 m; met een minimale tussenafstand van 40 m
speelvoorzieningen	4,00 m
tuin - en erfafscheidingen	zijn niet toegestaan
bouwkundige opbouw bij een steiger	1,20 m ten opzichte van de steigervloer
vlaggenmasten	10,00 m en 13,00 m +NAP
zonnepanelen op het gebouw voor centrale voorzieningen en op het gebouw voor nautische voorzieningen	2,00 m boven de toegestane bouwhoogte van het gebouw
nutsvoorzieningen	3,50 m
overige bouwwerken, geen gebouwen, overkapping en veranda zijnde	1. bruggen 11,80 m +NAP 2. overige 2,00 m

3.2.7 Buiten het bouwvlak

Ter plaatse van gronden buiten het bouwvlak gelden de volgende regels:

a. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - landschapsduin' zijn garages ten behoeve van recreatiewoningen en bedrijfswoningen toegestaan voor zover een garage in het duinlandschap aan minimaal 3 zijden en het dak opgaat in het duinlandschap en voor zover de belangen van de waterkering niet worden aangetast;
b. voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:
    1. de maximum oppervlakte van een steiger bij een recreatiewoning bedraagt 20 m²;
    2. de maximum oppervlakte van een steiger voor de commerciële vaart bedraagt 100 m²;
    3. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - landschapsduin' zijn zonnepanelen in de vorm van overkapping, met een lichte constructie in het belang van de waterkering, als overkapping van centrale parkeerplaatsvoorzieningen toegestaan;
    4. ter plaatse van de 'specifieke vorm van recreatie - trambaan' is een perron met abri toegestaan;
    5. zonnepanelen in de vorm van een overkapping zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de 'specifieke vorm van recreatie - landschapsduin';
    6. nutsvoorzieningen buiten een bouwvlak zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - landschapsduin' voor zover niet zichtbaar vanaf de N57;
c. voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

	maximum bouwhoogte ten opzichte van het aangrenzende maaiveld
lichtmasten; uitsluitend voor verkeersveiligheid	4,00 m; met een minimale tussenafstand van 50 m
oriëntatieverlichting;	1,20 m; met een minimale tussenafstand van 40 m
tuin - en erfafscheidingen	zijn niet toegestaan
bouwkundige opbouw bij een steiger	1,20 m ten opzichte van de steigervloer
vlaggenmasten	zijn niet toegestaan
zonnepanelen in de vorm van een overkapping	3,50 m
overige bouwwerken, geen gebouwen,	2,00 m

3.2.8 Onderlinge afstanden en parkeren

Ten aanzien van bereikbaarheid en parkeren gelden de volgende regels:

a. een omgevingsvergunning voor het bouwen of verbouwen van gebouwen wordt slechts verleend indien bij de aanvraag is aangetoond dat per aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - archipel', 'specifieke vorm van recreatie - centrum' en 'specifieke vorm van recreatie - zuidstrand' ten behoeve van de betreffende functie in voldoende mate is voorzien in ruimte voor het parkeren of stallen van auto's, op of onder het gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij het gebouw hoort, overeenkomstig de in het MER Brouwerseiland gehanteerde normen, tenzij het voldoen aan die bepalingen door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit of voor zover op andere wijze in de nodige parkeer- of stallingsruimte wordt voorzien;
b. de zijdelingse begrenzing van een bouwwerk moet ten opzichte van de zijdelingse grens van het perceel zodanig zijn gelegen dat tussen dat bouwwerk en de op het aangrenzende erf aanwezige bebouwing geen tussenruimten ontstaan die:
    1. vanaf de hoogte van het erf tot 2,2 m daarboven minder dan 1 m breed zijn;
    2. niet toegankelijk zijn;

    tenzij voldoende mogelijkheid aanwezig is voor reiniging en onderhoud van de vrij te laten ruimte.

3.3 Specifieke gebruiksregels

3.3.1 Algemeen

In het algemeen gelden de volgende specifieke gebruiksregels:

a. het permanent bewonen van een recreatiewoning is niet toegestaan;
b. het permanent bewonen van een hotelvilla is niet toegestaan;
c. bedrijfswoningen zijn noodzakelijk voor beheer, toezicht en veiligheid van het gebied binnen de bestemming;
d. verblijfsrecreatie in recreatiewoningen en hotelvilla's zonder centrale bedrijfsmatige exploitatie is niet toegestaan;
e. minimaal 50% van het gezamenlijk aantal recreatiewoningen en hotelvilla's wordt minimaal 9 maanden per kalenderjaar te huur aangeboden;
f. een hotelvilla wordt gebruikt en zodanig verhuurd als zijnde een hotelkamer bij een hotel en waarbij verplichte afname plaatsvindt van reguliere hotelfaciliteiten;
g. verblijfsrecreatie in kampeermiddelen is niet toegestaan;
h. het wateroppervlak bedraagt minimaal 25% van het bestemmingsvlak;
i. de opslag van het be- en verwerken van explosieve stoffen is niet toegestaan;
j. het gebruiken of te laten gebruiken van gronden en / of bouwwerken als seksinrichting of voor straatprostitutie is niet toegestaan.

3.3.2 Specifieke vorm van recreatie - archipel

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - archipel' gelden de volgende regels:

a. een archipel bestaat in ieder geval uit:
    1. meerdere eilandengroepen die worden gevormd door verschillende eilanden;
    2. eilanden met duinlandschappen in de vorm van afwisselende duinen en duinruggen met duinvegetatie en een gevarieerde oeverlijn en stranden;
    3. open water, met een organische structuur, waaronder geulen en baaien;
    4. met bijbehorende natuurwaarden;
b. de eilandengroepen en eilanden verschillen onderling in omvang, vorm, verloop van de oeverlijnen en accidentatie;
c. per eiland is een duinlandschap aanwezig, waarvan de minimum hoogte van de top van minimaal één zandheuvel 6,00 m +NAP bedraagt;
d. het minimum aantal eilandengroepen bedraagt 3;
e. het minimum aantal eilanden per eilandgroep bedraagt 2;

f. de minimum afstand tussen eilandengroepen onderling en tussen een eilandengroep en het land ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - zuidstrand' en tot het land van de 'specifiekvorm van recreatie - centrum' bedraagt 15,00 m, gemeten vanaf de oeverlijn tot de oeverlijn en kades;
g. de minimum afstand tussen eilanden van een eilandengroep bedraagt 5,00 m, gemeten tussen de oeverlijnen;
h. de volgende functies zijn toegestaan:
    1. dagrecreatie;
    2. verblijfsrecreatie;
    3. waterrecreatie;
    4. met bijbehorende voorzieningen zoals bedoeld in lid 3.1 onder e.2.

3.3.3 Specifieke vorm van recreatie - centrum

Ter plaatse van de aanduiding ' specifieke vorm van recreatie - centrum' gelden de volgende regels:
a. een centrum bestaat in ieder geval uit:
    1. duinlandschappen in de vorm van afwisselende duintoppen en duinruggen met duinvegetatie, oevers en kades;
    2. gedeeltelijk uit vlak terrein;
    3. open water;
    4. met bijbehorende en natuurwaarden;
b. in het centrum is een duinlandschap aanwezig, waarvan de minimum hoogte van de top van minimaal één zandheuvel 5,00 m +NAP bedraagt;
c. de volgende functies zijn toegestaan:
    1. dagrecreatie;
    2. verblijfsrecreatie;
    3. waterrecreatie;
    4. een hotel in de vorm van hotelvilla's;
    5. centrale voorzieningen, waaronder restaurants en multifunctionele zaalaccommodatie;
    6. nautische voorzieningen;
    7. detailhandel en horeca buiten centrale voorzieningen en nautische voorzieningen;
    8. met bijbehorende voorzieningen zoals bedoeld in lid 3.1 onder e.2;
d. ten aanzien van detailhandel en horeca gelden de volgende regels:
    1. horeca binnen de centrale voorzieningen is toegestaan voor zover die voorkomt in categorie 1a en 1b van de bij deze regels behorende Staat van Horeca-activiteiten;
    2. horeca buiten de centrale voorzieningen is toegestaan voor zover die voorkomt in categorie 1a van de bij deze regels behorende Staat van Horeca-activiteiten;
    3. detailhandel in volumineuze goederen anders dan watersport gerelateerde detailhandel is niet toegestaan;
    4. detailhandel en horeca buiten centrale voorzieningenen nautische voorzieningen zijn uitsluitend op de begane grond toegestaan;
    5. het maximum aantal detailhandels- en horecabedrijven buiten centrale voorzieningenen nautische voorzieningen bedraagt gezamenlijk 10; aanvullend is een verkooppunt voor vis, schaal- en schelpdieren toegestaan;
e. de maximum bruto vloeroppervlakte bedraagt van:
    1. detailhandel en horeca buiten centrale voorzieningen en nautische voorzieningen 750 m²; de maximum bruto vloeroppervlakte per vestiging bedraagt 75 m²;
    2. een multifunctionele zaalaccommodatie in de centrale voorzieningen 500 m²;
    3. restaurants in de centrale voorzieningen 600 m²;
f. evenementen zijn uitsluitend als kleinschalige evenementen toegestaan; het maximum aantal bedraagt 12 evenementen per jaar;
g. het maximum aantal trailerhellingen bedraagt 2.

3.3.4 Specifieke vorm van recreatie - zuidstrand

Ter plaatse van de aanduiding ' specifieke vorm van recreatie - zuidstrand' gelden de volgende regels:

a. een zuidstrand bestaat in ieder geval uit:
    1. duinlandschappen in de vorm van afwisselende duintoppen en duinruggen met duinvegetatie, oevers en stranden;
    2. open water, waaronder geulen en baaien;
    3. met bijbehorende natuurwaarden;
b. de volgende functies zijn toegestaan:
    1. dagrecreatie;
    2. verblijfsrecreatie;
    3. waterrecreatie;
    4. met bijbehorende voorzieningen zoals bedoeld in lid 3.1 onder e.2.

3.3.5 Aantal recreatiewoningen en hotelvilla's

Ten aanzien van de aantallen voor recreatiewoningen en hotelvilla's gelden de volgende regels:

a. het maximum aantal recreatiewoningen en hotelvilla's bedraagt in totaal 325;
b. het maximum aantal recreatiewoningen bedraagt:
    1. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 1': 52;
    2. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 2': 193;
    3. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 3': 85;
    4. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 5': 45;
c. het maximum aantal hotelvilla's ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 5' bedraagt 75;
d. het aantal recreatiewoningen als bedoeld onder b.4 mag worden verhoogd voor zover bij die recreatiewoningen wordt voldaan aan het bepaalde in lid 3.4 onder c; in dat geval wordt het meerdere in mindering gebracht op het aantal als bedoeld onder b.

3.3.6 Aantallen bedrijfswoningen, ligplaatsen en parkeerplaatsen voor campers

Ten aanzien van de overige maximum aantallen gelden de volgende regels:

a. het maximum aantal bedrijfswoningen bedraagt 5;
b. het maximum aantal ligplaatsen bedraagt in geen geval meer dan 400, met inachtneming van de volgende regels:
    1. het minimum aantal ligplaatsen bedraagt 4 ligplaatsen per 10 recreatiewoningen;
    2. het maximum aantal vaste ligplaatsen bedraagt 170;
    3. het minimum aantal ligplaatsen voor passanten bedraagt 50;
    4. het minimum aantal ligplaatsen voor de commerciële vaart bedraagt 25;
    5. het minimum aantal ligplaatsen voor de beroepsvaart bedraagt 1;
c. het minimum aantal parkeerplaatsen voor campers bedraagt 20; per parkeerplaats voor een camper bedraagt de minimum breedte 3,50 m en de minimum lengte 15 m.

3.3.7 Verharding wegen en afscherming centrale parkeervoorzieningen

Ten aanzien van verharding van wegen gelden de volgende regels:

a. ter plaatse van de aanduidingen 'specifieke bouwaanduiding - 1 en 'specifieke bouwaanduiding - 2' 'specifieke bouwaanduiding - 3' 'specifieke bouwaanduiding - 4' zijn de openbare wegen onverhard uitgevoerd, zoals in schelp, olivijn of een hiermee visueel vergelijkbare combinatie onderverharding en bovenlaag van onverhard materiaal;
b. in afwijking van het bepaalde onder a mogen wegen verhard worden uitgevoerd om civiel-technische redenen, zoals bij bochten en keermogelijkheden van paden en wegen en indien dit gelet op de hellingshoeken van het pad of de weg nodig is;
c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - zuidstrand' is het gebruik van centrale parkeerplaatsvoorzieningen zonder begroeiing of duinlandschap als afscherming naar de N57 en het water, niet toegestaan.

3.3.8 Openbare toegankelijkheid

Gronden zijn openbaar toegankelijk met uitzondering van:

a. uitgeefbare percelen met bouwwerken;
b. privé-steigers;
c. steigers voor commerciële vaart.

3.3.9 Verlichting

Ten aanzien van verlichting gelden de volgende regels:

a. voor de verlichting van het openbaar gebied geldt dat alleen verlichting met neerwaartse straling is toegestaan;
b. in afwijking van het bepaalde onder a is het aanlichten van gebouwen van de centrale voorzieningen en van nautische voorzieningen toegestaan.

3.4 Voorwaardelijke verplichting

Ten aanzien van de realisering van de bestemming gelden de volgende regels:

a. ten behoeve van natuurwaarden en verevening: het gebruiken of laten gebruiken van gronden ten behoeve van de in lid 3.1 genoemde dagrecreatie en verblijfsrecreatie is slechts toegestaan indien:
    1. de gronden worden ingericht als bedoeld in lid 3.1 onder f, lid 3.3.2 onder a tot en met g, lid 3.3.3 onder a en b en lid 3.3.4 onder a;
    2. de gronden buiten de toegestane oppervlaktes voor bebouwd oppervlak en bebouwde buitenruimte als bedoeld in lid 3.2.1 en buiten de daarbij behorende verharding worden ingericht als duinlandschap in de vorm van duintoppen en duinruggen met bijbehorende duinvegetatie, en open water met de daarbij behorende natuurwaarden;
    3. ter plaatse van de 'specifieke vorm van recreatie - archipel' de inrichting per eiland als bedoeld onder 1 en 2 binnen twee jaar na de bouw van de eerste recreatiewoning in dit deelgebied wordt afgerond;
    4. ter plaatse van de 'specifieke vorm van recreatie - centrum' de inrichting als bedoeld onder 1 en 2 binnen twee jaar na de bouw van de eerste recreatiewoning of hotelvilla in dit deelgebied wordt afgerond;
    5. ter plaatse van de 'specifieke vorm van recreatie - zuidstrand' de inrichting als bedoeld onder 1 en 2 binnen twee jaar na de bouw van de eerste recreatiewoning in dit deelgebied wordt afgerond;
    6. de natuurwaarden zoals bedoeld onder 1 en 2 duurzaam in stand worden gehouden;
b. ten aanzien van geluidshinder gelden de volgende regels:
    1. het verlenen van omgevingsvergunning voor de bouw van recreatiewoningen en bedrijfswoningen is alleen toegestaan indien de geluidsbelasting van de N57 op een geveldeel van een bouwlaag dat niet als dove gevel wordt uitgevoerd, niet meer bedraagt dan 48 dB, met inachtneming van een landschapsduin als bedoeld onder c;
    2. het verlenen van omgevingsvergunning voor de bouw van recreatiewoningen en bedrijfswoningen is in ieder geval op een afstand van meer dan 350 m uit de as van de N57 toegestaan;
    3. het verlenen van omgevingsvergunning voor de bouw van recreatiewoningen en bedrijfswoningen is toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bouwen - 4' met een 2^{e} bouwlaag voor zover aan de zijde van de N57 een dove gevel wordt toegepast;
c. ten aanzien van een landschapsduin:
    1. de eerste recreatiewoning of bedrijfswoning, voor zover die is gelegen binnen een afstand van 400 m uit de as van de N57, mag in gebruik worden genomen indien voorafgaand of gelijktijdig een landschapsduin ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - landschapsduin' is aangelegd en duurzaam in stand wordt gehouden;

2. een landschapsduin heeft over de lengte van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - landschapsduin' een minimum hoogte van:
    - over een maximum van 15% van de lengte: 5,50 m +NAP;
    - over een maximum van 30% van de lengte: 8,50 m +NAP;
    - over een minimum van 70% van de lengte: 9,50 m +NAP;
    - dan wel een andere hoogteverdeling met een vergelijkbaar geluidsafschermend effect door bijvoorbeeld een andere situering van het landschapsduin ten opzichte van de N57 en met behoud van hetzelfde effect voor afscherming in het belang van externe veiligheid;

d. ten aanzien van duurzaamheid en gebouwen: het verlenen van omgevingsvergunning voor recreatiewoningen en bedrijfswoningen ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding - 1', 'specifieke bouwaanduiding - 2' en 'specifieke bouwaanduiding - 3' is alleen toegestaan indien de schuine daken als vegetatiedak worden uitgevoerd;
e. ten aanzien van parkeerplaatsen voor campers en een trailerhelling:
    1. parkeerplaatsen voor campers als bedoeld in lid 3.3.6 onder c: de eerste recreatiewoning of bedrijfswoning mag worden gebouwd en in gebruik genomen indien uiterlijk één jaar na de bouw de bedoelde parkeerplaatsen worden aangelegd en in stand worden gehouden;
    2. de gebouwen voor centrale voorzieningen als bedoeld in lid 3.2.6 onder 4 mogen worden gebouwd en in gebruik worden genomen indien uiterlijk twee jaar na de bouw ten minste 1 trailerhelling wordt aangelegd en in stand wordt gehouden.

3.5 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

3.5.1 Aanlegverbod

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, voor zover geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

a. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van water;
b. het uitvoeren van grondbewerkingen, waartoe worden gerekend het afgraven, egaliseren, ontginnen en ophogen, waarbij het grondverzet groter is dan 60 m³;
c. het afgraven of egaliseren van het landschapsduin.

3.5.2 Uitzondering op het aanlegverbod

Het verbod van lid 3.5.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

a. plaatsvinden ter plaatse van bebouwd oppervlak, bebouwde buitenruimte en de verharding;
b. noodzakelijk zijn voor de realisatie van de bestemming;
c. ondergeschikte wijzigingen betreffen, ten opzichte van een eerder verleende omgevingsvergunning;
d. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij de bouwregels in acht zijn genomen;
e. behoren tot normaal onderhoud en beheer ten dienste van de bestemming;
f. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan.

3.5.3 Voorwaarde voor een omgevingsvergunning

De werken of werkzaamheden als bedoeld:

a. in lid 3.5.1 onder a en b zijn slechts toelaatbaar, indien de natuurwaarden zoals genoemd in lid 3.1 onder g, de verhouding land versus water zoals genoemd in lid 3.3.2 en de karakteristiek van de archipel zoals genoemd in lid 3.3.2, niet onevenredig worden aangetast;
b. in lid 3.5.1 onder c zijn slechts toelaatbaar indien de dan reeds gebouwde recreatiewoningen en hotelvilla's blijven voldoen aan het bepaalde in lid 3.4 onder b.

3.6 Wijzigingsbevoegdheid

3.6.1 Wijzigen bebouwd oppervlak/ bebouwde buitenruimte

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 1', 'specifieke bouwaanduiding - 2', 'specifieke bouwaanduiding - 3', 'specifieke bouwaanduiding - 4' en 'specifieke bouwaanduiding - 5' het maximum bebouwd oppervlak en van het maximum oppervlak aan bebouwde buitenruimte per aanduiding te wijzigen met inachtneming van de volgende regels:

a. het gezamenlijk maximum bebouwd oppervlak bedraagt niet meer dan 48.500 m²;
b. het gezamenlijk maximum oppervlak aan bebouwde buitenruimte bedraagt niet meer dan 22.300 m²;
c. planwijziging is alleen mogelijk indien dit voortkomt uit het verbeteren van de ruimtelijke en stedenbouwkundige kwaliteit en/of ten behoeve van grondbewerkingen, waaronder afgraven, egaliseren en ontginnen van gronden ten behoeve van aanleg van het landschapsduin;
d. planwijziging is alleen mogelijk indien de natuurwaarden zoals genoemd in lid 3.1 onder f, de verhouding land versus water zoals genoemd in lid 3.3.2 en de karakteristiek van de archipel zoals genoemd in lid 3.3.2, niet onevenredig wordt aangetast.

3.6.2 Wijzigen aantallen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 1', 'specifieke bouwaanduiding - 2', 'specifieke bouwaanduiding - 3' en 'specifieke bouwaanduiding - 4' en 'specifieke bouwaanduiding - 5' het maximum aantal recreatiewoningen te wijzigen met inachtneming van de volgende regels:

a. het maximum aantal recreatiewoningen en hotelvilla's voor alle aanduidingen gezamenlijk bedraagt 325;
b. planwijziging is alleen mogelijk indien dit voortkomt uit het verbeteren van de ruimtelijke en stedenbouwkundige kwaliteit en/of ten behoeve van grondbewerkingen, waaronder afgraven, egaliseren en ontginnen van gronden ten behoeve van aanleg van het landschapsduin;
c. planwijziging is alleen mogelijk indien de natuurwaarden zoals genoemd in lid 3.1 onder h, de verhouding land versus water zoals genoemd in lid 3.3.2 en de karakteristiek van de archipel zoals genoemd in lid 3.3.2, niet onevenredig worden aangetast.

Artikel 4 Waterstaat - Waterkering

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waterstaat - Waterkering' aangewezen gronden zijn behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en) tevens bestemd voor de waterkering.

4.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

a. op de gronden mogen ten behoeve van de in lid 4.1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van maximum 10 m waarbij in afwijking van het bepaalde in lid 1.68 het aangrenzende maaiveld als peil geldt;
b. ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag uitsluitend de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels worden gebouwd.

4.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van lid 4.2 onder b, indien de bij de betrokken bestemming behorende bouwregels in acht worden genomen en het waterkeringsbelang door de bouwactiviteiten niet onevenredig wordt geschaad.

Artikel 5 Waterstaat - Waterstaatkundige functie

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waterstaat - Waterstaatkundige functie' aangewezen gronden zijn – behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en) – mede bestemd voor waterstaatkundige voorzieningen.

5.2 Bouwregels

Ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag uitsluitend de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels worden gebouwd.

5.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van lid 5.2, indien de bij de betrokken bestemming behorende bouwregels in acht worden genomen en het waterkeringsbelang door de bouwactiviteiten niet onevenredig wordt geschaad.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 6 Algemene bouwregels

6.1 Bestaande afwijkende maatvoering

Voor bouwwerken die op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan niet voldoen aan de in het plan voorgeschreven afstands-, hoogte-, inhouds-, hellings- en/of oppervlaktematen, terwijl het bouwwerk krachtens een omgevingsvergunning aanwezig is of gebouwd kan worden, gelden deze afwijkende maten als vervangende regel. Bij vervangende nieuwbouw dient de bebouwing op dezelfde plaats te worden herbouwd.

6.2 Verlichte reclame-uitingen

Verlichte reclame-uitingen, waaronder skybeamers worden begrepen, mogen geen licht naar boven uitstralen.

Artikel 7 Algemene afwijkingsregels

7.1 Algemene afwijkingsregels

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van de regels in dit plan voor het oprichten van antennes en masten tot een bouwhoogte van 15 m +NAP ter plaatse van het bouwvlak.

7.2 Maten en bouwgrenzen

Het bevoegd gezag kan - tenzij op grond van hoofdstuk 2 reeds afwijking mogelijk is - bij een omgevingsvergunning afwijken van de regels voor:

a. afwijkingen van maten (waaronder percentages) met ten hoogste 10%, niet zijnde maximum aantallen, oppervlaktematen en hoogtematen;
b. overschrijding van bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen, voor zover zulks van belang is voor een technisch betere realisering van bouwwerken dan wel voor zover zulks noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein; de overschrijdingen mogen ten hoogste 3 m bedragen ~~en het bouwvlak mag met ten hoogste 10% worden vergroot~~.

De omgevingsvergunning wordt niet verleend, indien daardoor onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

7.3 Afwijkingsbevoegdheid bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van de regels van dit plan voor het bouwen van bouwwerken geen gebouwen zijnde, tot een bouwhoogte van maximum 10 m waarbij in afwijking van het bepaalde in lid 1.68 het aangrenzende maaiveld als peil geldt.

7.4 Afwegingskader

De omgevingsvergunning als bedoeld in lid 7.3 kan slechts worden verleend, indien:

a. dit passend in straat- en bebouwingsbeeld is;
b. dit niet leidt tot substantiële aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen.

Artikel 8 Overige regels

8.1 Anti-Dubbeltelregeling

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

8.2 Werking wettelijke regeling

De wettelijke regelingen waarnaar in de regels wordt verwezen, gelden zoals deze luiden op het moment van vaststelling van het plan.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 9 Overgangsregels

9.1 Overgangsrecht bouwwerken

a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
   1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
   2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

b. Het bevoegd gezag kan éénmalig bij een omgevingsvergunning afwijken van lid 9.1, sub a voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het lid 9.1, sub a met maximum 10%.

c. Lid 9.1, sub a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsregels van dat plan.

9.2 Overgangsrecht gebruik

a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.

b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het lid 9.2, sub a, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

c. Indien het gebruik, bedoeld in het lid 9.2, sub a, na de inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

Lid 9.2, sub a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsregels van dat plan.

Artikel 10 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan Brouwerseiland.

Bijlagen

Bijlage 1 Staat van Horeca-activiteiten

Staat van Horeca-activiteiten bestemmingsplan Brouwerseiland

Categorie 1: 'lichte horeca'
Bedrijven die in de regel alleen overdag en 's avonds zijn geopend (vooral verstrekking van etenswaren en maaltijden) en daardoor slechts beperkte hinder voor omwonenden veroorzaken. Binnen deze categorie worden de volgende subcategorieën onderscheiden:

1a. Aan de detailhandelsfunctie verwante horeca:
- automatiek
- broodjeszaak;
- cafetaria;
- croissanterie;
- koffiebar;
- lunchroom;
- ijssalon;
- tearoom;
- traiteur.

1b. Overige lichte horeca:
- bistro;
- restaurant (zonder bezorg- en/of afhaalservice).

1c. Bedrijven met een logiesfunctie:
- hotel.

1d. Bedrijven met een relatief grote verkeersaantrekkende werking:
- bedrijven genoemd onder 1a en 1b met een bedrijfsoppervlak van meer dan 250 m2;
- restaurant met bezorg- en/of afhaalservice (o.a. pizzeria, chinees, McDrives).

Categorie 2: 'middelzware horeca'
Bedrijven die normaal gesproken ook delen van de nacht geopend zijn en die daardoor aanzienlijke hinder voor omwonenden kunnen veroorzaken:

- bar;
- bierhuis;
- biljartcentrum;
- café;
- proeflokaal;
- shoarma/grillroom;
- snackbar.

Horeca-bedrijven die niet zijn toegestaan:
- dancing;
- zalenverhuur (zonder regulier gebruik ten behoeve van feesten en dansevenementen);
- discotheek;
- nachtclub;
- partycentrum (regulier gebruik ten behoeve van feesten, muziek-/dansevenementen).

Eindnoten

1. De inhoudsvereisten zijn vastgelegd in art. 7.7 Wet milieubeheer (Wm) voor m.e.r.-plichtige plannen en art. 7.23 Wm voor m.e.r.-plichtige besluiten.
2. 2
3. De loswal wordt mede gebruikt door vakantiehoudende binnenschepen, mits in bezit van een vergunning. Het bedrijfsmatig gebruik van de loswal verschilt per jaar. De loswal wordt hoofdzakelijk gebruikt voor de overslag van zand, menggranulaat en stortsteen. De loswal wordt voor het festival Concert at Sea gebruikt door een passagiersschip.

verbeelding

Plangebied
Grens plangebied

Enkelbestemmingen
R-VR — Recreatie - Verblijfsrecreatie

Dubbelbestemmingen
WS-WK — Waterstaat - Waterkering
WS-WS — Waterstaat - Waterstaatkundige functie

Functieaanduidingen
(sr-ar) — specifieke vorm van recreatie - archipel
(sr-ctr) — specifieke vorm van recreatie - centrum
(sr-ld) — specifieke vorm van recreatie - landschapsduin
(sr-trm) — specifieke vorm van recreatie - trambaan
(sr-z) — specifieke vorm van recreatie - zuidstrand

Bouwvlakken
bouwvlak

Bouwaanduidingen
[sba-1] — specifieke bouwaanduiding - 1
[sba-2] — specifieke bouwaanduiding - 2
[sba-3] — specifieke bouwaanduiding - 3
[sba-4] — specifieke bouwaanduiding - 4
[sba-5] — specifieke bouwaanduiding - 5

Overig
topografische en kadastrale gegevens

Schouwen–Duiveland
Brouwerseiland

BESTEMMINGSPLAN

N

project	890500		
formaat	A0	vastgesteld	
schaal	1:1500	ontwerp	
kaart	09DX–bp0	voorontwerp	02–02–2016
getekend	L.D	concept	02–02–2016
idn	NL.IMRO.1676.001558phBD–vo01		

Rho
ADVISEURS VOOR LEEFRUIMTE
w www.rho.nl
e info@rho.nl

Rho

ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE