Gemeente Middelburg

Bestemmingsplan *“Waterpark Veerse Meer 2020”*

Ontwerp

17 december 2020

Gemeente Middelburg

Bestemmingsplan *“Waterpark Veerse Meer 2020”*

Ontwerp

Inhoud:

- Toelichting
- Regels
- Geometrische plaatsbepaling (verbeelding)

werknummer: 619.115.60
datum: 17 december 2020
bestand: J:\619\115\60\3.projectresultaat\b. ontwerp

Procedureoverzicht

Fase	Datum
Concept-ontwerp	1 oktober 2020
Ontwerp	17 december 2020
Terinzagelegging	
Vast te stellen	
Vastgesteld	

KuiperCompagnons BV
Ruimtelijke Ordening, Stedenbouw, Architectuur, Landschap
Rotterdam
in samenwerking met BuroStedenbouw

TOELICHTING

Inhoudsopgave van de toelichting

1	**Inleiding**	**7**
1.1	Aanleiding en doel van het plan	7
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	7
1.3	Voorgaande plannen	9
1.4	Relevante plannen en besluiten in de omgeving	13
1.5	Leeswijzer	14
2	**Milieueffectrapportage**	**15**
2.1	Inleiding	15
2.2	Kader	15
2.3	Alternatieven en varianten	16
2.4	Effecten	18
3	**Planbeschrijving**	**22**
3.1	Bestaande situatie	23
3.2	Ontwikkelingen	31
	3.2.1 Algemeen	*31*
	3.2.2 Landschapsplan	*32*
	3.2.3 Beeldregieplan	*42*
	3.2.4 Marktonderzoek	*42*
3.3	Juridische aspecten	44
	3.3.1 Planmethodiek	*44*
	3.3.2 Regels	*44*
	3.3.3 Geometrische plaatsbepaling	*47*
4	**Ruimtelijke Ordening**	**48**
4.1	Kader	48
	4.1.1 Nationaal beleid	*48*
	4.1.2 Provinciaal beleid	*52*
	4.1.3 Gemeentelijk beleid	*72*
4.2	Conclusie	72
5	**Mobiliteit**	**73**
5.1	Kader	73
	5.1.1 Rijksbeleid	*73*
	5.1.2 Gemeentelijk beleid	*73*
5.2	Onderzoek	73
5.3	Conclusie	79
6	**Ecologie**	**80**
6.1	Kader	80
6.2	Onderzoek	81
6.3	Conclusie	83

7 Water 85

7.1 Wettelijk kader 85
7.2 Onderzoek 87
7.3 Conclusie 92

8 Archeologie en cultuurhistorie 93

8.1 Archeologie 93
8.1.1 Wettelijk kader 93
8.1.2 Onderzoek 94
8.1.3 Conclusie 94
8.2 Cultuurhistorie 94
8.2.1 Kader 94
8.2.2 Onderzoek 95
8.2.2 Conclusie 96

9 Milieu 98

9.1 Algemeen 98
9.2 Bodemkwaliteit 98
9.2.1 Kader 98
9.2.2 Onderzoek 99
9.2.3 Conclusie 100
9.3 Wegverkeerslawaai 100
9.3.1 Kader 100
9.3.2 Onderzoek 100
9.3.3 Conclusie 102
9.4 Industrielawaai 102
9.4.1 Kader 102
9.4.2 Onderzoek 103
9.4.3 Conclusie 103
9.5 Luchtvaartverkeer 103
9.5.1 Kader 103
9.5.2 Onderzoek 103
9.5.1 Conclusie 106
9.6 Luchtkwaliteit 106
9.6.1 Kader 106
9.6.2 Onderzoek 106
9.6.3 Conclusie 107
9.7 Milieuzonering 108
9.7.1 Kader 108
9.7.2 Onderzoek 108
9.7.3 Conclusie 111
9.8 Externe veiligheid 111
9.8.1 Kader 111
9.8.2 Onderzoek 113
9.8.3 Conclusie 118
9.9 Overige belemmeringen 118
9.10 Explosieven 119

9.10.1 Kader *119*
9.10.2 Onderzoek *119*
9.10.2 Conclusie *120*
9.11 Duurzaamheid 121
9.11.1 Kader *122*
9.11.2 Onderzoek *124*
9.11.3 Conclusie *126*

10 Uitvoerbaarheid 127

10.1 Economische uitvoerbaarheid 127
10.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 127
10.3 Handhavingaspecten 128

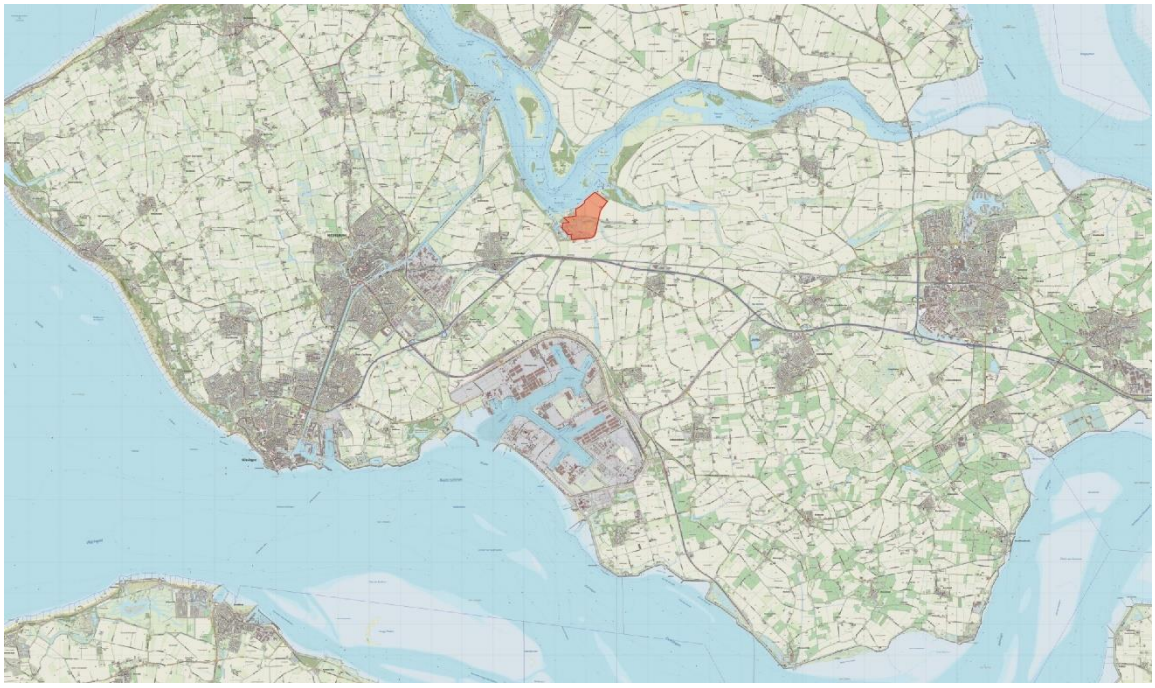
11 Procedure 129

11.1 Voorbereidingsfase 129
11.2 Ontwerpfase 129
11.3 Vaststellingsfase 130

Separate bijlagen bij de toelichting

- Bijlage 1: *Toets haalbaarheid Waterpark Veerse Meer nieuw*, ZKA Leisure consultants, d.d. april 2020
- Bijlage 2: *Bodemrapport diverse onderzoeken Muidenweg 3 te Arnemuiden*, Greenhouse Advies B.V., d.d. 12 december 2018
- Bijlage 3: *Ontwerp Achtergrondrapport verkeer, MER Waterpark Veerse Meer*, Goudappel Coffeng, d.d. 30 maart 2020
- Bijlage 4: *Diverse onderzoeken Wet natuurbescherming*
    a. *Rapportage quick scan flora & fauna, Waterpark Veerse Meer fase 1*, GRAS Advies, d.d. 23 november 2020
    b. *Rapportage quick scan flora & fauna, Waterpark Veerse Meer fase 2*, GRAS Advies, d.d. 23 oktober 2020
    c. *Rapportage aanvullend soortenonderzoek Wet natuurbescherming*, GRAS Advies, d.d. 23 november 2020
- Bijlage 5: *Landschapsplan, KuiperCompagnons,* d.d. november 2020
- Bijlage 6: *Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai*, KuiperCompagnons, d.d. 16 september 2020
- Bijlage 7: *Geohydrologisch onderzoek, Sweco*, d.d. 26 juni 2020
- Bijlage 8: *Milieueffectrapport Waterpark Veerse Meer, Gecombineerd plan- en projectMER*, Tauw, kenmerk R004-1269443EMG-V02, d.d. 26 november 2020
- Bijlage 9: *Achtergronddocumenten bij het MER*
- Bijlage 10: *Verkeersveiligheidsanalyse, Goudappel Coffeng, d.d. 28 oktober 2019*
- Bijlage 11: *Watertoetstabel*
- Bijlage 12: *Vooronderzoek naar het risico op het aantreffen van conventionele explosieven in het onderzoeksgebied "Oranjeplaat te Arnemuiden",* XPLOSURE, kenmerk 325-018-VO-01, d.d. 2 april 2019
- Bijlage 13: *Duisternis- / Verlichtingsplan*, DAGnl, d.d. 4 november 2020
- Bijlage 14: *Variantenstudie Circulaire infrastructuur ten behoeve van het Waterpark Veerse Meer*, SWECO, projectnummer 373445, d.d. 30 oktober 2020

- Bijlage 15: *Beeldregieplan*, KuiperCompagnons, kenmerk 619.128.81-BRP-opzet-11, d.d. november 2020
- Bijlage 16: *Effectbeoordeling alternatieve verkeersgeneratie*, Goudappel Coffeng, kenmerk 993720.20200910.R14.04, d.d. 7 oktober 2020
- Bijlage 17: *Toetsing verkeersgeneratie vergelijkbaar park ten opzichte van CROW-kencijfer 'bungalow',* Goudappel Coffeng, d.d. 11 augustus 2020
- Bijlage 18: *Waterpark Veerse Meer BPRW – Toetsingskader Waterkwaliteitstoets (KRW),* Tauw, kenmerk R003-1269443SBO-V01-ssc-NL, d.d. 26 november 2020
- Bijlage 19: *Notitie plaagsoorten, Tauw*, kenmerk R004-1269443MFW-V01, d.d. 26 november 2020
- Bijlage 20: *Milieuhygiënisch vooronderzoek Waterpark Veerse Meer (deelgebied 2)*, Greenhouse Advies, d.d. 4 juni 2020
- Bijlage 21: *Nota inspraak en overlegreacties,* gemeente Middelburg, d.d. oktober 2020



Afbeelding 1.1.: ligging bestemmingsplangebied “Waterpark Veerse Meer 2020” op de grens tussen Walcheren en Zuid-Beveland

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel van het plan

Met de opening van Camping de Witte Raaf (1972) werd in Arnemuiden één van de grootste campings in Zeeland gerealiseerd. In de loop der jaren hebben diverse ontwikkelingen plaatsgevonden. Door de toevoeging van onder meer een jachthaven, recreatiebungalows, chalets en centrumvoorzieningen is het terrein steeds verder uitgebreid. In 2004 is door de Provincie Zeeland en de betrokken gemeenten een gebiedsvisie ‘Rondom het Veerse Meer’ opgesteld, waarin de provincie ervoor kiest op de toeristische ontwikkelingen rondom het Veerse Meer te beperken tot zes ‘hotspots’, waar de voorliggende planlocatie er één van is. Voor de verdere ontwikkeling van het gebied werd ingezet op de realisatie van het ‘Waterpark Veerse Meer’: ontwikkeluitbreiding en verdichting van verblijfsrecreatie in combinatie met het bevorderen van watergerichte activiteiten.

Nog voor de afronding van de realisatie van het Waterpark Veerse Meer ging het park in 2015 failliet. In 2018 is het park aangekocht, met als doel het recreatiepark een nieuwe impuls te geven. Het voornemen is om de bestaande locatie aan de Muidenweg in Arnemuiden te herontwikkelen en uit te breiden tot een kwalitatief hoogstaand recreatiepark met recreatiewoningen en uitgebreide centrumvoorzieningen. Om een hoge ruimtelijke kwaliteit te bieden zal de dichtheid van de accommodaties afnemen. Daarnaast wordt circa 14 hectare natuurgebied ontwikkeld. Afbeelding 1.1. geeft de ligging van het plangebied weer.

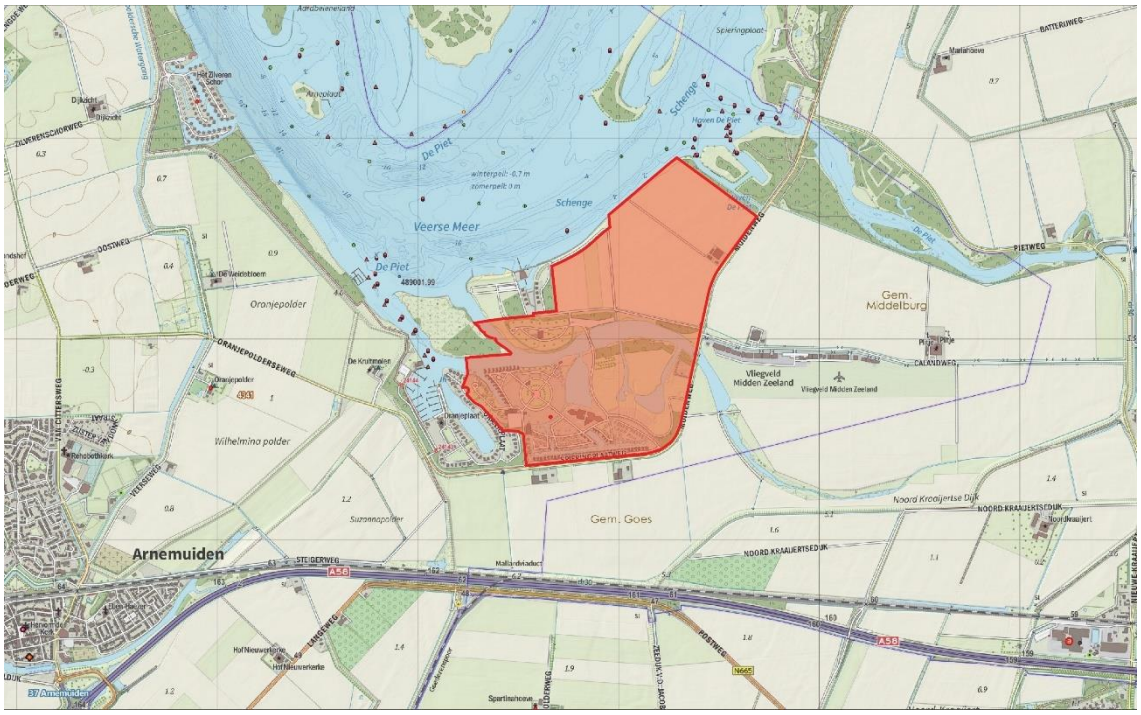
Het park krijgt een onderscheidend concept door zich te richten op een nieuwe doelgroep: families, van jong tot oud, met activiteiten die zich richten op het samenspel tussen (groot)ouders en (klein)kinderen. Daarbij wordt uitgegaan van een homogeen karakter, in tegenstelling tot het voorgaande plan voor Waterpark Veerse Meer waarin een diverse mix aan recreatieverblijven werd voorzien. Ook wordt het aantal recreatieve eenheden beperkt, maar wordt het recreatiepark in oppervlakte verruimd. Hierdoor ontstaat meer ruimte voor kwalitatieve water- en groenstructuren en landschappelijke inpassing. Dit concept maakt het mogelijk om het park jaarrond te exploiteren, wat zorgt voor een duurzame impact op de samenleving en een positieve bijdrage aan de lokale economie.

Thans bestaat er een conceptverkaveling die kaders biedt voor de herontwikkeling van het waterpark. Deze ontwikkeling is, hoewel de gronden grotendeels al een recreatieve bestemming hebben, op grond van de vigerende bestemmingsplannen 'Buitengebied', 'Oranjeplaat' en 'Waterpark Veerse Meer' niet toegestaan. Om de ontwikkeling toch mogelijk te maken is het voorliggende bestemmingsplan opgesteld.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied ligt in het noordoostelijke deel van de gemeente Middelburg, op circa 5 kilometer van het dorpscentrum van Arnemuiden. Het centrum van Middelburg ligt op circa 12 kilometer. Het plangebied wordt aan de zuid- en oostzijde omgeven door overwegend agrarisch gebied. Ten noorden van het plangebied liggen het Veerse Meer en de natuurgebieden rondom ‘De Piet’. De westgrens van het plangebied wordt bepaald door het aangrenzende recreatiegebied

Oranjeplaat, bestaande uit een jachthaven met daarbij behorende bedrijvigheid en een aantal recreatiewoningen rondom de haven. Een deel van deze recreatiewoningen is bestemd voor wonen. De zuid- en oostgrens van het plangebied wordt bepaald door de Muidenweg. Aan de noordzijde wordt het plan begrensd door het Natura 2000 gebied ‘Veerse Meer’.



Afbeelding 1.2.: globale ligging van de planlocatie *(bron: www.opentopo.nl*)

Het bestemmingsplangebied bestaat uit een groot aantal kadastrale percelen, met een gezamenlijk oppervlak van circa 115 hectare. Het plangebied is op te delen in twee deelgebieden, die van elkaar worden gescheiden door de Oranjeplaatweg (afbeelding 1.3). Het zuidelijke deelgebied (deelgebied 1) bestaat uit het gedeeltelijk gerealiseerde oorspronkelijke recreatiepark Waterpark Veerse Meer. Het noordelijke deelgebied (fase 1c, 2a en 2b.) bestaat voornamelijk uit agrarische gronden. Deze gronden zijn in eigendom van twee eigenaren en worden gepacht door het agrarisch bedrijf dat is gevestigd aan de Muidenweg 11.

Het bestaande recreatiepark beslaat circa 57 hectare. Met voorliggend plan wordt dit park uitgebreid met circa 32 hectare. De overige circa 26 hectare bestaat uit openbare natuur en de kreek tussen deelgebied 1 en 2.

Afbeelding 1.3.*:* situering van deelgebieden in het plangebied, weergegeven op de luchtfoto *(bron: www.maps.google.nl)*

1.3 Voorgaande plannen

Het nieuwe bestemmingsplan vervangt (gedeeltelijk) de volgende voorgaande plannen en besluiten, in volgorde van vaststelling:

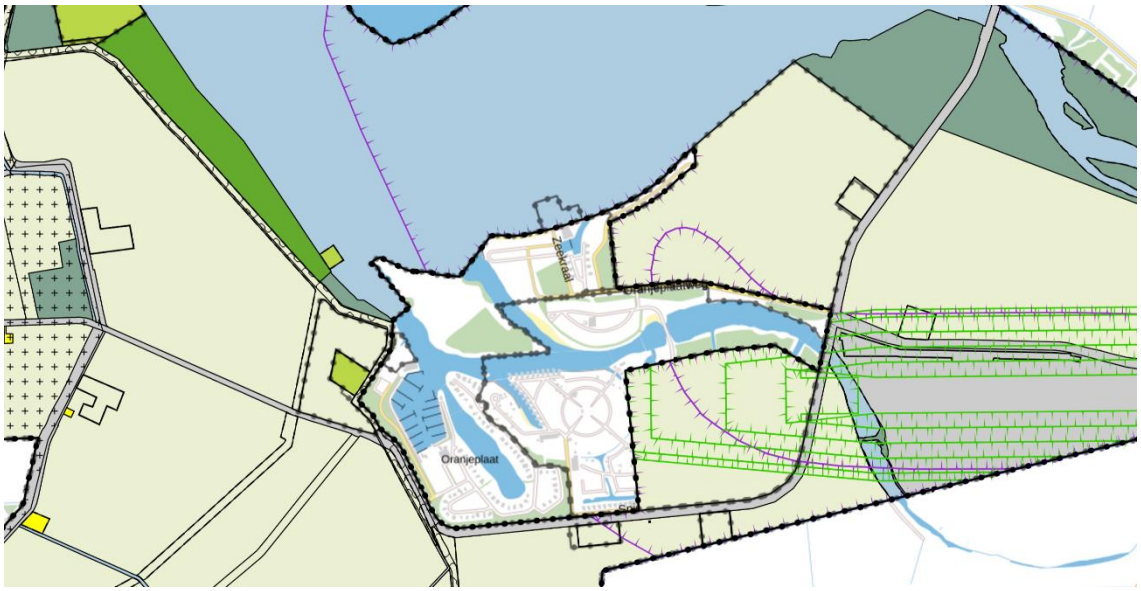
	Naam voorgaand plan / besluit	**Vaststelling (bevoegd gezag)**
1	Bestemmingsplan “Buitengebied’	28 september 2009 (gemeenteraad Middelburg)
2	Bestemmingsplan “Oranjeplaat”	24 juni 2013 (gemeenteraad Middelburg)
3	Bestemmingsplan “Waterpark Veerse Meer”	22 september 2014 (gemeenteraad Middelburg)

Afbeelding 1.4. geeft de ligging van deze plannen weer.

Afbeelding 1.4.: globale overzichtskaart van de voorgaande bestemmingsplannen ter hoogte van het plangebied

Ad 1)

Het bestemmingsplan 'Buitengebied' (afbeelding 1.5) van de gemeente Middelburg is vastgesteld op 28 september 2009 en van toepassing op deelgebied 2 van het plangebied. Voor dit deel van het plangebied geldt de bestemming 'Agrarisch', bedoeld voor grondgebonden agrarische bedrijven. Daarnaast zijn de gebiedsaanduidingen 'luchtvaartverkeerszone - 1' en 'luchtvaartverkeerszone - 2' (paarse contour) opgenomen, waarbinnen nieuwe geluidgevoelige objecten niet, of beperkt zijn toegestaan. Op het perceel aan de Muidenweg 11 is een agrarisch bedrijf gevestigd. Op het perceel is een bouwvlak aanwezig, waarbij een goot- en bouwhoogte van resp. 6 en 10 meter gelden.



Afbeelding 1.5.: Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Buitengebied' (2009) met de toenmalig geldende contouren rondom het vliegveld (*bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)*

Ad 2)
Het bestemmingsplan 'Oranjeplaat' van de gemeente Middelburg is vastgesteld op 24 juni 2013 en van toepassing op de noordoostelijke hoek van het deelgebied 1 van het plangebied, gelegen tussen de kreek, de Oranjeplaatweg en de Muidenweg. Het betreft een strook die is bestemd voor ‘Groen’. De Oranjeplaatweg aan de noordzijde is bestemd voor ‘Verkeer’. Daarnaast geldt de gebiedsaanduiding 'luchtvaartverkeerszone - 1'. Het zuidwestelijke deel van bestemmingsplan Oranjeplaat valt buiten het plangebied (afbeelding 1.6).

Afbeelding 1.6.: Uitsnede verbeelding bestemmingsplan *‘Oranjeplaat (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)*

Ad 3)
Het bestemmingsplan ‘Oranjeplaat’ is in 2013 en 2014 op enkele onderdelen herzien. Voor een deel van de gronden is daarom een nieuw bestemmingsplan opgesteld. Het bestemmingsplan 'Waterpark Veerse Meer' van de gemeente Middelburg is vastgesteld op 22 september 2014 en van toepassing op het zuidelijk deel (deelgebied 1) van het voorliggende plangebied (afbeelding 1.7). Ter plaatse geldt de bestemming 'Recreatie - Verblijfsrecreatie 3', bedoeld voor recreatie-woningen, bedrijfswoningen, een receptiegebouw een daarbij behorende ontsluitingswegen en voorzieningen ten behoeve van het parkeren.

Afbeelding 1.7.: Uitsnede verbeelding bestemmingsplan ‘Waterpark Veerse Meer’ *(bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)*

Het geldende bestemmingsplan maakt het volgende programma mogelijk:

- 668 chalets, stacaravans en andere accommodatievormen;
- 241 toeristische standplaatsen (kampeerplaatsen);
- 180 recreatiewoningen;
- 46 ligplaatsen voor de pleziervaart;
- 1 jachthaven met 200 ligplaatsen voor de pleziervaart;
- 2 bedrijfswoningen;
- 1 voorzieningencomplex met een receptie, overdekt zwembad, sauna en wellness, restaurant, bowlingcentrum, detailhandel, supermarkt en een overdekte speelvoorziening met een maximum bebouwd oppervlak van circa 7.250 m²;
- 2 gebouwen ten behoeve van sanitaire voorzieningen met een maximum bebouwd oppervlak van 50 m² per gebouw en een gebouw ten behoeve van sanitaire voorzieningen in het recreatiegebied ten noorden van het water.

In totaal zijn er in de huidige situatie 1.335 recreatie-eenheden ten behoeve van recreatief nachtverblijf (totaal aan chalets, stacaravans en andere accommodatievormen, standplaatsen, recreatiewoningen en ligplaatsen voor de pleziervaart) bestemd. Hierbij zijn 'andere accommodatievormen' niet nader omschreven, wat een brede toepassing mogelijk maakt, en is het gebruik van ligplaatsen voor recreatief nachtverblijf niet uitgesloten.

Beperking van het aantal recreatie-eenheden

Op grond van het bestemmingsplan 'Waterpark Veerse Meer' uit 2014 zijn 1.335 recreatie-eenheden mogelijk. In de nieuwe situatie neemt het aantal recreatie-eenheden voor recreatief nachtverblijf af met 448 eenheden ten opzichte van de huidige mogelijkheden voor Waterpark Veerse Meer (1.335 – 887). Daarmee past het plan ruim binnen het programma zoals dat op grond van het voorgaande bestemmingsplan mogelijk is.

Strijdigheid
Met de herontwikkeling van het bestaande recreatiepark zal de inrichting wijzigen. Op grond van de bestemmingsplannen 'Waterpark Veerse Meer' en 'Oranjeplaat' zijn de recreatie-, groen-, bos- en verkeersbestemmingen gedetailleerd ingetekend. Het nieuwe ontwerp voor het Waterpark zal afwijken van deze bestemmingsgrenzen, waardoor het plan in strijd is met de voorgaande bestemmingsregeling.

Het bestaande recreatiepark heeft een oppervlakte van circa 57 hectare. Met voorliggend plan wordt het park vergroot met circa 32 hectare, en wordt aansluitend circa 14 hectare natuurgebied ingericht als overgang naar het bestaande en aangrenzende natuurgebied Grote Piet (ontwikkelingen deelgebied 2). Deze gronden hebben momenteel op grond van bestemmingsplan 'Buitengebied' een agrarische bestemming. Er is een bestemmingswijziging benodigd om de gronden in te richten voor recreatieve doeleinden en natuur.

Ten slotte is het gewenst om de ruime mogelijkheden voor accommodatievormen in het voorgaande bestemmingsplan te beperken tot uitsluitend verblijfsrecreatieve woningen. Op grond van de Zeeuwse Kustvisie 2017 en de Omgevingsverordening Zeeland 2018 is het wenselijk de uitbreiding enkel mogelijk te maken indien sprake is van verdunning van recreatie-eenheden en de centraal bedrijfsmatige exploitatie van één recreatiepark. Daarmee wordt gestuurd op een overkoepelende, gebiedsgerichte ruimtelijke kwaliteit en inrichting van het landschap. Het is niet gewenst twee recreatieparken naast elkaar te vestigen. Daarbij is nieuwvestiging op gronden buiten het bestaand stedelijk gebied op grond van de provinciale Omgevingsverordening ook niet mogelijk. Met voorliggend plan wordt beoogd het aantal overnachtingseenheden op het bestaande park te beperken, en het ruimtelijk oppervlak uit te breiden.

1.4 Relevante plannen en besluiten in de omgeving

In de directe omgeving van het plangebied zijn twee ontwikkelingen gaande die in ogenschouw moeten worden genomen bij de voorgenomen herontwikkeling van het Waterpark Veerse Meer.

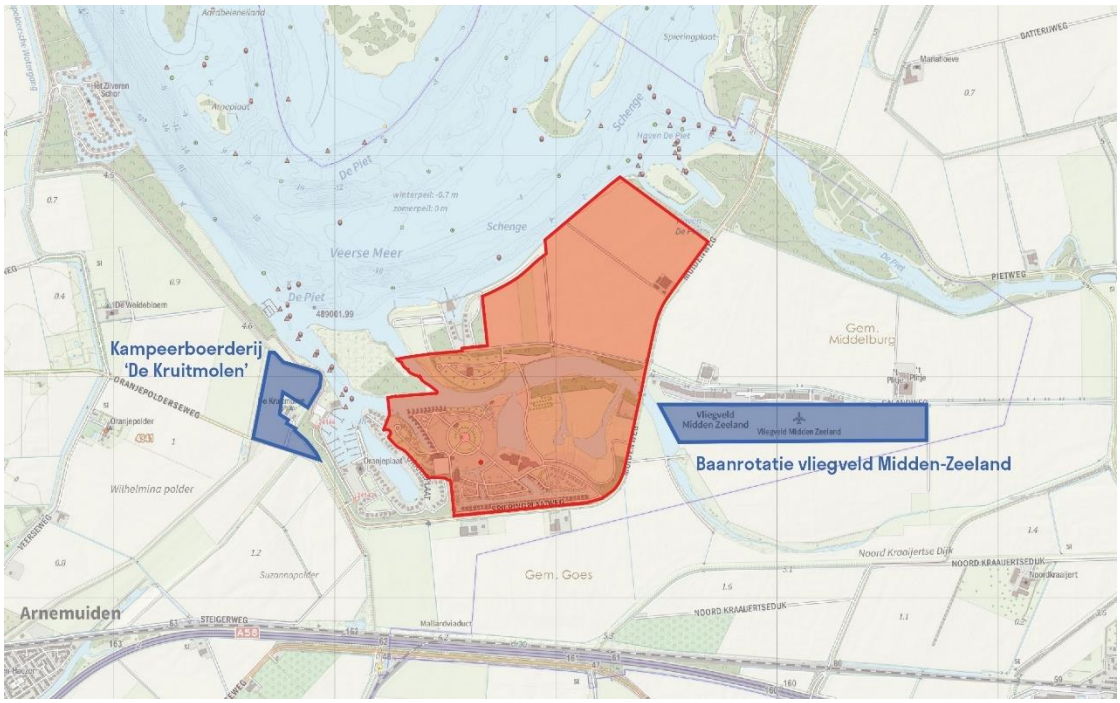
Baanrotatie Vliegveld Midden-Zeeland
De exploitant van het Vliegveld Midden-Zeeland, gelegen aan de Calandweg, heeft bij de provincie Zeeland in mei 2020 een verzoek ingediend om de start- en landingsbaan van het vliegveld te roteren. Ten behoeve van deze rotatie dient de provincie een luchthavenbesluit te nemen. Daarnaast zal het bestemmingsplan voor het vliegveld gewijzigd moeten worden om de baanrotatie mogelijk te maken en zullen de contouren van de hoogtebeperkingen van de aangrenzende bestemmingsplannen - ook in de vijf aangrenzende gemeenten - aangepast moeten worden. De zes gemeenten hebben aan de provincie gevraagd om in plaats hiervan een inpassingsplan vast te stellen. Het luchthavenbesluit en deze bestemmingsplanwijzingen/het inpassingsplan kennen ieder hun eigen procedure. Met de aanvraag van de exploitant van het vliegveld is de procedure voor het luchthavenbesluit gestart. De planning is om de planologische procedures in 2021 te starten. De procedure van het bestemmingsplan Waterpark Veerse Meer sluit aan op de procedure voor het luchthavenbesluit. Ten behoeve van het luchthavenbesluit is een m.e.r.-beoordelingsnotitie opgesteld. Op basis hiervan hebben Provinciale Staten op 29 mei 2020 besloten dat voor de baanrotatie geen milieueffectrapportage hoeft te worden opgesteld.

Deze m.e.r.-beoordelingsnotitie wordt betrokken bij de Milieu Effect Rapportage (MER) voor dit bestemmingsplan (zie voorts hoofdstuk 2). De rotatie van de start- en landingsbaan heeft

positieve effecten op de geluidsbelasting en externe veiligheid voor deelgebied 1 van het Waterpark Veerse Meer en zorgt voor minder verstoring van het nabijgelegen Natura 2000 gebied.

Kampeerboerderij 'De Kruitmolen'

Als gevolg van de voorgenomen herontwikkeling van het Waterpark Veerse Meer heeft de curator de overeenkomsten met de jaarplaatshouders opgezegd. De gemeente Middelburg heeft toegezegd zich te zullen inspannen om de jaarplaatshouders te verplaatsen naar De Kruitmolen en de ook de initiatiefnemer heeft waar mogelijk deze inspanning ondersteund. Om de verplaatsing mogelijk te maken dient het bestemmingsplan ter plaatse van De Kruitmolen gewijzigd te worden. Na terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan is de procedure voor de Kruitmolen stopgezet. De gemeenteraad van Middelburg heeft op 10 december 2020 besloten dat het ontwerpbestemmingsplan niet wordt vastgesteld. Daarom wordt deze ontwikkeling buiten beschouwing gelaten.



Afbeelding 1.8.: globale aanduiding relevante ontwikkelingen in de omgeving *(bron: www.opentopo.nl)*

1.5 Leeswijzer

In het vervolg van deze toelichting wordt in hoofdstuk 2 ingegaan op de planMER. Vervolgens wordt in hoofdstuk 3 een beschrijving van de ontwikkeling gegeven. Tevens bevat dit hoofdstuk de juridische planbeschrijving, waarin de regels nader worden toegelicht. In hoofdstuk 4 wordt de gewenste ontwikkeling getoetst aan de geldende beleidskaders. In de daarop volgende hoofdstukken 5 tot en met 9 wordt de ontwikkeling getoetst aan de sectorale (milieu)wetgeving. Hoofdstuk 10 wordt de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan besproken. Tot slot wordt in hoofdstuk 11 ingegaan op de bestemmingsplanprocedure.

2 Milieueffectrapportage

2.1 Inleiding

De realisatie van Waterpark Veerse Meer is van een dusdanige omvang dat een milieu-effectrapportage (MER) is opgesteld[1], bedoeld om de keuzes in de besluitvorming van een goede milieuafweging te voorzien. In de periode 2019-2020 is de procedure van milieueffectrapportage (m.e.r.) bij het bestemmingsplan “Waterpark Veerse Meer 2020” doorlopen. In 2019 is reeds een Notitie Reikwijdte en Detailniveau (NRD)[2] opgesteld, als startpunt van de m.e.r.-procedure en kader voor de op te stellen MER. De Commissie voor de milieueffectrapportage zal na de ontwerpfase van het bestemmingsplan een toetsingsadvies op het MER uitbrengen.

2.2 Kader

Op 7 juli 2017 is het gewijzigde Besluit m.e.r. in werking getreden. De wijziging van het Besluit m.e.r. volgt uit de implementatie van artikel 1, vierde lid, onder a en b, van Richtlijn 2014/52/EU van de Europese Unie. In de Wet milieubeheer (Wm) is in hoofdstuk 7 geregeld dat van plan- en besluitvorming met mogelijke grote milieugevolgen de effecten op het milieu in beeld gebracht moeten worden. In de bijlage bij het Besluit m.e.r. is bepaald voor welke activiteiten een m.e.r. procedure doorlopen moet worden.

M.e.r.-plicht
De m.e.r.-plicht voor een bestemmingsplan ontstaat hier als in C of D lijst in de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage:

- de activiteit wordt genoemd in kolom 1;
- er wordt voldaan aan de voorwaarden in kolom 2;
- het bestemmingsplan wordt genoemd in kolom 3;
- het bestemmingsplan een kader vormt voor een (toekomstig) besluit dat wordt genoemd in kolom 4.

Wanneer het bestemmingsplan wordt genoemd in kolom 3 én in kolom 4, dan is een bestemmingsplan plan m.e.r.-plichtig als er sprake is van een kaderstellend plan waarbij de activiteiten pas kunnen worden gerealiseerd na een later te nemen m.e.r.-(beoordelings)plichtig besluit (bijvoorbeeld een wijzigings- of uitwerkingsplan zijn, maar ook een ander besluit). Is er na een bestemmingsplan geen m.e.r.-(beoordelings)plichtig besluit meer nodig, dan is er sprake van een bestemmingsplan in kolom 4 (besluiten).

Daarnaast kan een m.e.r.-plicht gelden omdat een Passende Beoordeling in het kader van de Wet natuurbescherming opgesteld moet worden. Volgens art. 7.2a lid 1 Wm zijn bestemmingsplannen waarvoor een passende beoordeling moet worden gemaakt m.e.r.-plichtig.

M.e.r.-plicht bestemmingsplan Waterpark Veerse Meer 2020
In het geval van het Waterpark Veerse Meer zijn de categorieën D10 en D16.1 uit de bijlagen bij het Besluit m.e.r. relevant.

[1] Bijlage 8: Milieueffectrapport Waterpark Veerse Meer, Gecombineerd plan- en project-MER, Tauw, kenmerk R001-1269443EMG-V01, d.d. 26 november 2020
[2] Notitie Reikwijdte en Detailniveau planMER Waterpark Veerse meer, Tauw, d.d. 22 mei 2019

De herontwikkeling en uitbreiding van Waterpark Veerse Meer valt onder categorie D10: de aanleg wijziging of uitbreiding van vakantiedorpen en bijbehorende voorzieningen. Voor deze categorie gelden als relevante drempelwaarden dat de activiteiten betrekking hebben op 250.000 bezoekers of meer per jaar en een oppervlakte beslaan van 25 hectare of meer. Het Waterpark Veerse Meer overschrijdt deze drempelwaarden.

De kreken in het plangebied zijn aan te merken als categorie D16.1. Deze categorie omvat de ontginning dan wel wijziging of uitbreiding van de ontginning van steengroeven of dagbouwmijnen, met inbegrip van de winning van oppervlaktedelfstoffen uit de landbodem. Voor categorie D16.1 geldt als drempelwaarde dat de activiteit betrekking heeft op een terreinoppervlakte van 12,5 hectare of meer. Door de aanleg van de kreken wordt deze drempelwaarde overschreden.

Ten aanzien van het Waterpark Veerse Meer leidt categorie D10 tot een bestemmingsplan dat m.e.r.- beoordelingsplichtig is. Besloten is echter om geen m.e.r. beoordeling op te stellen maar direct een projectMER. Ten behoeve van de inrichting van het recreatiepark wordt meer dan 12,5 hectare ontgrond. In dat geval is het bestemmingsplan kaderstellend voor het verlenen van een ontgrondingsvergunning. Deze activiteit is daarmee planm.e.r.-plichtig.

Omdat zowel sprake is van een projectMER als een planMER is besloten om één gecombineerd plan- en projectMER op te stellen. In het vervolg MER genoemd.

Als gevolg van de aanpassing van het bestemmingsplan (in hoofdlijnen de herontwikkeling en uitbreiding van het bestaande recreatiepark en de aanleg van een natuurgebied) is onderzocht of de milieugevolgen van het nieuwe bestemmingsplan “Waterpark Veerse Meer 2020” wijzigen. Het MER maakt als bijlage onderdeel uit van dit bestemmingsplan.

2.3 Alternatieven en varianten

In een m.e.r. is het verplicht alle ‘redelijkerwijs te beschouwen alternatieven’ te beschouwen. Met alternatieven wordt gedoeld op grote verschillen in de wijze waarop de voorgenomen activiteiten gerealiseerd kunnen worden. Dit betreft bijvoorbeeld het meenemen van andere locaties waar de voorgenomen activiteit gerealiseerd kan worden of het beschouwen van een significant groter of kleiner programma.

Locatie-afwegingen
De locatie van de herontwikkeling en uitbreiding van het Waterpark Veerse Meer staat vast. De uitbreiding sluit aan op het bestaande waterpark. Een uitbreiding is aan een andere zijde van het terrein niet mogelijk, omdat het terrein aan de zuidzijde begrensd wordt door de Muidenweg en de A58, aan de westzijde door de jachthaven en aan de noordzijde door het Veerse Meer. Bovendien ligt de plaats van het waterpark al vast in de gemeentelijke, regionale en provinciale plannen.

Na het ontwerpbestemmingsplan wordt deze paragraaf aangevuld met het advies van de commissie m.e.r.

Verkeersalternatieven
Mede op basis van het advies op de NRD van de Commissie voor de m.e.r. zijn alternatieven op het gebied van verkeer en landschap ontwikkeld. Voor verkeer zijn dit:

- **Plan Driestar Alternatief 1** gaat uit van de Autonome situatie 2030 maar met de realisatie van de herontwikkeling van het Waterpark Veerse Meer volgens de verblijfsrecreatie-eenheden die in eerste instantie zijn voorzien; 800 nieuwe grondgebonden recreatiebungalows, 100 nieuwe recreatieappartementen en 50 nieuwe stage en opleidingsappartementen en 65 bestaande bungalows.
- **Plan Driestar Alternatief 2** is opgesteld na het doorlopen van de dialoogsessies met experts, omwonenden en belangstellenden waarbij een aangepast landschapsplan is uitgewerkt, waarbij minder recreatiewoningen en recreatie-appartementen mogelijk zijn. Hierbij wordt uitgegaan van een maximum van 887 nieuwe verblijfseenheden, waarvan 762 grondgebonden recreatiebungalows, 60 recreatieappartementen en 65 bestaande bungalows. Dit alternatief is uiteindelijk gekozen als voorkeursalternatief.

De twee alternatieven zijn vervolgens getoetst ‘verschuivingen van verkeer’, ‘doorstroming’, ‘verkeersveiligheid’, ‘wegverkeersgeluid’ en ‘luchtkwaliteit’. Hierbij is zowel getoetst aan de referentiesituatie 2030 als aan de autonome ontwikkeling 2030.

Op basis van het onderzoek wordt geconcludeerd dat bij alternatieven plan Driestar 1 en 2 zich knelpunten voordoen, zoals slechte doorstroming en een overschrijding van het aantal maximaal wenselijke verkeersbewegingen op een aantal wegvlakken. De ontwikkeling ‘Waterpark Veerse Meer’ heeft echter geen groot (extra) effect op deze knelpunten. Zonder de ontwikkeling van het park zullen deze knelpunten, door autonome ontwikkelingen, zich ook voordoen. Vergeleken met de mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt (referentiesituatie 2030), neemt het verkeer als gevolg van de voorgenomen herontwikkeling van het Waterpark Veerse Meer niet toe. De in het onderzoek geconstateerde verkeersknelpunten zijn in de huidige situatie al aanwezig, dan wel ontstaan als gevolg van de mogelijkheden die het geldende bestemmingsplan uit 2014 al biedt. De voorgenomen herontwikkeling van het Waterpark Veerse Meer leidt dus niet tot nieuwe knelpunten in de verkeersafwikkeling.

Wanneer bij de verkeersgeneratie rekening wordt gehouden met de praktijkmetingen van een aan het waterpark vergelijkbare park Hof van Saksen dan treedt er in vergelijking met de referentiesituatie in sommige gevallen zelfs een licht positief op (verkeersveiligheid). Effecten t.o.v. de autonome situatie en de referentiesituatie op de doorstroming en de verkeersafwikkeling worden in dit geval niet verwacht.

Wat betreft de effecten op geluid wordt in alle situaties wel een effect verwacht ten opzichte van de autonome situatie. Zowel in plan Driestar 1 en 2 zal het aantal mensen wat (ernstig) gehinderd of slaapverstoord is toenemen ten opzichte van de hinder die in de autonome situatie ervaren zal worden. Wanneer rekening wordt gehouden met de praktijkmetingen, en dus een verkeersgeneratie die een stuk lager is, dan zijn de verschillen ten opzichte van de autonome situatie maar beperkt aanwezig. Ten opzichte van de referentiesituatie treedt zelfs een beperkt positief effect op.

Varianten voor bouwroutes en ontsluiting

Naast plan Driestar alternatief 1 en 2 zijn ook varianten voor de bouwroutes[3] en de ontsluiting onderzocht. Dit laatste heeft er mede toe geleid dat de verschillende wegbeheerders

[3] Achtergronddocument bij de MER (opgenomen in bijlage 9): Bouwroutes Waterpark Veerse Meer, Goudappel Coffeng, kenmerk 00.721.20200818.R15.07, d.d. 7 oktober 2020

(Waterschap, Provincie Zeeland, Gemeenten Middelburg, Borsele en Goes) hebben vastgesteld dat er in de huidige situatie, ook als er geen ontwikkeling zou zijn op Waterpark Veerse Meer, reeds knelpunten zijn in Arnemuiden en mogelijk ook in Lewedorp en Wolphaartsdijk. De wegbeheerders constateerden dat het gebied tussen Het Kanaal door Walcheren, het Arnezijkanaal, de A58, de A256 en het Veerse Meer behoefte heeft aan een robuuste toekomstbestendige ontsluiting. Hiervoor zullen waarschijnlijk ook Rijkswaterstaat en ProRail nodig zijn. De wegbeheerders willen samen blijven werken om te komen tot een gebiedsvisie voor ontsluiting die onderdeel gaat worden van de Gebiedsvisie Veerse Meer en hebben daarvoor een projectgroep opgestart.

Landschap en inrichting
Op het gebied van ontwerp en (landschaps-)architectuur heeft Driestar B.V. in de zomer van 2019 vier ontwerpbureaus gevraagd om een landschapsplan te maken te maken voor het Waterpark Veerse Meer. Hiervoor is aan ieder bureau een gelijke set aan randvoorwaarden meegegeven. In het MER zijn op basis van vier varianten verschillende landschappelijke effecten beschreven:

- Boslandschap
- Waterpark
- Duinlandschap
- Compact eilandlandschap

Beoordeeld is in hoeverre de variant is ingebed in de omgeving; dus aansluiting vindt bij bestaande landschappelijke waarden van het Veerse Meer. Om deze landschappelijke inpassing te kunnen beoordelen is getoetst aan de volgende vijf deelaspecten:

- Aansluiting nieuwe landschapstypen bij landschappelijke waarden van het Veerse Meer.
- Aansluiting vormentaal bij landschappelijke waarden van het Veerse Meer.
- Zichtrelatie van achterliggend polderlandschap met het Veerse Meer.
- Zichtrelatie van centrum Waterpark met het Veerse Meer.
- Silhouet van Waterpark Veerse Meer aan de horizon, gezien vanaf het water.

Uit de beoordeling blijkt dat variant 4, een compact eilandlandschap, op de verschillende aspecten het meest positief scoort. Aandachtspunt vormt echter wel de verstoorde zichtrelatie van het achterliggend polderlandschap met het Veerse Meer.

2.4 Voorkeursalternatief

Uitgangspunt voor het plan is *"het creëren van een nieuw recreatielandschap dat zich vanzelfsprekend in de omgeving voegt. De kwaliteiten van het Veerse Meer zijn ingezet om te komen tot een hoogwaardig recreatiepark dat de schoonheid en belevingswaarde van het landschap verhoogt en bijdraagt aan de culturele waarde van de plek".*

Mede op basis van de in vorige paragraaf beschreven alternatieven en variantenafweging heeft Driestar een voorkeursalternatief gekozen. Voor verkeer is dat plan Driestar alternatief 2 en voor wat betreft landschappelijke inpassing is dat Variant 4: Compact eilandenlandschap.

Wel zal in het ontwerp aandacht worden gegeven aan de zichtrelatie tussen het Veerse Meer en het omliggende open landschap, oftewel het intact houden van de zichtlijn welke over het noordelijk deel van het plangebied loopt. Daarnaast heeft de initiatiefnemer als doel om een park te

creëren waarbij de overlast tot een minimum wordt beperkt. In dit geval zijn verkeer en de bijhorende effecten het meest maatgevend. Zoals in het voorgaande hoofdstuk beschreven is daarom een alternatief ontwikkeld, die enerzijds leidt tot een haalbare business case en anderzijds tot zo min mogelijk hinder voor de omgeving. Dit alternatief 2 vormt de basis voor de verdere uitwerking van het voorkeursalternatief. De uitwerking van het voorkeursalternatief heeft geleid tot een gedetailleerder landschapsontwerp wat als basis zal dienen voor het nieuwe bestemmingsplan.

2.5 Effecten

In het MER zijn de effecten van het voorkeursalternatief in beeld gebracht. De effecten zijn beoordeeld voor de gebruiksfase en aanlegfase met en zonder mitigerende maatregelen.

Zoals blijkt uit tabel 2.1 zijn de effecten in de gebruiksfase beperkt. De meeste effecten zijn neutraal dan wel licht negatief. Voor de verkeersgerelateerde effecten geldt dat ook in de autonome situatie 2030 al knelpunten aanwezig zijn. De invloed van het Waterpark Veerse Meer hierop lijkt relatief beperkt. Zeker als rekening wordt gehouden met een meer realistische verkeersgeneratie op basis van praktijkmetingen van het vergelijkbare recreatiepark Hof van Saksen. Het oplossen van verkeersknelpunten en daaraan gerelateerde effecten ligt grotendeels buiten de invloedsfeer van het plan. Maatregelen moeten onderdeel uit gaan maken van een robuuste verkeersoplossing voor de gehele regio.

Twee beoordelingen zijn negatief, dat zijn de effecten op soorten en grondwaterkwaliteit. In beide gevallen zijn echter goed uit te voeren mitigerende maatregelen voorhanden, waarmee het effect neutraal zal zijn.

Het effect op klimaat, duurzaamheid en energie en ruimtelijke kwaliteit is voor het merendeel positief tot zeer positief. Het plan geeft op verschillende wijzen invulling aan de doelstelling uit de Middelburgse Visie Milieu 2019 – 2025. Onder andere door te kiezen voor een WKO systeem om de voorzieningen zoals het zwembad van warmte te voorzien. Ook wordt gebruik gemaakt van bestaande materialen voor de aanleg van infrastructuur, is er aandacht voor duurzame mobiliteit en het voorkomen van lichthinder. Wat betreft ruimtelijke kwaliteit wordt de gebruiks, belevings, en toekomstwaarde in het gebied vergroot door het plan. De ontwikkeling voegt iets toe aan de beleving van het gebied. Het landschapsontwerp legt de verbinding met de omgeving. Omdat het plan volgens een marktonderzoek onderscheidend is ten opzichte van de meeste andere recreatieparken in Zeeland, zal de ontwikkeling van Waterpark Veerse Meer niet leiden tot meer leegstand bij de andere recreatieparken in Zeeland. Ook blijft het park toegankelijk voor recreatief gebruik van omwonenden wat bijdraagt aan de gebruikswaarde van het gebied.

De aanlegfase kent een aantal negatieve effecten. Deze effecten hangen vooral samen met heiwerkzaamheden. Het gaat om geluidseffecten en trillingshinder. Om deze effecten te mitigeren worden voor een deel van het park alternatieve funderingsmethoden gebruikt (bijvoorbeeld doormiddel van voorboren of schroefpalen). Daarnaast zijn er effecten van het bouwverkeer (trillingen, veiligheid en geluid). Deze effecten zijn niet geheel weg te nemen.

In het MER is ook beschouwd wat het verschil van het voorkeursalternatief is met de referentiesituatie 2030 (de situatie waarin het plan wordt doorontwikkeld binnen het huidige bestemmingsplan). Uit deze vergelijking blijkt dat het plan geen extra effect heeft op het verkeer of de daaraan gerelateerde effecten (lucht en geluid). Voor andere aspecten is dit slechts globaal beoordeeld.

Uit deze beoordeling blijkt dat de effecten eveneens grotendeels gelijk zijn. Uitzondering vormt de beïnvloeding van de grondwaterkwaliteit als gevolg van het graven van kreken. Die verslechtert in het voorkeursalternatief t.o.v. referentiesituatie. Dit verschil wordt echter met mitigerende maatregelen opgeheven. De effecten op natuur zullen wat betreft soorten in het voorkeursalternatief waarschijnlijk iets omvangrijker zijn dan in de referentiesituatie. Echter geldt dat deze effecten goed te mitigeren zijn. Wat betreft het criterium N2000 gebieden zijn de effecten waarschijnlijk vergelijkbaar. In beide gevallen treden er geen significant negatieve effecten op.

Milieuthema	Beoordelingscriteria	Beoordeling gebruiksfase voorkeursalternatief t.o.v. autonome situatie 2030	Beoordeling na mitigerende maatregelen	Beoordeling Aanlegfase voorkeursalternatief t.o.v. de autonome situatie 2030	Beoordeling na mitigerende maatregelen
Verkeer[3]	Doorstroming: verhouding I/C op wegvakken	0	n.v.t.		
	Doorstroming: verkeersafwikkeling op kruispunten	0	n.v.t.		
	Verkeersveiligheid: kans op bermschade	-	-		
	Verkeersveiligheid: functies vs gebruik	-	-		
	Verkeersveiligheid: Inrichting fietsroutes	0	n.v.t.		
	Verkeersveiligheid aanlegfase (incl. criterium wegbreedte)			- (Bouwroute 5c)	- (Bouwroute 5c)
				-- (bouwroute 1 met 3a)	-- (bouwroute 1 met 3a)
Geluid	Effecten directe omgeving plangebied (toename aan het gehinderden als gevolg van gecumuleerd geluid)	-	-	--	0
	Effecten binnen het plangebied	0	n.v.t.	0	n.v.t.
	Effecten wegverkeerslawaai[4]	-	-	0 (Bouwroutevariant 5C)	0 (Bouwroutevariant 5C)
				-- (bouwroutevariant 1 met 3A)	-- (bouwroutevariant 1 met 3A)
Trillingen	Trillingshinder als gevolg van werkzaamheden/ activiteiten binnen het plangebied	0	0	--	0
	Trillingshinder als gevolg van bouwverkeer variant 5c	n.v.t.	n.v.t.	0	0
	Trillingshinder als gevolg van bouwverkeer variant 1 gecombineerd met 3A	n.v.t.	n.v.t.	--	--
Luchtkwaliteit	Verbetering of verslechtering van de luchtkwaliteit (ter plaatse van daarvoor gevoelige bestemming)	0	n.v.t.	-	0
Externe veiligheid	Groepsrisico, plaatsgebonden risico overstromingsrisico	0	n.v.t.	0	n.v.t.
Bodem en water	Bodemkwaliteit	+	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
	Grondwaterkwantiteit en kwaliteit	--	0	n.v.t.	n.v.t.
	Oppervlakte waterkwaliteit (KRW)	0	n.v.t.	-	0

Milieuthema	Beoordelingscriteria	Beoordeling gebruiksfase voorkeursalternatief t.o.v. autonome situatie 2030	Beoordeling na mitigerende maatregelen	Beoordeling Aanlegfase voorkeursalternatief t.o.v. de autonome situatie 2030	Beoordeling na mitigerende maatregelen
Natuur	Effecten op beschermde soorten (flora en fauna)	--	0	--	0
	Effecten op Natuur Netwerk Nederland (NNN)	0	n.v.t.	0	n.v.t.
	Effecten op Natura 2000-gebied (inclusief stikstofdepostie)	0	n.v.t.	-	-
Cultuurhistorie en archeologie	cultuurhistorische waarden	0	n.v.t.	0	n.v.t.
	Aardkundige waarden	+	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
	archeologische verwachtingswaarde en bekende waarden	0	n.v.t.	0	n.v.t.
Duurzaamheid, energie en klimaatadaptatie	Duurzame exploitatie	++	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
	Klimaat en energie	++	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
	Circulair bouwen	N.v.t.	N.v.t.	++	N.v.t.
	Duurzame bodem	+++	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
	Emissies geluid en stoffen	-	-	N.v.t.	N.v.t.
	Licht en duisternis	+++	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
	Duurzame mobiliteit	+++	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
	Groene leefomgeving, klimaatadaptatie en duurzaam watersysteem	+++	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
	Duurzame exploitatie	++	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Ruimtelijke kwaliteit	Gebruikswaarden	++	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
	Toekomstwaarden	++	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
	Belevingswaarden	++	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.

Tabel 2.1.: effectbeoordeling voorkeursalternatief ten opzichte van de Autonome ontwikkeling 2030

2.6 Leemten in kennis

In het MER is gewerkt met worst-case aannames ten aanzien van diverse milieuaspecten, waaronder verkeersbewegingen en emissies. In de onderzoeken zijn de effecten van het plan zo goed mogelijk in beeld gebracht. Er zijn dan ook geen belangrijke leemten in kennis en/of informatie die een goede besluitvorming in de weg staan. Wel zijn er een aantal onzekerheden te benoemen die aandacht vragen bij de verdere uitwerking van de plannen of onderdeel zouden moeten zijn van het evaluatieprogramma. De belangrijkste is de onzekerheid in modellen voor het voorspellen van geluid, stikstofuitstoot, verkeer, luchtkwaliteit. Voor wat betreft de te verwachten verkeersbewegingen en bedrijfsactiviteiten en daarmee samenhangende milieugevolgen (lucht, geluid, externe veiligheid) wordt gewerkt met aannames en modelberekeningen. Daar zitten altijd bepaalde onzekerheidsmarges aan vast. Deze onzekerheidsmarges gelden echter voor alle onderzochte alternatieven in dezelfde mate, en zijn dan ook niet van invloed op de vergelijking van de alternatieven.

3 Planbeschrijving

3.1 Bestaande situatie

Het plangebied ligt in het noordoostelijke deel van de gemeente Middelburg, op circa 5 kilometer van het dorpscentrum van Arnemuiden, een Zeeuwse “smalstad’ waaraan in de middeleeuwen stadsrechten waren verleend. Aan de noordzijde van het plangebied ligt het Veerse Meer en de natuurgebieden rondom ‘De Piet’. Aan de westzijde ligt het recreatiegebied Oranjeplaat. De zuid- en oostgrens van het plangebied worden bepaald door de Muidenweg. Aan de noordzijde wordt het plan begrensd door het Natura 2000 gebied ‘Veerse Meer’.

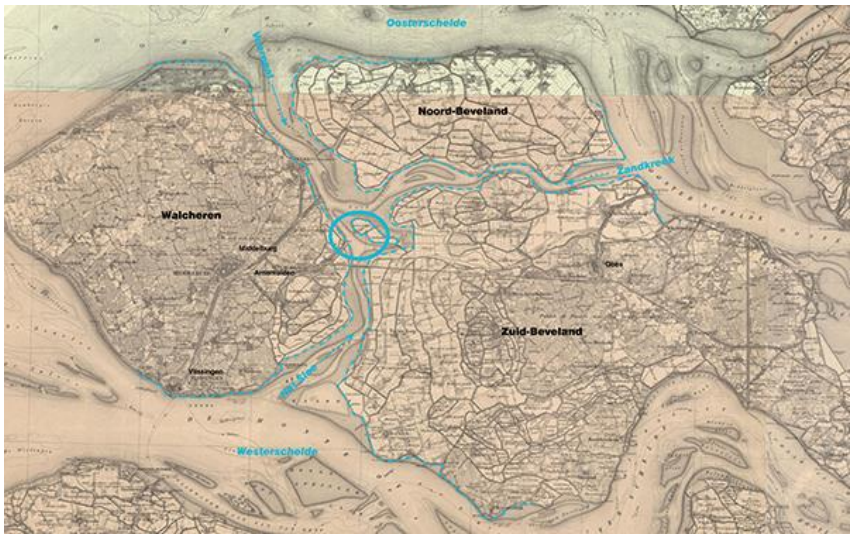
Het terrein is goed ontsloten voor wegverkeer. Recreatiegebied Oranjeplaat en recreatiepark Veerse Meer worden aan de zuidzijde ontsloten via de Muidenweg, ter hoogte van huisnummer 10. Ook verder naar het oosten is, via de Bastiaan de Langeplaat, de interne wegenstructuur van het gebied bereikbaar. Tot slot vormt de Oranjeplaatweg een belangrijke as in het gebied. Deze weg doorsnijdt het voorliggende plangebied en ontsluit onder meer het verkeer van en naar het Fletcher Hotel-Restaurant, gelegen aan de kustlijn van het Veerse Meer.

Afbeelding 3.1. geeft de ligging van het plangebied in de omgeving weer.

Afbeelding 3.1.: ligging en bestaande ontsluiting van het plangebied *(basis voor het kaartbeeld: Google Maps)*

Ontstaansgeschiedenis

Het plangebied ligt op de grens van Walcheren en Zuid-Beveland. Tot het begin van de twintigste eeuw waren dit eilanden in de Zeeuwse Delta omgeven door de Westerschelde en Oosterschelde, het Veersegat, de Zuidvliet en het Zandgat. Walcheren en Zuid-Beveland werden van elkaar gescheiden door Het Sloe, die het Veersegat in het noorden verbond met de Westerschelde in het zuiden.

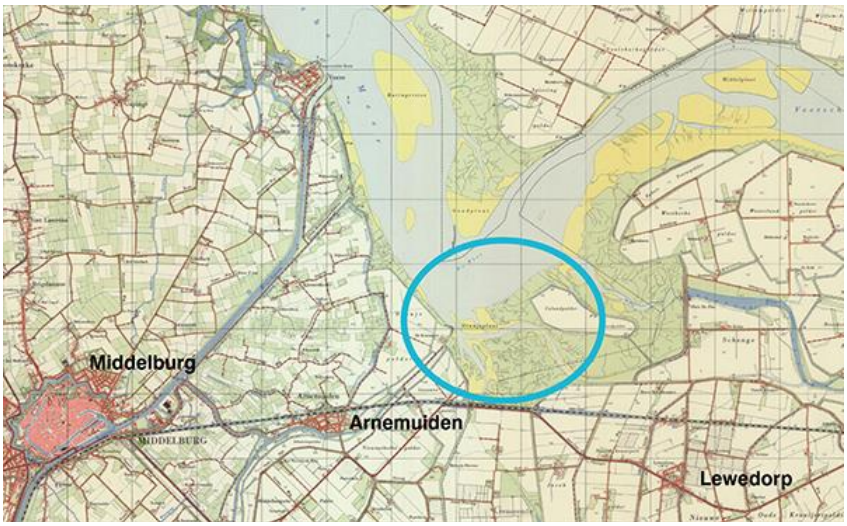


Afbeelding 3.2.: Uitsnede topografische kaart 1900 *(bron: www.topotijdreis.nl)*

Op het punt waar het Veersegat, de Zuidvliet en het Zandgat samenkomen met ‘Het Sloe’ liggen, omgeven door water, de Bastiaan de Langepolder en de Calandpolder. Ter plaatse van deze polders ligt tegenwoordig het recreatiepark Waterpark Veerse Meer. Ten noorden en zuiden van deze polders drongen de kreken ‘De Piet’ en ‘Schenge’ diep Zuid-Beveland binnen. Walcheren en Zuid-Beveland waren tot de realisatie van de spoorlijn Roosendaal - Vlissingen in 1873 met elkaar verbonden door een veer. Deze verbinding lag ten zuidoosten van Arnemuiden. Ten behoeve van de aanleg van de spoorlijn werd in 1871 de Sloedam aangelegd. De waterverbinding tussen de Westerschelde en de Oosterschelde werd door de dam gesloten. De doorstroming van deze wateren stagneerde en de randen van Walcheren en Zuid-Beveland verlanden. Rond 1915 zijn ‘De Piet’ en ‘Schenge’ afgedamd en de polders door steeds verder voortgaande verlanding vastgegroeid aan Zuid-Beveland.

Afbeelding 3.3.: Uitsnede topografische kaart 1961 *(bron: www.topotijdreis.nl)*

Na de Tweede Wereldoorlog werd het gebied ten zuiden van de Sloedam ingepolderd ten behoeve van de landbouw. In het begin van de jaren '60 werd gestart met de aanleg van de Sloehaven op de plek van de voormalige monding van Het Sloe in de Westerschelde. Met de aanleg van de Zandkreekdam in 1960 en de Veersegatdam in 1961 in het kader van de Deltawerken ontstond in dezelfde periode ten noorden van de Sloedam het Veerse Meer. Ter plaatse van het plangebied zijn de Bastiaan de Langepolder en de Calandpolder samengevoegd tot één polder: de Calandpolder. Het gebied rondom de polder verlandt steeds verder tot een kweldergebied met een fijnmazig krekensysteem en verschillende zandplaten, waaronder de Oranjeplaat.



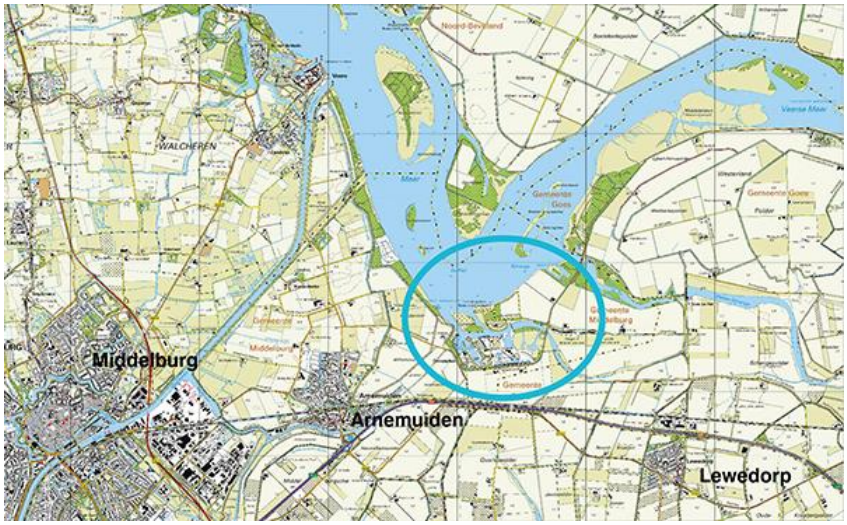
Afbeelding 3.4.: Uitsnede topografische kaart 1965 *(bron: www.topotijdreis.nl)*

In de late jaren '60 en jaren '70 werden de verlande gebieden langs het Veerse Meer ingepolderd ten behoeve van het agrarische gebruik. De oude dijken van de Calandpolder werden afgegraven. Op deze manier is ter hoogte van het plangebied vanaf de oevers van het Veerse Meer tot aan de Pietweg een grootschalig agrarisch landschap ontstaan. In 1970 wordt in dit gebied het Vliegveld Midden-Zeeland geopend. Het gebied werd ontsloten door een nieuwe weg: de Muidenweg voert vanaf de Oranjepolderseweg in noordoostelijke richting naar Oud-Sabbinge en Wolphaartsdijk. Diverse terreinen werden ingericht voor natuurontwikkeling. In de gebieden ten

noorden van ‘De Piet’ zijn op deze manier grootschalige natuur- en bosgebieden ontstaan. De contouren van het huidige landschap zijn daarmee in deze periode gelegd. In deze periode worden ook de eerste recreatiegebieden aangelegd. Ten noorden van Arnemuiden wordt aan de Muidenweg de jachthaven Oranjeplaat gerealiseerd. Ook is in 1972 camping de Witte Raaf gerealiseerd.

Afbeelding 3.5.: Uitsnede topografische kaart 1975 *(bron: www.topotijdreis.nl)*

Van het midden van de jaren '80 neemt het belang van de recreatiesector toe. De jachthaven aan de Muidenweg wordt uitgebreid met recreatiewoningen en uitbreiding van camping De Witte Raaf. De camping wordt vanaf 2000 verder ontwikkeld tot een recreatiepark met chalets en recreatiewoningen: het Waterpark Veerse Meer. Het toeristisch kamperen op camping De Witte Raaf verschuift in deze periode naar de noordoever van de voormalige kreek. Op deze manier is vanaf de jaren '70 in het voormalig buitendijkse gebied aan het Veerse Meer een grootschalig recreatiegebied met 1.000 eenheden ontstaan.



Afbeelding 3.6.: Uitsnede topografische kaart 1990 *(bron: www.topotijdreis.nl)*

Ruimtelijke structuur

De historische ontwikkeling is nog duidelijk herkenbaar in het huidige landschap. De oorspronkelijke bedijking van het Veersegat, de Zuidvliet en het Zandgat is nog duidelijk zichtbaar en beleefbaar. Deze dijk (ter plaatse van de Muidenweg) vormt een harde grens tussen het 'oude' landschap van Zuid-Beveland en de naoorlogse inpolderingen van Het Sloe en het verlande kweldergebied. Ook de Sloedam is in het huidige landschap nog goed terug te vinden, de spoorlijn tussen Roosendaal en Vlissingen en de snelweg A58 lopen er overheen.

Afbeelding 3.7.: Landschappelijke structuur in en rondom het plangebied

Het 'oude' landschap van Zuid-Beveland ten zuiden en oosten van de dijk (ter plaatse van de Muidenweg) bestaat uit een lappendeken van verschillende grotere en kleinere polders. De polders worden elk van elkaar gescheiden door lage en smalle dijkjes, vanaf waar je een mooi uitzicht hebt over het landschap. De polders zijn grillig gevormd en hebben elk hun eigen ontwaterings- en ontsluitingsstructuur. Deze ontwaterings- en ontsluitingsstructuren hebben veelal een rechthoekige vorm, die min of meer parallel loopt aan oriëntatierichting van de polder. De kreken van ‘De Piet’ en ‘Schenge’ zijn in dit landschap nog duidelijk te herkennen. Bebouwing komt verspreid voor langs de wegen in de polder of is her en der geclusterd nabij kruisingen. Deze landschappelijke structuur was ook aanwezig in op Walcheren. Tijdens de bevrijding van Zeeland in 1944 is Walcheren door de geallieerden gebombardeerd. Mede hierdoor en door de Watersnoodramp in 1953 is de landschappelijke structuur verdwenen en de schaal van het landschap is hierdoor vergroot.

Het gebied ten noorden van de oorspronkelijke bedijking is na de Tweede Wereldoorlog definitief ingepolderd en ingericht voor de moderne landbouw. In de omgeving van het plangebied is dit goed herkenbaar aan het relatief grootschalige karakter en moderne opzet. Het gebied is verkaveld in grote blokvormige agrarische percelen. Het gebied wordt ontsloten door de Muidenweg, die van Arnemuiden in het westen richting Wolphaartsdijk in het oosten loopt, en de Calandweg, die vanaf de Muidenweg in oostelijke richting loopt. De weg wordt net als het landschap

gekenmerkt door een ruime opzet van brede bermen met fietspad en lange rechtstanden. Diverse gebieden zijn in gericht als bos- en natuurgebieden. De gebieden liggen vooral langs de oevers van het Veerse Meer en worden gekenmerkt door de relatief grote schaal ervan. De bebouwing bestaat hoofdzakelijk uit agrarische bedrijven en ligt langs de belangrijkste uitsluitingswegen van dit gebied met regelmatige tussenafstanden. In dit landschap hebben twee relatief grootschalige functies een plek gekregen. Tussen de Muidenweg en de oevers van het Veerse Meer ligt het recreatiepark Waterpark Veerse Meer en ten oosten daarvan het Vliegveld Midden-Zeeland.

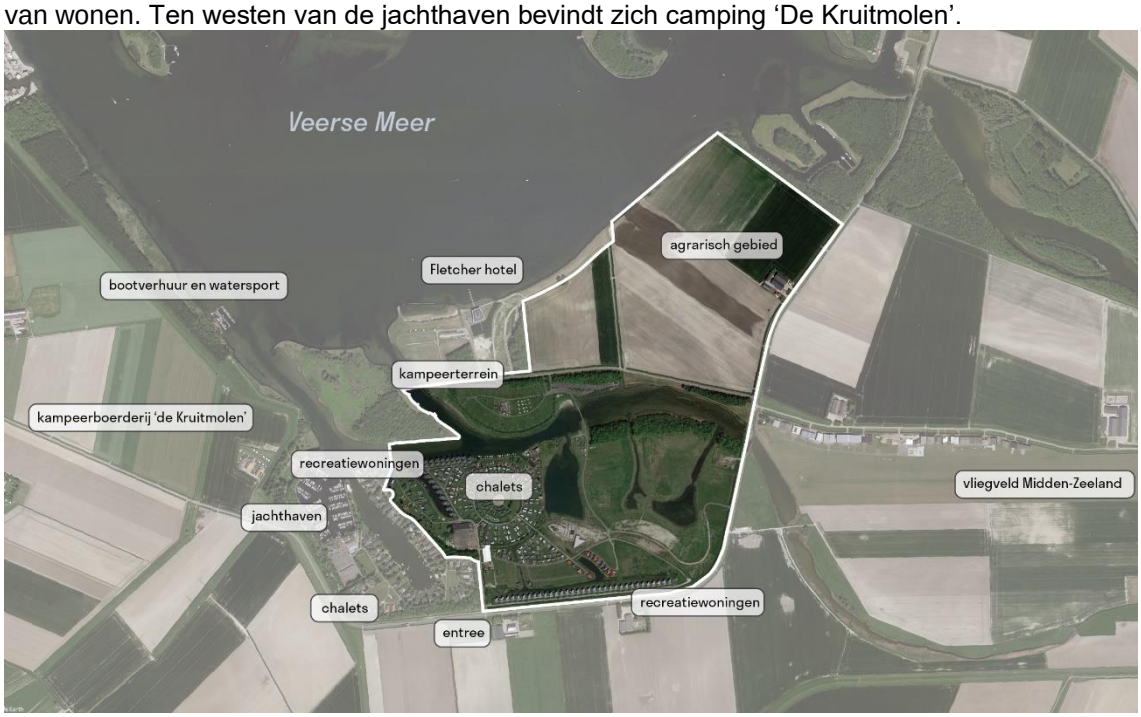
Functionele structuur

De omgeving van het plangebied heeft hoofdzakelijk een agrarische functie. Ten noorden en ten zuiden van het plangebied liggen aan de Muidenweg oorspronkelijk drie agrarische bedrijven. Daarnaast liggen aan de noordzijde van de Calandweg twee agrarische bedrijven.

Aan de Oranjeplaatweg, ten noorden van het plangebied, liggen een kampeerterrein en een hotel met daarbij behorende en in aanbouw zijnde recreatie-appartementengebouwen. Het gebied rondom De Piet en verder in noordelijke richting is tussen de Muidenweg en het Veerse Meer ingericht als bos- en natuurgebied met extensieve recreatieve functies. Ter hoogte van de monding van De Piet in het Veerse Meer is een kleine jachthaven aangelegd. Het gebied eromheen is ingericht als extensief recreatiegebied.

Ten zuiden van de Calandweg ligt het Vliegveld Midden-Zeeland. Het vliegveld bestaat uit een strook met bedrijfsbebouwing en een horecagelegenheid parallel aan de Calandweg en één start- en landingsbaan voor recreatief en zakelijk vliegverkeer. De baan ligt min of meer parallel aan de Calandweg.

De westgrens van het plangebied wordt bepaald door het aangrenzende recreatiegebied Oranjeplaat, bestaande uit een jachthaven met daarbij behorende bedrijvigheid en een aantal recreatiewoningen rondom de haven. Een deel van deze recreatiewoningen is bestemd ten behoeve van wonen. Ten westen van de jachthaven bevindt zich camping ‘De Kruitmolen’.



Afbeelding 3.8.: ligging plangebied (wit omlijnd) met functies *(basis voor het kaartbeeld: Google Maps)*

De functionele structuur van het plangebied en omgeving komt daarmee overeen met de landschappelijke structuur in de omgeving. De relatief grote schaal van het landschap biedt mogelijkheden voor de moderne landbouw, maar ook voor relatief grootschalige aanleg van bos- en natuurgebieden, de aanleg van een regionaal vliegveld en een grootschalig recreatiepark.

Plangebied

Het plangebied bestaat grofweg uit een deel dat is ingericht ten behoeve van het recreatiepark en een deel dat is ingericht ten behoeve van het agrarisch gebruik (afbeelding 3.7). De Oranjeplaatweg vormt de grens tussen beide delen.

Het bestaande Waterpark Veerse Meer

Het gedeelte ten zuiden van de kreek vormt het huidige Waterpark Veerse Meer. Het park heeft een oppervlakte van circa 57 hectare. De westelijke helft van het gebied is bebouwd met recreatiewoningen, chalets en een gedateerd voorzieningengebouw. Dit deel van het terrein wordt ontsloten in de meest zuidwestelijke hoek van het plangebied, vanaf de Muidenweg. De oostelijke helft van dit terrein is onbebouwd en heeft een landschappelijke inrichting. Vanwege het vliegveld Midden-Zeeland gelden beperkingen als gevolg van de aspecten geluid en externe veiligheid. Deze beperkingen hebben betrekking op een beperkt deel van het waterpark. Nieuwe geluidgevoelige objecten zijn daar niet toegestaan.

Tussen de kreek en de Oranjeplaatweg ligt een camping voor toeristisch kamperen. In 2015 is Waterpark Veerse Meer failliet gegaan. De centrumvoorzieningen zijn niet afgebouwd. 65 bestaande recreatiewoningen, circa 185 chalets/stacaravans en 30 verhuurde chalets/stacaravans zijn in gebruik ten behoeve van verblijfsrecreatie (afbeelding 3.8 t/m 3.11).

Afbeelding 3.9.: impressie huidige situatie Waterpark Veerse Meer

Afbeelding 3.10.: impressie huidige situatie (half afgebouwde) centrumvoorzieningen in Waterpark Veerse Meer .

Afbeelding 3.11.: Impressie van de kreek, gezien vanaf de camping aan de Oranjeplaatweg *(bron: Google Streetview)*.

De gronden waar het Waterpark wordt uitgebreid

In de bestaande situatie hebben de gronden aan de overzijde van de Oranjeplaatweg, waar het Waterpark wordt uitgebreid, nog een agrarische functie. De gronden bestaan grotendeels uit cultuurgronden voor gewassen zoals aardappelen (afbeelding 3.4). Het gebied behoort nu nog tot het buitengebied maar wordt straks voor een deel (32 ha) bij het bebouwde recreatiegebied betrokken. De gronden aan de noordzijde worden ingericht voor natuur. In het noordelijk deel is één bedrijfsperceel aanwezig, aan de Muidenweg 11. Het betreft een bedrijfswoning en diverse opstallen.

Afbeelding 3.12.: Impressie van het agrarisch gebied langs de Muidenweg, met rechts de bedrijfsbebouwing ter hoogte van huisnummer 11 *(bron: Google Streetview)*.

3.2 Ontwikkelingen

3.2.1 Algemeen

Het voornemen is om het bestaande Waterpark Veerse Meer te herontwikkelen en uit te breiden, waardoor verdunning van het aantal recreatie-eenheden ontstaat en een ruimtelijke kwaliteitsslag kan worden gemaakt. Ook wordt circa 14 hectare natuurgebied ontwikkeld, aansluitend op het bestaande natuurgebied Grote Piet.

Er wordt een kwalitatief hoogstaand en homogeen recreatiepark nagestreefd. Het recreatiepark richt zich nadrukkelijk op het faciliteren van families die bewust kiezen voor een actieve vakantie met hun kinderen. Het park onderscheidt zich door de ruimtelijke opzet, landschappelijke inrichting en het specifiek op de doelgroep gerichte, uitgebreide aanbod van recreatieve faciliteiten. Daarmee wordt voorzien in een onderscheidend concept ten opzichte van bestaande recreatieparken in Zeeland.

Nut en noodzaak voor ruimtelijke uitbreiding van het waterpark
De voorgenomen ontwikkelingen voorzien in de herontwikkeling van het bestaande Waterpark Veerse Meer met als doel een kwalitatief hoogstaand en homogeen familiepark te realiseren met recreatiewoningen en uitgebreide centrumvoorzieningen. Deze ontwikkelingen vinden plaats binnen en buiten bestaand stedelijk gebied en buiten de Kustzone. Om het gewenste hoogstaande kwaliteitsniveau van het recreatiepark als geheel en de uitgebreide centrumvoorzieningen te kunnen realiseren, is het noodzakelijk circa 822 recreatie-eenheden te realiseren in een lagere dichtheid zoals die is toegestaan in de huidige situatie (conform het geldende bestemmingsplan 'Waterpark Veerse Meer'). Deze recreatie-eenheden kunnen in een lagere dichtheid, waarbij rekening gehouden wordt met een kwalitatieve groene omgeving, natuur en landschap niet worden gerealiseerd in het huidige oppervlak van het Waterpark Veerse Meer. Een uitbreiding van het bestaande oppervlak van het recreatiepark om het gewenste hoge kwaliteitsniveau te kunnen realiseren is daarom noodzakelijk. Met de ontwikkeling wordt ingespeeld op de landschappelijke kenmerken van het gebied, zoals de kreekrijke omgeving en aansluiting op het naastgelegen

natuurgebied De Piet. De herontwikkeling zorgt daarmee naast de uitbreiding van het recreatiepark ook voor een nieuwe impuls van het aanwezige landschap.

Voor de ontwikkeling is door KuiperCompagnons een landschappelijk inpassingsplan[4] opgesteld. Om verdere richting te geven aan de gewenste kwaliteit en uitstraling van het gebied is tevens een beeldregieplan opgesteld. Tenslotte is een marktonderzoek uitgevoerd om te bepalen of er voldoende marktruimte is voor de beoogde ontwikkelingen. De voorgenoemde documenten worden hieronder beknopt samengevat. Het landschappelijk inpassingsplan, beeldregieplan en marktonderzoek worden als bijlage bij deze toelichting gevoegd.

3.2.2 Landschapsplan

Het totale bestemmingsplangebied omvat circa 115 hectare. Het nieuwe recreatiepark heeft een omvang van 89 hectare, het bestaande recreatiepark heeft een omvang van circa 57 hectare. Buiten de 65 recent gerealiseerde recreatiewoningen zal de inrichting van het bestaande recreatiepark naar verwachting geheel worden verwijderd en nieuw gerealiseerd worden.

Verdunning

Het huidige bestemmingsplan biedt de mogelijkheid tot de realisatie van 1.335 toeristische overnachtingseenheden. Daarmee kan echter niet de gewenste ruimtelijke kwaliteit worden geleverd. De dichtheid van het huidige Waterpark Veerse Meer is 23,5 recreatie-eenheden per hectare op het huidige terrein. Dit is een erg hoge bebouwingsdichtheid, die leidt tot relatief veel bebouwing en weinig ruimte voor groen en water.

Het plan voorziet daarom in een ruimtelijke uitbreiding van circa 32 hectare in combinatie met een afname in het totaal aantal overnachtingseenheden. Daarmee komt de totale omvang van het toekomstige recreatiepark op circa 89 hectare, waar 822 nieuwe accommodaties worden gebouwd. Door afname van het aantal recreatie-eenheden en de uitbreiding van oppervlakte wordt de dichtheid teruggebracht naar 10 recreatie-eenheden per hectare. Op deze manier ontstaat veel meer ruimte voor een hoogwaardige landschappelijke inrichting van de buitenruimte en natuur en kan het park beter worden ingepast in het omringende landschap. Uitbreiding van het ruimtelijk oppervlak is essentieel om deze kwaliteiten te realiseren.

[4] Bijlage 5: Landschapsplan Waterpark Veerse Meer, KuiperCompagnons, d.d. november 2020

VERGELIJK

	WVM bestaand	WVM nieuw
Oppervlakte:	57 ha	89 ha
Dichtheid:	24 u/ha	10 u/ha

Afbeelding 3.13: vergelijking dichtheden huidige en toekomstige planologische dichtheden Waterpark Veerse Meer

De overige circa 26 hectare in het plan bestaat uit openbare natuur en de kreek tussen deelgebied 1 en 2.

De belangrijkste uitgangspunten voor het landschapsplan zijn als volgt:

- een integraal ontwerp van het park in haar omgeving;
- een homogeen park met ruimte voor groen en natuur;
- een landschappelijke inbedding van het park die aansluit op de kwaliteiten van de omgeving, zoals het Veerse Meer en het nieuw aan te leggen natuurgebied;
- het minimaliseren van de ruimtelijke impact van centrumvoorzieningen door een zorgvuldige situering en ontwerp.

Hieronder wordt een samenvatting gegeven van de beoogde ruimtelijke en landschappelijke structuur, het voorzieningenprogramma en duurzaamheidsaspecten zoals beschreven in het landschapsplan.

Afbeelding 3.14.: Landschappelijk inpassingsplan Waterpark Veerse Meer, *bron: KuiperCompagnons, november 2020*

Stedenbouwkundige hoofdstructuur

De nieuwe structuur van Waterpark Veerse Meer sluit zoveel mogelijk aan op de bestaande structuren en karakteristieke elementen in de omgeving van het gebied. De bestaande kreken worden uitgebreid, waardoor een waterrijk gebied ontstaat. De eilanden worden door middel van informele routes met elkaar verbonden. Aan de noordzijde wordt een natuurgebied ontwikkeld, dat aansluit op het bestaande natuurgebied ‘De Piet’.

Door de uitbreiding van het waterpark ontstaat meer ruimte tussen de woningen en rondom centrale voorzieningen. Deze groene ruimte biedt plaats voor kinderen om veilig te kunnen spelen, maar ook voor volwassenen die willen genieten van de groene, natuurlijke omgeving. Daar komt bij dat de eilanden autoluw worden gemaakt.

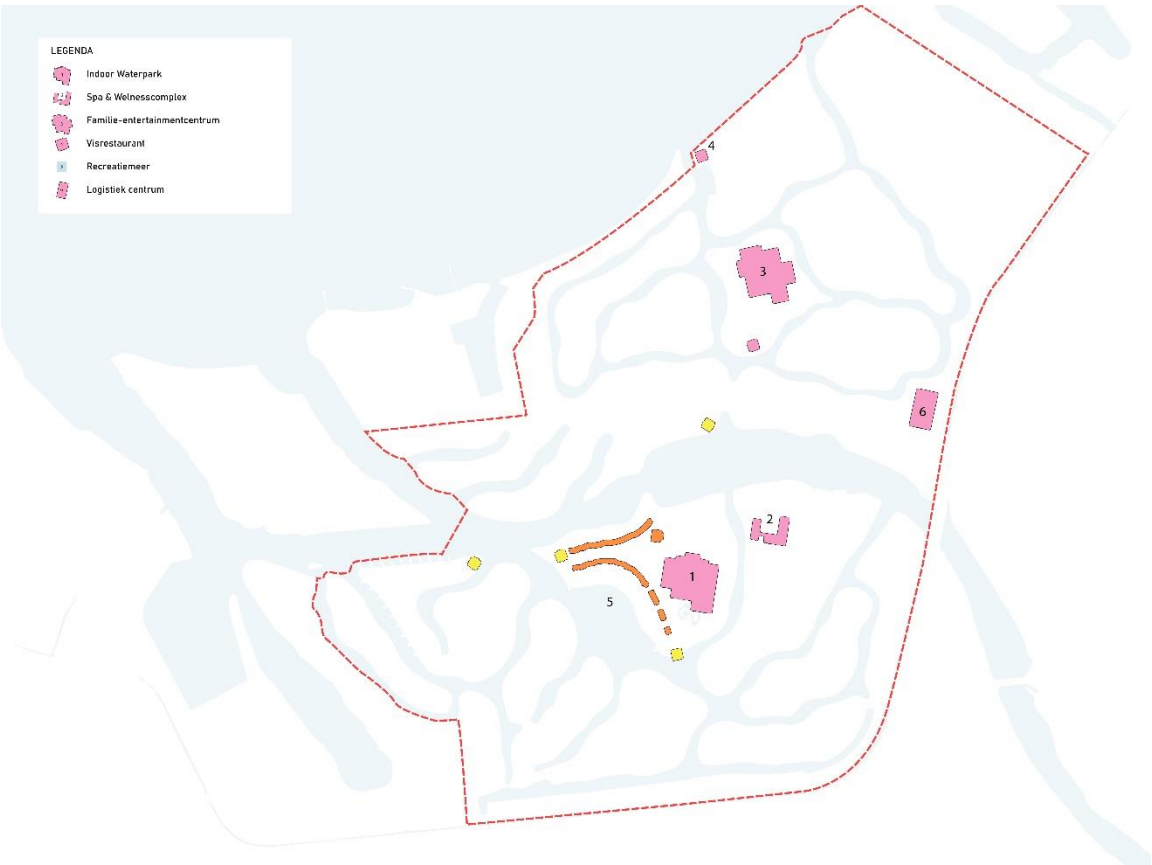
De samenhang tussen de kreekrijke, groene omgeving en het aanbod van voorzieningen en activiteiten versterkt de structuur en belevingswaarde van het waterpark. Deze voorzieningen worden geclusterd op verschillende locaties. In het hart van het gebied bevindt zich het primaire centrum, vormgegeven als een klein havenstadje met een front naar de Lemmer en het recreatiemeer. Op de begane grond bevinden zich diverse voorzieningen zoals gift- en kledingshops en een park-versmarkt. Op de bovenste lagen zijn recreatiewoningen voorzien. Tevens is een klein zandstrand aanwezig.

Het zuidelijk en noordelijk deel van het waterpark worden over het water met elkaar verbonden door een ‘boardwalk-trail’, vormgegeven als brede loopbrug. Hiermee staat het centrum in verbinding met het tweede voorzieningencluster in het noordelijk deel van het waterpark. Van hieruit zijn op korte afstand het Veerse Meer en het nieuw te ontwikkelen natuurgebied bereikbaar.

In het noordelijk deel is tevens een bouwvolume getekend, een tweede centrum met een familie-academie waar kinderen samen met (groot-)ouders kunnen deelnemen aan diverse educatieve programma's.

Voorzieningen

Voor de uitgebreide (centrum-)voorzieningen wordt onder meer gedacht aan een groot overdekt zwembad/waterpark, een overdekt kinderspeelparadijs en academiegebouw, diverse restaurants, een Spa & Wellnesscentrum en een fitnesscentrum. Er worden diverse sportactiviteiten voor zowel volwassenen als kinderen georganiseerd. Onderscheidend aan het voorzieningenprogramma zijn de realisatie van academies, gericht op kinderen. Deze academies richten zich op onder andere techniek en houtbewerking, mode (werken met naaimachines), koken, archeologie en natuur. Verder zijn gebouwen voorzien voor beheer van het recreatiepark. Het concrete programma is hieronder nader toegelicht en een globale weergave van de ligging van voorgenoemde voorzieningen is opgenomen in afbeelding 3.15.



Afbeelding 3.15: hoofdstructuur voorzieningen in Waterpark Veerse Meer

Programma

Het bouwprogramma voor deze ontwikkeling bestaat uit recreatieve eenheden, leisure-voorzieningen en voorzieningen ten aanzien van het beheer van het recreatiepark.

Recreatie-eenheden
De voorgenomen ontwikkeling bestaat uit de realisatie van 822 recreatie-eenheden voor recreatief nachtverblijf, waarvan maximaal 800 grondgebonden recreatiewoningen. Daarnaast zijn in het plangebied 65 bestaande, recent gerealiseerde recreatiewoningen aanwezig. In de nieuwe situatie bedraagt het totaal aantal recreatie-eenheden ten behoeve van recreatief nachtverblijf 887.

Op grond van het bestemmingsplan 'Waterpark Veerse Meer' uit 2014 zijn 1.335 recreatie-eenheden mogelijk. In de nieuwe situatie neemt het aantal recreatie-eenheden voor recreatief nachtverblijf af met 448 eenheden ten opzichte van het huidige Waterpark Veerse Meer (1.335 – 887). In plaats van een mix van diverse soorten recreatie-accommodaties richt het nieuwe Waterpark Veerse Meer zich op de ontwikkeling van een diversiteit aan recreatiewoningen.

Leisurevoorzieningen
De leisurevoorzieningen zijn ten dienste van de recreanten die verblijven in de recreatiewoningen en –appartementen en bestaan uit de volgende faciliteiten:
- zwembad met glijbanen en wildwaterbaan;
- sport- en wellnessvoorzieningen;
- binnenspeeltuinen en academies voor kinderen;
- horecavoorzieningen;
- winkels, waaronder een supermarkt.

Beheervoorzieningen
De beheervoorzieningen bestaan onder andere uit de volgende faciliteiten:
- 8 bedrijfswoningen;
- kantoren;
- beheergebouwen voor de schoonmaak, onderhoud, technische dienst, opslag van materiaal en materieel en ten behoeve van andere beheerstaken;
- nutsvoorzieningen;
- voorzieningen voor de opwekking van duurzame energie.

Robuuste groenstructuur
Met de realisatie van het nieuwe waterpark komt er veel meer ruimte voor onderwaterleven, oevervegetatie en vogelsoorten die bos en beplantingen nodig hebben, wat ten goede komt aan de natuurwaarden van het gebied. Kenmerkend voor de groenstructuur in en rond het recreatiepark is het landschapsontwerp van Nico de Jonge (landschapsarchitect van Staatsbosbeheer), dat dateert uit 1960. Zijn visie zorgde voor de afwisseling van natuurlijke en recreatieve oevers en robuuste bosranden om het Veerse Meer. Het landschapsplan speelt hierop in door rondom het park een robuuste groenstructuur aan te brengen in de geest van Nico de Jonge, die stevige bosvlakken gebruikt om functies in het landschap (landbouw, recreatie en natuur) ruimtelijk van elkaar te scheiden. De bossen die reeds aanwezig zijn rondom de Lemmer zijn onderdeel gemaakt van het waterpark. Deze bossen zijn verder uitgebreid langs de Muidenweg, zowel in noordelijke- als zuidelijke richting, als op de grens tussen het natuurgebied en het recreatiepark aan de noordzijde. Deze bosstructuur wordt ook doorgezet aan de rand van het Veerse Meer.

Binnen het kader van de bosranden wordt op het park veel groen aangelegd, waardoor iedere woning een intieme plek krijgt. In totaal worden circa 2.000 bomen van de eerste grootte

aangeplant, in aanvulling op ander groen, zoals struiken en hagen. In de regels is een voorwaardelijke verplichting opgenomen. Hierin is geborgd dat de ontwikkelaar een groene rand rondom het park dient aan te leggen, voorafgaand of gelijktijdig aan de bouw van nabijgelegen recreatiewoningen. Dit zorgt ervoor dat bij opening van het park een significante hoeveelheid groen aanwezig zal zijn. De landschappelijke inpassing hiertoe is opgenomen in een bijlage (inrichtingsvereisten) bij de regels.

Tot slot wordt langs de bestaande dijkwoningen een groene zoom aangelegd, zodat ook hier vanaf de Muidenweg het beeld natuurlijker en aantrekkelijker wordt.

Nieuwe natuur (overgangszone)
Aan de noordzijde van het gebied wordt circa 14 hectare natuur (overgangszone naar De Piet) gerealiseerd, die openheid op het Veerse Meer behoudt. Het gebied wordt ingericht als een soort kweldergebied, vergelijkbaar met de Middelplaten. Op deze manier blijft dit gedeelte open en blijft het mogelijk vanaf de Muidenweg over dit gedeelte uitzicht op het meer te hebben. Vanaf de Muidenweg, door de nieuwe natuur naar de oever van het Veerse Meer wordt een fietsroute aangelegd. Dit zorgt ervoor dat de oevers van het Veerse Meer goed bereikbaar blijven.

Afbeelding 3.16: bomenstructuur in Waterpark Veerse Meer

Uitbreiding van de waterstructuur

Er wordt ca. 17,5 hectare nieuw water gegraven, met daarlangs circa 16 km nieuwe natuurvriendelijke oevers. Gronden die nu zijn bestemd als camping of akkerbouwland krijgen een enorme impuls aan natuurwaarden. De waterstructuur sluit aan op de bestaande watergangen in het gebied. In hoofdstuk 7 worden de waterhuishoudkundige aspecten van het plan nader toegelicht.

Afbeelding 3.17: overzichtskaart bestaand en nieuw water in Waterpark Veerse Meer

Verkeer en parkeren

De Muidenweg, die aan de oost-, zuid- en westkant het plangebied begrensd, blijft de belangrijkste ontsluitingsweg voor het gebied. Hier vinden geen wijzigingen plaats. De Oranjeplaatweg blijft behouden als interne hoofdstructuur, maar krijgt een groene impuls door een robuuste bomenrij evenwijdig aan de weg. Deze openbare weg is specifiek bestemd voor “Verkeer”. De inrit blijft behouden en de Bastiaan de Langeplaat wordt een rechte doorsteek naar het nieuwe centrum. Om het verkeerseffect van de voorgenomen ontwikkeling op de omgeving inzichtelijk te maken is in het kader van de MER een verkeersonderzoek uitgevoerd. Hieruit blijkt dat de voorgenomen herontwikkeling van het Waterpark Veerse Meer niet leidt tot nieuwe knelpunten in de verkeersafwikkeling. Het verkeersonderzoek is nader toegelicht in hoofdstuk 5.

Afbeelding 3.18: toekomstige ontsluitingsstructuur in Waterpark Veerse Meer

Het parkeren voor het recreatiepark wordt volledig op eigen terrein gefaciliteerd. Bezoekers parkeren in parkeerkoffers langs de drie groene hoofdassen, die allen bereikbaar zijn vanaf de Muidenweg. De gemeente Middelburg hanteert als basis voor de gemeentelijke parkeernormen de CROW-publicatie 381. De CROW publicatie 381 hanteert een minimale parkeernorm van 2,0 parkeerplaatsen per recreatiewoning. Het landschapsplan gaat uit van 2 parkeerplaatsen per recreatiewoning, verdeeld over decentrale parkeerplaatsen aan de randen en hoofdstructuren van het park.

De ervaring in een vergelijkbaar park, recreatiepark Hof van Saksen, leert dat 1,5 parkeerplaats per recreatiewoning voldoende is[5]. Om een overschot aan parkeerplaatsen, en daarmee onnodige verharding, te voorkomen, worden bij de aanleg van Waterpark Veerse Meer in eerste instantie 1,7 parkeerplaatsen per recreatiewoning aangelegd. Mocht dit onvoldoende zijn, dan is er op het recreatiepark voldoende ruimte om de parkeerkoffers te vergroten en het aantal parkeerplaatsen uit te breiden tot de CROW-norm, conform de inrichting van het landschapsplan.

Openbaar gebied

Het bestaande openbare gebied blijft ook in de toekomstige situatie openbaar toegankelijk. Het toekomstige natuurgebied aan de noordoostzijde wordt openbaar toegankelijk. Een deel van de noord-zuid weg tussen de agrarische percelen I-358 en I-222 wordt aan de openbaarheid onttrokken. De Oranjeplaatweg is van waterschap Scheldestromen en blijft openbaar toegankelijk. De voorzieningen zoals het hotel ‘Veerse Wende’, het gebied ten westen van het hotel en de

[5] *Het onderzoek dat hieraan ten grondslag ligt is opgenomen als bijlage (2) bij het Ontwerp achtergrondrapport Verkeer van Goudappel Coffeng (bijlage 3 bij deze toelichting)*

strook langs de oever van het Veerse Meer ten oosten van het hotel blijven openbaar toegankelijk via de Oranjeplaatweg. Het recreatiepark is overdag toegankelijk voor fietsers en wandelaars.

Afbeelding 3.19: eerste impressie (ontwerp) toekomstig centrum Waterpark Veerse Meer, *bron: KuiperCompagnons, d.d. 27 mei 2019*

Bouwhoogtes

De bouwhoogtes in het park (afbeelding 3.20) zijn ontworpen aan de hand van drie principes:

1. Brede bos- en groenstroken langs de randen van het park ontnemen zicht op bebouwing

Langs de randen van het park en langs de openbare wegen zijn brede groenstroken opgenomen in het bestemmingsplan, zodat de recreatieve bebouwing aan het oog van voorbijgangers onttrokken wordt. In de groenbestemmingen langs de randen van het park is een grondwal geïntegreerd, waar bomen op worden geplant. Dit zorgt ervoor dat er direct na de bouw een groen aanzicht is, ook al is de bebossing nog niet meteen volledig volgroeid.

2. Aan de randen uitsluitend lage bebouwing, naar het midden meer hoogte

Aan de randen van het park, langs de Muidenweg, zijn vrijwel alleen recreatiewoningen gepland met één rechte woonlaag met kap. Deze woningen hebben een maximum hoogte van 10 meter. Meer naar het midden van het park is een maximum bouwhoogte van 12 meter geprojecteerd. Hier zijn recreatiewoningen van twee woonlagen met kap voorzien.

De centrumvoorzieningen zijn centraal in het midden van het terrein gepland, op grote afstand van de openbare wegen zodat deze vanaf de weg niet of nauwelijks zichtbaar zijn. De hoogtebeperking van de centrumvoorzieningen in het noordelijk gedeelte bedraagt 15 meter. Deze hoogte is momenteel ook toegestaan voor de centrumvoorzieningen op het bestaande Waterpark Veerse Meer. De centrumvoorzieningen in het zuidelijk gedeelte worden toegestaan tot 20m hoogte.

Op het park worden veel bomen aangeplant. De bebossing op, en langs de randen van het park heeft een maximale hoogte van 25 meter. Vrijwel alle bebouwing blijft daar ruim onder, waardoor de bebouwing op den duur verder weg zal vallen onder de boomhoogte.

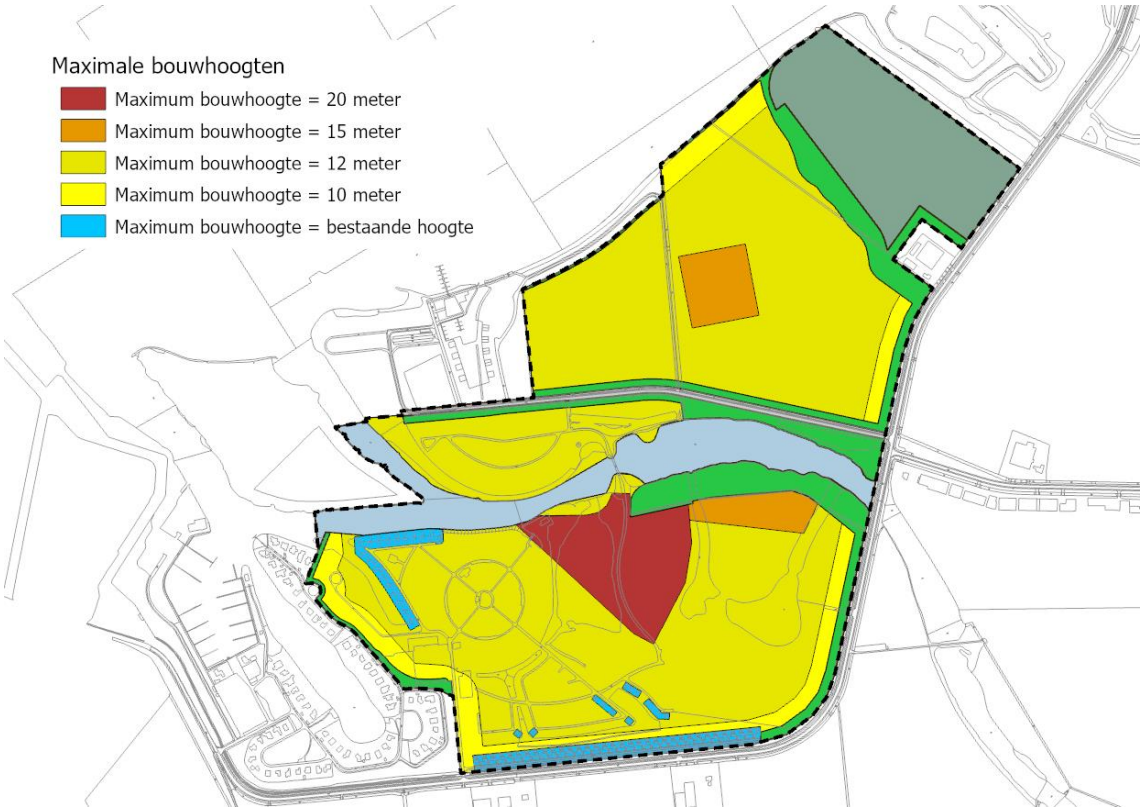
3. De hogere centrumvoorzieningen zijn voorzien op ca. 500 meter van het Veerse Meer.

De centrumvoorzieningen in het zuidelijk gedeelte, die zijn toegestaan tot een maximale hoogte van 20 meter hoogte, hebben een ruimte afstand (> 500 meter) van het Veerse Meer. Dit centrum wordt ingericht als 'Vissersdorp', met op de begane grond voorzieningen en appartementen op de bovenste laag. De visserswoningen krijgen twee bouwlagen met een kap. In totaal wordt de bebouwing maximaal 3 tot 4 lagen met kap. Rondom deze centrumgebouwen zijn ook enkele appartementengebouwen toegestaan met eenzelfde bouwhoogte, eveneens voorzien van een schuine kap. Ook voor dit zuidelijke centrum is gezorgd dat de bomen van het flankerende bosgebied hoger zijn dan de beoogde bebouwing.

Tot slot is in het zuidelijke centrum tevens een zwembad voorzien, architectonisch vormgegeven als meerdere Zeeuwse schuren met een kap. Het zwembad heeft een maximale bouwhoogte van 20 meter. De glijbaantoren bij het zwembad wordt als uitzondering mogelijk gemaakt op een beperkt oppervlak, tot maximaal 35 meter hoogte. De toren wordt nader vormgegeven op een manier die qua kleur, vorm en architectuur past in een vissersdorp.

Architectuur

De insteek is dat op vrijwel alle bebouwing een schuine kap komt, zodat de stijl van de bebouwing aansluit bij de bebouwing van de Zeeuwse boerderijen in het landschap, zowel qua boeren-woongebouwen als de boerenschuren. Ook de centrumvoorzieningen worden van een schuine kap voorzien, aansluitend bij de vorm van de grotere boerenschuren die voorkomen in het Zeeuwse landschap. De schuin oplopende kappen en nokhoogten zorgen dat er enige ruimte in de maximale bouwhoogten nodig is. De architectuur en beoogde beeldkwaliteit is nader uitgewerkt in een Beeldregieplan (zie paragraaf 3.2.3).



Afbeelding 3.20: bouwhoogten toekomstig Waterpark Veerse Meer

3.2.3 Beeldregieplan

De aantrekkelijkheid en wervingskracht van Waterpark Veerse Meer wordt in hoge mate bepaald door de beeldkwaliteit en uitstraling van de recreatiewoningen, de oevers en de tussenliggende groene ruimtes. De belangrijkste aandachtsgebieden in dit verband zijn de stedenbouwkundige hoofdruimtes (ontsluitingsstructuur) en de randzones en de architectonische uitwerking van de bebouwing. Er is een beeldregieplan[6] opgesteld, waarin onder meer de uitgangspunten op het gebied van architectuur en beeldkwaliteit zijn opgenomen ten aanzien van de landschappelijke inpassing van het waterpark. Dit zorgt ervoor dat de gewenste beeldkwaliteit, samenhang en allure wordt bereikt.

Een uitgebreide beschrijving van de voorgenoemde (en andere) beeldkwaliteitsaspecten leest u in het beeldregieplan, dat als bijlage bij het bestemmingsplan is gevoegd.

3.2.4 Marktonderzoek

Om te bepalen of voor de herontwikkeling van het Waterpark Veerse Meer tot een kwalitatief hoogstaand en homogeen recreatiepark met recreatiewoningen en uitgebreide centrumvoorzieningen voldoende marktruimte is, is een marktonderzoek[7] uitgevoerd. Het marktonderzoek is opgenomen als bijlage 1 bij deze toelichting.

De haalbaarheid van de voorgenomen ontwikkelingen is getoetst vanuit twee perspectieven. Het eerste perspectief beschouwt de behoefte aan de voorgenomen ontwikkeling op economische gronden. Hiertoe is eerst de doelgroep voor het concept vastgesteld en getoetst aan de markt, waarna een marktanalyse naar de behoefte is uitgevoerd. Het tweede perspectief belicht de sociaalmaatschappelijke waarde van de voorgenomen ontwikkelingen. Onderzocht is wat de toegevoegde waarde van de voorgenomen ontwikkelingen is voor de lokale economie, de samenleving en de omgeving.

Doelgroepen
De kwaliteit van het park zorgt ervoor dat de huurprijs op een hoger niveau ligt dan bij andere (Zeeuwse) parken. Met het karakter van de centrumvoorzieningen ligt het voor de hand dat Waterpark Veerse Meer Nieuw vooral in trek is bij gezinnen en extended families (voor meergeneratievakanties). De ligging in Zeeland zorgt ervoor dat het park ook sterk in trek zal zijn bij de Duitse en Belgische gast, hoewel de Nederlandse gast naar verwachting de belangrijkste deelmarkt blijft.

In de regel trekken vakantieparken van alle leefstijlen gasten aan, maar zijn enkele leefstijlen nadrukkelijker aanwezig. Bij het nieuwe Waterpark Veerse Meer zorgen het hoge serviceniveau, de uitgebreide centrumvoorzieningen en luxe accommodaties voor relatief veel gasten met leefstijlen 'stijlzoeker', 'plezierzoeker' en 'harmoniezoeker'. 'Avontuurzoekers' en 'inzichtzoekers' zijn secundaire doelgroepen.

---

[6] Bijlage 15: KuiperCompagnons, *Beeldregieplan Waterpark Veerse Meer,* d.d. november 2020

[7] Bijlage 1: ZKA Leisure consultants, *Toets haalbaarheid Waterpark Veerse Meer nieuw*, d.d. april 2020

Analyse van boekingsdata van een vergelijkbaar park bevestigt grotendeels de expertanalyse. In Nederland zijn bijna 2,2 miljoen huishoudens onderdeel van de potentiële doelgroep, ofwel bijna 29% van de huishoudens. In België en Noordrijn-Westfalen behoren bijna 3,6 miljoen huishoudens tot de potentiële doelgroep. De totale potentiële doelgroep bedraagt daarmee bijna 5,8 miljoen huishoudens.

Behoefte en marktruimte
Het marktgebied voor het nieuwe Waterpark Veerse Meer bestaat uit twee delen, door het zeer specifieke karakter van het concept. Naast de reguliere behoefte, van gasten die vanwege bestemming Zeeland boeken, trekt het park gasten die specifiek vanwege het concept en/of merk een vakantie boeken. Deze gasten genereren een aanvullende vraag of behoefte.

In de afgelopen jaren zijn de overnachtingen van buitenlandse gasten sterker gegroeid dan de overnachtingen van Nederlandse gasten, doch het aantal Nederlandse overnachtingen in Zeeland is nog steeds als geheel hoger dan die van buitenlandse gasten. De groeiprognoses voor de aankomende jaren zijn overwegend positief. De economische groei vlakt wel enigszins af, maar hoeft niet direct nadelig uit te pakken.

De harde planvoorraad in Zeeland is omvangrijk. Tegelijk zijn enkele plannen (groten)deels op de koopmarkt gericht en niet per se op de huurmarkt, waar het nieuwe Waterpark Veerse Meer wel op gericht is. Op basis van een trendextrapolatie en rekening houdend met de groeiprognoses is in 2028 voldoende marktruimte voor de realisatie van het nieuwe Waterpark Veerse Meer, op basis van reguliere vraag.

In het onderzoek is tevens de omvang van de aanvullende vraag gekwantificeerd en per leefstijl vergeleken met capaciteiten van conceptueel vergelijkbare parken. Uit de analyse volgt dat met name voor de leefstijlen 'stijlzoeker', 'avontuurzoeker' en 'inzichtzoeker' minder concurrenten in de markt zijn en meer kansen aanwezig zijn voor de voorgenomen herontwikkeling van het Waterpark Veerse Meer.

Toegevoegde waarde
In het oordeel over grootschalige nieuwe toeristische ontwikkelingen zijn niet alleen de economische effecten belangrijk, maar ook de effecten op de samenleving en omgeving. Alleen als de effecten op alle pijlers positief zijn, is er sprake van een duurzaam evenwicht.

De voorgenomen herontwikkeling van het Waterpark Veerse Meer Nieuw zorgt voor een forse toename van de economische impact ten opzichte van de huidige situatie. Bestedingen en werkgelegenheid nemen toe, net als de bestedingen per nacht per gast. De samenleving profiteert bij realisatie van het vakantiepark van toegenomen opleidingsmogelijkheden en kritische massa voor de voorzieningen in de kern (met name Arnemuiden). Daarnaast neemt de toeristische druk toe ten opzichte van de huidige situatie, maar de toeristische druk zal niet hoger zijn dan indien het vakantiepark gerealiseerd wordt dat volgens het geldende bestemmingsplan mogelijk is.

Bij de voorgenomen herontwikkeling van het Waterpark Veerse Meer wordt ingezet op een minimalisatie van de footprint op de omgeving, door onder meer te streven naar circulair bouwen, duurzame energievoorziening en gebruik van biologische en lokale producten.

De voorgenomen herontwikkeling van het Waterpark Veerse Meer zorgt derhalve voor een toename van de toeristische druk ten opzichte van de huidige situatie, maar ten opzichte van de mogelijkheden die het geldende bestemmingsplan biedt neemt de toeristische druk af. Verder is er sprake van sterk positieve effecten op het vlak van economie, samenleving, omgeving. Er is dus sprake van een duurzame invulling bij de voorgenomen herontwikkeling van het recreatiepark.

3.3 Juridische aspecten

3.3.1 Planmethodiek

Dit bestemmingsplan heeft de vorm van een ‘globaal eindplan’. Dit betekent dat in het plan directe bestemmingen zijn opgenomen, op grond waarvan een directe bouwtitel geldt. De bestemmingen hoeven dus niet eerst nog uitgewerkt of gewijzigd te worden. De belangrijkste bestemming “Recreatie – Verblijfsrecreatie” is globaal van aard. Er zijn grote vlakken bestemd voor verblijfsrecreatie zonder dat daarbij een verkaveling of anderszins een indeling is voorgeschreven. Enkel de hoofdstructuren (groen, water, natuur en de primaire hoofdontsluitingsweg) en de bestaande chalets en recreatiewoningen zijn gedetailleerd ingetekend. Voor de recreatiebestemmingen is een maximaal aantal recreatiewoningen voorgeschreven en zijn hoogtebeperkingen opgenomen op de verbeelding. De beeldkwaliteit en inrichting van het gebied worden geborgd in het beeldregieplan. Voor de groene rand rondom het park zijn concrete inrichtingseisen opgenomen.

3.3.2 Regels

De regels bestaan uit vier hoofdstukken:
- Inleidende regels (hoofdstuk 1)
- Bestemmingsregels (hoofdstuk 2)
- Algemene regels (hoofdstuk 3)
- Overgangs- en slotregels (hoofdstuk 4)

Hierna wordt een korte toelichting gegeven op de in het plan voorkomende bestemmingen.

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

In dit hoofdstuk is een aantal begrippen verklaard dat wordt gebruikt in de regels. Dit voorkomt dat er bij de uitvoering van het plan onduidelijkheden ontstaan over de uitleg van bepaalde regelingen. Daarnaast is het artikel "Wijze van meten” opgenomen waarin bepaald is hoe de voorgeschreven maatvoering in het plan gemeten moet worden.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

In dit hoofdstuk zijn de in het plan voorkomende bestemmingen geregeld. In ieder artikel is per bestemming bepaald welk gebruik van de gronden is toegestaan en welke bouwregels er gelden. Hierna worden de in het plan opgenomen artikelen nader toegelicht.

Bestemming “Groen”

De groenbestemming is ingetekend ter plaatse van de belangrijkste groenstructuren in het plangebied. Dat betekent dat de randen van het plangebied langs de Muidenweg, delen van de Oranjeplaatweg en het recreatiepark Oranjeplaat zijn bestemd als ‘Groen’. Het doel van deze bestemming is om de groene rand rondom het nieuwe recreatiepark te borgen ten behoeve van de

landschappelijke inpassing van het recreatiepark. De bouwmogelijkheden in deze bestemming zijn beperkt tot kleinschalige gebouwen ten behoeve van beheer- en nutsvoorzieningen en andere bouwwerken.

Bestemming "Natuur – Overgangszone"

Het noordelijk deel van het plangebied, dat grenst aan het bestaande natuurgebied van De Piet, wordt bestemd als 'Natuur - Overgangszone'. Het doel van deze bestemming is het behoud, herstel en ontwikkeling van natuur- en landschapswaarden. Deze bestaan voornamelijk uit grasland afgewisseld met bosgebied. De bestemming 'Natuur - Overgangszone' voorziet tevens in mogelijkheden voor extensieve dagrecreatie. De bouwmogelijkheden in deze bestemming zijn beperkt tot andere bouwwerken ten dienste van de bestemming.

Bestemming "Recreatie – Verblijfsrecreatie"

Het totale recreatiepark is bestemd als 'Recreatie – Verblijfsrecreatie'. Deze bestemming voorziet in de centraal bedrijfsmatige exploitatie van één recreatiepark met de daarbij behorende (dag)recreatie- en leisurevoorzieningen en horeca-activiteiten. Ook voorziet deze bestemming in de mogelijkheid voor het realiseren van aanlegplaatsen en ligplaatsen voor pleziervaartuigen. De bouwregels van deze bestemming voorzien in de bouw van 822 nieuwe grondgebonden recreatiewoningen van diverse omvang en recreatie-appartementen en acht bedrijfswoningen naast de 65 bestaande recreatiewoningen en chalets. De bestaande recreatiewoningen en chalets zijn als zodanig aangeduid op de verbeelding. Het bouwen van nieuwe verblijfsrecreatieve eenheden op de bestaande agrarische gronden, ofwel ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie – 1', is uitsluitend toegestaan indien er op de overige verblijfsrecreatieve gronden minder eenheden worden gebouwd dan maximaal is toegestaan. Ook mogen de nieuwe bedrijfswoningen niet worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten' in verband met geluidhinder (zie paragraaf 9.3). Daarnaast kunnen nutsvoorzieningen en voorzieningen voor het opwekken van duurzame energie worden gerealiseerd. In de gebruiksregels is het permanent bewonen van recreatiewoningen, chalets en recreatie-appartementen uitgesloten. Ook is bepaald dat het bruto vloeroppervlak aan detailhandel maximaal 1.850 m^2 mag bedragen.

Bestemming "Verkeer"

De hoofdontsluitingsweg, de Oranjeplaatweg, is voorzien van de bestemming "Verkeer". Deze weg is openbaar en ontsluit het ten westen van het plangebied gelegen hotelcomplex. Op basis van het voorgaande bestemmingsplan is de ligging hiervan exact overgenomen en als zodanig bestemd. Deze bestemming is bedoeld voor de aanleg, het beheer en onderhoud van wegen, bruggen, viaducten en tunnels. Daarnaast kunnen nutsvoorzieningen en voorzieningen ten behoeve van het opwekken van duurzame energie worden gerealiseerd.

Bestemming "Water"

De bestaande hoofdwaterstructuur de Lemmer, die in verbinding staat met het Veerse Meer, is bestemd als "Water". Binnen deze bestemming is geen bebouwing toegestaan. Wel zijn water, waterhuishoudkundige voorzieningen, ligplaatsen voor pleziervaartuigen, bruggen, oevers en taluds toegestaan. Tot slot zijn ook nutsvoorzieningen en voorzieningen ten behoeve van het opwekken van duurzame energie mogelijk.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

In dit hoofdstuk worden, in aanvulling op de bestemmingsbepalingen, aanvullende regels gesteld. Het gaat om de volgende artikelen:

Anti-dubbeltelregel

In deze regel is vastgelegd dat grond die in aanmerking moest worden genomen bij het verlenen van een omgevingsvergunning, waarvan de uitvoering heeft plaatsgevonden of alsnog kan plaatsvinden, bij de beoordeling van een andere aanvraag om omgevingsvergunning niet opnieuw in beschouwing mag worden genomen.

Algemene bouwregels

In dit artikel is bepaald dat bestaande bebouwing, bestaande afmetingen en bestaande bebouwingspercentages, die afwijken van het bepaalde in hoofdstuk 2, tevens als toelaatbaar worden beschouwd.

Algemene gebruiksregels

In de algemene gebruiksregels is een algemeen verbod op strijdig gebruik opgenomen, en wordt een aantal voorbeelden genoemd wat in ieder geval als strijdig gebruik wordt beschouwd. Ook is een voorwaardelijke verplichting opgenomen die het verplicht stelt om, voorafgaand aan de ingebruikname van recreatiewoningen in de aangrenzende bouwfase, een grondwal aan te leggen ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke vorm van groen – landschappelijke inpassing’. De landschappelijke inpassing van de betreffende grondwallen is opgenomen in een bijlage bij de regels.

Algemene aanduidingsregels

In de algemene aanduidingsregels worden regels gesteld ten behoeve van gebiedsaanduidingen. In voorliggend plan betreft dit een veiligheidszone onder andere ten behoeve van de propaanopslag voor de bestaande recreatiewoningen op het park. Binnen de veiligheidszone voor propaan zijn kwetsbare objecten anders dan van de eigen inrichting, zoals bedoeld in respectievelijk het Besluit externe veiligheid inrichtingen (voor lpg) en het Activiteitenbesluit (voor propaan), niet toegestaan.

Algemene afwijkingsregels

Dit artikel is een aanvulling op de afwijkingsregels uit de bestemmingen. In het artikel is een aantal algemene afwijkingen opgenomen, dat middels een omgevingsvergunning kan worden verleend. Het betreft een standaardregeling die het mogelijk maakt om bij de uitvoering van bouwplannen beperkte afwijkingen van het plan bij een omgevingsvergunning mogelijk te maken. Het gaat bijvoorbeeld om een geringe overschrijding van de toegestane bouwhoogte of ondergeschikte overschrijdingen van de bestemmingsgrenzen ten behoeve van een technisch betere realisering van bestemmingen of bouwwerken of als gevolg van de werkelijke toestand van het terrein.

Algemene wijzigingsregels

In dit artikel worden algemene gevallen aangegeven waarvoor het bestemmingsplan gewijzigd kan worden. Het gaat hierbij met name om ondergeschikte overschrijdingen van de bestemmingsgrenzen ten behoeve van een technisch betere realisering van bestemmingen of bouwwerken of als gevolg van de werkelijke toestand van het terrein.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

In het overgangsrecht is een regeling opgenomen voor bebouwing en gebruik dat al bestond bij het opstellen van het plan, maar dat strijdig is met de opgenomen regeling. Onder bepaalde voorwaarden mag deze strijdige bebouwing en/of strijdig gebruik worden voortgezet of gewijzigd.

In de slotregel is de officiële naam van het plan bepaald. Onder deze naam kan het bestemmingsplan worden aangehaald.

3.3.3 Geometrische plaatsbepaling

Voor het verbeelden van de geometrisch bepaalde bestemmingen is een GBKN-ondergrond gebruikt. Dit bestand is opgebouwd in coördinaten in het stelsel van de Rijksdriehoeksmeting, of kortweg Rijksdriehoekscoördinaten (ook wel: RD-coördinaten). Dit zijn de coördinaten die in Nederland worden gebruikt als grondslag voor onder meer geografische aanduidingen, waarbij de exacte locatie van een gebied wordt vastgelegd. In het plan is met behulp van lijnen, coderingen en arceringen aan gronden een bepaalde bestemming toegekend. Binnen een bestemmingsvlak zijn met aanduidingen nadere regels aangegeven. Op een afdruk van de geometrische plaatsbepaling, de verbeelding, zijn alle bestemmingen en aanduidingen naast elkaar zichtbaar.

4 Ruimtelijke Ordening

4.1 Kader

4.1.1 Nationaal beleid

Nationale Omgevingsvisie (NOVI), ontwerp juni 2019

Ook in de toekomst moet Nederland een gezonde en aantrekkelijke leefomgeving bieden en economisch kunnen floreren. Daarom is het van belang om inzicht te hebben in de opgaven waar Nederland voor staat. De druk op de ruimte, de leefomgeving, vraagt voortdurend om afweging van verschillende belangen. Internationale ontwikkelingen, de invloed van technologie en de groeiende verschillen tussen regio's vragen om snellere, creatieve en integrale afwegingen. Ook verandert het klimaat moet zorgvuldiger worden omgegaan met energiebronnen en grondstoffen.

In aanloop naar de Omgevingswet komt er één rijksvisie op de leefomgeving: de Nationale Omgevingsvisie (NOVI). Uitgangspunt in de nieuwe aanpak is dat ingrepen in de leefomgeving niet los van elkaar plaatsvinden, maar in samenhang. De eerste Nationale Omgevingsvisie staat gepland voor het voorjaar van 2021. Het Ontwerp van deze Nationale Omgevingsvisie is in juni 2019 verschenen. De NOVI schetst een duurzaam toekomstperspectief voor de leefomgeving in Nederland in 2050.

Het realiseren van een fysieke leefomgeving die dit toekomstperspectief mogelijk maakt, is een gezamenlijke verantwoordelijkheid van alle overheden. In de NOVI benoemt het Rijk 21 nationale belangen voor het omgevingsbeleid, inclusief de opgaven en de rol van het Rijk in het realiseren van deze opgaven. Deze opgaven komen samen in vier prioriteiten. Deze prioriteiten vormen complexe, omvangrijke en dringende opgaven die voortkomen uit of samenhangen met grote transities. Deze prioriteiten zijn:

1. Naar een duurzame en concurrerende economie;
2. Naar een klimaatbestendige en klimaatneutrale samenleving;
3. Naar een toekomstbestendige en bereikbare woon- en werkomgeving;
4. Naar een waardevolle leefomgeving.

Deze vier opgaven kunnen alleen in samenhang verder worden gebracht wanneer aandacht is voor thema's die hier dwars doorheen lopen, zoals omgevingskwaliteit, gezondheid, cultuurhistorie, klimaatadaptatie, water, bodem, (nationale) veiligheid en milieukwaliteit.

Volgens het Rijk is een gezonde leefomgeving een omgeving waar inwoners zich prettig voelen, die uitnodigt tot gezond gedrag en zo min mogelijk negatieve invloed heeft op de gezondheid.

Nederland gaat voor een toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied. Dit betekent dat landgebruik in balans wordt gebracht met natuurlijke systemen en ontwikkelingen in het landelijk gebied niet ten koste gaan van de landschappelijke kwaliteiten. Waar mogelijk worden nieuwe kwaliteiten toegevoegd, zoals rust en ontspanning, weidsheid, natuurlijkheid en identiteit van het landschap. Gebruiksfuncties worden bij voorkeur daar uitgevoerd waar ze passen bij de karakteristieken en het functioneren van het natuurlijke bodemwatersysteem. De NOVI geeft enkel specifieke kaders voor de landschappen die op nationaal niveau van belang zijn.

Doorwerking in het plangebied

Voor een aantal nationale landschappen, zoals het Groene Hart, de Wadden, het Ijsselmeer en de Veluwe, zijn specifieke kernkwaliteiten benoemd. Het voorliggende plangebied valt niet onder deze landschappen. Voor het plangebied zelf zijn er dan ook geen nationale belangen die direct doorwerken in dit bestemmingsplan.

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 13 maart 2012 in werking getreden. Deze structuurvisie vervangt de Nota Ruimte en geeft een nieuw, integraal kader voor het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid op Rijksniveau. In de structuurvisie schetst het Rijk ambities tot 2040 en doelen, belangen en opgaven tot 2028.

De leidende gedachte in de SVIR is ruimte maken voor groei en beweging. Ambities tot 2040 zijn onder andere het aansluiten van woon- en werklocaties op de (kwalitatieve) vraag en het zoveel mogelijk benutten van locaties voor transformatie en herstructurering. Ook wil het Rijk ervoor zorgen dat in 2040 een veilige en gezonde leefomgeving met een goede milieukwaliteit wordt geboden. Een vitaal en mooi landelijk gebied is van belang voor een goed leef- en vestigingsklimaat en voor recreatie en toerisme.

Doorwerking in het plangebied

Voor de herontwikkeling en uitbreiding van het Waterpark Veerse Meer zijn op basis van de SVIR geen specifieke kaders gesteld.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het Barro (voorheen AMvB Ruimte) bevat inhoudelijke regels van de Rijksoverheid waaraan ruimtelijke plannen moeten voldoen. Het Barro bevat regels over projecten met landelijke impact.

Doorwerking in het plangebied

Het Barro is niet van invloed op dit bestemmingsplan en bevat geen specifieke regels voor het plangebied.

Ladder voor duurzame verstedelijking (artikel 3.1.6. Bro)

Een zorgvuldige benutting van de beschikbare ruimte voor verschillende functies vraagt om een goede onderbouwing van nut en noodzaak van een nieuwe stedelijke ruimtevraag en een zorgvuldige ruimtelijke inpassing van de nieuwe ontwikkeling.

Overheden die nieuwe stedelijke ontwikkelingen mogelijk willen maken, moeten conform artikel 3.1.6. sub 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) 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 voor duurzame verstedelijking.

Toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking

Bij de toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking dient voor een stedelijke ontwikkeling achtereenvolgens te worden aangetoond of er een actuele regionale behoefte is (trede 1), of deze behoefte in bestaand stedelijk gebied kan worden opgevangen (trede 2), en of de locatie multimodaal is of kan worden ontsloten (trede 3).

De Ladder is alleen van toepassing op een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Daarvan is in beginsel sprake als het nieuwe bestemmingsplan meer bebouwing mogelijk maakt, of dat er een functiewijziging van zodanige aard en omvang plaats vindt dat om die reden sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

Het bestaande recreatiepark beslaat circa 57 hectare van het plangebied. Op deze gronden is op grond van het voorgaande bestemmingsplan al een recreatiepark toegestaan. In het voorgaande bestemmingsplan heeft het gebied de bestemming 'Recreatie – Verblijfsrecreatie' en wordt een stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van dienstverlening (recreatie) mogelijk gemaakt. Het plangebied wordt verder deels ingesloten door een jachthaven met bijbehorende voorzieningen en recreatiewoningen, een hotelcomplex en infrastructuur. (ABRvS, 25 april 2018; ECLI:NL:RVS:2018:1371). Er is op deze 57 hectare geen sprake van een wezenlijke functiewijziging of meer/andere bebouwingsmogelijkheden. Daarom is daar in zoverre geen sprake van een nieuw stedelijke ontwikkeling.

Op grond van het voorgaande bestemmingsplan zijn 1.335 eenheden toegestaan. In de nieuwe situatie neemt het aantal recreatie-eenheden voor recreatief nachtverblijf af met 448 eenheden ten opzichte van het huidige bestemmingsplan voor Waterpark Veerse Meer (1.335 – 887). Ook bij het recreatiepark behorende voorzieningen zijn reeds mogelijk. Voor wat betreft de bebouwingsmogelijkheden vindt dan ook geen significante wijziging plaats.

Het plan gaat uit van verdunning. Dat betekent dat enerzijds het aantal recreatie- eenheden afneemt, en anderzijds uitbreiding van het park wordt beoogd. Ook wordt aan de noordzijde een natuurgebied ontwikkeld. Op de gronden waar de uitbreiding van het recreatiepark en het natuurgebied zijn voorzien (totaal 53 hectare) is momenteel agrarisch gebied aanwezig. De gronden zijn in het voorgaande bestemmingsplan derhalve bestemd als 'Agrarisch'. Er kan worden geconcludeerd dat hier sprake is van een wezenlijke functiewijziging buiten bestaand stedelijk gebied.

Er kan worden geconcludeerd dat de bebouwingsmogelijkheden door de voorgenomen bestemmingswijziging niet significant toenemen, maar dat op een deel van de gronden wel sprake is van een wezenlijke functiewijziging. Het nieuwe bestemmingsplan voor de uitbreiding van het Waterpark Veerse Meer is daarmee Ladderplichtig. In totaal omvat het plangebied circa 103 hectare. Het gaat daarbij om in totaal circa 89 hectare recreatiepark (waarvan 32 ha nieuw bestemd), circa 14 hectare natuurgebied en tot slot circa 32 hectare openbare natuur en de kreek tussen deelgebied 1 en 2.

Onderzoek

Ad 1. Onderbouwing van de regionale behoefte
Als onderlegger voor het bestemmingsplan is een actueel en objectief marktonderzoek opgesteld. Deze toetsing en uitgebreide check van nut en noodzaak heeft plaatsgevonden in het rapport 'Toets Haalbaarheid Waterpark Veerse Meer'. Het rapport is bijgevoegd als bijlage 1 bij deze toelichting en reeds toegelicht onder paragraaf 3.2.3.

Op basis van dit onderzoek is aangetoond dat er voldoende marktruimte voor de voorgenomen herontwikkeling van het Waterpark Veerse Meer, op basis van reguliere vraag. In het onderzoek

is tevens de omvang van de aanvullende vraag gekwantificeerd en per leefstijl vergeleken met capaciteiten van conceptueel vergelijkbare parken. Uit de analyse volgt dat met name voor de leefstijlen 'stijlzoeker', 'avontuurzoeker' en 'inzichtzoeker' minder concurrenten in de markt zijn en meer kansen aanwezig zijn voor het nieuwe Waterpark Veerse Meer.

Ad. 2 Bestaand stedelijk gebied
Indien er sprake is van een uitbreiding buiten het bestaand stedelijk gebied, dient te worden onderbouwd dat deze behoefte niet binnen het bestaand stedelijk gebied kan worden opgevangen. Onder bestaand stedelijk gebied (BSG) wordt verstaan: “het bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur.” (artikel 1.1.1 Bro).

Het plangebied is op basis van de voorgaande definitie gelegen buiten het bestaand stedelijk gebied. Wel is het huidige recreatiepark als zodanig bestemd en wordt het park sinds het failliet is, beheerd door een curator. Hierdoor vinden geen concrete ontwikkelingen plaats en gaat de ruimtelijke kwaliteit achteruit. De ambitie om het bestaande gebied een impuls te geven heeft geleid tot een overname en uiteindelijk de beoogde herontwikkeling van het bestaande recreatiepark. Op die manier kunnen de recent gerealiseerde recreatiewoningen en chalets behouden blijven en worden bestaande, reeds voor recreatie bestemde gronden benut. De ligging aan het Veerse Meer en nabijheid van andere vormen van recreatie maken de plek uniek. Dat maakt dat de ontwikkeling op deze locatie de voorkeur heeft ten opzichte van andere locaties in de omgeving.

De gronden aan de noordzijde (deelgebied 2) zijn aan het park toegevoegd om (samen met de vermindering van het aantal recreatiewoningen) een hoge landschappelijke kwaliteit te kunnen garanderen. Deze ambitie, inclusief het bijbehorende programma dat voorziet in een behoefte, past niet binnen het deelgebied (1) dat is aangemerkt als bestaand stedelijk gebied, omdat de voorgenomen herontwikkeling ruimer van opzet is met meer ruimte voor water, groen en voorzieningen per recreatie-eenheid. Om die reden is de omvang van het nieuwe recreatiepark groter dan het bestaande recreatiepark.

Tot slot zijn in de omgeving geen alternatieve binnenstedelijke locaties die het beoogde programma en het ruimtebeslag hiervan kunnen huisvesten en tegelijkertijd de ruimtelijke kwaliteiten bevatten die noodzakelijk zijn voor de genoemde recreatiedoeleinden en de algehele haalbaarheid van het plan.

Ad. 3 Multimodale ontsluitingsmogelijkheden
Het gebied is voor autoverkeer via de Muidenweg, Oranjepolderseweg en Van Cittersweg verbonden met de kern Arnemuiden en de rijksweg A58. Centraal in Arnemuiden bevindt zich het gelijknamige treinstation, gelegen op het traject tussen Rotterdam en Vlissingen. In de nabijheid van het plangebied bevinden zich diverse fiets- en wandelroutes door het landelijk gebied en langs het water. Ook is het gebied voor recreanten vanaf het water goed bereikbaar door de aanwezigheid van Jachthaven Oranjeplaat. Daarmee kan worden gesteld dat de ontsluitingsmogelijkheden voor gasten, bezoekers en medewerkers van het recreatiepark multimodaal en in voldoende mate aanwezig zijn.

Conclusie
De ontwikkeling van voorliggend plan voor Waterpark Veerse Meer voorziet kwantitatief en kwalitatief in een regionale vraag naar verblijfsrecreatieve onderkomens in het luxere segment, gericht op families. De reeds aanwezige recreatiebestemming, de aanwezige ruimte, ligging aan het Veerse Meer, de nabijheid van andere recreatievoorzieningen en de unieke landschappelijke kwaliteiten van het gebied zijn essentieel voor de ontwikkeling van het park. Er zijn in de omgeving geen alternatieve locaties binnen bestaand stedelijk gebied die de ontwikkeling haalbaar kunnen faciliteren. Tot slot heeft het plangebied goede ontsluitingsmogelijkheden via de weg, het water en voor langzaam verkeer. Concluderend kan worden gesteld dat het plan voldoet aan de Ladder voor duurzame verstedelijking.

Wet luchtvaart

Ten oosten van het plangebied ligt het regionale vliegveld Midden-Zeeland. Het Rijk is verantwoordelijk voor de luchtvaartveiligheid en het beheer en gebruik van het luchtruim. In de Wet luchtvaart en bijbehorende regelgeving zijn minimumeisen opgenomen voor luchtvaartactiviteiten. Hierbij is onderscheid gemaakt tussen luchthavens van nationale en regionale betekenis. Luchthavens van nationale betekenis zijn de luchthavens van Schiphol, Eelde, Lelystad, Maastricht, Eindhoven en Rotterdam. Dit zijn vliegvelden die internationale vluchten met grote toestellen kunnen ontvangen en belangrijk zijn voor de economie. Voor deze luchthavens is het ministerie van Infrastructuur en Waterstaat het bevoegd gezag.

Naast de nationale luchthavens zijn er ook luchthavens van regionale betekenis. Deze luchthavens vallen onder de verantwoordelijkheid van de provincies. De provincie is bevoegd aanvullende eisen te stellen aan luchthavens van regionale betekenis. Deze aanvullende eisen zijn vastgelegd in een Luchtvaartverordening (zie paragraaf 4.1.2). Met een luchthavenbesluit bepaalt de provincie onder meer hoeveel gebruiksruimte een regionale luchthaven krijgt. Provincies zijn verder verantwoordelijk voor het toezicht op luchthavens van regionale betekenis. Het vliegveld Midden-Zeeland is een luchthaven van regionale betekenis. De voorbereiding en benodigde rapporten rondom de baanrotatie zijn in nauw overleg met de Regionale Uitvoeringsdienst (RUD) en de Provincie uitgevoerd.

Door de voorgenomen baanrotatie van het naastgelegen vliegveld Midden-Zeeland zullen er geen belemmeringen meer zijn voor de ontwikkeling van Waterpark Veerse Meer.

4.1.2 Provinciaal beleid

Omgevingsplan Provincie Zeeland 2018

Zolang de nieuwe Omgevingswet nog niet in werking is, moet de Provincie zich houden aan de huidige wetgeving. Met het vaststellen van de opvolger van het Omgevingsplan 2012-2018 is getracht om, daar waar mogelijk, rekening te houden met de komende Omgevingswet.

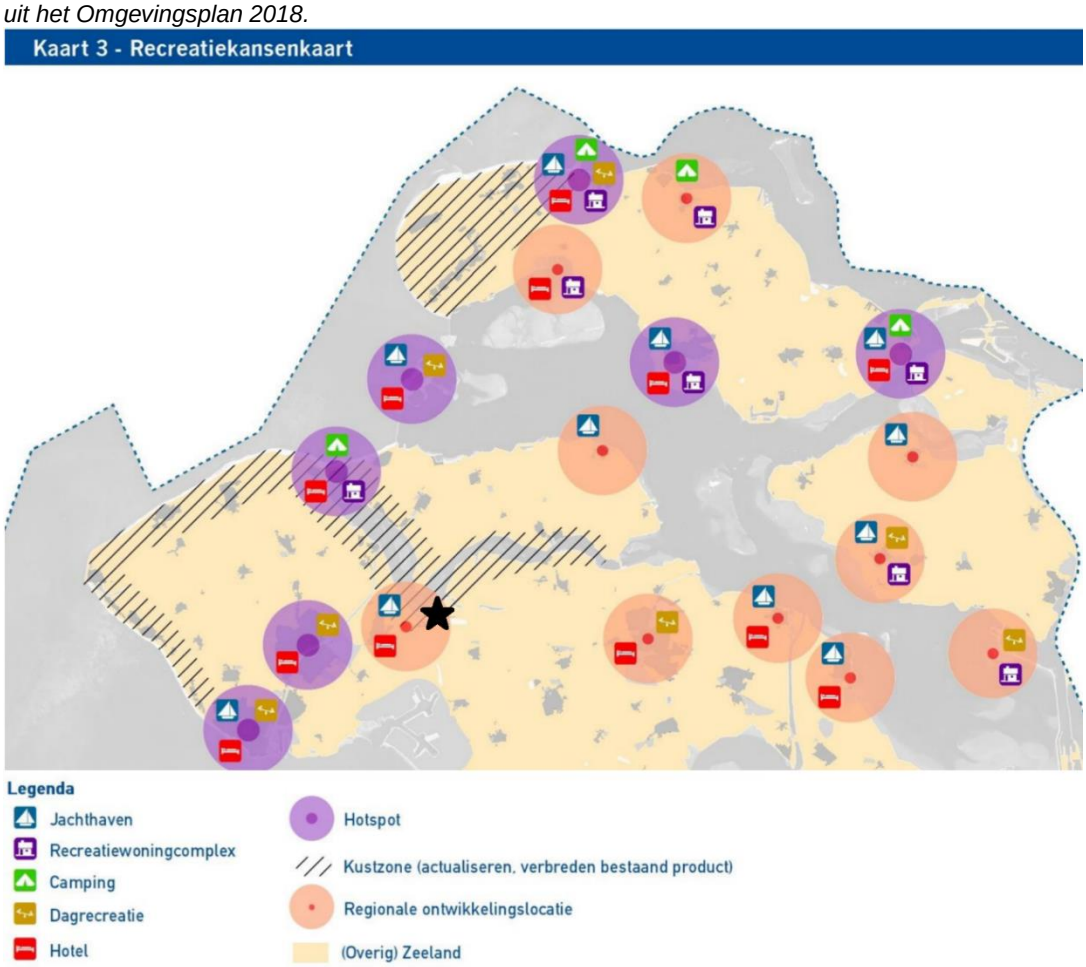
Het Omgevingsplan Zeeland 2018 is het provinciaal beleidsplan voor de volle breedte van de fysieke leefomgeving. Het plan bevat beleid over economie, ruimte, mobiliteit, natuur, cultuur, water en milieu. Voortzetting van het voorgaande beleid was het uitgangspunt. Nieuw beleid is er onder meer voor de inrichting van de kustzone, energietransitie en klimaat-adaptatie. Het beleid

is meer op hoofdlijnen beschreven en bouwt voort op de visie Zeeland 2040. Het Omgevingsplan Zeeland 2018 is vastgesteld op 21 september 2018.

Wat betreft recreatie maakt de provincie toekomstgerichte verblijfsrecreatieve ontwikkelingen mogelijk op locaties die economisch en landschappelijk wenselijk en goed bereikbaar zijn. Daarbij wordt ingezet op kwaliteitsverbetering, innovatie en de koppeling met de toekomstige vraag vanuit de markt.

Algemeen recreatiebeleid
De Provincie wil de toeristisch-recreatieve potenties van Zeeland optimaal benutten. Daarom is gekeken naar het marktperspectief voor de meest ruimtevragende verblijfsrecreatieve sectoren (kamperen, recreatiewoningen, hotellerie en watersport). Dit onderzoek heeft geleid tot een recreatiekansenkaart (afbeelding 4.1), die de onderlegger vormt voor het recreatiebeleid. Voor de geboden verblijfsrecreatieve ontwikkelingsmogelijkheden wordt onderscheid gemaakt in hotspots, kustzone, regionale ontwikkelingslocaties en overig Zeeland. Voorliggend plangebied is aangemerkt als regionale ontwikkellocatie en locatie in de kustzone. De locatie is eerder, in 2004, al aangeduid als Toeristische Hotspot in de *Gebiedsvisie Rondom het Veerse Meer* (zie pag. 64).

N.B. Deze 'kustzone' op de kansenkaart wijkt af van de kaart met huidige 'verblijfsrecreatie' zoals opgenomen in de Omgevingsverordening Zeeland 2018 en de (hiermee overeenkomstige) kaart 'Verblijfseconomie' uit het Omgevingsplan 2018.



Afbeelding 4.1.: uitsnede recreatiekansenkaart, de ligging van het plangebied is aangegeven met een zwarte ster *(bron: Omgevingsplan Provincie Zeeland 2018)*

Regionale ontwikkelingslocaties
Binnen de regionale ontwikkelingslocaties is over het algemeen sprake van een clustering van bestaande bedrijven. Voor deze bedrijven gelden dezelfde ontwikkelingsmogelijkheden als voor de bestaande bedrijven in de kustzone. Daarnaast worden mogelijkheden geboden voor nieuwvestiging van bedrijven die zich richten op specifiek voor de locatie geldende kansen. Deze verschillen per regionale ontwikkelingslocatie en zijn aangeduid op de recreatiekansenkaart.

De kustzone
Revitalisering vormt de belangrijkste opgave voor het bestaande verblijfsrecreatieve aanbod in de kustzone. Om dit te kunnen realiseren wordt bestaande bedrijven de mogelijkheid geboden tot kwaliteitsverbetering en productinnovatie (of transformatie) al dan niet in combinatie met een (beperkte) uitbreiding. De mogelijkheid tot nieuwvestiging van bedrijven is gekoppeld aan de transformatie van het bestaand verblijfsrecreatief product. Dit kan op directe wijze, doordat een bestaand bedrijf wordt getransformeerd, of op indirecte wijze, doordat bij nieuwvestiging van een bedrijf een bijdrage wordt geleverd aan de transformatie (functieverandering) van een bestaand bedrijf.

Recreatiewoningen
Aan de realisatie van nieuwe recreatiewoningen met een verblijfsrecreatieve bestemming zijn specifieke voorwaarden gekoppeld. Het gaat achtereenvolgens om:

- Een centrale exploitatie voor bedrijfsmatige verhuur én bedrijfsmatig beheer van het park, die bestemmingsplanmatig en contractueel dient te worden vastgelegd;
- Tenminste de ondergrond waarop de gemeenschappelijke voorzieningen worden gerealiseerd (o.a. 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 (bijv. via publiekrechtelijke erfpacht);
- De financiële haalbaarheid wordt aangetoond van een (langdurige) bouw-, beheer- en verhuurexploitatie;
- De bedrijfsmatig beheerder draagt door middel van privaatrechtelijke overeenkomsten zorg voor de kwalitatieve instandhouding van het gehele park.

Doorwerking in het plangebied
Op basis van het voorgaande bestemmingsplan zijn reeds recreatiewoningen mogelijk. Daarmee is geen sprake van ‘nieuwe’ recreatiewoningen. Ook voldoet voorliggend plan aan de door de provincie gestelde voorwaarden ten aanzien van de realisatie van verblijfsrecreatieve woningen. Het nieuwe recreatiepark wordt als één park bedrijfsmatig en jaarrond geëxploiteerd. Deze voorwaarde is opgenomen in de regels van het voorliggende bestemmingsplan. Tevens is een businessplan opgesteld. De uitgangspunten van het businessplan zijn vastgelegd in een overeenkomst tussen de initiatiefnemer en de gemeente Middelburg, waarin onder meer afspraken zijn gemaakt over de financiële haalbaarheid van het plan (zie voorts paragraaf 10.1).

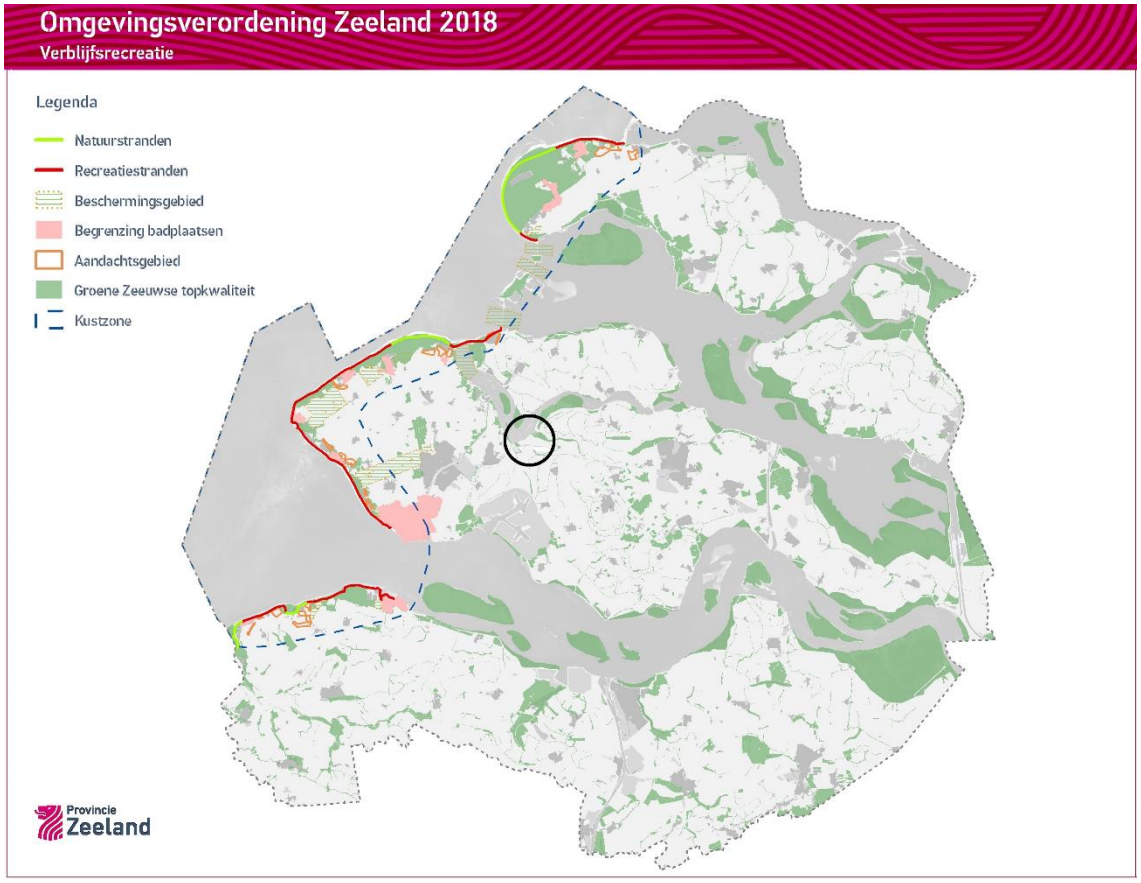
Het plan voor de herontwikkeling en uitbreiding van het Waterpark is in lijn met het beleid van de provincie om bestaande bedrijven de mogelijkheid te bieden tot kwaliteitsverbetering en productinnovatie (of transformatie) al dan niet in combinatie met een (beperkte) uitbreiding.

Binnen deze geschetste ontwikkelingsmogelijkheden wil de provincie samen met gemeenten, bedrijven en (nieuwe) investeerders door middel van een gebiedsgerichte aanpak uitwerking geven

aan het realiseren van een beperkt aantal hotspots en de revitalisering van bestaande bedrijven in de kustzone. In de Omgevingsverordening Zeeland 2018 is de juridische doorvertaling van bovenstaand beleid verankerd. Dit kader wordt in de paragraaf hierna behandeld. Voorts wordt de provinciale gebiedsvisie voor het Veerse Meer behandeld. Het document wordt momenteel herzien (zie voorts: *Gebiedsvisie Rondom het Veerse Meer* en *Gebiedsvisie Veerse Meer 2020-2030*.

Omgevingsverordening Zeeland 2018

Op 21 april 2020 is de Omgevingsverordening Zeeland 2018 (actualisatieplan 4) in werking getreden, in het verlengde van het provinciale omgevingsplan. In de verordening staan de (juridische) regels als doorvertaling van het beleid uit de visie.



Afbeelding 4.2.: uitsnede kaart 5 Verblijfsrecreatie, de ligging van het plangebied is aangegeven met een zwarte cirkel *(bron: Omgevingsverordening Provincie Zeeland 2018)*

Verblijfsrecreatie

Voor het ontwikkelen of uitbreiden van verblijfsrecreatie in de provincie Zeeland zijn in de provinciale Omgevingsverordening regels opgenomen. Daarbij wordt onderscheid gemaakt in locaties binnen en buiten de kustzone. Het plangebied is op kaart 5 (thema 'verblijfsrecreatie') van de Omgevingsverordening Zeeland 2018 aangeduid als locatie buiten de kustzone.

Voor het ontwikkelen en uitbreiden van het Waterpark Veerse Meer moet het plan daarom worden getoetst aan de regels die zijn gesteld ten aanzien van verblijfsrecreatie buiten de kustzone. Hiertoe zijn in afdeling 2.5 van de Omgevingsverordening regels opgenomen. Meer specifiek gelden voor locaties buiten de kustzone de regels uit artikel 2.11. In lid 1 van dit artikel is opgenomen dat

een nieuw verblijfsrecreatieterrein of de uitbreiding van een bestaand verblijfsrecreatieterrein uitsluitend is toegestaan in bestaand stedelijk gebied (BSG). In afwijking hierop is nieuwvestiging ook mogelijk indien gezamenlijke partijen – vooruitlopend op de uitkomsten van een gebiedsgerichte aanpak – in gezamenlijkheid een specifiek aandachtsgebied aanwijzen en gaan ontwikkelen. Dit is nader verwoord in Bijlage D onder 4.

Aandachtsgebieden
Voorliggend plangebied is deels buiten het bestaand stedelijk gebied gelegen. De provinciale Omgevingsverordening biedt mogelijkheden voor nieuwvestiging van verblijfsrecreatieve bedrijven buiten de kustzone, buiten het bestaand stedelijk gebied. Hiervoor dient een gebied te worden aangewezen als 'aandachtsgebied'.

In Bijlage D onder 4 'Ontwikkeling aandachtsgebieden buiten de kustzone' is bepaald dat nieuwvestiging ook mogelijk is indien gezamenlijke partijen – vooruitlopend op de uitkomsten van een gebiedsgerichte aanpak – in gezamenlijkheid een specifiek aandachtsgebied aanwijzen en gaan ontwikkelen. Aandachtsgebieden zijn gebieden waar de ruimtelijke kwaliteiten onder druk staan of al (deels) verdwenen zijn en/of een transformatie opgave ligt. In de aandachtsgebieden liggen kansen om de ruimtelijke kwaliteiten integraal opnieuw te ontwikkelen.

<u>Benoemen van aandachtsgebieden</u>
De ruimtelijke kwaliteiten van een gebied (gebruikswaarde, belevingswaarde, toekomstwaarde) zijn erg gebiedsafhankelijk en zullen bij ruimtelijke ontwikkelingen beschreven moeten worden. In een 'streefbeeld' zal in ieder geval invulling gegeven moeten worden aan de ontwikkeling van de landschapsstructuur (landschap produceren), de regionale identiteit en de omvang en dichtheden van bebouwing passend bij de landschapsstructuur. Het landschap is in beheer bij één partij en er wordt aansluiting gezocht met de omgeving door verdere ontwikkeling en aansluiting op het recreatieve routenetwerk en infrastructuur.

Het benoemen van een aandachtsgebied kan wanneer het aanwezige landschap onder druk staat; er een noodzaak is tot een nieuwe balans tussen bovengenoemde thema's; er een breed gedragen gebiedsgerichte transformatie opgave ligt en de ontwikkeldruk voor verblijfsrecreatie in het gebied hoog is.

<u>Ontwikkeling van aandachtsgebieden</u>
De ontwikkeling (en tevens planvorming en realisatie) van aandachtsgebieden gebeurt op basis van een gezamenlijk streefbeeld, dat door gemeenschappelijke partijen wordt gedragen. Realisatie vindt alleen plaats als er ondernemers willen investeren en betrokken zijn. Gewenste ontwikkelingen zullen met een kleinschalige projectaanpak in kleine stapjes gerealiseerd worden.

In het streefbeeld voor de aandachtsgebieden wordt in ieder geval invulling gegeven aan de ontwikkeling van de landschapsstructuur (landschap produceren), de regionale identiteit en de omvang en dichtheden van bebouwing passen bij de landschapsstructuur. Het landschap is in beheer bij één partij. Hiernaast wordt aansluiting gezocht met de omgeving door de verdere ontwikkeling en aansluiting op het recreatieve routenetwerk en infrastructuur. Hekken en afscheidingen worden vermeden en het gebied is zo veel als mogelijk openbaar toegankelijk.

Ook dient het plan te voldoen aan de onderdelen B t/m D van het hiervoor genoemde Ontwikkelkader uit bijlage D onder 3 en moet het plan verblijfsrecreatieve knelpunten elders in de omgeving (regio van de Zeeuwse kust) oplossen.

Doorwerking in het plangebied

Ad. 1) Benoemen van aandachtsgebieden
Op dit moment is sprake van een sterk verouderd park, met veel achterstallig onderhoud en een zeer hoge dichtheid. Met voorliggend plan wordt een ruimtelijke transformatie beoogd, waarmee de ruimtelijke kwaliteit integraal opnieuw wordt ontwikkeld. Momenteel wordt door de provincie gewerkt aan een nieuwe gebiedsvisie voor het Veerse Meer (zie verderop in deze paragraaf). In de recent verschenen Besluitvormingsnotitie voor Fase 1 is het plangebied aangemerkt als 'aandachtsgebied'. De besluitvormingsnotitie vormt de basis voor de herziening van de nieuwe Zeeuwse Omgevingsvisie.

Ad. 2) Ontwikkeling van aandachtsgebieden
Het plan is in vroegtijdig stadium betrokken bij de totstandkoming van deze visie en voldoet aan het Ontwikkelkader uit bijlage D onder 3 (zie volgende paragraaf). Er is gedurende het participatieproces (51 bijeenkomsten, zie voorts paragraaf 11.1) in samenhang met de omgeving en stakeholders een gezamenlijke visie opgesteld voor het waterpark. Daarnaast wordt momenteel ook binnen de tweede fase van de Gebiedsvisie voor het Veerse Meer gewerkt aan een gezamenlijk streefbeeld waar het waterpark onderdeel van is. De gronden waar met voorliggend plan bestaande agrarische gronden worden voorzien van een recreatiebestemming, lossen knelpunten op in de dichtheden die zijn toegestaan op het bestaande Waterpark Veerse Meer. Daarbij wordt ruimtelijke kwaliteit toegevoegd aansluitend op de huidige landschapsstructuur. Met het realiseren van groene zone met beplante aardewallen en bomen rondom het park wordt op een natuurlijke en gebiedseigen manier (robuuste bosranden) invulling gegeven aan de afbakening van het recreatieterrein, waarmee hekken zoveel mogelijk worden vermeden. De nieuwe natuur sluit aan op natuurgebied "De Piet" en de openbaar toegankelijke overs aan het Veerse Meer blijven als zodanig behouden en bereikbaar. Derhalve kan worden gesteld dat, op basis van de ruimte die de Omgevingsverordening biedt voor de nieuwvestiging van verblijfsrecreatieve bedrijven buiten de kustzone, het plan past binnen de gestelde kaders.

Uitbreiding bestaand verblijfsrecreatieterrein buiten bestaand stedelijk gebied
De beoogde ontwikkeling kan in het kader van de Omgevingsverordening ook worden beschouwd als uitbreiding van een bestaand verblijfsrecreatieterrein (het huidige Waterpark Veerse Meer).

In lid 4 van het artikel 2.11 is opgenomen dat in afwijking van het eerste lid uitbreiding van een bestaand verblijfsrecreatieterrein buiten bestaand stedelijk gebied kan worden toegelaten. Voor bestaande bedrijven ligt de focus op kwaliteitsverbetering, productinnovatie en -differentiatie. Eventuele daarvoor noodzakelijke uitbreiding in eenheden en/of oppervlakte is mogelijk indien deze voldoet aan de uitgangspunten zoals opgenomen in bijlage D onder 3.

In bijlage D onder 3 is een ontwikkelkader opgenomen voor de uitbreiding van bestaande verblijfsrecreatieterreinen buiten de kustzone, zoals deze zijn gedefinieerd in artikel 2.11 (*verblijfsrecreatie buiten de kustzone*, m.i. Waterpark Veerse Meer). Op grond van artikel 2.11 kan worden

volstaan met toetsing aan algemene uitgangspunten[8], zoals vervat in het ontwikkelkader in bijlage D onder 3, voorwaarden A t/m D. Dit ontwikkelkader geldt ook voor de ontwikkeling van aandachtsgebieden.

Om de potenties van het recreatieve product van de Zeeuwse Kwaliteitskust optimaal te benutten, moeten ontwikkelingen in Zeeland minimaal aan een basiskwaliteit voldoen, die toeziet op de integratie van de accommodatie met het (deels te creëren) landschap, natuur en met de cultuur en economie van de omgeving. Deze basiskwaliteit is beschreven aan de hand van de voorwaarden A tot en met D. De voorwaarden zijn als volgt:

A. Ruimtelijke kwaliteit
Kwaliteitsverbetering van bestaande bedrijven vindt plaats binnen de bestaande oppervlakte en eenheden van het bedrijf. Een beperkte uitbreiding van *oppervlakte* is mogelijk indien het nieuw uit te breiden terrein: (1) integraal onderdeel uitmaakt van een (nieuw) landschap; en (2) de dichtheid en omvang van de bebouwing passend is in het betreffende landschap en (3) het beheer en onderhoud van het landschap geborgd is. Een beperkte uitbreiding van eenheden is mogelijk indien er sprake is van (4) een integrale kwaliteitsimpuls van de bestaande en toekomstige accommodatie.

Doorwerking in het plangebied – verblijfsrecreatie, lid A.

Ad. 1
De voorgenomen ontwikkeling voorziet in een kwaliteitsverbetering van het bestaande recreatiepark. Ten behoeve van de ontwikkeling en aanleg van het recreatiepark is een beeldregieplan op hoofdlijnen opgesteld. Dit beeldregieplan geeft inzicht in de stedenbouwkundige opzet van het recreatiepark, de landschappelijke inpassing ervan in het omliggende landschap, de hoofdlijnen van de groen- en waterstructuur, de ontsluiting van het recreatiepark. Voor het landschap wordt aansluiting gezocht bij het historische landschap van kreken, slikken en schorren, zoals dat aanwezig was op deze locatie voor de afsluiting van het Veerse Meer van de Noordzee in 1970 (zie paragraaf 3.1 van deze toelichting). Bij de invulling wordt aansluiting gezocht bij het landschapsontwerp van Nico de Jonge (landschapsarchitect van Staatsbosbeheer) uit 1960, dat is uitgevoerd rondom het Veerse Meer voor de afwisseling van natuurlijke en recreatieve oevers en robuuste bosranden om het Veerse Meer. Het beeld van het landschap langs de randen van het park sluit aan bij het beeld van het landschap van het naastgelegen natuurgebied De Piet. Tevens wordt in het beeldregieplan richting gegeven aan de architectonische uitstraling van de nieuwe gebouwen, met name de recreatiewoningen en leisurevoorzieningen.

Ad. 2
Het plangebied is gelegen aan het Veerse Meer. Om te bepalen of sprake is van een passende dichtheid is gekeken naar de eisen die worden gesteld aan locaties in de Kustzone. Voor de kustzone is een eis opgenomen van maximaal 13% verblijfsrecreatieve bebouwing op zowel het uitbreidingsoppervlak als het gehele recreatiepark. Omdat deze eis van maximaal 13% alleen van toepassing is voor de Kustzone (circa 3 kilometer landinwaarts van de Noordzeekust gelegen), geldt deze harde voorwaarde niet voor voorliggend plangebied.

[8] Daar waar in artikel 2.10 specifieke voorwaarden voor ontwikkelingen voor de kustzone worden benoemd, wordt in artikel 2.11 volstaan met algemene uitgangspunten.

De dichtheid van het huidige Waterpark Veerse Meer is 23,5 recreatie-eenheden per hectare op het huidige terrein. Dit is een erg hoge bebouwingsdichtheid, die ook op grond van de Zeeuwse Kustvisie niet wenselijk geacht wordt. In het nieuwe recreatiepark wordt door afname van het aantal recreatie-eenheden en de uitbreiding van oppervlakte de dichtheid teruggebracht naar 10 recreatie-eenheden per hectare. Door het verlagen van de dichtheid voldoet het nieuwe recreatiepark aan de in de Kustvisie opgenomen eis van maximaal 13% verblijfsrecreatieve bebouwing op zowel het uitbreidingsoppervlak als het gehele recreatiepark. Op deze manier ontstaat veel meer ruimte voor een hoogwaardige landschappelijke inrichting van de buitenruimte en natuur en kan het park beter worden ingepast in het omringende landschap. Uitbreiding van het ruimtelijk oppervlak is essentieel om deze kwaliteiten te realiseren.

Ad. 3
De voorgenomen ontwikkeling voorziet in een kwalitatief hoogstaand recreatiepark. Dit komt onder meer tot uiting in de uitgebreide centrumvoorzieningen en activiteiten, de architectonische uitstraling van de nieuw te realiseren bebouwing en de hoogwaardige, landschappelijke inrichting van de buitenruimte van het recreatiepark. Het beheer en onderhoud van het recreatiepark als geheel is daarmee een vanzelfsprekend onderdeel van de bedrijfsvoering van het recreatiepark.

Ad. 4
Van een uitbreiding in het aantal eenheden is ten opzichte van het voorgaande bestemmingsplan geen sprake.

<u>B. Economische haalbaarheid</u>
Ontwikkelingen zijn aantoonbaar economisch uitvoerbaar, vinden plaats op basis van een businessplan en voorzien in een centrale bedrijfsmatige exploitatie.

Doorwerking in het plangebied – verblijfsrecreatie, lid B.
Het nieuwe recreatiepark wordt als één park bedrijfsmatig en jaarrond geëxploiteerd. Hiervoor is een marktonderzoek uitgevoerd en een businessplan opgesteld. Door de initiatiefnemer wordt al vele jaren succesvol een vergelijkbaar park geëxploiteerd. Tevens onderbouwt het bijgevoegde haalbaarheidsonderzoek (ZKA consultants) de uitvoerbaarheid van het park. De uitgangspunten van het businessplan zijn vastgelegd in een overeenkomst tussen de initiatiefnemer en de gemeente Middelburg. De in dit bestemmingsplan opgenomen te realiseren aantallen recreatie-eenheden voorzien in een economisch uitvoerbaar plan. Het hoogstaande kwaliteitsniveau van het nieuwe recreatiepark, dat onder meer tot uiting komt in de uitgebreide centrumvoorzieningen, de architectonische uitstraling van de nieuw te realiseren bebouwing en de hoogwaardige, landschappelijke inrichting van de buitenruimte, maakt onderdeel van deze bedrijfsmatige exploitatie.

<u>C. Markt en onderscheidend vermogen van het concept</u>
Ontwikkelingen zetten qua verschijningsvorm en type accommodatie in op een innovatief en hoogwaardig concept. Hierdoor wordt bijgedragen aan een gedifferentieerd product in de Zeeuwse kust. Het lokale DNA en het principe van LAND IN ZEE! staan hier centraal. Met oog op de dynamiek en verdere vernieuwing in de sector, wordt ingezet op circulair bouwen.

Doorwerking in het plangebied – verblijfsrecreatie, lid C.
De voorgenomen ontwikkelingen zetten qua verschijningsvorm en type accommodatie in op een innovatief en hoogwaardig concept. Hierdoor wordt bijgedragen aan een gedifferentieerd product

in de Zeeuwse kust. Het lokale DNA en het principe van LAND IN ZEE! staan hier centraal. Zo wordt voor de accommodaties ingezet op de tijdloze architectuur die een Zeeuwse signatuur heeft. Met oog op de dynamiek en verdere vernieuwing in de sector, is er ook aandacht circulair bouwen.

De behoefte aan de voorgenomen ontwikkeling van een kwalitatief hoogstaand recreatiepark met uitgebreide centrumvoorzieningen, een hoogwaardige architectonische uitstraling van de nieuw te realiseren bebouwing en de hoogwaardige, landschappelijke inrichting van de buitenruimte is nader onderzocht. De resultaten van dit onderzoek zijn beschreven in paragraaf 3.2.3 van de toelichting van dit bestemmingsplan en vormen de basis voor de uitwerking van de Ladder voor duurzame verstedelijking zoals opgenomen in paragraaf 4.1.1.

D. Sociaal maatschappelijke bijdrage

Ontwikkelingen leveren een bijdrage aan de werkgelegenheid, behoud van voorzieningen en zijn een toegevoegde waarde voor de (leef)omgeving.

Doorwerking in het plangebied – verblijfsrecreatie, lid D.

De voorgenomen ontwikkelingen leveren een bijdrage aan (1) de werkgelegenheid, (2) behoud van voorzieningen en (3) zijn een toegevoegde waarde voor de (leef)omgeving.

Ad. 1

De voorgenomen ontwikkeling van een kwalitatief hoogstaand recreatiepark met uitgebreide centrumvoorzieningen, een hoogwaardige architectonische uitstraling van de nieuw te realiseren bebouwing en de hoogwaardige, landschappelijke inrichting van de buitenruimte vormt een impuls voor het toerisme op Walcheren en Zuid-Beveland buiten de kustzone. Daarnaast voorziet het businessplan in een jaarrond-exploitatie van het recreatiepark. Dit betekent dat ook in de periode buiten het toeristische hoogseizoen toeristen hun bestedingen doen in de lokale en regionale economie van Walcheren en Zuid-Beveland.

Het recreatiepark biedt in volledig bedrijf circa 800 nieuwe arbeidsplaatsen, waarvan circa 100 á 150 arbeidsplaatsen op managementniveau. Deze werkgelegenheid varieert van facilitaire dienstverlening, horeca, kantoorpersoneel, tot activiteitenbegeleiding en terreinbeheerders. Het werk in de toeristische sector is in het algemeen sterk seizoensgebonden. Doordat het nieuwe recreatiepark jaarrond wordt geëxploiteerd, onttrekt de werkgelegenheid op het recreatiepark zich aan het seizoensgebonden karakter.

Tevens zal het recreatiepark in samenwerking met de middelbare en hogescholen uitgebreide opleidingstrajecten opstarten, zoals ook in het vergelijkbare recreatiepark Hof van Saksen in Drenthe gebeurt. Dit geheel aan arbeids- en opleidingsmogelijkheden zal een aantrekkingskracht uitoefenen op jongere hoogopgeleide werknemers die anders mogelijk wegtrekken uit Zeeland. Daarbij zal dit ook een aantrekkingskracht uitoefenen op hoger opgeleide jongeren uit heel Nederland om hier te komen werken en zich in de omgeving te vestigen.

Ad. 2

Bij de exploitatie van het recreatiepark zal zoveel mogelijk gebruik worden gemaakt van lokale en regionale leveranciers ten behoeve van de in het park aanwezige horeca en detailhandel. Daarnaast wordt voor het beheer en onderhoud van de aanwezige gebouwen en de buitenruimte

gebruik gemaakt van lokale en regionale bedrijven. Dit heeft een positief effect op de lokale en regionale economie. Ten noorden van het recreatiepark, aansluitend aan het bestaande natuurgebied rondom De Piet, wordt een openbaar natuurgebied toegevoegd met een oppervlakte van circa 14 hectare. Dit draagt bij aan de versterking van de huidige groenstructuur, recreatiemogelijkheden en natuurbeleving.

Ad. 3
Het park is verder overdag toegankelijk voor omwonenden die niet op het park verblijven maar wel de horeca-gelegenheden, de kunstgalerij, het speelparadijs en het water/zwemparadijs kunnen bezoeken. Wat betreft het water/zwemparadijs zal dit enkel buiten het hoogseizoen zijn, op afspraak. Daarbij draagt het plan in zijn geheel bij aan de landschappelijke kwaliteit van het gebied, en de ontwikkeling van recreatie in de regio. Zowel voor de economie als voor het landschap is het plan van toegevoegde waarde voor de omgeving.

Bedrijfsmatige exploitatie
In artikel 2.13 zijn regels opgenomen ten aanzien van de centraal bedrijfsmatige exploitatie en het verbod op permanente bewoning van recreatie-eenheden. Daarnaast dient in de toelichting bij een bestemmingsplan voor een nieuw verblijfsrecreatieterrein of de uitbreiding van een verblijfsrecreatieterrein aannemelijk gemaakt te worden dat duurzaam beheer en onderhoud van het terrein is geborgd.

Doorwerking in het plangebied – Bedrijfsmatige exploitatie
De centraal bedrijfsmatige exploitatie en het verbod op permanente bewoning zijn opgenomen in de regels van het bestemmingsplan. De ontwikkelaar streeft ernaar om van Waterpark Veerse Meer een voorbeeld te maken voor duurzame recreatieparken. Niet alleen wat betreft de landschappelijke inpassing, maar ook door het opwekken van duurzame energie. Bij het ontwerp van de accommodaties en voorzieningen wordt rekening gehouden met het gegeven dat materialen kunnen worden gedemonteerd en hergebruikt. Er wordt gebouwd met behulp van natuurlijke materialen en in het ontwerp is nagedacht over de manier waarop accommodaties in de toekomst kunnen worden aangepast naar de dan geldende wensen van de gasten. Bij de aanleg van de infrastructuur wordt rekening gehouden met de adviezen van het rapport van Bureau Sweco over de circulariteit van de infrastructuur. Ook wordt de interne structuur van het recreatiepark autoluw, en worden bezoekers gestimuleerd om (elektrische) fietsen te huren om het park en de omgeving te verkennen.

Agrarisch
In afdeling 2.6 Agrarisch is in artikel 2.17 Bufferzones opgenomen dat woon- of verblijfsrecreatieve bestemmingen die voor de eerste keer aan gronden worden toegekend in een bestemmingsplan niet zijn toegestaan binnen een afstand van 100 meter tot buiten bestaand stedelijk gebied gesitueerde gronden waarop agrarische gebouwen anders dan kassen zijn toegelaten.

In lid 3 is opgenomen dat in afwijking van het eerste lid woon- en verblijfsrecreatieve bestemmingen zijn toegestaan mits wordt aangetoond dat geen of nagenoeg geen hinder optreedt bij woon- en verblijfsrecreatieve functies en dit niet leidt tot een onevenredige beperking in de bedrijfsvoering van de betrokken agrarische bedrijven.

Doorwerking in het plangebied – Agrarisch
Op het perceel aan de Muidenweg 11 is een agrarisch bedrijf gevestigd. Hoewel de uitbreiding van het recreatiepark plaatsvindt op gronden die momenteel worden gebruikt door dit agrarisch bedrijf, blijft de agrarische bestemming van dit bedrijf intact. Het agrarisch bedrijf betreft een grondgebonden akkerbouwbedrijf. Akkerbouw is een stuk minder milieubelastend dan veeteelt en heeft geen stankcirkel.

Aan de randen van het recreatiepark zijn op de verbeelding diverse groenbestemmingen opgenomen, waaronder langs de randen van het perceel aan de Muidenweg 11. In al deze groenbestemmingen zijn aardewallen voorzien met een hoogte variërend van 3,5 tot 5 meter. Hiermee wordt eventuele stank-, stof-, geluid-, of andere hinder bij de woon- en verblijfsrecreatieve functies sterk beperkt. Er kan worden gesteld dat er nagenoeg geen hinder optreedt bij woon- en verblijfsrecreatieve functies ter plaatse, en dat op grond van artikel 2.17 lid 3 kan worden afgeweken van de buffer van 100 meter tussen een agrarisch bedrijf en verblijfsrecreatieve functies. Het plan voldoet wel aan de gestelde richtafstanden op basis van de VNG publicatie “Bedrijven en milieuzonering”.

Op basis van deze publicatie geldt voor dit bedrijf een richtafstand van 30 meter tussen het bedrijf en de meest nabijgelegen recreatiewoning. Voor de externe werking van het recreatiepark naar de woning geldt een richtafstand van 50 meter. Bij de inrichting van het recreatiepark wordt deze afstand in acht genomen. Hiermee wordt voldaan aan de richtafstand uit de VNG-publicatie en is er geen sprake van hinder bij woon- of verblijfsrecreatieve functies en wordt het agrarisch bedrijf aan de Muidenweg 11 niet onevenredig beperkt in de bedrijfsvoering. In hoofdstuk 9.7 wordt nader ingegaan op het aspect “Milieuzonering”.

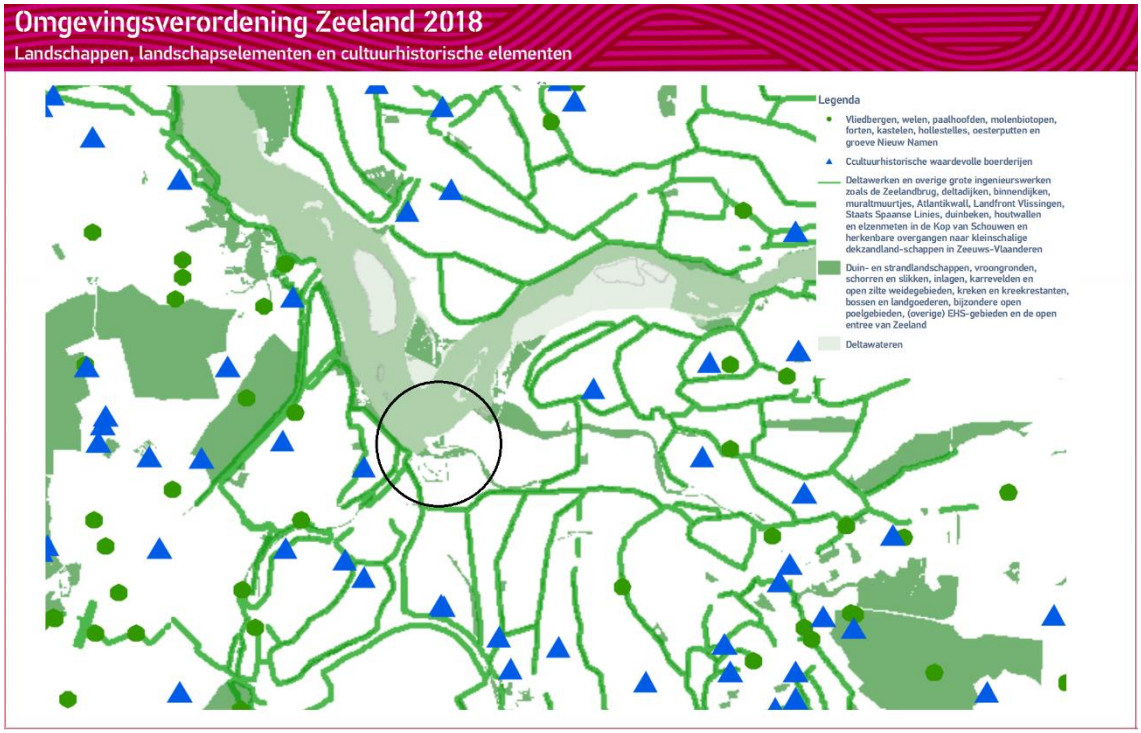
Detailhandel
Ten aanzien van detailhandel wordt in artikel 2.6 van de Provinciale Omgevingsverordening gesteld dat in de toelichting bij een bestemmingsplan dat nieuwe en/of uitbreiding van detailhandelsvoorzieningen mogelijk maakt, moet worden onderbouwd dat het plan bijdraagt aan het beleidsdoel van bundeling en concentratie in bestaande kernwinkelgebieden. Op grond van Bijlage B behorende bij dit artikel wordt gesteld dat kleinschalige detailhandelsvoorzieningen in woonkernen zonder kernwinkelgebied, buurtvoorzieningen en kleinschalige voorzieningen op verblijfsrecreatieterreinen zijn uitgesloten van deze regeling.

Doorwerking in het plangebied
Voor de detailhandelsmogelijkheden die in het bestemmingsplan worden toegestaan geldt dat uitsluitend sprake is van ‘kleinschalige voorzieningen op een verblijfsrecreatieterrein’. De voorzieningen zijn ondergeschikt en staan ten dienste aan de hoofdfunctie als recreatiepark. In de regels bij het bestemmingsplan is bepaald dat het oppervlak aan detailhandel maximaal 1.850 m^2 mag bedragen. Zij vormen geen volwaardige detailhandelsfunctie die concurrerend is met detailhandel in kernwinkelgebieden. Ook zorgen zij voor minder verkeersbewegingen van en naar het park.

Kaart 12: Landschappen, landschapselementen en cultuurhistorische elementen
Op de kaarten, die horen bij de verordening, heeft het plangebied nog een aanduiding verkregen ten aanzien van de aanwezige landschappelijke structuren.

De aanwezige groenstructuren in het plan zijn op kaart 12, behorend bij de Omgevingsverordening Zeeland 2018, aangemerkt als karakteristiek landschap. In de toelichting bij een bestemmingsplan waarin wijzigingen plaatsvinden in deze groenstructuren, dient te worden aangetoond dat er geen significante vermindering plaatsvindt van de oppervlakte of samenhang tussen de gronden (of elementen, in het geval die aanwezig zijn). Als er op de aangewezen landschappelijke gronden ander grondgebruik wordt voorzien, mag in brede zin geen aantasting en vermindering plaatsvinden ten opzichte van het voorafgaande bestemmingsplan.

De houtwallen die als groenstructuur binnen het plangebied zijn aangemerkt vormen karakteristieke landschappelijke elementen in het gebied. Het betreft de gronden langs de oevers van de kreek en de bufferzone aan de westzijde van de Oranjeplaatweg, tussen het hotel en de toekomstige recreatiewoningen. Ten opzichte van het voorgaande bestemmingsplan zijn geen significante wijzigingen voorzien in het grondgebruik. De aanwezige houtopstanden blijven behouden.



Afbeelding 4.3.: uitsnede kaart 12 Landschappen, landschapselementen en cultuurhistorische elementen, de ligging van het plangebied is aangegeven met een zwarte cirkel *(bron: Omgevingsverordening Provincie Zeeland 2018)*

Houtopstanden

De bevoegdheid eisen te stellen ten aanzien van houtopstanden is op grond van de Wnb gedecentraliseerd aan Provincies. Provinciale staten kunnen bij verordening regels stellen die betrekking hebben op de melding (4.2, tweede lid Wnb), de bosbouwkundig verantwoorde wijze van herbeplanting (4.3, derde lid Wnb) en herbeplanting op andere grond (4.5, eerste lid Wnb). Daarnaast kunnen provinciale staten geheel of gedeeltelijk vrijstelling verlenen van een aantal in de Wnb bedoelde verboden of geboden naar aanleiding van een ontheffingsaanvraag. Uit het ecologisch onderzoek voor deelgebied 1 (zie voorts paragraaf 6.2 van deze toelichting) blijkt dat binnen het plangebied houtopstanden aanwezig zijn.

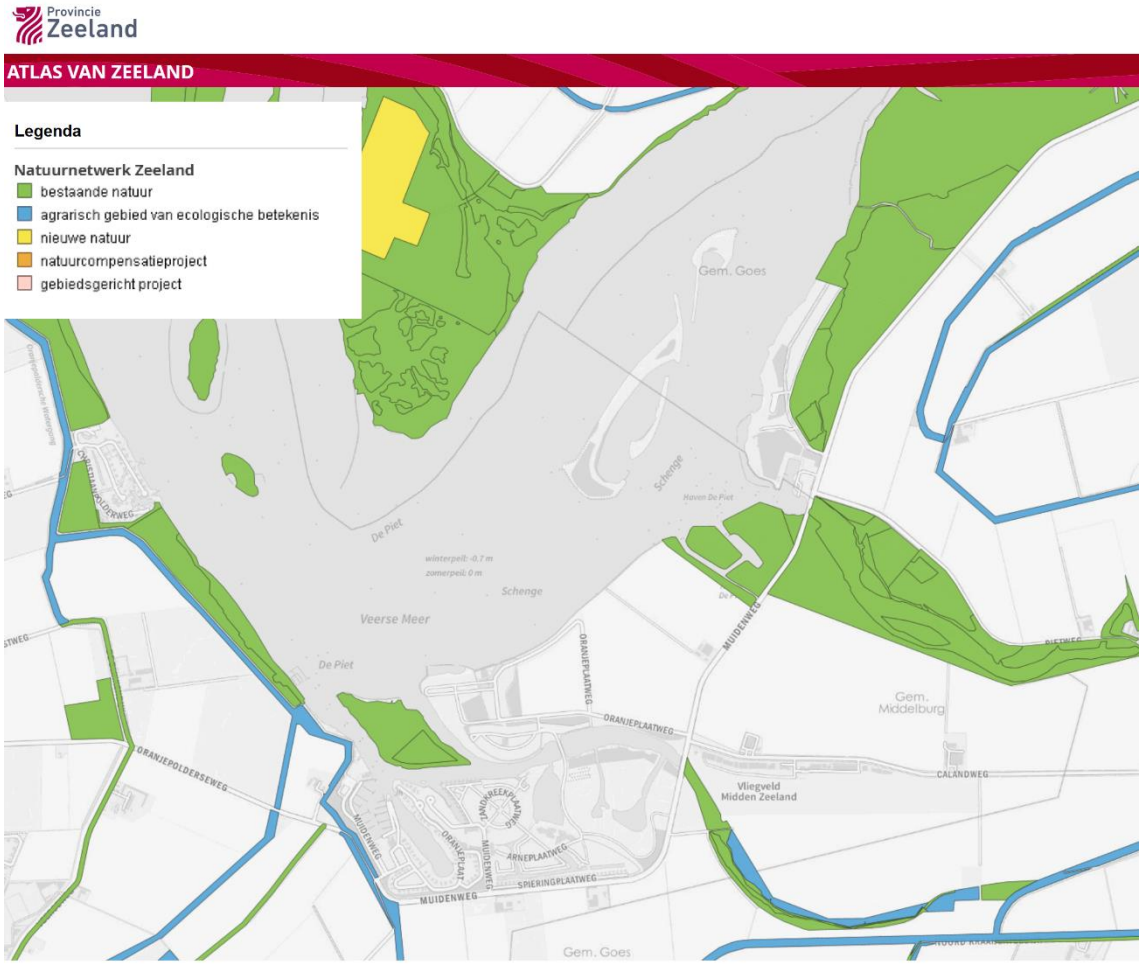
Op basis van het inrichtingsplan blijven de aanwezige houtopstanden behouden. Mochten er in de toekomst wijzigingen plaatsvinden in de landschappelijke uitwerking van het gebied die leiden

tot aantasting van de aanwezige houtopstanden, dan dient hiertoe een ontheffing te worden aangevraagd bij het bevoegd gezag.

Afwegingszone natuurgebieden

Op basis van artikel 2.27 Afwegingszone natuurgebieden geldt voor gronden die zijn gelegen binnen 100 meter rond bestaande natuurgebieden niet zijnde binnendijken, zoals aangegeven in bijlage 9 (*kaart 'bestaande natuurgebieden')* dat in de toelichting bij het bestemmingsplan een beschrijving wordt gegeven van de wijze waarop rekening is gehouden met de wezenlijke kenmerken en waarden van de natuurgebieden en wordt aannemelijk gemaakt dat geen onevenredige aantasting van de bedoelde kenmerken en waarden plaatsvindt.

De begrenzing van de gebieden die tot het Natuurnetwerk Zeeland behoren zijn tevens opgenomen in de kaart Natuur en Landschap, behorend bij de Atlas van Zeeland (afbeelding 4.4). Aan westzijde van het plangebied, nabij het bestaande waterpark, ligt het eiland Oranjeplaat. De plangrens van voorliggend bestemmingsplan grenst aan de noordoostzijde aan het natuurgebied De Piet, aangemerkt op kaart 9 bij de Omgevingsverordening Zeeland 2018 en onderdeel van het Natuurnetwerk Zeeland.



Afbeelding 4.4.: uitsnede kaart Natuur en Landschap ter hoogte van het plangebied *(bron: Atlas van Zeeland, Provincie Zeeland)*

Naar aanleiding van een uitgebreid participatieproces (zie voorts paragraaf 10.2) is ervoor gekozen om het oostelijke deel, in totaal circa 14 hectare, te bestemmen als 'Natuur – Overgangszone' en in te richten als open natuurlijk grasland met kreken. Op deze manier wordt een passende landschappelijke overgang geborgd van het Waterpark naar het naastgelegen natuurgebied De Piet, onderdeel van het Natuurnetwerk Zeeland.

De overgangszone heeft een totale lengte van circa 300 meter. Daarmee wordt de provinciale afwegingszone van 100 meter (ruimschoots) rondom het natuurgebied De Piet ingevuld met nieuwe natuur. Er kan worden gesteld dat het plan geen afbreuk doet aan de bestaande natuurwaarden van De Piet en het plan niet in strijd is met artikel 2.27 van de Omgevingsverordening Zeeland 2018 . Voorts draagt het plan met de ontwikkeling van een natuurgebied in aansluiting op de gronden van het Natuurnetwerk Zeeland bij aan de biodiversiteit in de omgeving.

Conclusie
De voorgenomen ontwikkeling past binnen de uitgangspunten en voorwaarden van het Ontwikkelkader uitbreiding verblijfsrecreatieterrein buiten de kustzone en voldoet daarmee aan artikel 2.11 lid 4 van de Omgevingsverordening Zeeland 2018. In het bestemmingsplan wordt rekening gehouden met een bufferzone van 50 meter rondom het agrarisch bedrijf aan de Muidenweg 11. Hierdoor is er geen sprake van hinder bij de verblijfsrecreatieve functie en wordt het agrarisch bedrijf niet onevenredig beperkt in de bedrijfsvoering. Het plan voorziet niet in aantasting van bestaande landschappelijke structuren zoals aangewezen in de Omgevingsverordening 2018. De afwegingszone zoals beschreven in artikel 2.27 wordt ruimschoots in acht genomen door de ontwikkeling van een natuurgebied in aansluiting op het Natuurnetwerk Zeeland.

Luchtvaartverordening Zeeland

Ten oosten van het plangebied ligt het regionale vliegveld Midden-Zeeland. Provinciale Staten van de provincie Zeeland hebben op 16 december 2011 de Luchtvaartverordening Zeeland vastgesteld. Deze verordening is in werking getreden op 25 januari 2012. De luchtvaartverordening bevat regels ten behoeve van het vaststellen of wijzigen van een luchthavenbesluit voor een luchthaven gelegen in de provincie Zeeland. Daarnaast bevat het regels die noodzakelijk zijn voor het houden van toezicht op de luchthaven conform de Wet luchtvaart (zie paragraaf 4.1.1).

Luchthavenbesluit

Voor luchthavens die meer dan twaalf dagen per jaar worden gebruikt, is een luchthavenbesluit van de provincie nodig. Een luchthavenbesluit is nodig als er milieueffecten (geluid en externe veiligheid) buiten het luchthaventerrein zijn. De gebruiksruimte voor luchthaven Midden-Zeeland is vastgelegd in de verordening Luchthavenbesluit Midden-Zeeland (zie paragraaf 4.1.1).

Verordening
Op 1 november 2013 heeft Provinciale Staten van de provincie Zeeland de Verordening Luchthavenbesluit Midden-Zeeland vastgesteld. De verordening is op 15 april 2014 in werking getreden. In de verordening is opgenomen dat op luchthaven Midden-Zeeland uitsluitend burgerluchtverkeer met vliegtuigen met een maximum startgewicht van 6.000 kg, helikopters met een maximaal startgewicht van 6.000 kg, gyroplanes, zweefvliegtuigen en vrije ballonnen is toegestaan. Het maximaal aantal vliegbewegingen per gebruiksjaar met burgervliegtuigen, helikopters, gyroplanes, militaire vliegtuigen en helikopters op de luchthaven is vastgesteld op 46.558. Binnen dit maximaal aantal vliegbewegingen per gebruiksjaar is het toegestaan maximaal 800 bewegingen met helikopters te laten plaatsvinden, waarvan maximaal 60 bewegingen buiten de

daglichtperiode mogen plaatsvinden ten behoeve van helikopters in het kader van spoedeisende hulpverlening en/of de uitoefening van politietaken.

In de verordening zijn tevens de beperkingengebieden als bedoeld in artikel 8.47 van de Wet luchtvaart vastgelegd. Deze beperkingsgebieden bestaan uit de volgende contouren:

- de 10-5 en 10-6 plaatsgebonden risico contouren;
- de geluidscontour 56 dB(A) Lden;
- de contouren ter aanduiding van de veiligheidsgebieden;
- een gebied met hoogtebeperkingen in verband met de vliegveiligheid.

Doorwerking in het plangebied
De beperkingsgebieden liggen gedeeltelijk over het recreatiepark. De exploitant van het vliegveld heeft bij de provincie Zeeland een verzoek ingediend om de landingsbaan circa 22 graden in zuidwestelijke richting te draaien. Het ingediende verzoek ziet tevens toe op verplaatsing van de start-/landingsbaan, 200 meter naar het oosten. Naar aanleiding van dit verzoek zal de provincie Zeeland het Luchthavenbesluit voor het vliegveld aanpassen. Hierdoor wijzigen de contouren van de beperkingsgebieden, zodat deze niet langer over het recreatiepark liggen. De gewijzigde contouren worden vastgelegd in een nieuw bestemmingsplan. De procedure voor dit bestemmingsplan zal afzonderlijk van de procedure voor het voorliggende bestemmingsplan worden doorlopen, zie ook paragraaf 1.4.

Milieuprogramma Provincie Zeeland 2018 - 2022

Het Milieuprogramma is uitvoeringsbeleid van de Provincie Zeeland en heeft als doel het beschermen en het versterken van de milieukwaliteit van de (Zeeuwse) fysieke leefomgeving. Het milieuprogramma bestaat uit de wettelijke taken die de Provincie Zeeland heeft vanuit de Rijksoverheid en daarnaast ook uit de opgaven die gedefinieerd zijn in het Omgevingsplan Zeeland 2018. Het Milieuprogramma is op 26 oktober 2018 door Provinciale Staten vastgesteld.

Toekomstbestendige, bereikbare woon-, werk- en verblijfsomgeving
Bij het groenblauwe en landelijke karakter van de provincie Zeeland past vanzelfsprekend een adequate milieukwaliteit. De aantrekkelijkheid van Zeeland als woongebied en voor toeristen en recreanten wordt hierdoor versterkt. De provincie voorkomt waar dat noodzakelijk is en technisch en financieel haalbaar, geluid-, geur en lichthinder afkomstig van provinciale wegen en de bedrijven waarvoor zij bevoegd gezag zijn op basis van de Wet milieubeheer. Nieuwe situaties met overlast worden voorkomen. De wettelijke normen worden strikt gehanteerd en waar mogelijk doen zij een stapje extra. Voor de invulling van het acceptabel hinderniveau en voor een goede afstemming met het ruimtelijk beleid wordt een toetsingskader gehanteerd waarbij de hinderlijkheid, de tijd en aard van de bestemming worden meegewogen.

Doorwerking in het plangebied
In het kader van de MER zijn diverse milieuaspecten afgewogen. Een uitgebreide toelichting op de relevante regelgeving, onder meer vanuit de Wet milieubeheer, is opgenomen in hoofdstuk 9. Voorliggend plan is in lijn met het Milieuprogramma van de Provincie Zeeland.

Economische agenda 2017 - 2021

Het economisch beleid van de Provincie Zeeland voor de komende vier jaar staat verwoord in de Economische Agenda. De belangrijkste bouwsteen voor deze agenda is het advies van de Commissie Structuurversterking en Werkgelegenheid (Balkenende). De commissie adviseert focus

aan te brengen op de thema's: Smart Delta Resources, Energietransitie & Deltatechnologie, Bèta College, Havensamenwerking en Gezonde regio & toerisme. Deze 5 thema's zijn dan ook de speerpunten van het economische beleid voor Zeeland.

Ten aanzien van toerisme zet de provincie onder meer in op een kwaliteit- en differentiatieslag van bestaande verblijfsrecreatie. Door middel van ruimtelijk en economisch beleid worden mogelijkheden geboden voor nieuwe initiatieven die ervoor zorgen dat Zeeland in 2040 een unieke bestemming is. De Zeeuwse natuur en het landschap zijn de basis voor het onderscheidend vermogen. Er zijn vele mogelijkheden om de natuur en de vrijetijdssector met elkaar te verbinden. Er wordt gekeken hoe natuur en landschap letterlijk en figuurlijk dichter bij de gasten gebracht kunnen worden, onder meer door unieke natuurervaringen te realiseren. Dat zorgt voor een win-win situatie: de natuur biedt toegevoegde waarde voor ondernemers in de vrijetijdseconomie en de toeristische bestedingen leveren een bijdrage aan behoud en zelfs versterking van de natuur. De Provincie verbindt partijen (recreatieondernemers, overheden, natuur- en landschapsorganisaties etc.) waardoor nieuwe samenwerkingsvormen ontstaan. Voor ontwikkelingen langs de kust worden kaders gesteld in een ‘Kustvisie’. Voor overige natuurgebieden worden op gemeentelijk niveau beleidsvisies opgesteld. Deze aanpak wil de provincie ook in andere gebieden van Zeeland verder toepassen, bijvoorbeeld rond de randen van de Deltawateren. De provincie is in de zomer van 2019 samen met de betrokken gemeenten en het waterschap gestart met het opstellen van een nieuwe gebiedsvisie voor het Veerse Meer. De verwachting is dat deze nieuwe visie in 2021 vastgesteld wordt.

Doorwerking in het plangebied
Het plangebied is niet gelegen in de kustzone, waardoor uit de Economische agenda geen specifieke kaders worden gesteld ten aanzien van het plangebied. Wel draagt het plan bij aan de gestelde uitgangspunten, door een onderscheidend recreatiepark te bieden dat complementair is aan het verblijfsrecreatieve aanbod in de gemeente. Het uitgebreide programma en aanbod aan voorzieningen en activiteiten maakt een onderscheidende ervaring mogelijk in een kreekrijke omgeving, die de beleving van het landschap vergroot. De huidige, en in ontwikkeling zijnde gebiedsvisies voor het Veerse Meer worden verderop in deze paragraaf behandeld.

Natuurvisie Zeeland 2017 - 2022

De Natuurvisie 2017 - 2022 is vastgesteld door Provinciale Staten op 21 april 2017. Het document bevat een beschrijving van de Zeeuwse natuur en het typisch Zeeuwse landschap. Ook is aangegeven hoe de Provincie invulling geeft aan haar rol met betrekking tot bescherming en beheer van bestaande natuurgebieden, de ontwikkeling van nieuwe natuurgebieden en de instandhouding van wettelijk beschermde soorten. Tot slot is aangegeven op welke wijze natuurbelangen worden verbonden aan economische en maatschappelijke belangen. Het gaat dan om het beschermen, ontwikkelen, beheren, herstellen en verbreden van natuur en landschap.

In het Natuurpact is met het Rijk en de manifestpartners afgesproken dat in 2027 het Natuurnetwerk Nederland (NNN) voltooid moet zijn. Voor de voltooiing van het Zeeuwse deel van het NNN, het Natuurnetwerk Zeeland (NNZ), betekent dit dat tot die tijd in Zeeland nog 955 hectare nieuwe natuur ontwikkeld moet worden. Bij de inrichting van nieuwe natuurgebieden geldt als uitgangspunt dat minimaal 90% van de nieuwe natuurgebieden toegankelijk en/of beleefbaar moet zijn. De aanleg van recreatieve basisvoorzieningen en extra voorzieningen in de Zeeuwse topnatuurgebieden worden door de provincie gestimuleerd.

Doorwerking in het plangebied
Met de ontwikkeling van circa 14 hectare natuurgebied draagt het plan bij aan de provinciale doelen om het bestaande natuurnetwerk in Zeeland uit te breiden. Er wordt aangesloten op het naastgelegen natuurgebied De Piet, wat de biodiversiteit en ecologie ten goede komt. Daarbij wordt door middel van routes voor langzaam verkeer een koppeling gemaakt met het recreatiepark, wat bijdraagt aan toegankelijkheid en beleefbaarheid van de nieuwe natuur.

Gebiedsvisie Rondom het Veerse Meer

In december 2004 is door de provincie Zeeland de 'Gebiedsvisie Rondom het Veerse Meer' vastgesteld. De visie beschrijft de veranderingen rondom het Veerse Meer in de navolgende vijftien jaar. Het gebied heeft behoefte aan een kwaliteitsimpuls en legt de noodzakelijke veranderingen vast voor behoud van de landschappelijke, natuur- en cultuurhistorische kwaliteiten en samenhang, een betere bereikbaarheid, verkeersafwikkeling en waterkwaliteit en om ruimtelijke en economische kaders te stellen voor recreatie, toerisme en agrarische ondernemers.

In de gebiedsvisie zijn 7 speerpunten opgenomen. Op het gebied van landschap en natuur is het van belang om nieuwe natuur zoveel mogelijk aan te sluiten op de bestaande natuur (EHS) om versnippering te voorkomen. Daarbij moet de ruimtelijke karakteristiek behouden blijven. Het 'Plan van Nico de Jonge' uit de jaren '60 van de vorige eeuw is een belangrijk uitgangspunt voor de landschappelijke ontwikkeling van het gebied. Daarom zal in het oostelijk deel van het gebied geen verdichting door bijvoorbeeld nieuw bos nagestreefd worden. Extra bos kan wel op plekken waar het op bestaand bos aansluit, met name in het westelijk deel.

Natuur en landschap rond het meer kunnen in kracht winnen als de natuurfunctie gecombineerd kan worden met een andere, al bestaande functie zoals recreatie, waterhuishouding en waterkering. Doel is ook de belevingswaarde en toegankelijkheid te vergroten door bijvoorbeeld de aanleg van recreatieve routes en inpassing van gebouwen in het landschap.

Toeristisch-recreatieve initiatieven worden getoetst aan de gebiedsvisie. Hiertoe zijn 6 plekken benoemd als 'toeristische hotspots', waar toeristische ontwikkeling is toegestaan. Het plangebied van dit bestemmingsplan ligt binnen de contour van een van deze toeristische hotspots benoemd in de gebiedsvisie Rondom het Veerse Meer uit 2004.

Voor Oranjeplaat is met name dagrecreatie voorzien. In het gebied ten zuiden van Lemmerplaat en Oranjeplaat staat verdere ontwikkeling van verblijfsrecreatie centraal in combinatie met het bevorderen van watergerichte activiteiten (vergroten van de oeverlengte). Dit gebied wordt uitgebreid en verdicht in aansluiting op de bestaande verblijfsrecreatie. Bij de uitbreidingsmogelijkheden van de bestaande verblijfsaccommodaties dient rekening te worden gehouden met de hindercontouren van het vliegveld.

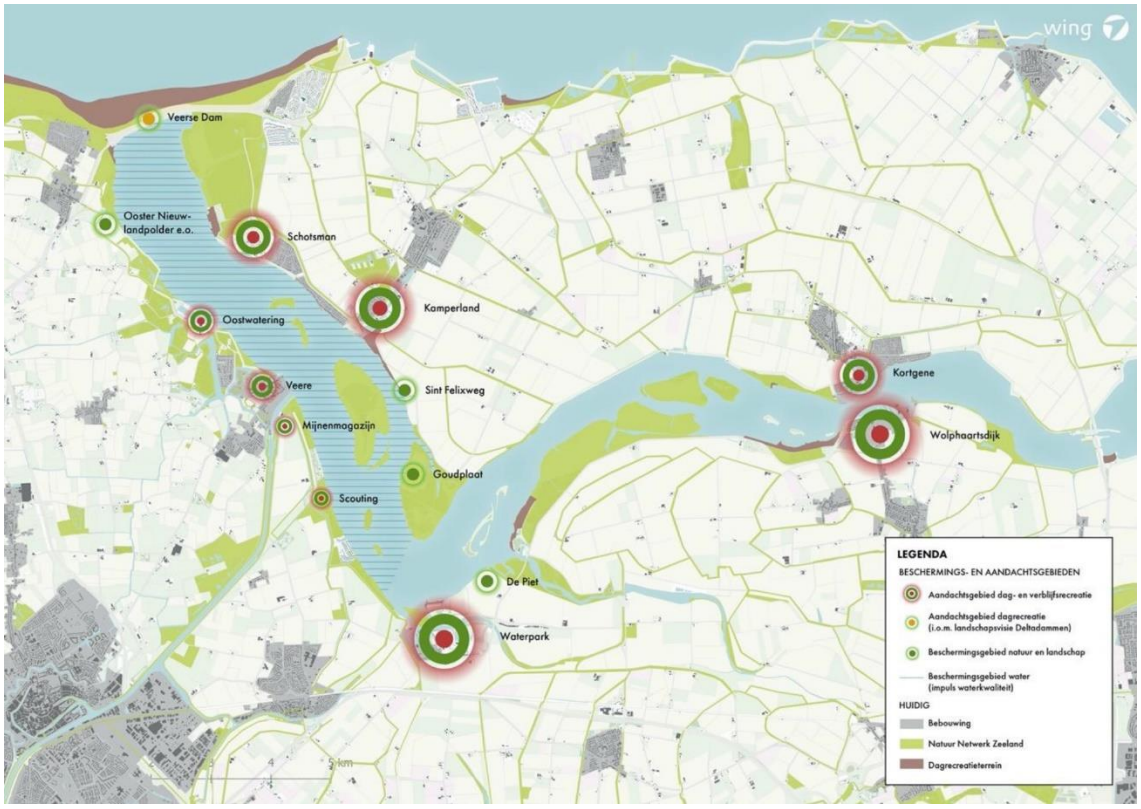
Met de vaststelling van het Omgevingsplan Zeeland 2018 is de gebiedsvisie Rondom het Veerse Meer achterhaald. De provincie is in de zomer van 2019 samen met de betrokken gemeenten en het waterschap gestart met het opstellen van een nieuwe gebiedsvisie voor het Veerse Meer. De verwachting is dat deze nieuwe visie in 2022 vastgesteld wordt. Fase 1, waarin afspraken staan over verblijfsrecreatie, is in 2020 vastgesteld, en zal in de provinciale Omgevingsverordening van 2021 worden verwerkt.

Gebiedsvisie Veerse Meer 2020-2030 (Besluitvormingsnotitie Fase 1)

In het najaar van 2019 is een startnotitie vastgesteld voor het formele traject voor de totstandkoming van de gebiedsvisie Veerse Meer. Hierin is onder meer bepaald dat het tijdspad van de op te stellen gebiedsvisie wordt verbonden met het traject van de nieuwe Zeeuwse Omgevingsvisie.

Omdat de nieuwe gebiedsvisie Veerse Meer bouwstenen aanlevert voor de Omgevingsvisie, is besloten om het proces rond de gebiedsvisie op te splitsen in twee fasen. Fase 1 levert de benodigde bouwstenen voor de Omgevingsvisie en Fase 2 zorgt voor de verdere uitwerking daarvan. De besluitvormingsnotitie voor fase 1 van de nieuwe gebiedsvisie is op 18 mei 2020 verschenen, en is op 1 juli 2020 goedgekeurd door alle betrokken stakeholders waaronder de omliggende gemeenten, het waterschap en later ook Rijkswaterstaat en Provinciale Staten. Fase 1 levert een kaart op met locaties waar nog wel en waar niet meer ontwikkeld wordt, en waar de omgevingskwaliteit extra impulsen behoeft.

Op de kaart 'Globale situering beschermings- en aandachtsgebieden' zijn gebieden aangewezen waarvoor een lokale, gebiedsgerichte doorvertaling nodig is van de algemene principes (afbeelding 4.4). Het plangebied is aangeduid als 'rood' aandachtsgebied voor dag- en verblijfsrecreatie. Rode aandachtsgebieden zijn clusters bebouwde omgeving waar de ontwikkeldruk voor dag- en/of verblijfsrecreatie hoog is en de kaliteit van het gebied een impuls nodig heeft. Hier liggen kansen om ruimtelijke kwaliteiten integraal (op)nieuw te ontwikkelen. De ontwikkeling van een dergelijk gebied moet op basis van een gezamenlijk gedragen streefbeeld (integrale gebiedsvisie) gebeuren, evenals de planvorming en realisatie ervan. Realisatie gebeurt enkel als er ondernemers betrokken zijn en willen investeren.



Afbeelding 4.4: uitsnede kaart 'Globale situering beschermings- en aandachtsgebieden' *(bron: Gebiedsvisie Veerse Meer 2020-2030)*

Algemene principes
Aandachts- en beschermingsgebieden worden in Fase 2 ook ruimtelijk gedefinieerd en begrensd. Daarvoor wordt per gebied een ontwerptafel ingericht. Wel zijn in de besluitvormingsnotitie van Fase 1 een aantal algemene, richtinggevende principes opgenomen met betrekking tot toekomstige ontwikkelingen in het gebied.

Gekoppeld aan natuur- en landschapskwaliteiten
1) Behoud, bescherm en versterk natuurkwaliteiten en landschapswaarden
2) Behoud oorspronkelijke ontwerpprincipes voor optimale beleving
3) Ontwikkelingen dragen bij aan de Natura 2000-doelen en versterken waar mogelijk het Natuur Netwerk Zeeland

Gekoppeld aan waterkwaliteit, -gebruik en –veiligheid
4) Bewaak de huidige waterkwaliteit
5) Behoud de huidige diversiteit aan gebruikers en gebruiksmogelijkheden van het water en waarborg de veiligheid
6) Sta geen uitbreiding van aantal ligplaatsen in jachthavens toe
7) Behoud en versterk openbaar toegankelijke voorzieningen t.b.v. (water)recreatie

Gekoppeld aan recreatieve kwaliteit, bebouwde omgeving en infrastructuur
8) De hoogte van de bebouwing mag het open Deltalandschap van het Veerse Meer gebied niet verstoren
9) Leg het accent op kwaliteitsverbetering, verduurzaming en maatschappelijke meerwaarde
10) Sta geen permanente nieuwvestiging buiten aandachtsgebieden toe en sluit bij voorkeur aan op de bestaande bebouwingscontouren
11) Houd rekening met de impact op infrastructuur
12) Behoud de vitaliteit van het landelijk gebied
13) Bied alleen ruimte aan ondernemers die in hun ontwikkelplannen de identiteit en de specifieke kwaliteiten van het gebied respecteren en versterken

Klimaatadaptatie en energietransitie
14) Anticipeer op klimaatadaptatie en energietransitie

Doorwerking naar het plangebied
De planvorming voor het Waterpark Veerse Meer is aangehaakt in het proces en de totstandkoming van de gestelde kaders voor de nieuwe gebiedsvisie voor het Veerse Meer. De locatie is in Fase 1 benoemd als pijplijnproject. De algemene principes zijn in acht genomen bij de uitwerking van het landschapsplan, het beeldregieplan en het bestemmingsplan.

Het landschapsplan houdt rekening met de natuurkwaliteit en landschapswaarden ter plaatse. De kwaliteiten en waarden van zowel land als water (krekenstructuur) worden versterkt en ontwikkeld. In navolging van de visie van Nico de Jonge blijft de hoofdfunctie van het Veerse Meer een combinatie van recreatie, natuur(beleving), rust en ontspanning, waarbij de robuuste groenstructuren en ontstaanswijze van het Veerse Meer herkenbaar blijven. De realisatie van een natuurgebied draagt bij aan het Natuur Netwerk Zeeland en er zijn geen negatieve effecten op stikstofgevoelige natuurgebieden in de omgeving te verwachten (zie voorts paragraaf 6.2).

Centraal beheer door één bedrijfsmatige en jaarronde exploitatie van het gebied zorgt voor veiligheid en borging van onderhoud en beheer. De voorzieningen in het park zijn openbaar

toegankelijk. De hoogte van de bebouwing is zorgvuldig ontworpen en op de verbeelding en in de regels van het bestemmingsplan zijn onder meer het maximale aantal recreatie-eenheden en hoogtebeperkingen juridisch geborgd. Met de herontwikkeling en uitbreiding van het park wordt aangesloten op bestaande bebouwingscontouren en ingezet op kwaliteitsverbetering en maatschappelijke meerwaarde. Er is een uitgebreid onderzoek gedaan naar de impact op infrastructuur in de omgeving waaruit blijkt dat geen negatieve effecten te verwachten zijn als gevolg van voorliggend plan. De beoogde kwaliteiten en uitstraling van het gebied zijn vastgelegd in een beeldregieplan. De groene rand rondom het park is als zodanig bestemd. Tot slot wordt in de bouwplannen rekening gehouden met duurzaam materiaalgebruik en inrichting van gebouwen en de opwekking van energie.

Pijplijnproject
Het gebied rondom het waterpark is in de Gebiedsvisie Rondom het Veerse Meer (2004) benoemd als een toeristische hotspot. Omdat de doorontwikkeling en modernisering van het Waterpark al in oktober 2018 is geaccordeerd door de gemeenteraad, is voorliggend plan een zogenaamd "pijplijnproject". Dat houdt in dat de ontwikkeling wordt getoetst aan het vigerende beleid, te weten de provinciale Omgevingsverordening 2018. Dat neemt niet weg dat vanaf het begin een duidelijke link is gelegd met de Gebiedsvisie Veerse Meer. Het plan voldoet aan de algemene principes die momenteel bekend zijn in het kader van de in ontwikkeling zijnde Gebiedsvisie Veerse Meer 2020-2030. De initiatiefnemer blijft betrokken bij het proces en de totstandkoming van de tweede fase van de visie.

4.1.3 Gemeentelijk beleid

Kwaliteitsatlas 2030
In 1998 heeft de gemeenteraad van Middelburg de Kwaliteitsatlas 2030 vastgesteld, die is herzien in 2010. Deze kwaliteitsatlas schetst een integraal toekomstbeeld van Middelburg tot 2030, met daarbij de ontwikkelingen per sector (wonen, sociale structuur, milieu en water, mobiliteit, werken, natuur en landschap, recreatie en toerisme, kunst en cultuur, financiën), die nodig zijn om dit beeld te bereiken.

Op het gebied van toerisme en recreatie zet de gemeente Middelburg onder meer in op uitbreiding van het areaal aan dagrecreatie/dag-arrangementen (Veerse Meer), het stimuleren van ontwikkelingen, die het nautisch-maritieme karakter en toerisme versterken en het uitbreiden van het aantal hotelaccommodaties.

Doorwerking in het plangebied
Op de kaart van de kwaliteitsatlas 2010 staan drie gebieden aangegeven voor recreatieontwikkeling: de Veerse Wende, het waterpark en een uitbreiding gelegen tussen de jachthaven en het spoor. Het plan past binnen de kaders van de Kwaliteitsatlas, maar de inzichten hierover zijn inmiddels vrij gedateerd.

4.2 Conclusie

Voorliggend plan is in lijn met het ruimtelijk beleid van het Rijk, de provincie Zeeland en de gemeente Middelburg. Ten aanzien van het voorliggende bestemmingsplan worden vanuit het geldende Rijksbeleid geen specifieke uitspraken gedaan. Er wordt voldaan aan het provinciale beleid; een separaat marktonderzoek heeft aangetoond dat wordt voldaan aan de drie treden uit de ladder voor duurzame verstedelijking en de herontwikkeling en uitbreiding van het park zijn mogelijk op grond van de provinciale Omgevingsplan en de bijbehorende Omgevingsverordening. Voorwaarde is wel dat de baanrotatie van het vliegveld Midden-Zeeland doorgang vindt. Indien dit niet het geval is, dienen de veiligheidscontouren van het vliegveld te worden opgenomen op de verbeelding van het bestemmingsplan. Tot slot past de planvorming uit dit bestemmingsplan binnen het gemeentelijke beleidskader.

5 Mobiliteit

5.1 Kader

5.1.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vervangt onder andere de Nota Mobiliteit en vormt de visie van het Rijk op het gebied van mobiliteit, bereikbaarheid, ruimte, milieu en leefbaarheid tot 2040.

De SVIR voorziet een groei in de mobiliteitsbehoefte tot 2030. Deze groei is het grootst in de Randstad en Brabant. Om de concurrentiekracht van Nederland te versterken, is een netwerk van hoogwaardige internationale verbindingen nodig, net als een goede nationale bereikbaarheid van onze belangrijkste economische regio's.

5.1.2 Gemeentelijk beleid

Wegbeheer Gemeente Middelburg 2017-2021

In de notitie 'Wegbeheer Gemeente Middelburg 2017–2021' zijn de beleidsdoelstellingen op het gebied van verkeer opgenomen De functie van het gemeentelijke openbare wegennet is het veilig, vlot en comfortabel verwerken van het verkeer. Wegen hebben daarmee een belangrijke economische en sociale taak in de samenleving. Daarnaast worden onderdelen van wegen steeds meer gebruikt als verblijfsgebied (wonen, winkelen, activiteiten, spelen) of als parkeermogelijkheid (van auto's, fietsen en dergelijke). Bij het ontwerp en de inrichting van de wegen wordt ook rekening gehouden met deze verkeersaspecten en worden verbeteringen aangebracht.

5.2 Onderzoek

Verkeersintensiteiten

Om het verkeerseffect van de voorgenomen ontwikkeling op de omgeving inzichtelijk te maken is een verkeersonderzoek[9] uitgevoerd. Het verkeersonderzoek is opgenomen als bijlage bij deze toelichting.

<u>Uitgangspunten</u>

Voor de uitvoering van het verkeersonderzoek voor de MER Waterpark Veerse Meer is gebruik gemaakt van een verkeersmodel. Een verkeersmodel geeft een voorspelling voor de ontwikkeling van de verkeersintensiteiten in een bepaald gebied voor een bepaald jaar. Het Waterpark Veerse Meer is gesitueerd aan de rand van het verkeersmodel Walcheren 2030. Door de grofmazigheid van de in het model ingevoerde wegenstructuur en het ontbreken van goede aansluitingen op de hoofdwegenstructuur in het oostelijke deel van het invloedsgebied, leverde dit verkeersmodel onvoldoende informatie op voor een betrouwbaar verkeersonderzoek. Het Verkeersmodel

[9] Bijlage 3: Achtergrondrapport verkeer, MER Waterpark Veerse Meer, Goudappel Coffeng, d.d. 30 maart 2020

Walcheren is daarom uitgebreid analoog aan de gebiedsgrenzen en geactualiseerd op basis van huidige inzichten, geijkt op recente verkeerstellingen en opnieuw afgestemd op het Nederlands Regionaal Model en het Verkeersmodel Zuid-Beveland.

De verkeersgeneratie is bepaald aan de hand van de kengetallen uit het CROW (publicatie 381). Deze kengetallen kennen bandbreedtes. Voor het onderzoek is uitgegaan van de maxima van deze bandbreedtes.

Ter controle van de CROW kengetallen zijn op het (qua opzet en omvang vergelijkbare) recreatiepark Hof van Saksen in Drenthe door de initiatiefnemer verkeerstellingen[10] uitgevoerd. Op deze manier is getoetst of de toepassing van de maximale CROW-kengetallen de feitelijke verkeersgeneratie van een vergelijkbaar recreatiepark niet onderschat. Uit deze tellingen blijkt dat bij Hof van Saksen de gemiddelde verkeersintensiteit per recreatiewoning lager ligt dan de maximale norm van 2,8 motorvoertuigen per etmaal, die in de CROW-publicatie wordt gehanteerd.

De verkeersgeneratie voor Hof van Saksen in 2019 is berekend op 1,6 per woning op een gemiddelde weekdag in het hoogseizoen, terwijl in de verkeersstudie voor Waterpark Veerse Meer is gerekend met een kencijfer van 2,8 verkeersbewegingen per recreatiewoning. Die norm is in het hoogseizoen met 40% opgehoogd. In de praktijk blijkt dat de werkelijke verkeersgeneratie op het park Hof van Saksen 58% lager ligt dan de verkeersgeneratie zoals berekend is in het verkeersonderzoek. Voor de berekeningen van het verkeerseffect als gevolg van de voorgenomen herontwikkeling van het Waterpark Veerse Meer zijn de kengetallen uit de CROW-publicatie gehanteerd.

Specifiek voor de provincie Zeeland geldt dat het aantal verkeersbewegingen in de zomermaanden aanzienlijk toeneemt. Om de gevolgen hiervan in beeld te brengen is nog een aanvullende analyse uitgevoerd, met betrekking tot de situatie in het hoogseizoen.

<u>Onderzoeksopzet</u>
In het verkeersonderzoek zijn vier situaties in beeld gebracht:

- de Autonome situatie 2030. Dit is de situatie waarin het huidige verkeer, de groei hiervan en het verwachte verkeer als gevolg van alle andere verwachte ontwikkelingen in de omgeving is doorgerekend, maar zonder de voorgenomen herontwikkeling van het Waterpark Veerse Meer.

- de Referentie situatie 2030. Dit is de situatie met alle ontwikkelingen uit de omgeving meegenomen zoals in de Autonome Situatie 2030 waarbij het Waterpark Veerse Meer, wordt herontwikkeld met volledige benutting van de mogelijkheden van het geldende bestemmingsplan 'Waterpark Veerse Meer' uit 2014.

- het plan ‘Driestar Alternatief 1’, welke uitgaat van dezelfde Autonome situatie 2030 maar met de realisatie van de herontwikkeling van het Waterpark Veerse Meer volgens de verblijfsrecreatie-eenheden die in eerste instantie waren voorzien; 800 nieuwe grondgebonden woningen, 100 nieuwe recreatieappartementen en 50 nieuwe stage en opleidingsappartementen.

[10] Achtergronddocument bij de MER (opgenomen in bijlage 9): Toetsing verkeersgeneratie vergelijkbaar park ten opzichte van CROW-kencijfer 'bungalow', Goudappel Coffeng, d.d. 11 augustus 2020

- het plan ‘Driestar 2030 Alternatief 2’ is opgesteld na het doorlopen van de dialoogsessies met experts, omwonenden en belangstellenden waarbij een aangepast landschapsplan is uitgewerkt, waarbij minder recreatiewoningen en recreatie-appartementen mogelijk zijn. Hierbij wordt uitgegaan van een maximum van 822 nieuwe verblijfseenheden, waarvan maximaal 800 grondgebonden woningen. Dit is de situatie die in dit bestemmingsplan wordt mogelijk gemaakt.

De verschillende situaties zijn getoetst aan de aspecten ‘verschuivingen van verkeer’, ‘doorstroming’, ‘verkeersveiligheid’, ‘wegverkeersgeluid’ en ‘luchtkwaliteit’.

Conclusies

Het doel van het verkeersonderzoek is om de effecten in kaart te brengen van de huidige situatie en de toekomstige ontwikkeling van het verkeer in het gebied ten zuiden van het Veerse Meer. Uit deze studie is gebleken dat er binnen het gebied en met name in de kernen van Wolphaartsdijk en Arnemuiden reeds in de huidige situatie verkeersknelpunten bestaan en dat deze door autonome groei van het verkeer zullen toenemen. Met de komst van het park (ongeacht onder welk bestemmingsplan: zowel na realisatie van de huidige bestemmingsplanmogelijkheden als met voorliggend bestemmingplan) ontstaat een toename van circa 2.500 mvt/etmaal op een werkdag. Die toename van verkeer leidt tot een extra belasting op erftoegangswegen rondom het park (Calandweg + 133%, Nieuwe Kraaijertsedijk + 157%) en toename op wegen binnen de kom van Arnemuiden en Lewedorp. Ook neemt de kans op bermschade van erftoegangswegen toe en zijn op gebied van spoorveiligheid verkeersveiligheidsknelpunten gesignaleerd op de bestaande overwegen in Arnemuiden en Lewedorp. Uit het onderzoek is gebleken dat het probleemoplossend vermogen van de huidige verkeersstructuur in het plangebied te beperkt is om de knelpunten op te kunnen lossen. De sterke autonome groei is naast de groei van het autobezit en autogebruik vooral het gevolg van de diverse reeds vastgestelde (veelal recreatieve en woningbouw gerelateerde) ontwikkelingen aan de zuidzijde van het Veerse Meer in zowel de gemeenten Goes als Middelburg.

Hoewel voorliggend bestemmingsplan planologisch gezien geen nieuwe verkeersproblematiek veroorzaakt, zijn de knelpunten als gevolg van de toename aan verkeer erkend door alle betrokken partijen en (externe) verkeerskundigen. Daarom is van overheidswege besloten om gezamenlijk naar dit probleem te kijken. De Provincie Zeeland, het Waterschap Scheldestromen en de gemeenten Goes, Borsele en Middelburg hebben besloten tot een gezamenlijke aanpak voor het opstellen van een gebiedsontsluitingsvisie. Rijkswaterstaat en ProRail zijn in deze studie nauw betrokken. In de gezamenlijke gebiedsgerichte aanpak wordt een structuurplan opgesteld voor een robuuste gebiedsontsluiting voor het Veerse Meer-zuid gebied. De eerste fase van het onderzoek moet resulteren in een aantal varianten voor een toekomstbestendige oplossing voor de huidige en toekomstige verkeersproblemen in de kernen van Arnemuiden, Lewedorp en Wolphaartsdijk en op de wegen van het Waterschap en een toekomstbestendige ontsluiting van reeds geplande en verwachte ruimtelijke ontwikkelingen in het gebied Veerse Meer Zuid.

Vanwege de lange doorlooptijd die infrastructuurprojecten kunnen hebben worden in deze studie ook nadrukkelijk 'no regret' maatregelen onderzocht die voor de korte termijn de verkeersveiligheidsknelpunten kunnen verbeteren. Fietsverkeer en landbouwverkeer worden integraal in deze studie meegenomen. De eerste fase wordt in de winter van 2020 afgerond. Deze varianten worden in de tweede fase nader uitgewerkt waarbij de consequenties op het gebied van

verkeerskundige, landschappelijke en financiële consequenties inzichtelijk worden gemaakt. Het volledige onderzoek moet medio 2021 gereed zijn.

Zodra de resultaten uit de eerste onderzoeksfase bekend zijn zullen deze worden beschreven en zal het onderzoek worden toegevoegd als bijlage bij het bestemmingsplan.

Actualiserende verkeersanalyse

Door Goudappel Coffeng is in navolging op het Achtergrondrapport verkeer[11] een actualiserend rapport opgesteld. Op het recreatiepark Hof van Saksen in Drenthe zijn verkeerstellingen uitgevoerd[12]. Omdat beide parken eenzelfde kwaliteitsniveau kennen, is de verwachting dat deze ook een vergelijkbaar verplaatsingspatroon en – gedrag kennen. De nieuwe telcijfers op het recreatiepark Hof van Saksen hebben daarom aanleiding gegeven het totale verkeersonderzoek hierop te actualiseren. De gewijzigde verkeersgeneratie van Waterpark Veerse Meer is verwerkt in het verkeersmodel. Vervolgens is in een notitie[13] inzichtelijk gemaakt wat de verkeerseffecten zijn van de ontwikkeling van Waterpark Veerse Meer, op basis van deze nieuwe inzichten.

<u>Onderzoeksresultaten</u>

Uit de effectbeoordeling voor Plan Driestar wordt geconcludeerd dat de ontwikkeling ‘Waterpark Veerse Meer’ geen effect heeft op de doorstroming op wegvak- en kruispuntniveau. Tevens neemt de kans op bermschade niet toe als gevolg van de ontwikkeling. De streefwaarde van erftoegangswegen wordt in het plan overschreven, maar dit is reeds het geval in de autonome situatie. Het aantal wegvakken waar de streefwaarde wordt overschreden neemt niet toe. Op recreatieve fietsroutes zijn een aantal wegvakken waar een extra fietsvoorziening benodigd is, overeenkomstig met de autonome situatie.

Wanneer het voorkeursalternatief Plan Driestar wordt ontwikkeld en de verkeerseffecten inzichtelijk worden gemaakt aan de hand van telcijfers in Hof van Saksen, kan worden gesteld dat er een toename is van het aantal verkeersbewegingen ten opzichte van de autonome situatie. Op wegvakniveau is de toename beperkt tot enkele honderden motorvoertuigen per etmaal in de directe omgeving van het Waterpark. Voor de kernen is de toename meer beperkt en zijn de verschillen verkeerskundig te verwaarlozen.

Milieueffecten

Voor het aspect geluid is een negatief effect te verwachten ten aanzien van het aantal gehinderden en slaapverstoorden in de plansituatie ten opzichte van de autonome situatie. Ten opzichte van de referentiesituatie zijn geen negatieve effecten te verwachten. Ook zijn er waarneembare toenames van de geluidsbelasting te verwachten in de plansituatie ten opzichte van de autonome situatie. Echter, wanneer de plansituatie wordt afgezet tegen de referentiesituatie 2030 zijn er geen relevante negatieve effecten te verwachten voor het aspect geluid.

Voor wat betreft luchtkwaliteit is er geen sprake van significante toenames van de concentraties. Er wordt ruim voldaan aan de normen en het plan draagt niet in betekenende mate bij aan de

---

[11] Bijlage 3: Achtergrondrapport verkeer, MER Waterpark Veerse Meer, Goudappel Coffeng, d.d. 30 maart 2020

[12] Bijlage 17: Toetsing verkeersgeneratie vergelijkbaar park ten opzichte van CROW-kencijfer 'bungalow', Goudappel Coffeng, d.d. 11 augustus 2020

[13] Bijlage 16: Effectbeoordeling alternatieve verkeersgeneratie, Goudappel Coffeng, d.d. 7 oktober 2020

verslechtering van luchtkwaliteit. De analyse en toets op het gebied van stikstof zijn opgenomen bij de passende beoordeling.

Gevoeligheidsanalayse hoogseizoen
Het studiegebied heeft te maken met seizoensinvloeden. Hierdoor rijdt er meer verkeer ni het gehele studiegebied, als gevolg van extra toeristisch verkeer, dan in de reguliere periode. In eerdere berekeningen zijn alle recreatieve ritten van en naar het studiegebied met 1,4 vermenigvuldigd, ook voor het Waterpark Veerse Meer. Voor Waterpark Veerse Meer geldt dus dat eerder is gerekend met een factor 1,4 bovenop het kencijfer van 2,8 (dus 3,92 verkeersbewegingen per recreatiewoning). Omdat bij Hof van Saksen 1,64 verkeersbewegingen zijn gemeten in de zomerperiode, kan worden gesteld dat het verschil in verkeersgeneratie in de MER 58% hoger is dan de verwachte praktijksituatie. Om die reden is in deze notitie niet nogmaals de ophoogfactor van 1,4 gehanteerd. Voor alle andere recreatieve voorzieningen in het studiegebied is dat wel het geval.

Het planeffect voor het hoogseizoen is in beeld gebracht door een vergelijking te maken tussen de Autonome situatie – hoogseizoen en de Plansituatie – hoogseizoen. Als gevolg van de hogere verkeersaantallen geldt dat er in de referentiesituatie 2030 en Plan Driestar alternatief verkeersgeneratie een extra aandachtspunt is op het aspect ‘bermschade’ in vergelijking met de autonome situatie in het hoogseizoen. Op de overige aspecten zijn de verkeerseffecten overeenkomstig met de autonome situatie hoogseizoen.

Verkeersveiligheidsanalyse
In een verkeersveiligheidsanalyse is nader ingezoomd op mogelijke knelpunten in het studiegebied. Op basis van de analyse wordt in samenspraak met de omgeving gezocht naar oplossingsrichtingen. De resultaten van deze eerste stap zijn in dit rapport[14] beschreven.

<u>Onderzoeksresultaten</u>
In het rapport is een knelpuntenanalyse uitgevoerd. Hierbij is gekeken naar de feitelijke cijfers (geregistreerde ongevallen) en zijn mogelijke knel- en aandachtspunten op het gebied van verkeersveiligheid inzichtelijk gemaakt door middel van een schouw. Hierbij is gekeken naar de huidige situatie (zoals het park momenteel functioneert), de autonome situatie 2030, de autonome situatie 2030 in het hoogseizoen, de referentiesituatie 2030, de plansituatie 2030 en de plansituatie 2030 in het hoogseizoen.

De knel- en aandachtspunten evenals de opvallendheden op het gebied van verkeersveiligheid zijn als volgt:
- Ontsluiting gemotoriseerd verkeer
    - De planontwikkeling heeft een beperkt effect op de noordoostroute (toename van 200 mvt/etmaal) en geen effect op de routes in de kern van Wolphaarsdijk
- Ontsluiting fietsverkeer
    - Op de fietsroutes zijn geen knelpunten waargenomen
    - Aandachtspunt is het fiets- en voetgangersverkeer op de Aardebollenweg
- Route overzichtelijk ingericht

[14] Bijlage 10: Goudappel Coffeng, Verkeersveiligheidsanalyse Waterpark Veerse Meer, kenmerk 003721.20190801. R2.07, d.d. 28 oktober 2019

- Bij de recreatiegebieden geldt een lagere maximum snelheid, de inrichting is hier niet op aangepast
- Nabij 'Waterpark Veerse Meer' geldt een maximumsnelheid van 80 km/u. De weginrichting is hier niet op aangepast
- De route door de kern Wolphaartsdijk kent aandachtspunten. Echter, deze worden niet veroorzaakt door Waterpark Veerse Meer
- De route via Wolphaartsdijk is ongeschikt als aanrijroute voor de ontwikkeling: het lis lastig passeren op smalle wegen met geparkeerde auto's
- Wolphaartsdijk en recreatiegebieden zijn per fiets goed bereikbaar.

Kruispuntanalyses

In het kader van de verkeersanalyse is tevens een kruispuntanalyse uitgevoerd, waarin wordt gekeken naar de doorstroming en capaciteit van de toevoerwegen van en naar het nieuwe Waterpark Veerse Meer. Het effect van de verkeerstromen op de mate van verkeersafwikkeling op de kruispunten zijn hierbij in beeld gebracht. De rapportage is opgenomen als bijlage 4 bij het verkeersonderzoek van Goudappel Coffeng[15], in het kader van de MER. Uit dit rapport blijkt dat in de plansituatie hoogseizoen (Plan Driestar) de onderzochte kruispunten (5 locaties) met de huidige vormgeving het verkeer goed kunnen afwikkelen. Op elk kruispunt is restcapaciteit beschikbaar om eventuele pieken of een groei van verkeer op te vangen. De huidige vormgeving van de kruispunten is ook toereikend voor de verkeersafwikkeling in de Autonome situatie hoogseizoen, de referentiesituatie hoogseizoen en het Plan Driestar Alternatief 2 hoogseizoen, omdat de verkeersstromen in deze situaties/alternatieven meer beperkt is ten opzichte van Plan Driestar alternatief 1 hoogseizoen. Aanvullend is een kruispuntanalyse gemaakt voor de aansluitingen van het park op het onderliggende wegennet. Dit is een los onderzoek, dat als achtergronddocument bij de MER is opgenomen.

In aanvulling op de eerdere studie MER Waterpark Veerse Meer is de vraag naar voren gekomen om de kruispunten in het studiegebied te onderzoeken. Door Goudappel Coffeng is in november een rapport[16] opgesteld, waarin wordt onderzocht welke kruispuntvorm het verkeer goed en verkeersveilig kan afwikkelen. Het betreft concreet de kruispunten aan de Muidenweg, de Oranjeplaatweg en de Calandweg. In het rapport wordt geadviseerd om een deel van de Muidenweg ter hoogte van het Waterpark Veerse Meer een maximum snelheid van 60 km/h in te stellen, en de kruispunten eenduidig weer te geven. Een gelijkwaardige aansluiting voor Waterpark Veerse Meer sluit aan op de huidige gelijkwaardige ontsluitingen van Veerse Wende en Fletcher Hotel, wat tevens zorgt voor lagere rijsnelheden. Bij de architectonische uitwerking van het plan wordt nadere invulling gegeven aan het definitief ontwerp van deze kruispunten, conform de aanbevelingen uit het rapport.

Parkeren

Het parkeren voor het recreatiepark wordt volledig op eigen terrein gefaciliteerd. Op basis van het programma voor de herontwikkeling en uitbreiding van het bestaande recreatiepark is de parkeernorm bepaald. De CROW publicatie 381 hanteert een minimale parkeernorm van 2,0

[15] Bijlage 3: Achtergrondrapport verkeer, MER Waterpark Veerse Meer, Goudappel Coffeng, d.d. 30 maart 2020

[16] Achtergronddocument bij de MER (opgenomen in bijlage 9): Kruispuntanalyse Oranjeplaatweg – Muidenweg – Calandweg Waterpark Veerse Meer, kenmerk 003721.20200817.R13.07, Goudappel Coffeng, d.d. 16 november 2020

parkeerplaatsen per recreatiewoning. Het landschapsplan gaat uit van 2 parkeerplaatsen per recreatiewoning, verdeeld over decentrale parkeerkoffers aan de randen en langs de hoofdstructuren van het park.

De ervaring in een vergelijkbaar park, recreatiepark Hof van Saksen, leert dat 1,5 parkeerplaats per recreatiewoning voldoende is[17]. Om een overschot aan parkeerplaatsen, en daarmee onnodige verharding, te voorkomen, worden bij de aanleg van Waterpark Veerse Meer in eerste instantie 1,7 parkeerplaatsen per recreatiewoning aangelegd. Mocht dit onvoldoende zijn, dan is er op het recreatiepark voldoende ruimte om de parkeerkoffers te vergroten en het aantal parkeerplaatsen uit te breiden tot de CROW-norm van 2,0 parkeerplaatsen per recreatiewoning, conform de inrichting van het landschapsplan.

5.3 Conclusie

In de toekomstige situatie wordt een nieuwe verkeersstructuur aangelegd in Waterpark Veerse Meer. Deze is toereikend voor het afwikkelen van de toename aan interne verkeersstromen. Het plan leidt niet tot extra verkeersproblematiek op de omgeving. Wel zijn in de huidige situatie al knelpunten aanwezig. Daarom wordt momenteel nader onderzoek gedaan naar bredere gebiedsoplossingen op zowel korte, als lange termijn. De onderzoeksresultaten worden later toegevoegd aan deze paragraaf. Het park voorziet op eigen terrein in voldoende parkeerplaatsen.

[17] *Het onderzoek dat hieraan ten grondslag ligt is opgenomen als bijlage (2) bij het Achtergrondrapport Verkeer van Goudappel Coffeng (bijlage 3 bij deze toelichting*)

6 Ecologie

6.1 Kader

Wet natuurbescherming

Op 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming (Wnb) in werking getreden. Deze wet vervangt drie oude wetten: de Natuurbeschermingswet 1998 (gebiedsbescherming: Natura 2000), de Flora- en faunawet (soortenbescherming) en de Boswet (kapvergunningen).

Passende beoordeling

In het kader van de planMER is onder meer uitgebreid ecologisch onderzoek uitgevoerd en is een voortoets gedaan in het kader van de Wet natuurbescherming. Uitgangspunt bij het bestemmingsplan voor het Waterpark Veerse Meer is dat een Passende Beoordeling nodig wordt geacht. Het plangebied grenst aan Natura 2000 gebied Veerse Meer. Dit gebied is niet stikstofgevoelig. Wel dient te worden bepaald of voorliggend plan effecten heeft op stikstofdepositie gevoelige Natura 2000 gebieden op grotere afstand van het plangebied. Hiertoe wordt een passende beoordeling uitgevoerd en als integraal onderdeel van het planMER opgenomen.

Soortenbescherming

Voor ruimtelijke ingrepen die resulteren in overtreding van één of meer artikelen van de Wnb moet ontheffing worden aangevraagd. Voor een aantal soorten geldt daarenboven het beschermingsregime van de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn. Voor werkzaamheden die uit een bestemmingsplan voortvloeien dient voor de start van die werkzaamheden ontheffing te worden aangevraagd indien beschermde soorten voorkomen. Bij de vaststelling van het plan dient duidelijk te zijn of en in hoeverre een ontheffing kan worden verkregen.

Voor alle in de wet genoemde diersoorten (inclusief vogels) geldt dat het verboden is individuen van deze soorten (opzettelijk) te doden of te vangen. Bovendien is het verboden nesten (en eieren) en (vaste) voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van dieren opzettelijk te beschadigen of te vernielen dan wel weg te nemen. Voor de in de wet genoemde plantensoorten geldt dat het verboden is exemplaren in hun natuurlijke verspreidingsgebied opzettelijk te plukken en te verzamelen, af te snijden, te ontwortelen of te vernielen. In de Wnb worden drie beschermingsregimes onderscheiden voor beschermde soorten. Voor de eerste twee regimes gelden aanvullende verbodsbepalingen.

Ten slotte is altijd de algemene zorgplicht van toepassing, die inhoudt dat een ieder voldoende zorg in acht neemt voor alle inheemse dieren en planten en hun directe leefomgeving (artikel 1.11 van de Wnb). Concreet betekent dit dat bij ruimtelijke ontwikkeling gezorgd moet worden dat dieren niet gedood worden en dat planten verplant worden. Ook dient gelet te worden op bijvoorbeeld de voortplantingsperiode van amfibieën en de zoogperiode van zoogdieren.

Gebiedsbescherming

Natura 2000

De Wnb ziet ook op de bescherming van Natura 2000-gebieden (Vrl- en Hrl-gebieden). Voor ieder Natura 2000-gebied zijn instandhoudingsdoelstellingen opgesteld voor één of meerdere soorten

en/of habitats. Voor ruimtelijke ontwikkelingen binnen de Natura 2000-gebieden en tevens voor ontwikkelingen daarbuiten die van invloed kunnen zijn (door 'externe werking') op die beschermde natuurgebieden, gelden (strenge) restricties. Voor activiteiten of projecten die schadelijk zijn voor de beschermde natuur geldt een vergunningplicht. Middels een 'habitattoets' dient te worden onderzocht of een activiteit (significante) negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen voor Natura 2000-gebieden veroorzaakt. De uitkomsten van de habitattoets dienen te worden beoordeeld door het bevoegd gezag.

Natuurnetwerk Nederland
Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is het Nederlands netwerk van bestaande en nieuw aan te leggen natuurgebieden (de voormalige Ecologische Hoofdstructuur / EHS). Het netwerk moet natuurgebieden beter verbinden met elkaar en met het omringende agrarisch gebied. Het doel van het NNN is de instandhouding en ontwikkeling van natuurgebieden om daarmee een groot aantal soorten en ecosystemen te laten voortbestaan. Sinds 2014 zijn de provincies het eerste verantwoordelijke bevoegde gezag voor het NNN (daarvoor was dat de rijksoverheid). De provincies hebben in een verordening regelgeving vastgelegd ten aanzien van het NNN.

6.2 Onderzoek

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling zijn twee ecologische onderzoeken uitgevoerd[18,19] voor respectievelijk deelgebied 1 en deelgebied 2. De belangrijkste conclusies zijn hieronder opgenomen, de volledige rapportages van de onderzoeken zijn als bijlagen bij het bestemmingsplan gevoegd. De resultaten zijn eveneens opgenomen in het MER Waterpark Veerse Meer (2020). In het kader van de MER is tevens een passende beoordeling uitgevoerd.

Soortenbescherming

Om de aanwezige wettelijk beschermde plant- en diersoorten in en direct rondom het plangebied in beeld te brengen zijn verkennende onderzoeken uitgevoerd. Op basis van de bevindingen uit het verkennende onderzoek is ook aanvullend soortonderzoek uitgevoerd[20].

Effecten op aanwezige soorten

Gebruiksfase
Op basis van het aanvullend soortonderzoek voor fase 1 en 2 wordt gesteld dat de voorgenomen ontwikkeling resulteert in verlies van twee verblijfplaatsen en essentieel foerageergebied langs de huidige hoofdingang van het Waterpark voor gewone dwergvleermuis. Het in aanbouw zijnde zwembad wordt door één kerkuil gebruikt als rustplaats. De voorgenomen ontwikkeling resulteert in verlies van deze rustplaats. Er is geen sprake van een functie als essentieel foerageergebied en daarmee verlies van essentieel foerageergebied als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling. In het entreegebouw zijn twee nestlocaties van de huismus aanwezig. De heggen tot ca. 50 meter rondom deze nestlocaties hebben een functie als essentiële schuilplaats. In het Waterpark wordt

[18] Bijlage 4a: Rapportage quickscan flora & fauna Wet natuurbescherming Waterpark Veerse Meer fase 1, Gras Advies, 23 november 2020
[19] Bijlage 4b: Rapportage quickscan flora & fauna Wet natuurbescherming Waterpark Veerse Meer fase 2, Gras Advies, 23 oktober 2020
[20] Bijlage 4c: Rapportage aanvullend soortenonderzoek Wet natuurbescherming Waterpark Veerse Meer, Gras Advies 23 november 2020

door huismussen gefoerageerd met een duidelijke concentratie rondom het entreegebouw. De voorgenomen ontwikkeling resulteert in verlies van de twee nestlocaties, verlies van essentiële schuilplaatsen en grootschalig verlies van foerageergebied. Uit eerdere waarnemingen blijkt de aanwezigheid van huismussen bij recreatiewoningen langs de Arneplaatweg en de boerderij aan de Muidenweg 10, maar deze locaties vallen buiten de invloedsfeer van de voorgenomen ontwikkeling.

Aanlegfase
In de houtopstand net ten westen buiten het projectgebied is een bezet buizerdnest aanwezig. De voorgenomen ontwikkelingen leiden niet tot verlies van deze nestplaats. Indien de werkzaamheden binnen de kwetsbare periode van de buizerd (februari t/m augustus) of binnen 75 meter van het nest plaatsvinden kan verstoring plaatsvinden. Het plangebied is (onderdeel van) een leefgebied voor diverse zang- en watervogels. Verstoring van broedvogels kan optreden indien werkzaamheden binnen het broedseizoen worden uitgevoerd.

Mitigerende maatregelen
Voor specifieke soorten, die mogelijk negatief worden beïnvloed door het plan, worden de volgende maatregelen voorgesteld:

- Huismus: Permanente mitigatie nestplaatsen middels minimaal 8 inbouw nestkasten en onklaar maken oude nestplaatsen buiten de kwetsbare periode (broedseizoen).
- Permanent beschikbaar blijven van tenminste 100 m2 foerageergebied en 20 m1 haag, heg en/of struiken als schuilplaats
- Gewone dwergvleermuis: Permanente mitigatie verblijfplaatsen middels minimaal 8 inbouw

Met het toepassen van mitigerende maatregelen kunnen negatieve effecten in de gebruiks- en aanlegfase voorkomen worden. De maatregelen worden genomen ten behoeve van het verkrijgen van de benodigde ontheffingsaanvraag, Verder geldt te allen tijde de zorgplicht.

Gebiedsbescherming
Doordat het plangebied is gelegen op de grens van Natura 2000-gebied Veerse Meer zijn effecten op dit gebied, en mogelijk andere Natura 2000-gebieden, niet op voorhand uit te sluiten. Om die reden is naast de voorgaande onderzoeken in het kader van de Wet natuurbescherming (Wnb) door tevens onderzoek gedaan naar de effecten op beschermde Natura 2000 gebieden.

Relevante Natura 2000-gebieden
Het Waterpark Veerse Meer grenst aan Natura 2000-gebied Veerse Meer. Om die reden dienen effecten op dit Natura 2000-gebied nader beschouwd te worden. Op grotere afstand zijn de Natura 2000-gebieden Voordelta, Oosterschelde, Westerschelde en Manteling van Walcheren gelegen. Door de afstand van deze overige gebieden tot het plangebied en de aard van het planvoornemen zijn effecten in deze gebieden niet te verwachten anders dan door stikstofdepositie.

Voortoets
Alle mogelijke effecten van de herontwikkeling Waterpark Veerse Meer zijn onderzocht. Aan de hand van de ‘Effectenindicator’ is nagegaan welke effecten al dan niet kunnen optreden als gevolg van het voornemen op de functies van leefgebieden van soorten (en op grotere afstand habitattypen) welke zijn aangewezen voor Natura 2000-gebieden. Daarbij wordt onderscheid gemaakt in tijdelijke effecten in de aanlegfase en blijvende effecten in de gebruiksfase.

Voor een deel van de storingsfactoren geldt dat effecten hiervan op voorhand zijn uitgesloten. Daarnaast geldt voor een deel van de kwalificerende soorten dat deze niet voorkomen binnen de invloedssfeer van de aanlegwerkzaamheden of het gebruik van het Waterpark Veerse Meer. Voor deze soorten zijn significante effecten uitgesloten.

Passende beoordeling
Uit de passende beoordeling blijkt dat alle relevante storingsfactoren niet leiden tot significante verslechtering van de instandhoudingsdoelen van Natura 2000-gebied Veerse Meer. Er is geen noodzaak tot het nemen van mitigerende maatregelen.

Stikstof
In het kader van de MER zijn door SWECO Aeriusberekeningen[21] uitgevoerd voor de aanleg- en gebruiksfase. Uit de stikstofberekeningen blijkt dat alleen in de aanlegfase een kleine stikstoftoename is van 0,02 mol/ha/haar op het natura 2000 gebied Westerschelde en Saeftinghe. Deze kleine toename leidt niet tot een overbelasting van stikstof op dit gebied. Geconcludeerd kan worden dat de planontwikkeling zowel in de aanlegfase, tijdens de gebruiksfase als bij een combinatie van beiden ten opzichte van de referentiesituatie geen toename van de stikstofdepositie hoger dan 0,00 mol/ha/jaar oplevert op de overbelaste stikstofgevoelige habitattypen of leefgebieden van soorten binnen de Natura 2000-gebieden.

Effecten Natuurnetwerk Zeeland
In het kader van de MER zijn de effecten op nabijgelegen natuurgebieden beoordeeld[22]. Het plangebied ligt buiten de begrenzing van het Natuurnetwerk Zeeland. Het voorgenomen plan leidt derhalve niet tot vernietiging van natuurwaarden binnen het Natuurnetwerk Zeeland als gevolg van oppervlakteverlies. Wel kunnen als gevolg van externe werking negatieve effecten plaatsvinden door middel van geluid, licht of trillingen tijdens de aanlegfase, of geluid door aanwezigheid van personen en activiteiten op het terrein van het Waterpark tijdens de gebruiksfase.

Geconcludeerd wordt dat de voorgenomen herontwikkeling van het Waterpark Veerse Meer niet leidt tot een onevenredige (significante) aantasting van de wezenlijke kenmerken en waarden van het Natuurnetwerk Zeeland. Het nieuwe natuurgebied kan op termijn een bijdrage leveren aan het bestaande natuurnetwerk in de omgeving, indien de nieuwe natuur die in het plan wordt gecreëerd in de vorm van een natuurlijke overgangszone tussen het Waterpark en natuurgebied De Piet op termijn wordt bestempeld als Natuurnetwerk Zeeland.

6.3 Conclusie

Met het toepassen van mitigerende maatregelen voor beschermde soorten in de gebruiks- en aanlegfase worden negatieve effecten voorkomen. Effecten door stikstofdepositie zijn uitgesloten en er vindt geen onevenredige aantasting plaats op het Natuurnetwerk Zeeland.

---

[21] Achtergronddocument bij de MER (opgenomen in bijlage 9): bestemmingsplan Waterpark Veerse Meer 2020, Onderzoek stikstofdepositie AERIUS-berekening, Sweco, d.d. 25 november 2020

[22] Achtergronddocument bij de MER (opgenomen in bijlage 9): Effectbeoordeling Natuurnetwerk Zeeland herontwikkeling Waterpark Veerse Meer, Gras Advies, kenmerk AT/2020/NOT06.11, d.d. 6 november 2020

7 Water

7.1 Wettelijk kader

Kaderrichtlijn Water (KRW)

De Kaderrichtlijn Water is een Europese richtlijn die tot doel heeft de kwaliteit van grond- en oppervlaktewater te waarborgen en te verbeteren. Voor grote wateren of watersystemen, de zogenaamde KRW-waterlichamen, zijn hiertoe doelen opgesteld. De (bindende) maatregelen om de doelen te bereiken zijn vastgelegd in de stroomgebiedsplannen. Voor de overige wateren geldt minimaal het stand-still principe. Waterbeheerders mogen hiervoor zelf aanvullende doelen opstellen.

Nationaal Bestuursakkoord Water

In 2003 sloten Rijk, Interprovinciaal Overleg, Unie van Waterschappen en de Vereniging van Nederlandse Gemeenten het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW) en in 2008 is het akkoord geactualiseerd (NBW-actueel). Dit akkoord is te beschouwen als het bestuurlijke antwoord op het rapport WB21 (Waterbeheer 21e eeuw). In het akkoord zijn maatregelen afgesproken met als doel het watersysteem in 2015 'op orde' te hebben. In het bestuursakkoord zijn taakstellende afspraken opgenomen over veiligheid en wateroverlast. In het akkoord wordt wateroverlast aangepakt volgens het principe vasthouden, bergen en afvoeren.

Nationaal Waterplan

In 2015 is het Nationaal Waterplan vastgesteld. Het plan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2016-2021 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, voldoende en schoon water en diverse vormen van gebruik van water. Belangrijke punten uit het nationaal waterplan zijn:

- Eerst vasthouden, dan bergen en dan pas afvoeren;
- Hemelwater zo veel mogelijk afkoppelen, mits schoon (anders eerst zuiveren);
- Uitbreiding van verhard oppervlak zo veel mogelijk compenseren met hectares oppervlaktewater.

Met deze punten zal rekening gehouden worden bij de uitvoering van de plannen.

Waterwet

Met het Nationaal Waterplan is de Waterwet in werking getreden. De Waterwet voegt acht bestaande waterbeheerwetten samen en regelt het beheer van oppervlaktewater en grondwater, en verbetert ook de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening. Het nationale beleid betreffende bodem en grondwater is erop gericht bestaande verontreinigen te voorkomen en de verontreiniging als gevolg van diffuse bronnen (bijvoorbeeld afstromend wegwater of bestrijdingsmiddelen in de landbouw) terug te dringen. De Wet gemeentelijke watertaken is onderdeel van de Waterwet. In deze Wet heeft de gemeente de zorgplicht gekregen voor:

- Het doelmatig inzamelen en verwerken van overtollig afvloeiend hemelwater;
- Het nemen van maatregelen om structureel nadelige gevolgen van de grondwaterstand voor de aan de grond gegeven bestemming zoveel mogelijk te voorkomen of te beperken.

In de Wet milieubeheer is de derde zorgplicht voor de gemeente opgenomen. De gemeente dient zorg te dragen voor het inzamelen transporteren van stedelijk afvalwater.

Watertoets

Het watertoetsproces is verankerd in het Besluit op de ruimtelijke ordening (2003). Met de invoering van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) in 2008 is de wettelijk verplichte werkingsfeer van het watertoetsproces beperkt tot bestemmingsplannen, inpassingsplannen, projectbesluiten en buitentoepassingsverklaringen.

De watertoets is een belangrijk instrument om te toetsen of water voldoende aandacht heeft bij de inrichtingsplannen. De watertoets is het hele proces van vroegtijdig infomeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen. Initiatief nemers van ruimtelijke plannen hebben de verplichting om in hun plan verantwoording af te leggen over de manier waarop is omgegaan met de inbreng van de waterbeheer. Dit laatste gebeurt in de waterparagraaf.

Waterbeheer 21e eeuw (WB21)

In september 2000 heeft de commissie Waterbeheer 21e eeuw advies uitgebracht over het toekomstig waterbeheer in Nederland. Belangrijk onderdeel van WB21 is het uitgangspunt van ruimte voor water. Er mag geen afwenteling plaatsvinden. Berging moet binnen het stroomgebied plaatsvinden. Dit betekent onder andere het aanwijzen en instandhouden van waterbergingsgebieden. Daarnaast wordt verdroging bestreden en worden watertekorten verminderd.

Omgevingsplan Zeeland 2018

Een goede kwaliteit en kwantiteit van oppervlaktewater en grondwater is voor alle inwoners en toeristen, en daarnaast ook voor de landbouw en de natuur van groot belang. Schoon water ontstaat niet vanzelf. De provincie beoogt een goede kwaliteit van het oppervlaktewater en waterbodems, een peilbeheer en een aanvaardbaar risico op wateroverlast dat is afgestemd op bestaande en toekomstige functies. Alle regionale binnenwateren voldoen uiterlijk in 2027 aan de gestelde waterkwaliteitseisen en de ecologische doelen zijn gericht op het bereiken van een bepaalde samenstelling van (oever)planten en dieren in het water, de bijbehorende milieukwaliteit en de inrichting en het beheer. Een goed en efficiënt functionerende afvalwaterketen is essentieel voor het behalen van de waterkwaliteitsdoelstellingen. De Provincie heeft de taak om dit te bewaken en toe te zien op correcte uitvoering van het waterbeheer door het waterschap.

Waterschap Scheldestromen: Waterkeringenbeheerplan 2016-2020

Het waterschap Scheldestromen heeft in de Waterbeheerplannen de doelen voor de komende jaren beschreven. Het plan heeft deels een beschrijvende aard en geeft aan wat er is veranderd of gaat veranderen in de waterkeringszorg voor de periode 2016 tot en met 2020. Daarnaast functioneert dit plan ook als visiedocument voor het waterschap. Het grondwaterbeheer door Waterschap Scheldestromen is gericht op duurzaam voorraadbeheer van het zoete grondwater, het zoveel mogelijk voorkomen van verdroging en het tegengaan van verzilting waarbij de kaders afhankelijk zijn van de functies van het water, de aard en de duur van de onttrekking dan wel infiltratie als de locatie daarvan.

Keur watersysteem Waterschap Scheldestromen 2012

De Keur (2012) is een verordening van de waterbeheerder met wettelijke regels (gebod- en verbodsbepalingen) voor waterkeringen (o.a. dijken en kaden), watergangen (o.a. kanalen, rivieren, sloten, beken) en andere waterstaatswerken (o.a. bruggen, duikers, stuwen, sluizen, wegen en

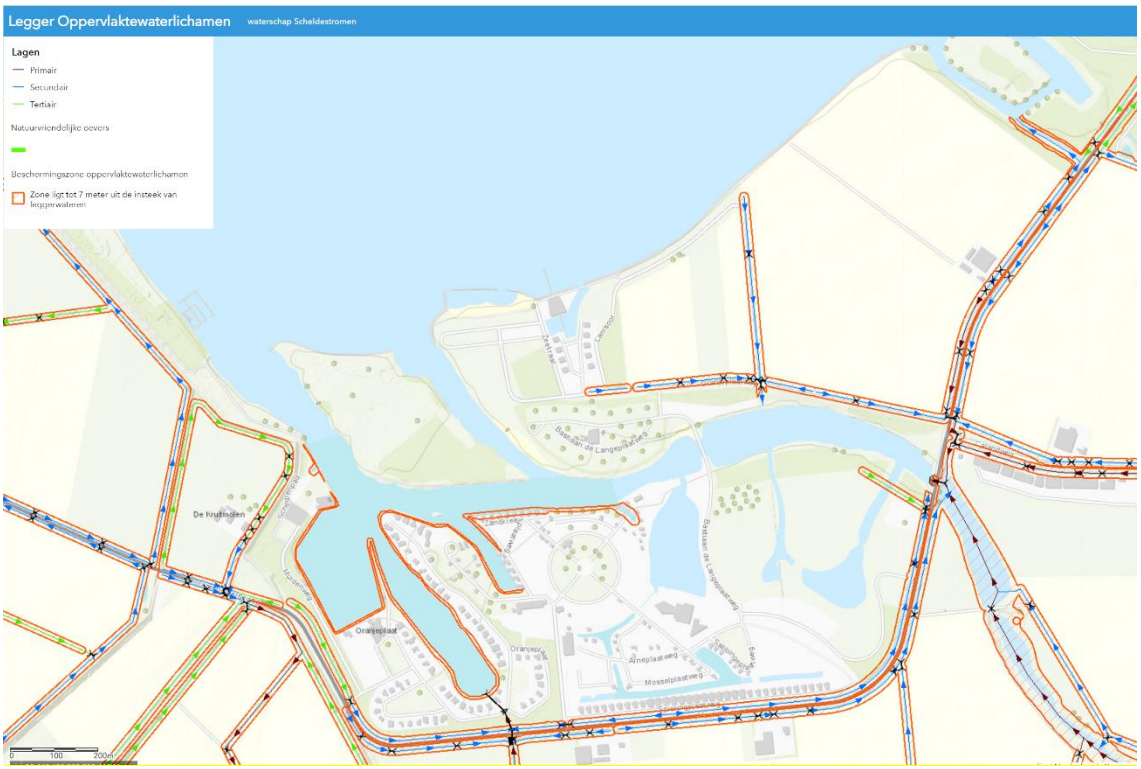
gemalen). De keur maakt het mogelijk dat het waterschap haar taken als waterkwaliteits- en kwantiteitsbeheerder kan uitvoeren en initiatieven van derden kan toetsen.

7.2 Onderzoek

Huidige situatie

Voorliggend plangebied is gelegen aan het Veerse Meer. Het Veerse Meer is een brakwatermeer tussen de Oosterschelde en de Noordzee. Het scheidt Noord-Beveland van Zuid-Beveland en Walcheren. Het Veerse Meer kent een diepte die varieert van -17,30 tot -2,50 MP (Maalpeil). De voorliggende planlocatie ligt buitendijks. De hoogte van het huidig maaiveld bevindt zich op circa NAP +0,3 m à NAP +1,7 m.

In en rond het plangebied diverse watergangen en kreken aanwezig (afbeelding 7.1). Het betreft primair secundaire watergangen aan de randen van het gebied, alsmede twee watergangen langs de huidige Oranjeplaatweg en de Lamsoor. Aan de oost- en zuidzijde van het plangebied grenzen twee primaire watergangen. De waterbeheerder is het waterschap Scheldestromen. Deze instantie is verantwoordelijk voor het waterkwantiteits- en waterkwaliteitsbeheer binnen het plangebied en de omgeving daarvan.



Afbeelding 7.1.: uitsnede legger oppervlaktewater Waterschap Scheldestromen ter hoogte van het plangebied

Toekomstige situatie

Met voorliggend plan zijn aanpassingen voorzien in het oppervlaktewater binnen het plangebied. Er wordt ca. 17,5 hectare nieuw water gegraven, met daarlangs circa 16 km nieuwe natuurvriendelijke oevers. De waterstructuur sluit aan op de bestaande watergangen in het gebied en staat in open verbinding met het Veerse Meer. Om de doorspoeling van de bestaande en nieuw te realiseren kreken zo groot mogelijk te maken, zijn de kreken zoveel mogelijk doorlopend.

Het polderpeil in het vakantiepark blijft onveranderd op een winterpeil van NAP -0,3 m en een zomerpeil van +0,0 m. De watergangen hebben een breedte, variërend van circa 8 tot 30 m. De diepte is nog niet bepaald, maar er wordt uitgegaan van circa 1,0 m tot 2,0 m. In afbeelding 7.2 is een overzicht opgenomen van de bestaande (donkerblauw) en nieuw te graven (lichtblauw) watergangen in het plangebied.

Afbeelding 7.2.: overzichtskaart bestaand en nieuw water, bron: Landschappelijk inpassingsplan Waterpark Veerse Meer, KuiperCompagnons, d.d. mei 2020

De eilanden zullen dusdanig hoog worden aangelegd dat deze voldoen aan de noodzakelijke ontwateringseisen. De minimale ontwateringsdiepte bedraagt 1,20 meter boven GHG (gemiddeld hoog grondwater). Eén en ander zal bij de aanvraag van de watervergunning als eis worden opgenomen. In het noordoostelijk gelegen uitbreidingsgebied komen door de ontwikkeling enkele bestaande watergangen te vervallen. Dit gebied wordt momenteel gedraineerd. Door de ontwikkeling komt de drainage hier te vervallen.

Waterhuishouding, regenwater opvang en afvoer

Het regenwater dat valt in het gebied zal in eerste instantie zoveel mogelijk opgevangen worden en benut worden om de groene ruimtes te voorzien van water. Overtollig regenwater zal afgevoerd worden via de kreken naar het Veerse Meer. Er wordt naar gestreefd om het oppervlaktewater binnen het project een gelijkwaardige of betere kwaliteit dan het gebiedseigen oppervlaktewater in het Veerse Meer te geven. De hele ontwikkeling zal hydrologisch neutraal zijn.

Afvalwater
HWA wordt afgevoerd naar de waterpartijen. DWA zal afgevoerd worden naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie. De nieuwe benodigde afvoercapaciteit voor het DWA (81 m³/uur) is hoger dan de afvoer in de bestaande situatie (37,8 m³/uur).

Waterveiligheid
Op basis van de risicokaart Zeeland blijkt dat het plangebied niet zal onderlopen als gevolg van een overstroming (zie afbeelding 7.3). Zelfs bij het scenario van een buitengewone gebeurtenis rijkt de omvang van de overstroming niet tot het plangebied.

Afbeelding 7.3.: Overstromingsdiepte bij overstroming (middelgrote kans = is kans van overstroming 1/100 jaar. Ook bij een kleine en grote overstromingskans én bij een buitengewoon scenario blijft het plangebied droog). Bron: risicokaart, geraadpleegd op 24-11-2020

Hittestress
Hittestress en droogte zijn aspecten waar extra rekening mee gehouden wordt. Bij de uitwerking van het landschapsplan zal aandacht zijn voor het voorkomen van hittestress. Daar waar er meer bebouwing is (bijvoorbeeld de centrumvoorzieningen) zal bij de verdere uitwerking van het bouwkundig ontwerp extra aandacht zijn om maatregelen op te nemen om hittestress te voorkomen.

Geohydrologisch onderzoek
De aanleg van de kreken in het plangebied zorgt ervoor dat het zoute water uit het Veerse Meer verder landinwaarts komt te liggen. Door dit oppervlaktewatersysteem wordt het grondwater beïnvloed, kunnen de zoetwatervoorkomens (negatief) worden beïnvloed en kan de (binnendijkse) verzilting toenemen.

Aan de oostzijde en zuidzijde van het vakantiepark is een zoetwaterreservoir gelegen met een beschermde status. Deze zoetwatervoorraad wordt gebruikt voor de besproeiing van omliggende landbouwgronden.

Door Sweco is een onderzoek[23] uitgevoerd naar de geohydrologische effecten van de herinrichting van het oppervlaktewatersysteem op de omgeving. Daarnaast is het effect van het zoutwater op de omgeving beschouwd. Het volledige rapport is opgenomen als bijlage 7 bij de toelichting. De belangrijkste conclusies worden hierna samengevat.

Onderzoeksresultaten

Waterpeil
Het recreatiepark Waterpark Veerse Meer wordt herontwikkeld en krijgt, door de ruimere opzet, een uitbreiding in noordoostelijke richting. In het gebied worden diverse kreken gerealiseerd, waardoor de stijghoogten in het gebied lager worden. De invloed van deze kreken op de stijghoogten reikt tot buiten het plangebied. Dit betekent dat de stijghoogte ter plaatse van de oostelijk gelegen zoetwatervoorkomen beïnvloed wordt zonder het toepassen van mitigerende maatregelen.

Om deze invloed te mitigeren, wordt voorgesteld de oostelijke kreek een hoger peil te geven dan het peil in het Veerse Meer (circa 0,35 m hoger). Het noodzakelijk debiet om het waterpeil permanent verhoogd te houden ten opzichte van het Veerse Meer, is relatief groot. Door het aanbrengen van een kleilaag op de bodem kan dit debiet gereduceerd worden.

Zoetwater
Het grondwater ter plaatse van het uitbreidingsgebied zal naar verwachting zout worden door menging van water vanuit de kreken met het zoete grondwater ter plaatse. Door het opzetten van het peil wordt de invloed op de omgeving opgeheven, waardoor de verwachting is dat de invloed op de zoetwatervoorkomens nihil is. De werking hiervan wordt in het geohydrologisch onderzoek nader toegelicht.

Aan de noordoostzijde wordt een natuurgebied ontwikkeld. Doordat hier de aanwezige drainage verwijderd/afgestopt wordt, neemt de grondwaterstand in dit gebied toe. De dikte van de zoetwaterlens zal hier naar verwachting toenemen. In combinatie met het ophogen van het maaiveld, kan dit ertoe leiden dat de invloed op de zoetwatervoorkomens verder gemitigeerd worden. Monitoring van de stijghoogten en geleidbaarheid op verschillende diepten bij de Muidenweg (nabij en in de zuidelijke en oostelijke zoetwatervoorkomens) moet dit uitwijzen.

De mitigerende maatregelen zoals opgenomen in het geohydrologisch onderzoek worden publiekrechtelijk verzekerd middels een te verlenen watervergunning.

Watertoets
Om na te gaan of het voorliggend plan niet in strijd is met duurzaam waterbeheer, voldoet aan de waterdoelstellingen c.q. noodzaakt tot waterhuishoudkundige maatregelen, wordt de beoogde ontwikkeling getoetst aan de criteria uit de Zeeuwse Handreiking Watertoets. Deze criteria uit de Keur zijn bijeengezet in de watertoetstabel die door het Waterschap wordt gehanteerd. De watertoetstabel ondersteunt de onderbouwing van de wateraspecten in een ruimtelijk plan. Deze tabel wordt, samen met algemene plangegevens en een overzichtskaart toegezonden aan waterschap Scheldestromen ter beoordeling. De watertoetstabel met definitieve invullingen en eventueel

[23] Bijlage 7: Geohydrologisch onderzoek, Sweco, kenmerk SWNL0262907, d.d. 26 juni 2020

aanvullende documenten is inhoudelijk gelijk aan de, wettelijk verplichte, waterparagraaf van het ruimtelijk plan.

De ingevulde watertoetstabel[24] voor Waterpark Veerse Meer is opgenomen als bijlage 11. Eventuele wijzigingen in het (definitieve) landschapsplan worden te zijner tijd verwerkt in de tabel. Ook loopt er momenteel in samenspraak met het waterschap een onderzoek naar afvalwater. Er is reeds bekend dat het afvoeren van afvalwater kan worden opgelost. Dit geeft geen belemmering voor de ontwikkeling van het recreatiepark. De onderzoeksresultaten worden nader toegevoegd aan de watertoetstabel.

Notitie plaagsoorten

In het kader van de watertoets is, ten aanzien van volksgezondheid rond oppervlaktewater, een Notitie plaagsoorten[25] opgesteld. Deze notitie is gericht op de vraag of het inrichtingsplan gelegenheid biedt aan plaagsoorten die bekend zijn in de omgeving: de kruiskwal, Japanse Oester en de alg Alexandrium. Bloeien van blauwalgen (cyanobacterien) zijn tot dusverre niet bekend in het Veerse Meer en zijn daarom buiten beschouwing gelaten.

Het is onmogelijk om met ontwerp en inrichting te voorkomen dat er plaagsoorten gaan ontstaan, daarvoor is de natuur te grillig en onvoorspelbaar. Het is dan ook de vraag of er aanpassingen aan het ontwerp moeten worden gedaan. Het meest voor de hand liggend is om zonering aan te brengen in welke activiteiten in welke kreek gewenst zijn. Voor varen en recreëren aan en langs het water zijn oesters en kwallen geen probleem. Dan is beheer daarop ook niet nodig, of sterker nog, ongewenst. Een gezond onderwaterleven is namelijk wel gebaat bij aanwezigheid van hard substraat, wieren, oesters en in mindere mate kwallen. Als zwemmen overal is toegestaan, moet daarmee wel rekening mee gehouden worden. Het voorkomen van algenbloeien is uit oogpunt van zowel natuur als bijna alle vormen van waterrecreatie wenselijk om te voorkomen. In het rapport zijn daarom een aantal aandachtspunten en aanbevelingen opgenomen die deels aangrijpen op de aanleg maar deels ook in de beheer- en onderhoudsfase. Het betreft in de aanlegfase onder meer het realiseren van een open verbinding met het Veerse Meer, het vermijden van (gebruik van) duikers, het beschaduwen van water, het realiseren van diepte in de kreken en eventueel gebruik van een pomp om het water in beweging te houden. Tijdens de beheer- en onderhoudsfase kan worden gedacht aan het monitoren van kwallen, doorspoelen van de krek met koel en zoet water, plaatselijk maaien van onderwatervegetatie en verwijderen van harde substraten in de kreken. In de aanleg en beheerfase van het plan worden deze aanbevelingen in acht genomen.

Toetsingskader Waterkwaliteitstoets (KRW)

De Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) schrijft voor dat de waterkwaliteit van Europese wateren aan bepaalde eisen moet voldoen. Doelstelling van de KRW is dat zo nodig maatregelen worden getroffen om tijdig een goede toestand/goed potentieel te realiseren, dat voldoet aan de wettelijke eisen. Als voor een activiteit met mogelijke invloed op de toestand van een waterlichaam een watervergunning wordt aangevraagd moet de activiteit worden getoetst aan deze doelstelling.

---

[24] Bijlage 11: Watertoetstabel, tevens opgenomen als achtergronddocument bij de MER

[25] Bijlage 19: Notitie plaagsoorten, Tauw, kenmerk R004-1269443MFW-V01, d.d. 26 november 2020

In het kader van de ontwikkeling is door Tauw een Waterkwaliteitstoets[26] uitgevoerd. In dit rapport is een toetsingskader doorlopen, op basis waarvan de centrale vraag van Rijkswaterstaat wordt beantwoord: '*Kunnen de KRW-doelstellingen waarop de activiteit mogelijk effecten heeft nog behaald worden als de activiteit daadwerkelijk plaatsvindt?*'.

Het toetsingskader bestaat uit drie delen: een algemeen deel voor het beoordelen van activiteiten (deel 1), een specifiek deel voor het beoordelen van emissies van stoffen (deel 2) en een specifiek deel voor het beoordelen van fysieke ingrepen (deel 3). In deze BPRW-toetsing is het project Waterpark Veerse Meer getoetst op de haalbaarheid van de ecologische KRW-doelen voor het waterlichaam Veerse Meer. Het gaat om de effecten van de voorgenomen herontwikkeling en uitbreiding van het waterpark aan de zuidoever van het Veerse Meer. Daarvoor is het stroomschema deel 1 (Algemeen) en het stroomschema deel 3 (Effecten van fysieke ingrepen) doorlopen.

Uit de waterkwaliteitstoets kan worden geconcludeerd dat de KRW-doelstellingen in waterlichaam Veerse Meer behaald kunnen worden, ook wanneer het project uitgevoerd wordt.

7.3 Conclusie

Het voorontwerpbestemmingsplan is, conform het gestelde in ex artikel 3.1.1. van het Bro, aan Waterschap Scheldestromen voorgelegd. Wijzigingen naar aanleiding van vooroverlegreacties van waterschap Scheldestromen en Rijkswaterstaat zijn verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan. Het aspect 'Water' vormt geen belemmering voor voorliggend plan.

[26] Bijlage 18: Waterpark Veerse Meer BPRW – Toetsingskader Waterkwaliteitstoets (KRW), Tauw, kenmerk R003-1269443SBO-V01-ssc-NL, d.d. 26 november 2020

8 Archeologie en cultuurhistorie

8.1 Archeologie

8.1.1 Wettelijk kader

Erfgoedwet

In de Erfgoedwet d.d. 1 juli 2016 is vastgelegd hoe met ons erfgoed wordt omgegaan, wie welke verantwoordelijkheden daarbij heeft en hoe het toezicht daarop wordt uitgeoefend. Overbodige regels zijn geschrapt en de verantwoordelijkheid voor de bescherming van het cultureel erfgoed ligt waar mogelijk bij het erfgoedveld zelf. Onderdelen van de Monumentenwet die de fysieke leefomgeving betreffen, worden overgeheveld naar de Omgevingswet die in 2021 van kracht wordt. Voor deze onderdelen is een overgangsregeling in de Erfgoedwet opgenomen voor de periode 2016-2021. Het gaat daarbij om de volgende zaken:

- Vergunningen tot wijziging, sloop of verwijdering van rijksmonumenten
- Verordeningen, bestemmingsplannen, vergunningen en ontheffingen op het gebied van archeologie
- Bescherming van stads- en dorpsgezichten.

Archeologiebeleid provincie Zeeland

In het kader van de voortgaande decentralisatie vanuit het Rijk ligt de dagelijkse uitvoering van het archeologiebeleid tegenwoordig op gemeentelijk niveau. Voor de bescherming van de archeologische waarden richt de provincie zich specifiek op het behoud van terreinen van bekende archeologische waarde en wordt een Provinciale Onderzoeksagenda Archeologie Zeeland (POAZ) gehanteerd, waarmee aandacht wordt gevraagd en gericht op voor Zeeland specifiek archeologische erfgoed. De provincie stimuleert de gemeenten om het gemeentelijk archeologiebeleid uit te werken in archeologische verwachtingskaarten en archeologische beleidskaarten. De kaarten zijn digitaal beschikbaar gesteld in de Cultuurhistorische Hoofdstructuur Zeeland.

De Cultuurhistorische Hoofdstructuur (CHS) zet karakteristieke landschappelijke kenmerken ‘op de kaart’. Het bevordert de beleving door aan te geven waar cultuurhistorische waardevolle aspecten van het landschap gevonden kunnen worden.

Nota Archeologische monumentenzorg Walcheren 2016-2022

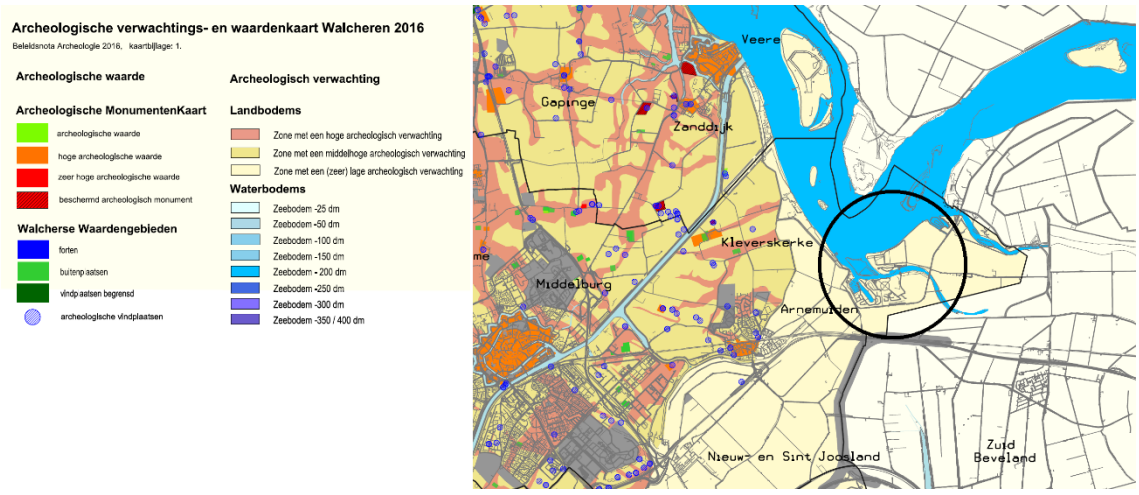
In 2006 hebben de raden van de Walcherse gemeenten Middelburg, Veere en Vlissingen een Walchers archeologiebeleid in de Nota archeologische monumentenzorg Walcheren vastgesteld en besloten tot de oprichting van de Walcherse Archeologische Dienst (WAD). In 2008 en 2016 werd het beleid geëvalueerd. De daaruit volgende nota's vormen niet alleen een actualisering van de nota uit 2006, maar tevens een evaluatie van het Walcherse archeologiebeleid.

De Walcherse gemeenten hebben besloten dat archeologie een werkbaar en doelmatig onderdeel moet worden van de ruimtelijke ordening. Daarom is een archeologiebeleid geformuleerd, waarin de ruimte ontstaat om prioriteiten te stellen en beargumenteerde keuzes te maken op het gebied van archeologie. En verder door een selectiebeleid toe te passen op de archeologische

onderwerpen en gebieden die de gemeenten wel en niet wensen te onderzoeken. Zo ontstaat er aan de ene kant een voor alle betrokkenen acceptabele en redelijke regelgeving en aan de andere kant wordt recht gedaan aan het belang van de archeologie. De verschillende verwachtingszones zijn ingetekend op de archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart van Walcheren.

8.1.2 Onderzoek

Archeologische waarden worden bij voorkeur in situ (in de grond waar zij zich bevinden en zonder aantasting) behouden. Op de archeologische beleidskaart van de Walcherse Archeologische Dienst (WAD) en de gemeente Middelburg heeft het plangebied een lage archeologische verwachtingswaarde (afbeelding 8.1). Omdat in de nabijheid van het plangebied geen bekende vindplaatsen of AMK-terreinen bekend zijn, kan worden gesteld dat er naar verwachting geen belangwekkende archeologische resten in het plangebied zijn gelegen. In het voorgaande bestemmingsplan zijn ook geen verdere verplichtingen door middel van een dubbelbestemming opgenomen. Naar aanleiding hiervan is besloten dat aanvullend archeologisch onderzoek in het kader van voorliggend bestemmingsplan niet nodig is.



Afbeelding 8.1.: Uitsnede Archeologische verwachtings- en waardenkaart Walcheren 2016

8.1.3 Conclusie

Het aspect ‘Archeologie’ vormt geen belemmering voor de vaststelling van voorliggend plan.

8.2 Cultuurhistorie

8.2.1 Kader

Visie erfgoed en ruimte ‘Kiezen voor karakter’ (juni 2011)

In de Visie erfgoed en ruimte 'Kiezen voor karakter' zet het Rijk uiteen hoe cultureel erfgoed wordt geborgd in de ruimtelijke ordening voor de periode 2011-2015. De moderne monumentenzorg is ontwikkelings- en gebiedsgericht. Bovendien vindt het Kabinet samenwerking met publieke en private partijen van belang. In de Visie wordt het karakter van Nederland gevat in vier kenmerkende eigenschappen: waterland, stedenland, kavelland en vrij land. De gebiedsgerichte omgang met erfgoed vergt dat deze karakteristieken worden verbonden met opgaven uit andere sectoren en dat de economische, sociaal-culturele en ecologische kracht van het erfgoed beter wordt

uitgebaat.

Veranderingen in de monumentenzorg en de ruimtelijke ordening geven burgers en bedrijven meer ruimte en geven decentrale overheden meer vrijheden en verantwoordelijkheden. Iedere overheidslaag staat voor de taak zijn belangen zo veel mogelijk vooraf kenbaar te maken en waar nodig met regels te borgen. Het rijk is daarnaast verantwoordelijk voor een goed functionerend stelsel. Provincies krijgen een centrale rol in de gebiedsgerichte belangenafweging en gemeenten verbinden gevolgen aan een gebiedsgerichte analyse van erfgoedwaarden bij het opstellen van ruimtelijke plannen.

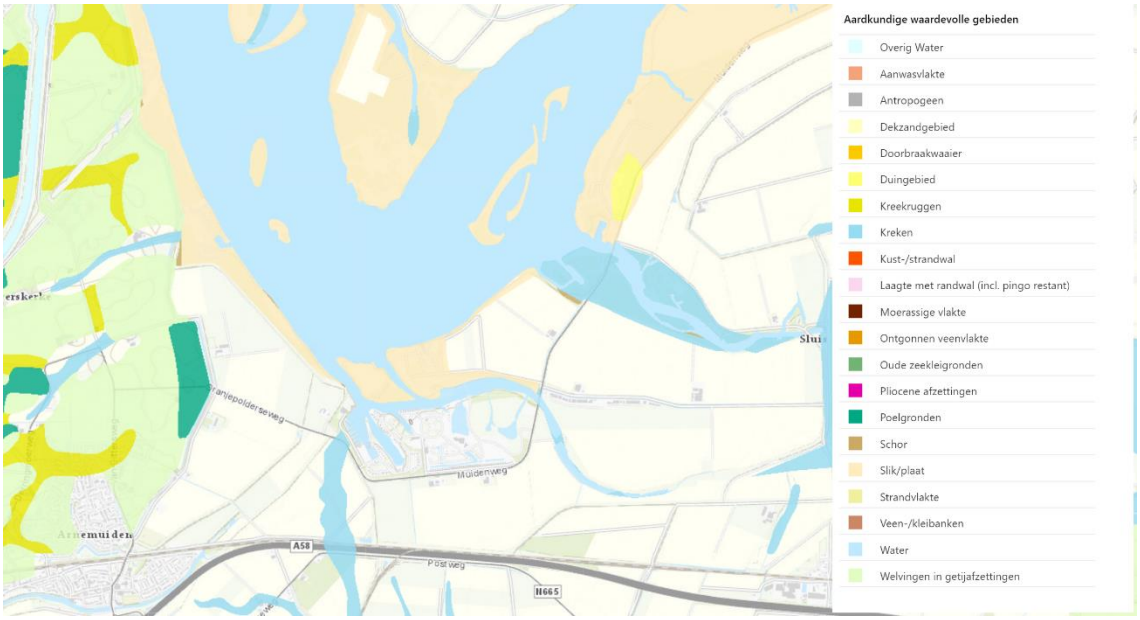
Cultuurhistorische Waardenkaart Gelderland

De provincie Zeeland heeft een cultuurhistorische waardenkaart waarin de belangrijke archeologische en cultuurhistorische objecten en structuren van de provincie zijn weergegeven. Het streven naar een zo optimaal mogelijke beleefbaarheid van het Zeeuwse landschap, is één van de uitgangspunten van het provinciale natuur- en cultuurbeleid.

De provincie ziet het Zeeuws erfgoed als belangrijk onderdeel van haar identiteit en wenst dit erfgoed te behouden, benutten, ontsluiten, beleefbaar en toegankelijk maken. Daarom is het ruimtelijk erfgoed opgenomen in de Cultuurhistorische Hoofdstructuur (CHS). Hoofddoel van de CHS is de toepassing bij ruimtelijke ontwikkelingen, zodat erfgoed een bouwsteen kan vormen om de identiteit van een gebied te behouden en te versterken.

8.2.2 Onderzoek

In of in de directe omgeving van het plangebied komen geen beschermde monumenten voor. Het plangebied is ook geen onderdeel van een beschermd stads- of dorpsgezicht. Op de Cultuur Historische waardenkaart Zeeland zijn binnen het plangebied geen cultuurhistorische waarden aangegeven. Het Veerse Meer en het krekengebied De Piet zijn op het Zeeuws Bodemvenster aangeduid als gebied met aardkundige waarden op nationaal niveau en tevens opgenomen op de provinciale cultuurhistorische waardenkaart (afbeelding 8.2).



Afbeelding 8.2.: uitsnede uit de CHS, kaart aardkundig waardevolle gebieden (bron: provincie Zeeland)

De voormalige zeearm het Veerse Meer is waardevol, omdat het gebied ondanks menselijke invloeden nog zeer natuurlijke trekken vertoont. Het Veerse Meer is een uitgestrekt gebied met water, eilanden en oevers. Het gebied is vergelijkbaar met de Oosterschelde, alleen kleiner van omvang. Tijdens de bewoning van het veengebied in Zeeland door de Romeinen, nam de invloed van de zee toe. De strandwal werd op meerdere plaatsen door de zee doorgebroken, waardoor veel getijdenkreken ontstonden. De kreek die nu de westelijke helft van het Veerse Meer vormt, ontstond al ongeveer 300 jaar na Chr. Het oostelijke deel wordt gevormd door een kreek die ongeveer 1000 jaar na Chr. is ontstaan. Het Veerse Meer is in 1961 door twee dammen van de zee afgesloten. Deze krekenstructuur in het landschapsplan voor Waterpark Veerse Meer behouden en wordt uitgebreid,waarmee wordt aangesloten op de typerende bodemstructuur in de omgeving.

8.2.2 Conclusie

Omdat binnen het plangebied geen cultuurhistorisch waardevolle structuren en / of bouwwerken aanwezig zijn is een beschermende regeling niet noodzakelijk. Er wordt geen afbreuk gedaan aan cultuurhistorische bodemtypen in het gebied. Het aspect ‘cultuurhistorie’ belemmert de planvorming niet.

9 Milieu

9.1 Algemeen

In dit hoofdstuk worden de ruimtelijke (on)mogelijkheden inzichtelijk gemaakt. Het planMER vormt voor de meeste aspecten het uitgangspunt. Op veel onderdelen wordt dan ook kortheidshalve verwezen naar het planMER, dat als separate bijlage bij dit bestemmingsplan is opgenomen.

9.2 Bodemkwaliteit

9.2.1 Kader

Wet bodembescherming

De Wet bodembescherming (Wbb) voorziet in maatregelen indien sprake is van ernstige bodemverontreiniging. Het doel van de Wbb is in de eerste plaats het beschermen van de (land- of water-) bodem zodat deze kan worden benut door mens, dier en plant, nu en in de toekomst. Via de Wbb heeft de Rijksoverheid de mogelijkheid algemene regels te stellen voor de uitvoering van werken, het transport van stoffen en het toevoegen van stoffen aan de bodem.

Ontwikkelingen kunnen pas plaatsvinden als de bodem, waarop deze ontwikkelingen gaan plaatsvinden, geschikt is of geschikt is gemaakt voor het beoogde doel. Bij nieuwbouwactiviteiten dient de bodemkwaliteit door middel van onderzoek in beeld te zijn gebracht. In het algemeen geldt dat nieuwe bestemmingen bij voorkeur op een schone bodem dienen te worden gerealiseerd.

Besluit bodemkwaliteit

Het doel van het Besluit bodemkwaliteit (2008) is de bodem beter te beschermen en meer ruimte te bieden voor nieuwe bouwprojecten. Ook geeft het besluit gemeenten en provincies meer verantwoordelijkheid om de bodem te beheren. Het Bouwstoffenbesluit (Bsb) is opgenomen in het Besluit bodemkwaliteit.

Relatie Wabo, Wbb en Woningwet (Ww)

De inwerkingtreding van de Wabo (1 oktober 2010) heeft ook effect op de Wbb en de Woningwet (Ww): in de Wabo is aangegeven dat in de plaats van de aanhoudingsgrond (uit de Ww) een afstemmingsregeling wordt opgesteld waarbij de inwerkingtreding van de omgevingsvergunning wordt afgestemd op de acties ten aanzien van de bodemverontreiniging. Voorts geldt ten aanzien van de bodem dat de Woningwet gemeenten verplicht in hun bouwverordening voorschriften omtrent het tegengaan van bouwen op verontreinigde bodem op te nemen. Die voorschriften moeten in elk geval betrekking te hebben op het verrichten van onderzoek naar aard en mate van verontreiniging van de bodem, op de aard en omvang van dat onderzoek en op inrichting van het op te stellen onderzoeksrapport.

9.2.2 Onderzoek

Deelgebied 1 (zuidelijk deel)
In het kader van de voorgenomen ontwikkeling zijn bodemonderzoeken uitgevoerd[27]. De belangrijkste conclusies zijn hieronder opgenomen, de volledige rapportages zijn gebundeld (bijlage 2) en bij het bestemmingsplan opgenomen.

Bodemkwaliteit

Met als doel milieu-hygiënische kwaliteit van de bodem vast te stellen en te bepalen of de bodem in milieu-hygiënisch opzicht geschikt is voor de voorgenomen ontwikkeling is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd voor deelgebied 1. Ten behoeve van het verkennend bodemonderzoek is een vooronderzoek uitgevoerd.

Het vooronderzoek bestaat uit een historisch onderzoek naar eerder uitgevoerde bodemonderzoeken, een terreininspectie en een onderzoek naar de regionale bodemopbouw en geohydrologische situatie. Op basis hiervan zijn diverse deellocaties onderscheiden. Voor deelgebied 2 is een milieu- hygiënische studie uitgevoerd.

Uit het onderzoek voor deelgebied 1 is gebleken dat een groot deel van het terrein niet verdacht is van de aanwezigheid van bodemverontreinigingen. Voor het overige gedeelte van het onderzochte gebied is sprake van lichte tot matige verontreinigingen van de bodem. Het betreft mobiele (minerale olie) en immobiele (o.a. zware metalen, PCB en PAK) verontreinigingen. Een matige PCB-verontreiniging is aangetroffen in het dieptetraject van 0,12-0,25 m-mv. Tussen 0,25- 2 m-mv is de grond licht verontreinigd. Uit de studie voor deelgebied 2 blijkt dat er een aantal verdachte locaties zijn: de dammen, de gedempte watergang, de op locatie aanwezige weg en het kavelpad.

<u>Veldonderzoek</u>

Bodemopbouw
De bodem bestaat uit kleiig zand of zandige klei. De opbouw is wisselend qua lagen in dikte en samenstelling. De bovengrond bestaat uit matig humeus, sterk zandige klei. De ondergrond bestaat uit zwak humeus, zwak ziltig, matig fijn zand. Plaatselijk is de zandondergrond tevens kleiig. Veelal kent zowel de boven- als de ondergrond sporen van schelpen. De kleur van het zandige klei varieert in de bovengrond van neutraal of grijs-, tot donker bruin tot in de ondergrond van donkergrijs. De kleur van het zand varieert in de bovengrond van licht grijs tot in de ondergrond tot neutraal bruin(grijs) of donkergrijs. Tijdens de monsterneming is de grondwaterstand aangetroffen op een diepte variërend van 1,0 tot 2,2 m-mv. Gemiddeld is de grondwaterstand circa 1,5 m-mv.

Onderzoeksresultaten
De analyseresultaten van het opgeboorde bodemmateriaal toont aan dat in diverse deelgebieden sprake is van lichte tot matige verontreiniging van de bodem. Hergebruik van vrijkomende grond elders is in die gevallen niet altijd mogelijk. Bij de verdere ontwikkeling en inrichting van het

[27] Bijlage 2: Bodemrapport diverse onderzoeken Muidenweg 3 te Arnemuiden, Greenhouse Advies B.V., d.d. 12 december 2018

recreatiepark wordt per geval bekeken en waar nodig nader onderzocht op welke wijze met deze grond moet worden omgegaan. Bij verdere ontwikkeling zal middels bodemonderzoek de kwaliteit van de bodem op de nog niet onderzochte delen nader moeten worden bepaald. Eventueel nog aan te treffen verontreinigingen zullen bij de verdere planontwikkeling worden gesaneerd.

Deelgebied 2 (noordelijk deel)
Voor deelgebied 2, ter plaatse van de huidige agrarische gronden, is tevens een milieuhygiënisch vooronderzoek uitgevoerd. De rapportage is opgenomen als bijlage[28] bij de toelichting. Op basis van de onderzoeksresultaten kan het volgende worden geconcludeerd:

- Er dient een nadere terreinverkenning gedaan worden naar het aantal aanwezige dammen;
- De reeds uitgevoerde bodemonderzoeken dienen geraadpleegd te worden waardoor duidelijk wordt waar en waarnaar nader onderzoek uitgevoerd moet worden;
- De volgende locaties zijn verdacht voor mogelijke verontreinigingen: de dammen, de gedempte watergang, de op locatie aanwezige weg en het kavelpad.

Indien bestaande watervoerende watergangen of greppels niet behouden blijven dan wordt aanbevolen daar eveneens een verkennend waterbodemonderzoek uit te voeren, met voorafgaand een vooronderzoek waterbodem. Ter plaatse van het overig deel van de onderzoekslocatie (onverdachte delen) kan de bodemkwaliteitskaart als geldig bewijsmiddel dienen voor grondverzet binnen de locatie. De benodigde onderzoeken worden te zijner tijd, in het kader van de omgevingsvergunning uitgevoerd.

9.2.3 Conclusie

Het aspect bodem leidt niet tot belemmeringen. Bij verdere ontwikkeling zal middels bodemonderzoek de kwaliteit van de bodem op de nog niet onderzochte delen nader moeten worden bepaald. Eventueel nog aan te treffen verontreinigingen zullen bij de verdere planontwikkeling worden gesaneerd.

9.3 Wegverkeerslawaai

9.3.1 Kader

De bescherming tegen geluid van wegverkeerslawaai is neergelegd in de Wet geluidhinder (Wgh). In deze wet zijn grenswaarden vastgelegd die onder andere betrekking hebben op het aspect wegverkeerslawaai. De grenswaarden in de Wet geluidhinder zijn van toepassing op geluidsgevoelige functies zoals woningen, scholen, ziekenhuizen en kinderdagverblijven. Bij nieuwbouw van dergelijke functies of bij de aanleg of een reconstructie van een bestaande weg waarlangs een dergelijke functie is gelegen moet onderzoek worden uitgevoerd.

9.3.2 Onderzoek

In het kader van de realisatie van het recreatiepark ‘Waterpark Veerse Meer’ is een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar wegverkeerslawaai[29]. Hieronder zijn de belangrijkste conclusies

[28] Bijlage 20: Milieuhygiënisch vooronderzoek Waterpark Veerse Meer (deelgebied 2), Greenhouse Advies, d.d. 4 juni 2020

[29] Bijlage 3: Achtergrondrapport verkeer, MER Waterpark Veerse Meer, Goudappel Coffeng, d.d. 30 maart 2020

weergegeven, de volledige rapportage is als bijlage bij de toelichting opgenomen. Aanvullend is door KuiperCompagnons een onderzoek uitgevoerd in het kader van de Wgh ten behoeve van de 8 bedrijfswoningen die binnen het plan mogelijk worden gemaakt. Dit rapport[30] is opgenomen als bijlage 6.

Recreatiewoningen zijn geen geluidsgevoelige objecten in de zin van de Wet geluidhinder. De herontwikkeling en uitbreiding van het bestaande recreatiepark wordt niet belemmerd door wegverkeerslawaai als gevolg van wegverkeer over omliggende wegen.

De effecten van de voorgenomen herontwikkeling van het Waterpark Veerse Meer zijn gelijk aan de effecten wanneer de ontwikkelruimte in het vigerende bestemmingsplan benut wordt. Geconstateerd is dat voor beide situaties er in totaal bij 72 recreatiewoningen sprake is van een waarneembare toename (meer dan 1,5 dB) van de geluidsbelasting ten opzichte van de autonome situatie, maar geen toename ten opzichte van de referentie situatie.

[30] Bijlage 6: Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai, KuiperCompagnons, d.d. 16 september 2020

Aanvullend onderzoek
Op grond van de regels van het plan mogen binnen de bestemming 'Recreatie - Verblijfsrecreatie' maximaal 8 bedrijfswoningen worden gebouwd. Deze bestemming is gelegen binnen de, in de Wgh vastgelegde, onderzoekszone van de route Oranjepolderseweg/Muidenweg en de Calandweg, waardoor akoestisch onderzoek op grond van de Wgh noodzakelijk is. De omliggende 30 km/uur-wegen en de Rijksweg A58 zijn vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening eveneens in het akoestisch onderzoek betrokken. Tevens bevindt het plangebied zich naast het vliegveld Midden-Zeeland. In dit onderzoek is daarom eveneens aandacht besteed aan het luchtvaartlawaai.

Uit de rekenresultaten blijkt dat er een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde veroorzaakt wordt door de route Oranjepolderseweg/Muidenweg in een klein gedeelte van de bestemming waar de bedrijfswoningen kunnen worden gerealiseerd. De geluidbelasting is maximaal 59 dB. De maximale ontheffingswaarde wordt niet overschreden.

Indien ervoor gekozen wordt om woningen te bouwen binnen de zone waar een hogere waarde benodigd is, kan als ontheffingsgrond worden aangevoerd dat de woningen ter plaatse noodzakelijk zijn om redenen van grond- of bedrijfsgebondenheid. De geluidbelasting vanwege de overige wegen voldoet in het hele gebied aan de voorkeursgrenswaarde.

Het vliegveld Midden-Zeeland bevindt zich op circa 100 meter ten westen van het plangebied. De 56 dB(A) L_{den}-contour reikt niet tot het plangebied, waardoor het luchtvaarlawaai geen belemmering vormt voor het plan.

Hogere waarden
Het is niet wenselijk om woningen te bouwen binnen de zone waar een hogere waarde benodigd is. Deze zone is op de verbeelding van het bestemmingsplan voorzien van de functieaanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten'. In de regels wordt het oprichten van bedrijfswoningen binnen deze zone planologisch uitgesloten. Derhalve is het aanvragen van hogere waarden niet benodigd.

9.3.3 Conclusie

Als gevolg van de voorgenomen herontwikkeling van het Waterpark Veerse Meer is er ten opzichte van de planologische mogelijkheden uit het geldende bestemmingsplan uit 2014 geen sprake van een toename van het aantal geluidgehinderden. Het bestemmingsplan sluit de bouw van bedrijfswoningen binnen de zone waar een hogere waarde benodigd is, uit. Het aspect wegverkeerslawaai leidt niet tot belemmeringen voor dit bestemmingsplan.

9.4 Industrielawaai

9.4.1 Kader

Zonering van industrielawaai in het kader van de Wet geluidhinder is het ruimtelijk scheiden van industrieterreinen waarop (grote) lawaaimakers zijn gevestigd enerzijds en woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen anderzijds.

Met behulp van de geluidzonering in het bestemmingsplan biedt de Gemeente Middelburg rechtszekerheid aan zowel bedrijven als aan eigenaren/bewoners van woningen en andere

geluidsgevoelige bestemmingen. Bedrijven kunnen aan de ene kant hun geluid producerende activiteiten niet onbeperkt uitbreiden ter bescherming van woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen binnen en buiten de zone. Aan de andere kant wordt, ter bescherming van de akoestische werkruimte van bedrijven, voorkomen dat woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen te veel oprukken.

Bij bedrijventerreinen waar de vestiging van 'grote lawaaimakers' is toegestaan, is het wettelijk verplicht een geluidzone vast te leggen in het bestemmingsplan. Indien geluidgevoelige objecten/bestemmingen binnen de geluidzone liggen, dan moet het bevoegd gezag borgen dat de geluidbelasting de 50 dB(A) niet overstijgt of dat zij een zogenaamde hogere waarde (ingevolge de Wet geluidhinder) vaststellen. Aan geluidgevoelige objecten/bestemmingen gelegen op het gezoneerde industrieterrein zélf wordt geen akoestische bescherming geboden.

9.4.2 Onderzoek

Het plangebied is niet gelegen binnen de geluidszone van een gezoneerd industrieterrein. Het bestemmingsplan maakt geen bedrijventerrein mogelijk. Vanuit het aspect industrielawaai gelden geen beperkingen voor de ontwikkeling van Waterpark Veerse Meer.

9.4.3 Conclusie

Het aspect industrielawaai leidt niet tot belemmeringen voor dit bestemmingsplan.

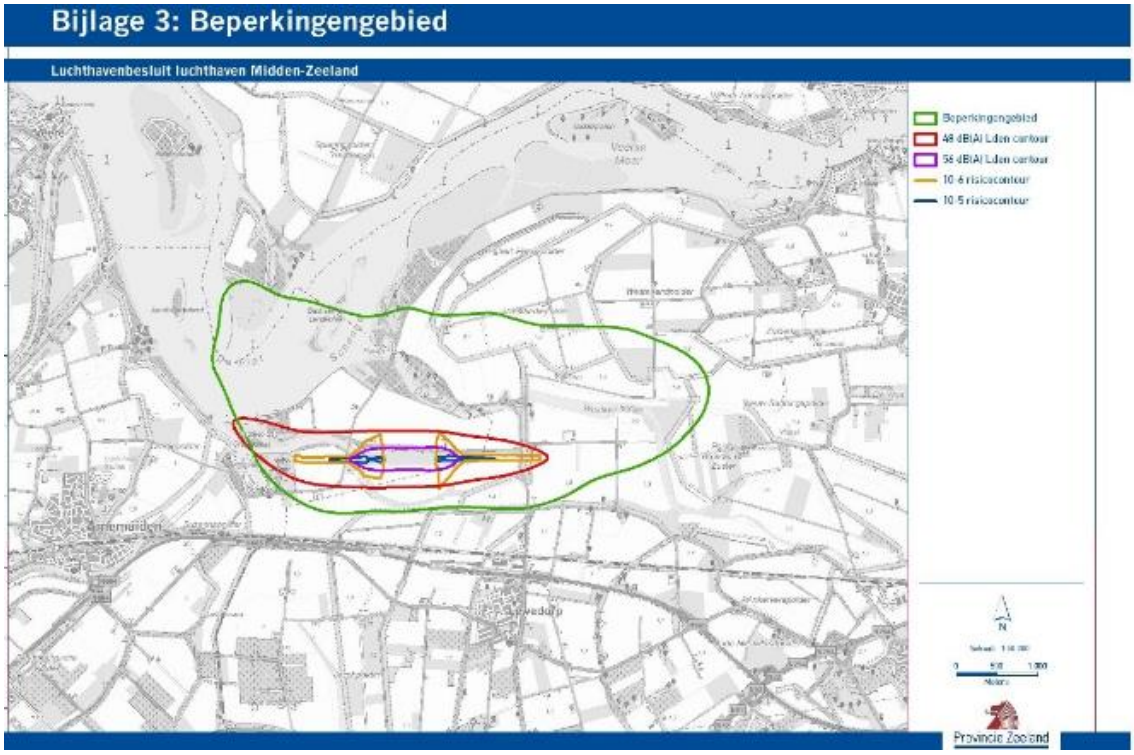
9.5 Luchtvaartverkeer

9.5.1 Kader

De Luchtvaartverordening Zeeland (zie paragraaf 4.1.2) bevat regels ten behoeve van het vaststellen of wijzigen van een luchthavenbesluit voor een luchthaven gelegen in de provincie Zeeland. Voor het vliegveld Midden-Zeeland is de Verordening Luchthavenbesluit Midden-Zeeland (zie eveneens paragraaf 4.1.2) van toepassing.

9.5.2 Onderzoek

<u>Bestaande situatie</u>
Rond het Vliegveld Midden-Zeeland zijn in de verordening Luchthavenbesluit Midden-Zeeland diverse beperkingengebieden ten gevolge van geluid, externe-veiligheid en hoogtebeperkingen vastgesteld, die in de huidige situatie over het plangebied ligt. De groene contour vormt een beperkingengebied. De grootste contour wordt gevormd door het beperkingengebied. De grootse geludiscontour omvat de 48 dB(A) Lden (rode lijn in afbeelding 9.1). Een deel van het plangebied valt binnen deze contour. Binnen deze contour gelden geen ruimtelijke beperkingen, maar moet het bevoegd gezag de ruimtelijke ontwikkeling afwegen in relatie tot het gebruik van de luchthaven. In de huidige situatie bevinden zich op dit moment diverse chalets, stacaravans en het halfafgebouwde centrumgebouw binnen de 48 dB(A) contour.



Afbeelding 9.1.: Beperkingengebieden van de luchthaven Midden-Zeeland (*Bron: Luchthavenbesluit Midden-Zeeland van de provincie Zeeland, 15-05-2014*)

In deze situatie is de realisatie van het beoogde programma met de gestelde kwaliteitsambities voor Waterpark Veerse Meer niet of niet volledig mogelijk.

<u>Toekomstige situatie</u>
Als gevolg van de besluitvorming rond de baanrotatie van luchthaven Midden-Zeeland worden de beperkingengebieden rond het vliegveld door middel het wijzigen van het huidige luchthavenbesluit aangepast. De huidige beperkingen, met name ten gevolge van de externe veiligheid, vormen op dat moment niet langer een beperking voor de ontwikkeling van Waterpark Veerse Meer.

- In de gebiedsvisie ‘Rondom het Veerse Meer’ (2004) is geconcludeerd dat de aanwezige beperkingengebieden rond het vliegveld Midden-Zeeland een optimale ontwikkeling van andere functies in het gebied Oranjeplaat-Oranjepolder in de weg staan. Verdraaiing of verschuiving van de landingsbaan bleek op dat moment (nog) niet haalbaar.
- De Gemeenteraad van Middelburg heeft op 8 oktober 2018 (*raadsbesluit, volgnummer 18-182*) besloten dat er investeringen worden gedaan in infrastructurele en landschappelijke voorzieningen buiten het park die randvoorwaardelijk zijn om het plan voor Waterpark Veerse Meer uit te kunnen voeren, zoals draaiing van de start/landingsbaan van het vliegveld.
- Het m.e.r.-beoordelingsbesluit[31] van de baanrotatie is genomen door de Provinciale Staten.

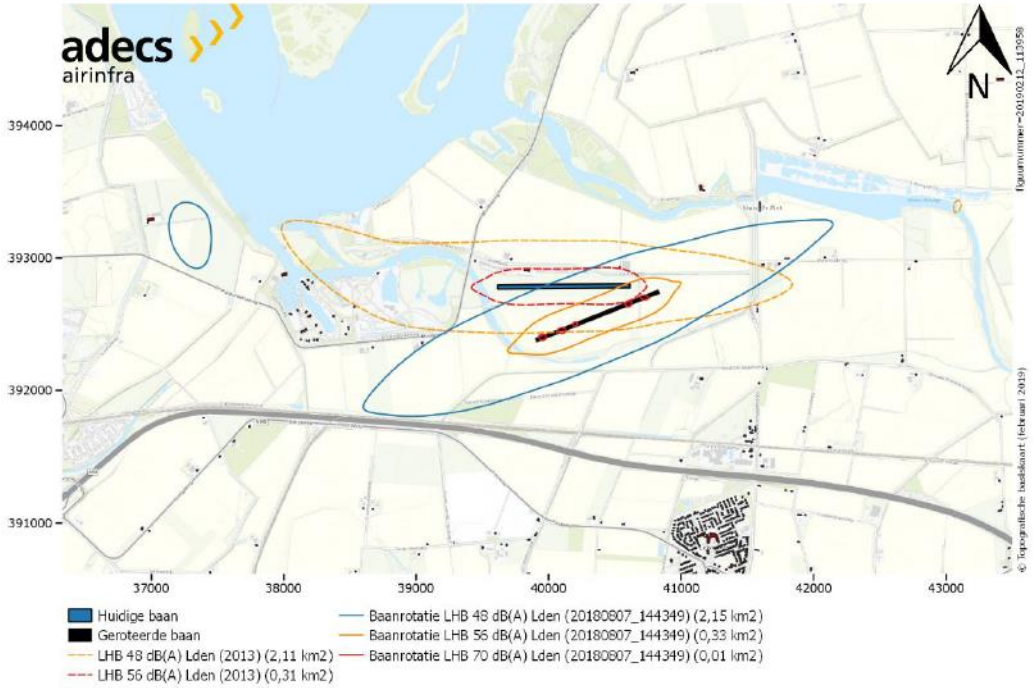
[31] Milieueffecten luchthaven Midden-Zeeland, m.e.r-beoordelingsnotitie, ADECS Airinfra Consultants BV, rapport met kenmerk: ehmz171002/pH/kD, d.d. 26 februari 2019

- Op 9 juni 2020 hebben de betrokken gemeentes bij de provincie gezamenlijk een aanvraag ingediend voor een Provinciaal Inpassingsplan (PIP), om de baanrotatie juridisch-planologisch mogelijk te maken.

Het vliegveld heeft een verzoek ingediend voor een nieuw luchthavenbesluit. Het ingediende verzoek ziet tevens toe op verplaatsing van de start-/landingsbaan, 200 meter naar het oosten. Provinciale Staten hebben recent besloten dat er geen milieueffectrapport hoeft te worden opgesteld. Dit is een voorbereidend besluit ten behoeve van het nieuwe luchthavenbesluit. Tevens wordt gewerkt aan bestemmingsplannen voor de betrokken gemeenten. Aan de provincie is een verzoek gedaan om hiervoor een inpassingsplan te maken.

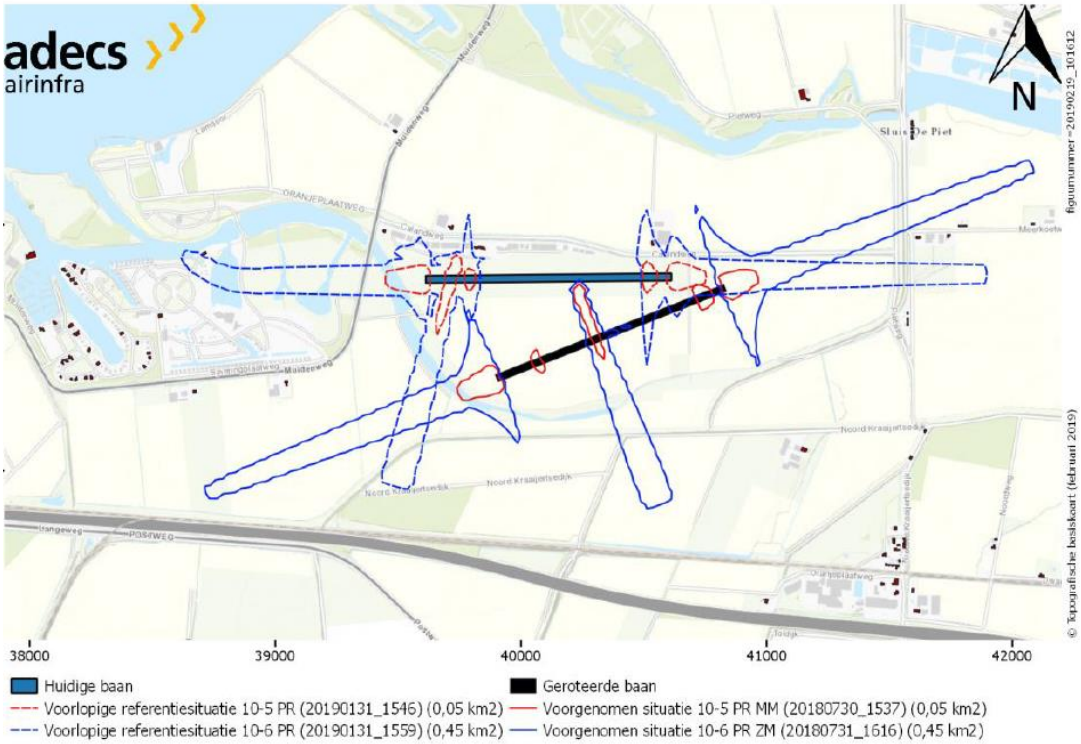
De beperkingengebieden rond het vliegveld zullen door middel van een luchthavenbesluit worden gewijzigd. De beperkingengebieden vormen daarmee niet langer een beperking voor de ontwikkeling van Waterpark Veerse Meer.

Onderzoek
De optimale baanrotatie is door Adecs Airinfra beoordeeld op milieueffecten[32]. De procedure voor het luchthavenbesluit is gestart. Het m.e.r.-beoordelingsbesluit is genomen door de Provinciale Staten van de provincie Zeeland. Bij de procedure voor dit bestemmingsplan wordt aangesloten op de planning van het luchthavenbesluit, zodat het bestemmingsplan na vaststelling van het luchthavenbesluit voor de baanrotatie vastgesteld wordt. Als gevolg van de baanrotatie komt het recreatiepark buiten de beperkingengebieden ten gevolge van geluid en externe veiligheid te liggen.



Afbeelding 9.2a.: Geluidscontourvergelijking (L_{den}) van de huidig vergunde situatie en bijhorende baanrotatie (*bron: m.e.r-beoordeling Baanrotatie, februari 2020*)

[32] Onderzoek baanrotatie vliegveld Midden-Zeeland, Advanced Decision Systems Airinfra BV, rapport met kenmerk gm180803rap/pH/kd, d.d. 3 september 2018



Afbeelding 9.2b.: Vergelijking 10-5 en 10-6 PR-contouren van de voorlopige referentiesituatie en de voorgenomen situatie *(bron: m.e.r.-beoordelingsnotitie t.b.v. aanpassing LHB voor baanrotatie).*

9.5.3 Conclusie

Indien de landingsbaan van het Vliegveld Midden-Zeeland gedraaid wordt conform het voorstel van Adecs Airinfra, komen de beperkingengebieden van het vliegveld ter plaatse van het plangebied te vervallen. In dat geval vormt het vliegveld geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

9.6 Luchtkwaliteit

9.6.1 Kader

Luchtkwaliteit is afhankelijk van de aanwezigheid van stoffen in de buitenlucht die schadelijk zijn voor de gezondheid. Een maat voor de luchtkwaliteit is de concentratie van een dergelijke stof in de lucht, meestal uitgedrukt in microgrammen per kubieke meter (µg/m^3). Bronnen die schadelijke stoffen uitstoten, kunnen lokaal (tot enkele kilometers) effect hebben op de concentraties in de lucht. Normen ten aanzien van concentraties en voorschriften voor het meten en rekenen aan luchtkwaliteit zijn in de Nederlandse wet vastgelegd.

9.6.2 Onderzoek

In het kader van de MER voor ‘Waterpark Veerse Meer’ is door Tauw onderzoek uitgevoerd naar de effecten op de concentraties luchtverontreinigende stoffen. Hieronder zijn de belangrijkste conclusies weergegeven, de volledige rapportage is als achtergronddocument bij de MER opgenomen.

De NO_2-bijdrage van de woningen en recreatieve voorzieningen in het Waterpark Veerse Meer zullen niet leiden tot overschrijdingen van de grenswaarden voor jaargemiddelde en uurgemiddelde concentraties.

In een volledig luchtkwaliteitsonderzoek is het van belang om ook effecten door de toename in verkeersbewegingen mee te nemen. GoudappelCoffeng heeft de verkeerstoename berekend en onderzocht wat dit betekent voor de luchtkwaliteit. Hierbij is een maximale toename van 0,3 µg/m^3 NO2 berekend op een aantal toetspunten langs de weg. Als hier de bronbijdrage van de woningen en recreatieve voorzieningen bij opgeteld wordt, is het totaal maximaal 1,0 µg/m^3. De achtergrondconcentratie is in dit gebied maximaal 19,9 µg/m^3 volgens het onderzoek van GoudappelCoffeng. De totale concentratie van de achtergrond en het projecteffect samen komt dus uit op maximaal 20,9 µg NO_2/m^3. Inclusief de bijdrage van het Waterpark Veerse Meer, blijft de concentratie NO_2 ruim onder het wettelijk toegestane jaargemiddelde van 40 µg/m^3. Hieruit kan worden geconcludeerd dat de ontwikkeling inpasbaar is vanuit het oogpunt van luchtkwaliteit op basis van artikel 5.16 lid 1a van de Wet luchtkwaliteit.

9.6.3 Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit leidt niet tot belemmeringen voor dit bestemmingsplan.

9.7 Milieuzonering

9.7.1 Kader

Omgevingsverordening Zeeland 2018
De Omgevingsverordening Zeeland 2018 bevat een regeling waarmee toepassing wordt gegeven aan het bufferbeleid in het Omgevingsplan. Het bufferbeleid is van toepassing op nieuwe situaties in het agrarisch gebied, in relatie tot woonwijken en verblijfsrecreatieterreinen.

Met de regeling wordt beoogd een ruimtelijke kwaliteitsnorm te hanteren voor de scheiding van gevoelige en belastende bestemmingen (voorkomen/beperken van stank-, stof-, geluid-, of andere hinder én voorkomen dat de nieuwvestiging van gevoelige functies leidt tot beperkingen in de bedrijfsvoering van agrarische bedrijven). Deze afstemming tussen gevoelige en belastende bestemmingen wordt als provinciaal belang aangemerkt.

In een bestemmingsplan waarin voor de eerste maal verblijfsrecreatieve bestemmingen worden aangewezen worden verblijfsrecreatieve functies niet toegelaten binnen een afstand van 100 meter tot buiten bestaand stedelijk gebied gesitueerde gronden waarop agrarische gebouwen (anders dan kassen) zijn toegelaten. Er kan een kleinere afstand worden gehanteerd indien aannemelijk wordt gemaakt dat geen of nagenoeg geen hinder optreedt bij woon- of verblijfsrecreatieve functies en de kleinere afstand niet leidt tot onevenredige beperkingen in de bedrijfsvoering van de betrokken agrarische bedrijven.

VNG brochure "Bedrijven en Milieuzonering"
Voor het behoud en de verbetering van de kwaliteit van de woon- en leefomgeving is een juiste afstemming tussen de verschillende voorkomende functies wonen noodzakelijk. Daarbij kan gebruik worden gemaakt van een milieuzonering die uitgaat van richtinggevende afstanden tussen hinderlijke functies (in de vorm van gevaar, geluid, geur, stof) en gevoelige functies. In de brochure "Bedrijven en Milieuzonering" van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) (versie 2009) zijn deze richtafstanden opgenomen. Volgens vaste jurisprudentie mag er bij het voldoen aan deze afstanden van uit worden gegaan dat een voldoende woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd. In de VNG-Brochure wordt benadrukt dat de genoemde afstanden indicatief zijn, waar op basis van locatie-specifieke omstandigheden gemotiveerd van kan worden afgeweken.

9.7.2 Onderzoek

Bufferzone
Op grond van de Omgevingsverordening dient afstemming plaats te vinden tussen gevoelige en belastende bestemmingen. Bij het bepalen van de afstand moet worden gerekend vanaf de gevel van de agrarische gebouwen of, in het geval waarin sprake is van in het plan aangeduide bouwvlakken, vanaf de grens van het bouwvlak. Bij het aanwijzen van woon- of verblijfsrecreatieve functies moet, voor het bepalen van de afstand, worden gerekend tot of vanaf de perceelgrens.

Op het perceel aan de Muidenweg 11 een agrarisch bedrijf gevestigd. Het betreft een akkerbouwbedrijf, dat ten opzichte van veeteelt een stuk minder milieubelastend is een geen stankcirkel heeft.

Het bedrijf is gelegen binnen 100 meter vanaf de toekomstige begrenzing van het Waterpark Veerse Meer. Tussen het recreatiepark en het agrarische perceel wordt een groenzone aangelegd, waarbinnen een aardewal van 4 meter hoog wordt gerealiseerd. Hiermee wordt eventuele hinder van stank-, stof- en geluid beperkt. Er kan worden gesteld dat er nagenoeg geen hinder optreedt bij de woonfunctie op het agrarische perceel, en dat er geen onevenredige beperking plaatsvindt in de bedrijfsvoering van het bedrijf aan de Muidenweg 11. Op basis van het voorgaande kan worden gesteld dat op grond van artikel 2.17 lid 3 kan worden afgeweken van de buffer van 100 meter tussen een agrarisch bedrijf en verblijfsrecreatieve functies, en dat een kleinere afstand kan worden gehanteerd zoals opgenomen in de VNG brochure “Bedrijven en Milieuzonering”. Aan de gestelde richtafstanden in deze brochure wordt hierna getoetst.

VNG brochure “Bedrijven en Milieuzonering”
Conform het bestemmingsplan 'Buitengebied' is op het perceel aan de Muidenweg 11 een grondgebonden agrarisch bedrijf toegestaan. In de begrippen van het bestemmingsplan 'Buitengebied' is een agrarisch bedrijf als volgt gedefinieerd:

- een bedrijf, gericht op het voortbrengen van agrarische producten door middel van het telen van gewassen en/of het houden van dieren, nader te onderscheiden in.

Hierbij wordt onderscheid gemaakt in een grondgebonden en een niet-grondgebonden agrarisch bedrijf. Als een grondgebonden agrarisch bedrijf worden de volgende bedrijfsvormen beschouwd:

- akker- en vollegrondstuinbouw: de teelt van gewassen op open grond, daaronder niet begrepen sier-, fruit- en bollenteelt;
- bollenteelt: de teelt van bloembollen al dan niet in samenhang met de teelt van bolbloemen;
- fruitteelt: de teelt van fruit op open grond;
- grondgebonden veehouderij: het houden van melk- en ander vee (nagenoeg) geheel op open grond waarvoor in de bedrijfsvoering de weidegang essentieel is, of waarvoor de gronden feitelijk en in overwegende mate voor voerteelt voor het veehouderijbedrijf worden gebruikt;
- paardenfokkerij: het fokken van paarden en het houden van paarden voor vlees- en / of melkproductie en/of voor gebruiksgerichte paardenhouderij;
- sierteelt: de teelt van siergewassen op open grond al dan niet gecombineerd met de handel in boomkwekerijgewassen en vaste planten;

Op grond van de publicatie Bedrijven en milieuzonering leidt dat tot de volgende richtafstanden:

Bedrijfsactiviteit	SBI-2008	Richtafstand geur (m)	Richtafstand stof (m)	Richtafstand geluid (m)	Richtafstand gevaar (m)
Akkerbouw en vollegronds-tuinbouw, waaronder bollen-, fruit- en sierteelt	011, 012, 013	10	10	30	10
Grondgebonden veehouderij (rundvee)	0141, 0142	100	30	30	0
Grondgebonden veehouderij (overige graasdieren)	0145	50	30	30	0
Paardenfokkerij	0143	50	30	30	0

Op basis van het huidige gebruik van het perceel als een akkerbouwbedrijf dient ten minste een richtafstand van 30 m rondom het bestaande agrarische bedrijf te worden aangehouden tot een nieuwe gevoelige functie. Deze afstand wordt ruimschoots in acht genomen. Tevens worden de gronden rondom het perceel als 'Groen' bestemd. Op (ieder van) deze groenbestemmingen wordt een aardewal van 4 meter hoog gerealiseerd. Hiertoe is tevens een aanduiding opgenomen op de verbeelding. Hiermee wordt eventuele hinder van stank-, stof- en geluid beperkt. Verder wordt op de agrarische gronden die onderdeel worden van het recreatiepark agrarisch gebruik uitgesloten. Daarmee worden eventuele spuitzones opgeheven.

Externe werking recreatiepark

Voor het recreatiepark geldt op grond van de publicatie Bedrijven en milieuzonering een richtafstand tot nabij gelegen bestaande gevoelige functies. Voor een recreatiepark gelden de volgende richtafstanden:

Bedrijfsactiviteit	SBI-2008	Richtafstand geur (m)	Richtafstand stof (m)	Richtafstand geluid (m)	Richtafstand gevaar (m)
Kampeerterreinen, vakantie-centra, e.d. (met keuken)	552, 553	30	0	50	30

Op basis van de publicatie Bedrijven en milieuzonering dient ten minste een richtafstand van 50 m rondom het nieuwe recreatiepark te worden aangehouden tot aanwezige gevoelige functies. De bedrijfswoning op het perceel aan de Muidenweg 11 is gelegen buiten deze afstand. Ook vanuit het recreatiepark gezien geldt dat de richtafstand van 50 meter wordt in acht wordt genomen (afbeelding 9.3).

Afbeelding 9.3.: contour 50 meter rondom het agrarisch perceel Muidenweg 11, met direct aangrenzend de groenbestemming, ten westen in lichtgroen de recreatieve bestemming en ten noorden de natuurbestemming.

9.7.3 Conclusie

Het aspect 'bedrijven en milieuzonering' vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

9.8 Externe veiligheid

9.8.1 Kader

Externe veiligheid richt zich op het beheersen van activiteiten die een risico voor de omgeving kunnen opleveren. Bij de (her)inrichting van een gebied bepaalt de externe veiligheidssituatie mede de ruimtelijke (on)mogelijkheden.

In het kader van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gelezen in samenhang met de regels omtrent externe veiligheid moet worden onderzocht of er sprake is van aanwezigheid van risicobronnen in de nabijheid van de locatie waarop het Wro besluit betrekking heeft. Daarbij dient getoetst te worden aan de normen van het PR (relevant op korte afstand van risicobronnen) en moet binnen veelal grote invloedsgebieden vanaf risicobronnen een verantwoording van het GR plaatsvinden.

Het PR is de kans per jaar dat een persoon op een bepaalde plaats overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen, indien hij onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting of langs een vervoersas. De normstelling heeft de status van een grenswaarde die niet overschreden mag worden. Voor kwetsbare objecten wordt in zowel bestaande als nieuwe situaties het niveau van 10^{-6} per jaar als grenswaarde gehanteerd. Nieuwe beperkt kwetsbare objecten zijn alleen toegestaan onder een gewichtige motivering. Bestaande beperkt kwetsbare objecten zijn toegestaan binnen de PR 10^{-6} contour.

Het GR kan worden beschouwd als de maat van maatschappelijke ontwrichting in geval van een calamiteit (en drukt dus de kans per jaar uit dat een groep mensen van minimaal 10 personen overlijdt als rechtstreeks gevolg van een calamiteit). De normstelling heeft de status van een oriënterende waarde. Deze waarde is geen vastgestelde wettelijke norm. Voor het bevoegd gezag geldt met betrekking tot het GR wel een verantwoordingsverplichting.

Besluit externe veiligheid inrichtingen

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) uit 2004 legt veiligheidsnormen op aan overheden die besluiten nemen over bedrijven die een risico vormen voor personen buiten het bedrijfsterrein. Het gaat daarbij om bijvoorbeeld chemische fabrieken, LPG-tankstations en spoorwegemplacementen waar goederentreinen met gevaarlijke stoffen rangeren. Deze bedrijven verrichten soms risicovolle activiteiten dichtbij (beperkt) kwetsbare objecten waaronder woningen, ziekenhuizen, scholen, winkels, horecagelegenheden en sporthallen. Hierdoor ontstaan risico’s voor mensen die in de buurt ervan wonen of werken.

Het besluit verplicht gemeenten en provincies bij het verlenen van milieuvergunningen en het maken van bestemmingsplannen met externe veiligheid rekening te houden. Dit betekent bijvoorbeeld dat woningen op een bepaalde afstand moeten staan van een bedrijf dat werkt met gevaarlijke stoffen.

Regelgeving transport van gevaarlijke stoffen over wegen, water en spoor

Per 1 april 2015 is het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) in werking getreden. In het Bevt staan regels voor de ruimtelijke inrichting rond wegen, waterwegen en spoorwegen met vervoer van gevaarlijke stoffen.

Het Bevt hanteert een vaste grens van 200 meter, vanaf de buitenrand van de transportroute, waarbuiten in principe geen beperkingen hoeven te worden gesteld aan het ruimtegebruik. Buiten de 200 meter is een verantwoording niet noodzakelijk. Wel geldt dat bij ruimtelijke ontwikkelingen die nieuwe kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten mogelijk maken buiten de 200 m dient in de toelichting aandacht moet worden gegeven aan de aspecten bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid voor zover het binnen het invloedsgebied van de transportroute is gelegen.

Een volledige verantwoording kan bovendien achterwege blijven indien kan worden aangetoond dat:

a. het groepsrisico, niet hoger is dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde voor het groepsrisico, of;
b. het groepsrisico, gelet op de redelijkerwijs te verwachten verandering van de dichtheid van personen, met niet meer dan 10% toeneemt en;
c. de oriëntatiewaarde, gelet op de dichtheid van personen, niet wordt overschreden.

d. Indien sprake is van een volledige verantwoording dienen maatregelen ter beperking van het GR, alternatieve ruimtelijke ontwikkelingen met een lager GR en mogelijkheden en voorgenomen maatregelen ter beperking van de omvang van een calamiteit te worden overwogen. Een beperkte verantwoording houdt wel rekening met de effecten van een calamiteit en vindt alleen plaats als het plangebied binnen het invloedsgebied (effectgebied) van transportassen is gelegen.

In het Bevt zijn tevens plasbrandaandachtsgebieden benoemd voor transportroutes. Een PAG is een zone, waarbinnen een aanvullende verantwoording noodzakelijk is met betrekking tot het al dan niet nemen maatregelen om de effecten van een plasbrand te beperken en de zelfredzaamheid van personen.

Regelgeving transport van gevaarlijke stoffen via buisleidingen

Op 1 januari 2011 is het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) in werking getreden. Het Bevb regelt onder andere welke veiligheidsafstanden moeten worden aangehouden rond buisleidingen met gevaarlijke stoffen. De normstelling is in lijn met het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Daarmee zijn nieuwe kwetsbare objecten binnen de PR 10^{-6} contour niet toegestaan. Ook is vastgesteld dat wanneer binnen het invloedsgebied van een buisleiding een ruimtelijk besluit wordt genomen, de verantwoordingsplicht van toepassing is.

Daarnaast gaat het Bevb uit van een belemmerde strook van 4 of 5 meter, afhankelijk van de werkdruk. Voor deze strook geldt een bouwverbod en een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden.

Ten aanzien van de verantwoordingsplicht groepsrisico wordt, net als bij het Besluit externe veiligheid transportroutes onderscheid gemaakt tussen een volledige verantwoording en een beperkte verantwoording van het groepsrisico.

9.8.2 Onderzoek

Risicobronnen

Binnen en in de omgeving van het plangebied zijn de volgende risicovolle inrichtingen aanwezig:

1. Bovengrondse tank;
2. Kernreactor Borssele;
3. Kloosterboer Vlissingen V.O.F.;
4. Verbrugge Zeeland Terminals;
5. Luchthaven Midden-Zeeland;
6. Rijksweg A58;
7. Spoorlijn Sloegebied-Roosendaal.

In het kader van het voorliggende bestemmingsplan is onderzoek uitgevoerd naar de voorgenoemde risicobronnen.

Bovengrondse tank

In het plangebied is een bovengrondse tank aanwezig. Deze is in gebruik voor de bestaande recreatiewoningen op het park. Voor deze tank geldt een plaatsgebonden risicocontour van 50 meter. Als gevolg van de voorgenomen ontwikkelingen wordt de bovengrondse tank verplaatst naar de oostkant, nabij de nieuwe hoofdentree van het waterpark. Hierdoor zal de

plaatsgebonden risicocontour van 50 meter naar deze locatie verplaatsen. Binnen deze contour zijn enkel groenvoorzieningen en parkeerplaatsen aanwezig. De Veiligheidsregio heeft in een vooroverlegreactie aangegeven dat de verplaatsing van propaantank naar beoogde locatie zeer gewenst is. Op de verbeelding behorende bij dit plan is de locatie van de bovengrondse tank aangeduid als ‘specifieke vorm van groen - propaantank'. Ook de bijbehorende veiligheidszone is opgenomen.

Kernreactor Borssele
Verder ligt op circa 9 kilometer ten zuiden van het plangebied de kernreactor van Borssele. Rondom de kernreactor liggen drie maatregelzones: de schuilzone (20 kilometer rondom de kernreactor), jodiumprofylaxe-zone (10 kilometer rondom de kernreactor) en de evacuatiezone (5 kilometer rondom de kernreactor). Het plangebied ligt in de schuilzone en de jodiumprofylaxe-zone. De jodiumprofylaxe-zone is de eerste ring rondom een kernreactor waarin mensen tot en met 40 jaar en zwangere vrouwen aangewezen zijn als de groep die over jodiumtabletten moeten beschikken. De rijksoverheid heeft deze tabletten preventief gedistribueerd aan alle huishoudens binnen de doelgroep die in deze zone wonen. Ook bijzondere locaties zoals scholen, kinderopvanglocaties of hulpdiensten kunnen jodiumtabletten in voorraad opslaan. De veiligheidsregio inventariseert de behoefte. Op basis daarvan stelt het ministerie van Volksgezondheid, Welzijn en Sport de jodiumtabletten beschikbaar. Tijdens een kernongeval of geplande lozing van radioactief jodium organiseert de daartoe bevoegde veiligheidsregio de nooddistributie van jodiumtabletten. Hierbij geldt het uitgangspunt dat alle huishoudens met mensen uit de doelgroep binnen een gemeente op één locatie bij hen in de buurt jodiumtabletten moeten kunnen afhalen, mocht dat voor hen noodzakelijk zijn. Door de combinatie van predistributie en nooddistributie worden de jodiumtabletten grondig verspreid. Zo is er tijdens een kernongeval of geplande lozing van radioactief jodium minder acute vraag naar jodiumtabletten. Er zijn dan genoeg jodiumtabletten bij de inwoners van gemeenten voorradig.

Indien bij een kernongeval de verwachte (effectieve) dosis van de omwonende bevolking in de eerste 24 uur na aanvang van de emissies hoger is dan 5 mSv (milliSievert), wordt de maatregel schuilen voor de omwonenden overwogen. Bij een verwachte dosis van 50 mSv of hoger binnen 24 uur is deze maatregel volgens het Nationaal Plan Kernongevallenbestrijding (NPK) noodzakelijk. De maatregel wordt aangekondigd door middel van het sirenenetwerk en bekend gemaakt op (regionale) radio en televisie en met geluidswagens. De maatregel wordt uitgevoerd binnen de zogeheten ‘schuilzone’. Het schuilen dient plaats te vinden in een gebouw (liefst van steen), waarbij ramen en deuren gesloten zijn en de mechanische ventilatie zo mogelijk uitgeschakeld. Het daadwerkelijk schuilen kan als algemene richtlijn niet langer effectief zijn dan ongeveer 6 uur. Na die tijd zal ook in huis het stralingsniveau gelijk zijn geworden aan dat in de buitenlucht.

Uit de inventarisatie, waarbij ook het recreatiepark zal worden meegenomen, van de bevoegde veiligheidsdienst zal blijken hoeveel jodiumtabletten beschikbaar moeten worden gesteld. Op voorhand wordt aangenomen dat deze in voldoende mate beschikbaar zijn. Verder biedt het recreatiepark voldoende schuilgelegenheid in de recreatiewoningen en voorzieningengebouwen in geval van een kernongeval.

Kloosterboer Vlissingen V.O.F.

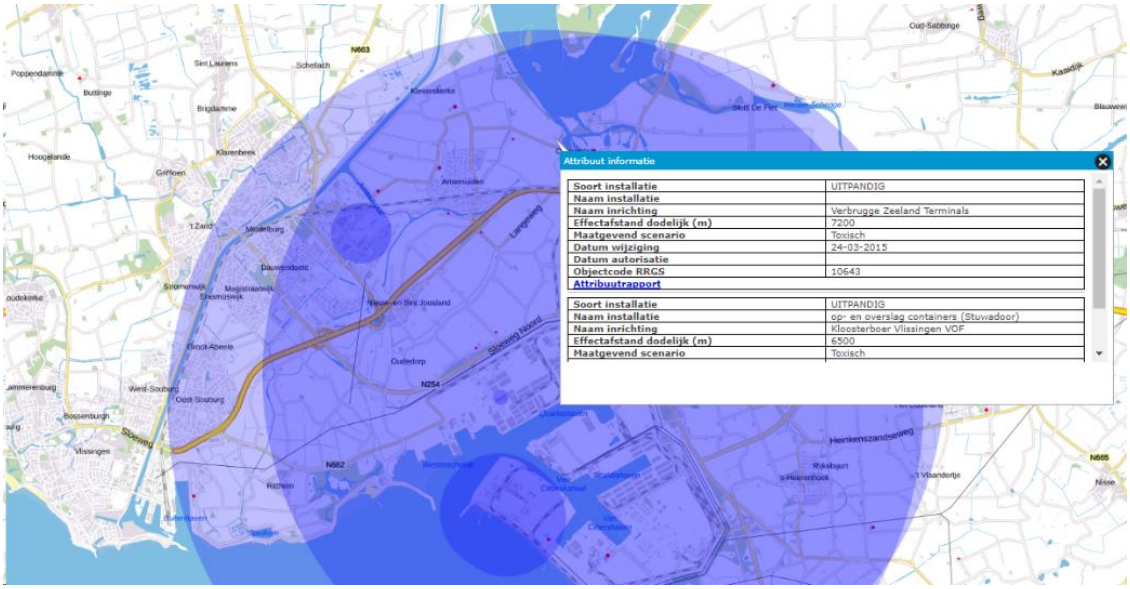
Plaatsgebonden risico.
Volgens de Revi is het invloedsgebied berekend door middel van een QRA. Uit de QRA blijkt dat bij de inrichting de PR 10^{-6} binnen of nabij de inrichtingsgrens ligt.

Groepsrisico.
Over het plan ligt het invloedsgebied van de inrichting Kloosterboer, op- en overslag (zie figuur 4.5). Het invloedsgebied reikt tot 6.500 meter. Het plangebied ligt in de laatste 3.500 meter van het invloedsgebied. Echter is deze afstand berekend voor de worst case (meest giftige stof, maximale hoeveelheid aanwezig en het weertype F1,5). Aangenomen kan worden dat mogelijke wijzigingen in de rand van het invloedsgebied (op een grotere afstand dan 1.500 meter) geen noemenswaardige veranderingen in het groepsrisico veroorzaken. In de Nota van Toelichting bij de Beleidsvisie Externe Veiligheid is aangesloten bij het beleid van de provincie Zuid-Holland. Hierin staat beschreven dat de populatie op grote afstand van de bron nauwelijks invloed heeft op de grootte van het groepsrisico. Het bevoegd gezag wordt geadviseerd om de Veiligheidsregio Zeeland in de gelegenheid te stellen advies uit te brengen over hulpverlening en zelfredzaamheid indien er sprake is van invloedsgebieden van risicobronnen die op een grotere afstand dan 1.500 meter aanwezig zijn en er binnen het plangebied nieuwe of bestaande objecten of functies van meer dan 250 personen bevinden. Het invloedsgebied is berekend door middel van een QRA.

Verbrugge Zeeland Terminals

Plaatsgebonden risico.
Volgens de Revi is het invloedsgebied berekend door middel van een QRA. Uit de QRA blijkt dat bij de inrichting de PR 10^{-6} buiten de inrichtingsgrens ligt. De PR 10^{-6} reikt niet verder dan 600 meter.

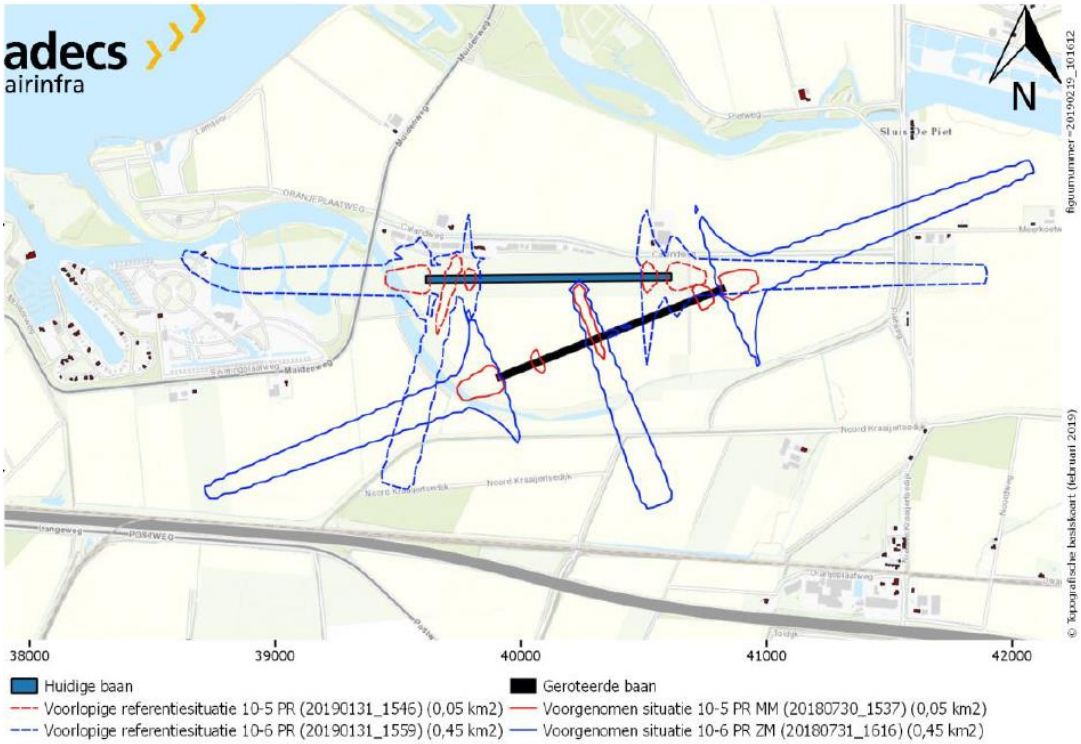
Groepsrisico.
Het plan ligt binnen de laatste 3.000 meter van het invloedsgebied van de inrichting Verbrugge Zeeland Terminals (zie figuur 4.5). Het invloedsgebied van Verbrugge Zeeland Terminals reikt tot 7.200 meter. Echter is deze afstand berekend voor de worst case (meest giftige stof, maximale hoeveelheid aanwezig en het weertype F1,5). Aangenomen kan worden dat mogelijke wijzigingen in de rand van het invloedsgebied (op een grotere afstand dan 1.500 meter) geen noemenswaardige veranderingen in het groepsrisico veroorzaken. In de Nota van Toelichting bij de Beleidsvisie Externe Veiligheid is aangesloten bij het beleid van de provincie Zuid-Holland. Hierin staat beschreven dat de populatie op grote afstand van de bron nauwelijks invloed heeft op de grootte van het groepsrisico. Het bevoegd gezag wordt geadviseerd om de Veiligheidsregio Zeeland in de gelegenheid te stellen advies uit te brengen over hulpverlening en zelfredzaamheid indien er sprake is van invloedsgebieden van risicobronnen die op een grotere afstand dan 1.500 meter aanwezig zijn en er binnen het plangebied nieuwe of bestaande objecten of functies van meer dan 250 personen bevinden. Het invloedsgebied is berekend door middel van een QRA.



Afbeelding 9.4.: Ligging invloedsgebieden Kloosterboer Vlissingen V.O.F. en Verbrugge Zeeland Terminals (*bron: professionele risicokaart)*

Luchthaven Midden-Zeeland

Externe veiligheid rondom luchthavens beschrijft het risico van het neerstorten van een vliegtuig in de omgeving van de luchthaven. De risicomaat die gehanteerd wordt, is het plaatsgebonden risico (PR). Het PR is gedefinieerd als de kans per jaar dat een denkbeeldige persoon die zich permanent op dezelfde locatie in de omgeving van een luchthaven bevindt, komt te overlijden door een direct gevolg van een vliegtuigongeval. Het luchthavenbesluit dient contouren te bevatten ter aanduiding van het PR van 10^{-5} en 10^{-6}. Een deel van deze contouren liggen nu over het plangebied wat leidt tot veiligheidsrisico's. Zoals beschreven in paragraaf 4.1.2 van de toelichting zal de landingsbaan draaien waarmee het plangebied buiten deze zone komt te liggen, zie ook afbeelding 9.5.



Afbeelding 9.5.: Vergelijking 10-5 en 10-6 PR-contouren van de voorlopige referentiesituatie en de voorgenomen situatie *(bron: m.e.r.-beoordelingsnotitie t.b.v. aanpassing LHB voor baanrotatie).*

Transport van gevaarlijke stoffen over de Rijksweg A58
Op circa 600 meter ten zuiden van het plangebied is de transportroute voor gevaarlijke stoffen Rijksweg A58 gelegen. Het plangebied bevind zich binnen het invloedsgebied van de toxische stoffen die over deze weg vervoerd worden. Een beschrijving van de aspecten ‘zelfredzaamheid’ en ‘bestrijdbaarheid’ is benodigd.

Transport van gevaarlijke stoffen over de Spoorlijn Sloehaven-Roosendaal
Eveneens is op circa 600 meter ten zuiden van het plangebied is de transportroute voor gevaarlijke stoffen spoorlijn Sloehaven-Roosendaal. Het plangebied bevind zich binnen het invloedsgebied van de toxische stoffen die over deze weg vervoerd worden. Een beschrijving van de aspecten ‘zelfredzaamheid’ en ‘bestrijdbaarheid’ is benodigd.

Buisleidingen
In de omgeving van het plangebied komen geen buisleidingen voor het transport van gevaarlijke stoffen voor.

Mogelijkheden tot zelfredzaamheid
Zelfredzaamheid is het zichzelf kunnen onttrekken aan een dreigend gevaar, zonder daadwerkelijke hulp van hulpverleningsdiensten. De mogelijkheden voor zelfredzaamheid bestaan globaal uit schuilen en ontvluchting. Het zelfredzame vermogen van personen in de buurt van een risicovolle bron is een belangrijke voorwaarde om grote effecten bij een incident te voorkomen. In de plangebieden worden geen functies mogelijk gemaakt die specifiek bedoeld zijn voor personen met een beperkte zelfredzaamheid, zoals ouderen of gehandicapten. Evenwel is het natuurlijk niet uit te sluiten dat kinderen, ouderen en/of gehandicapten in het gebied aanwezig zullen zijn.

Vanuit maatschappelijk oogpunt is het juist gewenst dat dergelijke specifieke doelgroepen zich gelijkmatig ‘verspreiden’ tussen de reguliere doelgroepen.

Scenario toxische gassen
Het maatgevende scenario voor de rijks- en spoorweg is een toxisch scenario. Door een incident op de rijksweg of het spoor kan de tankwand scheuren waardoor een groot deel van de toxische vloeistof in korte tijd uitstroomt. De toxische stof verdampt deels direct en wordt gedurende korte tijd meegevoerd door de wind. De resterende vloeistof vormt een plas. Het gevaar kan door de aanwezigen in het benedenwindse effectgebied in het geval van ammoniak opgemerkt worden door de herkenbare geur. Aanwezigen kunnen het beste binnen in gebouwen schuilen tegen de toxische effecten van het scenario.

Mogelijkheden tot bestrijding van rampen
In het kader van een effectieve zelfredzaamheid bij het vrijkomen van toxische stoffen wordt geadviseerd bij ontwikkelingen afsluitbare ventilatiesystemen in gebouwen toe te passen waarmee kan worden voorkomen dat toxische stoffen binnentreden. Dit geldt voor zowel de recreatiewoningen, de centrumvoorzieningen als de beheersgebouwen. Aanwezigen zijn in gebouwen enkele uren beschermd tegen de effecten van toxische dampen.

Het gifwolkscenario dient te worden opgenomen in het noodplan en de BHV instructies.

Ten behoeve van de zelfredzaamheid is het van belang dat een E-Alert wordt ingezet.

Risicocommunicatie naar toekomstige werknemers is zeer belangrijk. Bij indiensttreding kunnen werknemers op de externe veiligheidsrisico’s gewezen worden en kan onderhavige rapportage genoemd worden. Er kan informatie worden verstrekt over de maatregelen die zijn getroffen ter voorkoming en bestrijding van incidenten en over de daarbij te volgen gedragslijn. De gemeente heeft in dit kader een informatieplicht.

9.8.3 Conclusie

Het aspect 'externe veiligheid' vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

9.9 Overige belemmeringen

9.9.1 Inleidend

Naast de hiervoor beschreven milieuaspecten kunnen er nog andere belemmeringen in of nabij het plangebied aanwezig zijn die van invloed kunnen zijn op de planvorming. Het gaat bijvoorbeeld om de aanwezigheid van straalpaden, planologisch relevante kabels en leidingen (zoals waterleidingen of rioleringsleidingen), beschermingszones en dergelijke.

9.9.2 Onderzoek en conclusie

Aan de zuidzijde van het plangebied ligt een leiding die dient voor het lozen van polderwater op het Veerse Meer. Buiten genoemde leiding zijn er in en in de directe omgeving van het plangebied geen planologisch relevant aan te merken solitaire leidingen en geen leidingstroken of

hoogspanningsverbindingen aanwezig waarmee in een bestemmingsplan rekening moet worden gehouden. Voor dit aspect bestaan verder geen belemmeringen voor de in het plangebied aanwezige functies.

9.10 Explosieven

9.10.1 Kader

In het kader van de uitvoerbaarheid moet worden vastgesteld of in het onderzoeksgebied rekening gehouden moet worden met de mogelijke aanwezigheid van conventionele explosieven in de bodem. Door onderzoek uit te voeren naar Conventionele Explosieven (CE) kan worden voorkomen dat er onverwachts CE worden aangetroffen bij het uitvoeren van werkzaamheden en/of er onzorgvuldig wordt omgegaan met eventueel aangetroffen CE, waardoor uitwerkingsgevolgen plaatsvinden. De belangrijkste daarvan zijn luchtdruk, schokgolf en scherfwerking, welke een groot gevaar vormen voor de veiligheid en gezondheid van bij het opsporen van CE betrokken werknemers en andere personen.

9.10.2 Onderzoek

Een eerste stap in het opsporingsproces naar CE wordt (doorgaans) gevormd door een (historisch) vooronderzoek waarin beoordeeld wordt of een onderzoekgebied verdacht of onverdacht is op de mogelijke aanwezigheid van Conventionele Explosieven.

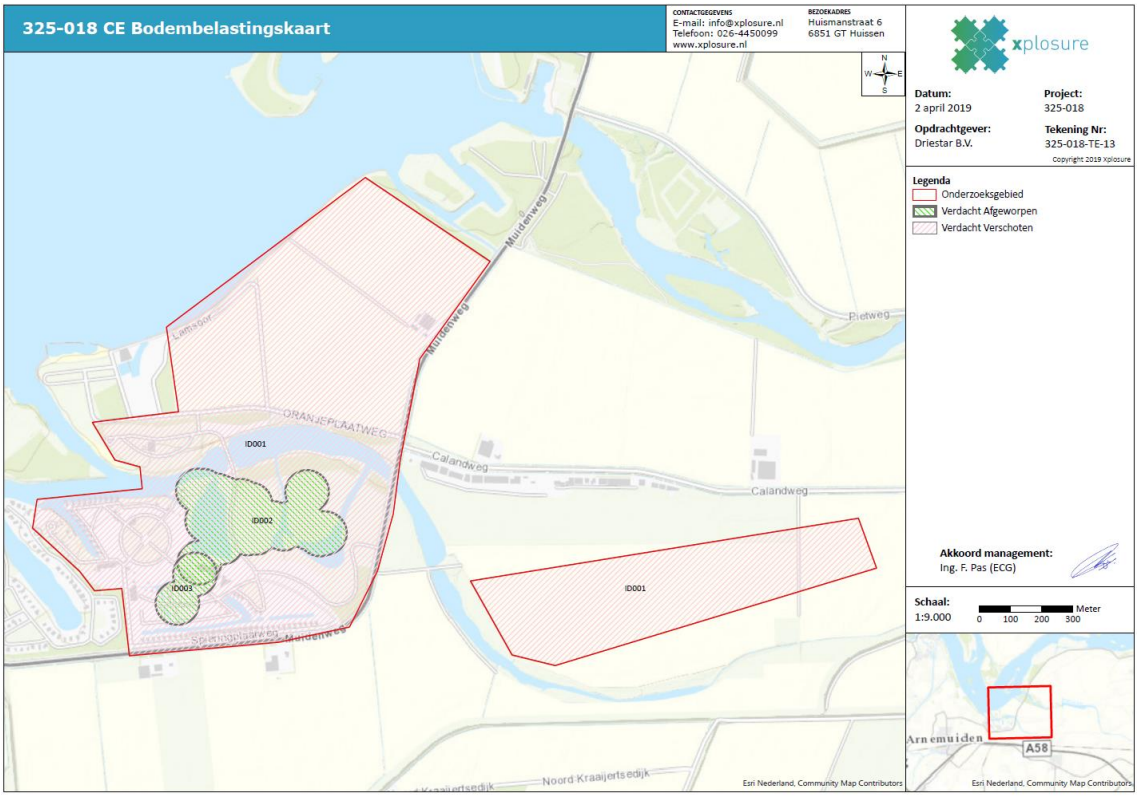
Ten aanzien van voorliggend plan voor Waterpark Veerse Meer is door XPLOSURE een vooronderzoek[33] gedaan naar het risico op het aantreffen van conventionele explosieven in het onderzoeksgebied “Oranjeplaat te Arnemuiden”. De rapportage is opgenomen als bijlage 12 bij de toelichting. In het onderzoek is ook de locatie van de (waarschijnlijk) toekomstige landingsbaan van Vliegveld Midden Zeeland meegenomen.

De conclusies van het rapport geven antwoord op de volgende drie kernvragen:

1. Is het onderzoeksgebied of delen hiervan betrokken geweest bij oorlogshandelingen (indicaties) en is er daardoor sprake van een verhoogd risico op het aantreffen van Conventionele Explosieven oftewel van verdacht gebied?
2. Zijn er gebeurtenissen (contra-indicaties) die een aanwijzing vormen dat een (mogelijk verdacht) gebied als onverdacht kan worden aangemerkt?
3. Indien er sprake is van VERDACHT gebied wat is dan de (sub)soort, hoeveelheid en verschijningsvorm van de vermoede Conventionele Explosieven?

Naar aanleiding van de antwoorden op de drie deelvragen kan geconcludeerd worden dat het onderzoeksgebied verdacht is op het aantreffen van verschoten geschutsmunitie en een deel van het onderzoeksgebied op afwerpmunitie. Het verdachte gebied is in de CE Bodembelastingskaart aangegeven (zie afbeelding 9.5).

[33] *Bijlage 12: Vooronderzoek naar het risico op het aantreffen van conventionele explosieven in het onderzoeksgebied “Oranjeplaat te Arnemuiden”, XPLOSURE, kenmerk 325-018-VO-01, d.d. 2 april 2019*



Afbeelding 9.5.: CE Bodembelastingskaart ter hoogte van het onderzoeksgebied *(bron: bijlage 5 uit Vooronderzoek naar het Risico op het aantreffen van CE in het onderzoeksgebied "Oranjeplaat te Arnemuiden, XPLOSURE)*

In de niet naoorlogs geroerde grond adviseert Xplosure het proces van explosievenopsporing voort te zetten. Wanneer er binnen het onderzoeksgebied grondroerende werkzaamheden gaan plaatsvinden en de exacte ontgravingscontouren bekend zijn, dienen deze delen met inachtneming van de horizontale en verticale afbakening te worden onderzocht. Aan de hand van de mogelijk- en onmogelijkheden van het te bewerken gebied zal in overleg met een gecertificeerd opsporingsbedrijf bepaald moeten worden welke opsporingsmethode dient te worden gehanteerd en welke (mogelijk verdere) maatregelen genomen dienen te worden met betrekking tot een veilige omgang met explosieven. De detectie- en eventuele daaropvolgende benaderwerkzaamheden dienen door een WSCS-OCE gecertificeerd bedrijf uitgevoerd te worden.

9.10.2 Conclusie

Voorafgaand aan de grondroerende werkzaamheden zal op basis van de exacte ontgravingscontouren nader onderzoek plaatsvinden. Mochten er explosieven aanwezig zijn, dienen deze door een gecertificeerd bureau te worden verwijderd. De uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan is hiermee niet in het geding. De mogelijkheid tot aanwezigheid van explosieven leidt niet tot belemmeringen voor de vaststelling van dit bestemmingsplan.

9.11 Licht en duisternis

9.11.1 Kader

Middelburgse Visie Milieu 2019-2025

In de Middelburgse Visie Milieu wordt aangegeven dat de ambities op het gebied van licht en duisternis op de korte termijn (tot 2025) uitgaan van het waar mogelijk beperken van de huidige lichtbelasting en behoud van de duisternis. Op de lange termijn is het van belang om de kwaliteit van de leefomgeving op het gebied van lichthinder niet te laten verslechteren en proberen om de kwaliteit waar mogelijk te verbeteren, vanuit het gedachtengoed van een duurzame samenleving en leefomgeving.

9.11.2 Onderzoek en conclusie

Voor het recreatiepark is een duisternis en verlichtingsplan[34] opgesteld (bijlage 13). Enerzijds is het uitgangspunt om zo min mogelijk lichtuitstraling te genereren. Anderszijds dient het park voldoende verlichting te hebben om het park sociaal veilig te houden. Voor het verlichtingsplan zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- Het recreatiepark krijgt een sfeervolle uitstraling met voldoende verlichting om een sociaal veilige situatie te creëren;
- Langs de Muidenweg en de Oranjeplaatweg zullen groenstroken en grondwallen het zicht op het park wegnemen en daarmee dus ook de lichtuitstraling;
- Langs de kreken komen recreatiewoningen te staan die een beperkte lichtuitstraling hebben;
- De centrumvoorzieningen zullen verlicht worden, maar wel op een sfeervolle manier waarbij de uitstraling van het licht beperkt wordt;
- Openbare verlichting maakt gebruik van zuinige LED-lampen. Slimme lichtmasten kunnen aan en uit gaan op basis van behoefte;
- De lichtbronnen worden niet rondstralend, maar worden zoveel mogelijk naar de wegen en paden gericht zodat er weinig lichtuitstraling naar boven plaatsvindt.

Het Waterpark Veerse Meer wordt opgezet als een familiepark met een groene en kwalitatief hoogwaardige uitstraling. Het past niet bij dit concept om te werken met felle, indringende verlichting. Er wordt een sfeervolle, zachte verlichting beoogd die past bij het karakter van het park. Dat betekent dat er niet meer verlicht wordt dan nodig en daar waar mogelijk de duisternis behouden blijft. Zo zal aanstralende verlichting zoveel als mogelijk van boven naar beneden gericht zijn en zo min mogelijk van beneden naar boven en wordt er zoveel mogelijk gebruik gemaakt van ledverlichting. Het plan is hiermee in lijn met de ambitie van Middelburg om niet noodzakelijke lichthinder te voorkomen.

[34] Bijlage 13: Duisternis- / Verlichtingsplan, DAGnl, d.d. 4 november 2020

9.12 Duurzaamheid

9.12.1 Kader

Energiezuinig bouwen

De energiezuinigheid van woningen en utiliteitsgebouwen wordt uitgedrukt in de Energie Prestatie Coëfficiënt (EPC). Het Bouwbesluit stelt bepaalde eisen aan de energiezuinigheid van gebouwen en daarmee de EPC-waarde van een gebouw. Voor een woning geldt een eis van 0,4 terwijl voor utiliteitsbouw een variatie aan normen wordt gehanteerd op basis van de functie. De EPC-eisen zijn in 2020 vervangen door de eisen voor Bijna EnergieNeutrale Gebouwen (BENG). Alle vergunningaanvragen vanaf 1 januari 2020 moeten voldoen aan deze BENG-norm.

Nationaal klimaatakkoord

De afgelopen jaren heeft de nationale overheid haar duurzaamheidsdoelen en de benodigde acties in verschillende documenten en afspraken vastgelegd. In 2013 zijn er afspraken gemaakt met het bedrijfsleven over onder andere besparing en meer duurzame opwekking in het Energieakkoord. In 2015 is er tijdens een VN-klimaattop in Parijs een nieuw internationaal klimaatakkoord opgesteld. Het doel hiervan is om de opwarming van de aarde te beperken tot ruim onder de 2 graden Celsius en minimaal 1,5 graden. In 2016 heeft de overheid vervolgens in de Energieagenda vastgelegd hoe een CO_2-arme energievoorziening in 2050 gerealiseerd kan worden. In 2018 zijn deze afspraken verder uitgebreid met een nationale Klimaatwet. Deze stelt dat in 2030 een CO_2-reductie van 49% ten opzichte van 1990 gerealiseerd moet zijn. In 2050 moet dit minimaal 95% zijn. In een nationaal klimaatakkoord worden afspraken gemaakt hoe deze doelen gehaald gaan worden. Op 28 juni 2019 heeft het kabinet het klimaatakkoord gepubliceerd.

Als onderdeel van het nationale klimaatakkoord is ook afgesproken om op regionaal niveau samen te werken aan de energietransitie. Daarbij gaat het specifiek over lokale duurzame opwekking, besparing en de warmtetransitie. Dit resulteert in dertig regionale energiestrategieën (de RES). De regio's krijgen ondersteuning van het Nationaal Programma RES. Via de RES kan de besluitvorming omtrent de ruimtelijke inpassing van de duurzame energieopwekking en de energie-infrastructuur worden voorbereid in goed overleg met alle maatschappelijke partners en betrokkenen binnen de regio.

Omgevingsverordening Zeeland 2018

De Provincie Zeeland richt haar energie- en klimaatbeleid op het leveren van een evenredige bijdrage aan de nationale doelen, rekening houdend met de Zeeuwse geografische, maatschappelijke en bestuurlijke context. De Provincie ondersteunt de innovatie in en opwekking van zonne-energie. Het gaat daarbij vooral om het plaatsen van zonnepanelen door bedrijven en burgers voor eigen gebruik ('achter de meter'). Het Omgevingsplan gaat uit van het versterken en benutten van de stedelijke gebieden, tegengaan van verstening en versnippering van het landelijk gebied en behoud van de landschappelijke kwaliteiten. Grootschalige initiatieven voor zonneparken in het landelijk gebied sluiten hier niet op aan.

De Provincie wil vanwege de technologische ontwikkelingen, landschappelijke effecten en beperkte vraag naar ruimte voor zonneparken dat de opwekking van zonne-energie vooralsnog alleen wordt toegestaan in gebieden binnen de begrenzing bestaand bebouwd gebied en op

agrarische bouwvlakken. Dit biedt op korte termijn voldoende mogelijkheden voor opwekking van zonne-energie. Buiten het bebouwd gebied is dit uitsluitend toegestaan als ondergeschikte functie.

In het bestemmingsplan is bepaald dat voorzieningen ten behoeve van het opwekken van duurzame energie uitsluitend zijn toegestaan als ondergeschikte functie bij het recreatiepark. Aanvullend is een beperking in de omvang van deze voorzieningen opgenomen, te weten maximaal 100 m^2 aan gebouwen en bouwwerken. Daarmee is het plan niet in strijd met de Omgevingsverordening.

Zeeuws energieakkoord en Regionale Energiestrategie Zeeland
De uitvoering van het landelijk Klimaatakkoord heeft plaatsgevonden via het samenwerkingsplatform Zeeuws Energieakkoord. Door het opstellen van een Regionale Energiestrategie (RES) met uitvoeringsprojecten in de provincie is een route uitgestippeld naar een energie- en klimaatneutraal Zeeland in 2050. Op 10 maart 2020 heeft Zeeland als eerste RES-regio de RES 1.0 gepubliceerd. Hierin liggen concrete doelen en maatregelen vast om broeikasgassen terug te dringen, voornamelijk CO_2, voor zowel lange en korte termijn.

In de energiestrategie (RES) wordt weergegeven hoe de klimaat- en energiedoelen in Zeeland worden ingevuld en behaald, met een focus op de opgave voor warmtetransitie in de gebouwde omgeving en de opwekking van duurzame elektriciteit. In Zeeland is ook duurzame infrastructuur en mobiliteit meegenomen, zoals CO_2 uitstoot bij auto- en vaarverkeer. In de RES worden daarom drie sectoren behandeld: Elektriciteit, Gebouwde Omgeving en Mobiliteit.

Ten aanzien van de gebouwde omgeving wordt ingezet op een overgang van aardgas naar duurzame warmte en schone elektriciteit. Nieuwbouw krijgt geen gasaansluiting meer en de energiebelasting op gas gaat omhoog, die op elektriciteit omlaag.

Huidige stand van zaken recreatief vastgoed
Belangrijke ontwikkelingen die van invloed zijn op de energieopgave: prognose toename van het aantal gasten en dus het aantal overnachtingen met 50% in 2030. Dit zal leiden tot de wens voor uitbreiding van bestaande recreatiebedrijven en het ontstaan van nieuwe, dit zal een sterke groei van het energieverbruik veroorzaken. Het soort accommodatie verandert ook: niet meer alleen standaard 4-persoons vakantiewoningen, maar meer flexibele accommodatie voor samengestelde gezinnen, families en vriendengroepen. Doordat kampeerplaatsen steeds vaker worden omgezet in chalets wordt het seizoen langer, en dus ook de energievraag hoger. En dat terwijl de isolatie-eisen aan recreatieverblijven lager zijn dan aan een gewone woning. De EPC-eis voor een recreatiewoning is 1,4 terwijl de woning wel het hele jaar wordt gebruikt en verwarmd. Al met al is de trend dat gasten steeds meer kijken naar duurzaamheid, luxe, gezondheid en gemak en ook steeds vaker een vakantiewoning of hotel verkiezen boven kamperen.

Afspraken
De sector laat een onderzoek uitvoeren naar het energieverbruik van verschillende recreatievormen en welke energiebesparende maatregelen het beste passen bij het gebruik. Op basis van dat onderzoek is het voornemen een actieplan op te stellen met TOZ, Provincie, gemeenten en Impuls Zeeland om een CO_2-reductie van 25% in 2025 te realiseren in de Zeeuwse recreatiesector. De Zeeuwse sector wil graag bewust omgaan met energie, dat past bij de wensen van de hedendaagse gast en sluit aan op erkende kwaliteitskeurmerken. Daarbij is het

bedrijfseconomisch interessant om het energieverbruik te reduceren. De piek in verbruik is gelijk aan de piek in het toeristenseizoen en ook aan de piek in duurzame opwek (zonne-energie). Bijzondere duurzame verblijfsrecreatie kan nieuwe doelgroepen aantrekken (bv. circulaire recreatiewoningen, duurzaam kamperen of woningen gekoppeld aan oplaadpunt van Tesla). Ook werken de partijen aan bewustwording en voorlichting m.b.t. CO_2-reductie in de recreatiesector.

9.12.2 Onderzoek

De ambitie is om van Waterpark Veerse Meer een voorbeeld te maken voor duurzame recreatieparken. Omdat sprake is van één centraal bedrijfsmatige exploitatie, kunnen duurzaamheidsambities voor het totale gebied collectief worden ontworpen en beheerd. De footprint van het waterpark op de omgeving zal worden geminimaliseerd. Duurzame toepassingen zullen zowel binnen de stedenbouwkundige uitwerking als op bebouwingsniveau aandacht krijgen. Hieronder wordt een aantal ambities benoemd die bij de ontwikkeling meegenomen worden bij de verdere uitwerking van het plan.

De ontwikkeling van het waterpark heeft effect op de ruimtelijke beleving van het gebied en de omgeving ervan. Een duurzame ruimtelijke structuur begint bij het zorgvuldig integreren van bestaande landschappelijke elementen, het creëren van verbindingen voor de fietsers, wandelroutes voor de werknemers, inbedding van het water en groen, zorgen voor een duurzaam watersysteem, ecologische verbindingen, et cetera.

Daarnaast zit duurzaamheid ook in het gebruik van duurzame materialen en het ontwerp van de accommodaties en voorzieningen. Er wordt rekening gehouden met het gegeven dat materialen weer gedemonteerd en hergebruikt moeten kunnen worden. Accommodaties worden zo ontworpen dat zij in de toekomst makkelijk aangepast kunnen worden aan veranderende wensen van gasten. Hierbij kan worden gedacht aan aanpassingen in de inrichting van sanitaire voorzieningen en samenvoegen of splitsen van ruimtes.

Niet-duurzaam vervoer wordt na aankomst van de gasten ontmoedigd door het aanbieden van fietsen en elektrische golfkarren. Verder wordt ingezet op het gebruik van biologische en lokale producten.

Energievraag

Er wordt gekeken naar mogelijkheden om de energiebehoefte te reduceren (passieve koeling, koeling via bodem of grondwater, vegetatiedaken). Daarnaast biedt de locatie uitgelezen mogelijkheden voor het benutten van duurzame energiebronnen, zoals zon en wind. Dit kan bijvoorbeeld in de vorm van zonnepanelen op daken van recreatiewoningen. Het bestemmingsplan maakt de toepassing van voorzieningen voor het opwekken van duurzame energie, als ondergeschikte functie van het recreatiepark mogelijk.

Warmte- en koudeopslag in de bodem

In een deel van het plangebied behoort warmte- en koudeopslag in de bodem waarschijnlijk tot de mogelijkheden. Het opslaan en benutten van koude is op uiteenlopende manieren denkbaar en kan bijdragen tot een sterke reductie van de energievraag.

Circulaire infrastructuur

Door SWECO[35] is een variantenstudie uitgevoerd naar circulaire infrastructuur op het Waterpark. Het doel van het onderzoek is te komen tot een circulaire en robuuste infrastructuur die tevens voldoet aan de beoogde luxe standaard van het park. Het onderzoek focust zich op de verhardingslaag en de onderliggende constructie (de funderingslaag). Het onderzoek is gericht op het bepalen van de meest circulaire oplossingen voor de diverse verhardingsprofielen in het waterpark, zoals rijbanen, fietspaden en parkeervakken. De beschouwde data is vertaald naar een advies per maatgevend profiel.

Circulair advies verhardingslaag

Ten aanzien van de verhardingslaag wordt geconcludeerd dat de variant die uitgaat van maximaal hergebruik van vrijkomende materialen de beste optie is op basis van de gewogen criteria. Vrijvertaald wil dit zeggen dat alle bestaande asfaltverhardingen tot asfaltgranulaat worden verwerkt in nieuwe asfaltmengsels. In de praktijk wordt van vrijkomend asfaltgranulaat nieuw asfalt gemaakt in de asfaltcentrale, hierdoor is het niet mogelijk om letterlijk het materiaal binnen eigen project te hergebruiken. Wel is het mogelijk om het percentage hergebruik als opdrachtgever te bepalen. Geadviseerd wordt om voor alle asfaltverhardingen het volgende hergebruik percentage als minimum eis op te nemen:

- deklaag 80% hergebruik;
- tussen- en onderlaag 90% hergebruik.

Voor het onderscheidend karakter van de verschillende profielen en bijbehorende functie (voet-/fietspaden en parkeervakken) wordt een tweede materiaal geadviseerd, uitgaande van een elementverharding van beton. Beton op basis van hergebruik en biobased toeslagstoffen, is dan de beste optie. Een alternatief zou zijn om halverharding van natuurlijk materiaal toe te passen, zoals schelpenverhardingen of natuurlijke steenslag vanwege de waterdoorlatendheid.

Circulair advies funderingslaag

Ook ten aanzien van de funderingslaag wordt geconcludeerd dat de variant die uitgaat van maximaal hergebruik van vrijkomende materialen de beste optie is op basis van de gewogen criteria. Vrij vertaald wil dit zeggen dat alle funderingsmaterialen, aanwezig onder de bestaande verharding, hergebruikt worden. De hoeveelheden vrijkomend materiaal zijn niet toereikend om alle verhardingen mee te realiseren. Geadviseerd wordt in de nadere uitwerking duidelijk afgebakende gebieden aan te houden voor het hergebruik van het aanwezige materiaal. Omdat de civieltechnische kwaliteit niet 100% gegarandeerd kan worden van vrijkomende materialen, wordt geadviseerd om deze variant van maximaal hergebruik niet toe te passen bij rijbanen waar vrachtverkeer rijdt. Als alternatief kan een product op basis van secundaire grondstoffen worden toegepast, ter aanvulling bij onvoldoende materiaal voor de voorkeursvariant. In de nadere uitwerking dient bepaald te worden welke van de producten het beste aansluit bij het gebruik. Zo kan bijvoorbeeld rekening gehouden worden met het waterbergend vermogen van het product, een aspect dat goed te combineren valt met waterdoorlatende verharding in parkeervakken.

[35] Bijlage 14: Variantenstudie Circulaire infrastructuur ten behoeve van het Waterpark Veerse Meer, SWECO, projectnummer 373445, d.d. 30 oktober 2020

Circulair advies per maatgevend profiel
In het rapport is bovenstaand advies vertaald naar een concrete opbouw voor diverse profielen: rijbanen met vrachtverkeer, rijbanen met autoverkeer (inclusief parkeerterreinen), parkeervakken en profielen voor fiets- en voetpaden. Voor ieder profiel is een advies gegeven voor het voorkeursmateriaal en de dikte hiervan, van zowel de verhardingslaag als de funderingslaag. De concrete adviezen zijn opgenomen in het rapport, dat is opgenomen als bijlage 14 bij deze toelichting.

Duurzame mobiliteit (verkeersveiligheid op het park)
Het nieuwe recreatiepark wordt nagenoeg autovrij. De maximale snelheid op het park is 15 km/uur. Gasten verplaatsen zich tijdens hun verblijf op het park lopend en op de fiets. Om het autoverkeer verder te beperken tijdens het verblijf van de gasten worden een groot aantal fietsen (ca. 1.500) verhuurd op het park. Het gebruik van elektrische fietsen blijkt gasten te stimuleren om ook langere afstanden op de fiets af te leggen. Tevens wordt er naar gestreefd om een strandpendel boot (voor voetgangers en fietsen) te realiseren vanaf het park naar de Veerse Dam en naar Veere. Ook worden elektrische sloepen te huur aangeboden. Om het woon-werk verkeer te beperken zijn er overnachtingsplaatsen beschikbaar voor het personeel. Er zal overleg opgestart worden om een bushalte bij de ingang van het park te realiseren om vakantiegangers en personeel met de bus naar het park te laten komen. Het park zal aangelegd worden zodat het goed te gebruiken is voor mensen met lichamelijke beperkingen. Zij mogen als enige met hun aangepaste auto's of vervoersmiddelen tot bij de recreatiewoningen rijden en ernaast parkeren.

Het nieuwe recreatiepark wordt zo ingericht dat het aantal transport en vervoerbewegingen zoveel mogelijk beperkt worden. De ontvangst van goederen wordt dicht bij de ingang(en) van het park afgewikkeld, waarvandaan ze intern worden getransporteerd naar de voorzieningen. Voor het intern transport van goederen en personeel wordt gebruik gemaakt van fietsen en elektrische voertuigen. Zo zullen medewerkers en schoonmaakdiensten zich verplaatsen op de fiets en zullen goederen met de elektrische voertuigen getransporteerd worden.

Samenvattende uitgangspunten omtrent duurzaamheid:
- De ontwikkelaar streeft naar het verkrijgen van het Green Key Goud keurmerk.
- Het park wordt zo energiezuinig mogelijk ingericht onder andere door het gebruik van een WKO systeem.
- Gestreefd wordt naar de beperking van het materiaalgebruik en naar de toepassing van duurzame materialen en worden bestaande, reeds aanwezige materialen, zoveel als mogelijk hergebruikt.
- Lichtuitstraling naar buiten het park wordt zo veel mogelijk voorkomen via o.a. grondwallen en groenstroken (zie paragraaf 9.11)
- Uitgangspunt is duurzame mobiliteit, wat betekent dat CO_2 neutraal vervoer (fietsen, elektrisch vervoer, OV, et cetera) zoveel mogelijk wordt gestimuleerd. Ook het aantal verkeersbewegingen wordt zoveel mogelijk beperkt door o.a. het inzetten van een veerdiensten en overnachtingsplaatsen voor personeel. Ook is het park door een maximale snelheid van 15 km per uur en het autovrije karakter verkeersveilig.

9.12.3 Conclusie

Het plan voldoet aan de wettelijke kaders ten aanzien van duurzaamheid. Daarnaast voorziet het plan in diverse aanvullende ambities op het gebied van duurzaamheid en wordt het circulair advies voor de infrastructuur van het plan meegenomen in de verdere civieltechnische planuitwerking.

10 Uitvoerbaarheid

10.1 Economische uitvoerbaarheid

Exploitatieverplichting

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening in de plantoelichting minimaal inzicht te worden gegeven in de economische uitvoerbaarheid van het plan. Tevens bestaat op grond van de Wet ruimtelijke ordening de verplichting om, indien sprake is van ontwikkelingen waarvoor de gemeente redelijkerwijs kosten moet maken, bijvoorbeeld voor de aanleg van voorzieningen van openbaar nut, en de plankosten, deze moeten worden verhaald op de initiatiefnemer c.q. ontwikkelaar. Een en ander dient te worden vastgelegd in privaatrechtelijke overeenkomsten met iedere grondeigenaar. Als er met een grondeigenaar geen overeenkomst is gesloten en het kostenverhaal niet anderszins is verzekerd, dient een exploitatieplan te worden opgesteld welke tegelijkertijd met het bestemmingsplan moet worden vastgesteld.

De voor dit bestemmingsplan te maken kosten, waaronder eventuele tegemoetkoming in schade, zijn voor rekening van de betrokken initiatiefnemer. Hierover zijn afspraken gemaakt in een anterieure overeenkomst tussen initiatiefnemer en de gemeente Middelburg. Deze overeenkomst is in oktober 2018 getekend.

Conclusie

Gezien het voorgaande wordt het plan financieel uitvoerbaar geacht.

10.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Plan(vormings)proces en participatie

Waterpark Veerse Meer is een groot project, met een groot effect op de omgeving. De ontwikkeling van Waterpark Veerse Meer biedt veel kansen op het gebied van toerisme en werkgelegenheid. Aan de andere kant bestaan er zorgen over het verkeer en de gevolgen voor natuur en landschap. De gemeente hecht daarom veel belang aan gesprekken met bewoners, bedrijven en belanghebbenden.

Vanaf november 2018 hebben 51 informatie- en participatiebijeenkomsten plaatsgevonden. Ook zijn tientallen dialooggesprekken in kleine groepen georganiseerd om mee te kunnen denken over oplossingen omtrent verkeer, natuur en landschappelijke inpassing.

Op 12 december 2019 heeft de gemeenteraad een besluit genomen over de kaderstelling van het participatietraject. Daarnaast is ten behoeve van de gemeenteraad ook een document opgesteld waarin wordt ingegaan op kaders en uitgangspunten, de werkwijze en het participatieproces in het project. Hier wordt onder meer ook een (procesmatige) beschrijving gegeven van het verloop van de verschillende bijeenkomsten.

De definitieve uitgebrachte adviezen over landschappelijke inpassing en verkeer, het aanbiedingsdocument en een volledig overzicht inclusief verslagen van de informatie- en

participatieavonden zijn te vinden op de website van de gemeente Middelburg[36]. De adviezen zijn meegenomen in de planvorming en hebben geleid tot aanpassingen in het ontwerp en het uitvoeren van aanvullende onderzoeken. Daarna is gestart met het opstellen van een bestemmingsplan.

Het voorontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen vanaf 21 mei tot en met 1 juli 2020. Bewoners en andere belanghebbenden zijn voor aanvang van de bestemmingsplanprocedure geïnformeerd middels een officiële publicatie in de Faam en de staatscourant van 20 mei 2020. Ook heeft op 27 mei 2020 een digitale informatieavond plaatsgevonden.

Verder doorloopt het voorliggende bestemmingsplan de wettelijk voorgeschreven procedure, waarbij het ontwerpbestemmingsplan ter inzage wordt gelegd en waarbij een ieder een zienswijze kan indienen. Naar aanleiding daarvan zal het bestemmingsplan op onderdelen worden aangepast. Hoofdstuk 11 gaat hier nader op in.

Het verkeerstraject is door de gezamenlijke wegbeheerders opgepakt. Een gebiedsontsluitingsvisie Veerse Meer Zuid is in voorbereiding.

Conclusie
Gezien het voorgaande wordt het plan maatschappelijk uitvoerbaar geacht.

10.3 Handhavingaspecten

Het bestemmingsplan is bindend voor zowel de overheid als de burger. De primaire verantwoordelijkheid voor controle en handhaving ligt bij de gemeente. Handhaving kan worden omschreven als elke handeling die erop gericht is de naleving van regelgeving te bevorderen of een overtreding te beëindigen.

De handhaafbaarheid van een bestemmingsplan is met name afhankelijk van het draagvlak van de regels onder de burgers en van de duidelijkheid van de regels.

Vertaling naar bestemmingsregeling
In dit bestemmingsplan is aangesloten bij de actuele behoefte voor wat betreft de realisatie van een natuurgebied en een kwalitatief hoogstaand en homogeen recreatiepark met een verdunning van het aantal recreatiewoningen. Hoewel de hoofdstructuren zijn vastgelegd, is binnen de recreatiebestemmingen een hoge mate van flexibiliteit mogelijk. Daarmee kan in voldoende mate worden ingespeeld op toekomstige ontwikkelingen. Vervolgens is door middel van het opnemen van maximale recreatieve eenheden, bouwhoogten en het toevoegen van een beeldregieplan aan de regels van het bestemmingsplan de ruimtelijke kwaliteit geborgd.

De verbeelding, de regels en de toelichting zijn, tot slot, zodanig op elkaar afgestemd dat interpretatieproblemen en problemen met betrekking tot de uitvoering zo veel mogelijk worden voorkomen.

[36] https://www.middelburg.nl/Inwoners/Wonen_en_verbouwen/Waterpark_Veerse_Meer

11 Procedure

11.1 Voorbereidingsfase

Vooraankondiging

Op grond van artikel 1.3.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient voorafgaand aan een procedure van een bestemmingsplan, waarin een ruimtelijke ontwikkeling wordt gefaciliteerd, een vooraankondiging te worden gepubliceerd waarin de gemeente aangeeft een bestemmingsplan voor te bereiden. Deze vooraankondiging heeft voor dit plan plaatsgevonden op 22 mei 2019.

Inspraak

Het voorontwerpbestemmingsplan is, conform de gemeentelijke inspraakverordening, voorafgaand aan de formele bestemmingsplanprocedure voor inspraak vrijgegeven. Gedurende de inspraaktermijn vanaf donderdag 21 mei tot en met woensdag 1 juli 2020 is een ieder in de mogelijkheid gesteld schriftelijke en/of mondeling te reageren op het bestemmingsplan.

De ontvangen inspraakreacties zijn samengevat en beantwoord in de 'Nota inspraak en overleg'[37], die als bijlage bij de toelichting is gevoegd.

Overleg

Conform artikel 3.1.1. van het Bro dienen burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg te plegen met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met de Rijks- en provinciale diensten die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

In dit kader is het voorontwerpbestemmingsplan voor advies toegezonden aan de diverse overleginstanties. De ontvangen overlegreacties zijn samengevat en beantwoord in de 'Nota inspraak en overleg'[23], die als bijlage bij de toelichting is gevoegd.

11.2 Ontwerpfase

Na afronding van de inspraakprocedure en het vooroverleg is de formele bestemmingsplanprocedure gestart. De aanpassingen die volgden uit de inspraakreacties en de overlegreacties zijn verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan. Ook zijn er enkele ambtshalve aanpassingen doorgevoerd. Het betreft met name de opzet van de toelichting van het bestemmingsplan en het toevoegen van bij het voorontwerpbestemmingsplan ontbrekende onderzoeken.

Op de voorbereiding van een bestemmingsplan is artikel 3.8 Wro (gelezen in samenhang met afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht) van toepassing. Het ontwerpbestemmingsplan wordt gedurende zes weken ter inzage gelegd. Binnen deze termijn wordt een ieder in de gelegenheid gesteld schriftelijk en/of mondeling een zienswijze op het plan in te dienen.

[37] Bijlage 21: Nota inspraak en overleg, Gemeente Middelburg, d.d. oktober 2020

De ontvangen zienswijzen worden samengevat en beantwoord in een reactienota die als bijlage bij de toelichting zal worden gevoegd.

11.3 Vaststellingsfase

Binnen twaalf weken na de termijn van terinzagelegging moet de gemeenteraad beslissen omtrent de vaststelling van het bestemmingsplan.

Tegen het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan staat, voor belanghebbenden, direct beroep open bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Direct na de beroepstermijn treedt, indien tijdens de beroepstermijn geen verzoek om voorlopige voorziening is ingediend, het plan in werking waarna tot vergunningverlening kan worden overgegaan.

REGELS

Inhoudsopgave van de regels

Hoofdstuk 1	**Inleidende regels**	**4**
Artikel 1	Begrippen	4
Artikel 2	Wijze van meten	12
Hoofdstuk 2	**Bestemmingsregels**	**14**
Artikel 3	Groen	14
Artikel 4	Natuur - Overgangszone	16
Artikel 5	Recreatie - Verblijfsrecreatie	18
Artikel 6	Verkeer	22
Artikel 7	Water	23
Hoofdstuk 3	**Algemene regels**	**24**
Artikel 8	Anti-dubbeltelregel	24
Artikel 9	Algemene bouwregels	25
Artikel 10	Algemene gebruiksregels	26
Artikel 11	Algemene aanduidingsregels	27
Artikel 12	Algemene afwijkingsregels	28
Artikel 13	Algemene wijzigingsregels	29
Hoofdstuk 4	**Overgangs- en slotregels**	**30**
Artikel 14	Overgangsrecht	30
Artikel 15	Slotregel	31

Bijlagen bij de regels

Bijlage 1	Staat van horeca activiteiten Middelburg
Bijlage 2	Inrichtingsvereisten

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 Bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0687.BPBGMWVMEER2020-ON01 met de bijbehorende regels (en eventuele bijlagen).

1.2 Plan:

het bestemmingsplan 'Waterpark Veerse Meer 2020' met identificatienummer 'NL.IMRO.0687.BPBGMWVMEER2020-ON01' van de Gemeente Middelburg.

1.3 Verbeelding:

de analoge en digitale voorstelling van de in het plan opgenomen digitale ruimtelijk informatie met nummer NL.IMRO.0687.BPBGMWVMEER2020-ON01.

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 Aanlegplaats:

een voorziening waar een pleziervaartuig vastgemaakt kan worden aan de wal voor een beperkte periode, te weten maximaal 24 uur, waarbij overnachting in het (plezier)vaartuig is uitgesloten.

1.7 Ander bouwwerk:

een bouwwerk, geen gebouw zijnde.

1.8 Appartement:

het geheel van bij elkaar behorende vertrekken als afzonderlijke woongelegenheid in een groter gebouw.

1.9 Bebouwd oppervlak:

de buitenwerks gemeten oppervlakte van een gebouw en/of bouwwerk.

1.10 Bebouwing:

één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

1.11 Bedrijfswoning:

een woning in of bij een gebouw, die hoort bij en functioneel gebonden is aan een bedrijf, instelling of voorziening en bedoeld is voor één of meerdere personen.

1.12 Bestaand gebruik:

het op het tijdstip van het inwerking treden van het plan aanwezige gebruik.

1.13 Bestaande bouwwerken:

een bouwwerk dat op het moment van inwerkingtreding van het plan bestaat of wordt gebouwd, dan wel nadien kan worden gebouwd, krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, waarvoor de aanvraag voor het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan is ingediend, tenzij in de regels anders is bepaald.

1.14 Bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak.

1.15 Bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.16 Bevoegd gezag:

bevoegd gezag als bedoeld in artikel 2.4 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

1.17 Bijbehorend bouwwerk:

uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd op de grond staand gebouw, of ander bouwwerk, met een dak.

1.18 Bijgebouw:

een, al dan niet vrijstaand, gebouw dat in functioneel en bouwkundig opzicht ondergeschikt is aan een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw en niet gebruikt mag worden voor bewoning.

1.19 Bouwen:

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een standplaats.

1.20 Bouwgrens:

de grens van een bouwvlak.

1.21 Bouwlaag:

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw en zolder.

1.22 Bouwperceel:

een aaneengesloten stuk grond, waarop krachtens het plan een zelfstandige, bij elkaar behorende, bebouwing is toegelaten.

1.23 Bouwperceelgrens:

een grens van een bouwperceel.

1.24 Bouwvlak:

een geometrisch bepaald vlak waarmee de gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten.

1.25 Bouwwerk:

een constructie van enige omvang, direct of indirect met de aarde verbonden.

1.26 Bruto-vloeroppervlakte (b.v.o.):

het vloeroppervlak van de ruimte, dan wel van meerdere ruimten van een vastgoedobject gemeten (volgens NEN 2580) op vloerniveau langs de buitenomtrek van de (buitenste) opgaande scheidingsconstructie, die de desbetreffende ruimte(n) omhullen.

1.27 Centraal bedrijfsmatige exploitatie:

het via één bedrijf, stichting of andere rechtspersoon voeren van een gezamenlijke beheer en exploitatie van recreatie-eenheden en bijbehorende voorzieningen op een recreatiepark.

1.28 Chalet

een gebouw, geen woonkeet, geen caravan, geen stacaravan of ander bouwsel op wielen zijnde, bestemd als onderkomen, onder welke benaming ook aangeduid, dat uitsluitend of in hoofdzaak dient of kan dienen tot recreatief woon-, dag-, of nachtverblijf van één of meer personen.

1.29 Coffeeshop:

een horecabedrijf, dat tot doel heeft het verstrekken van niet-alcoholische dranken voor consumptie ter plaatse, met eventueel als nevenactiviteit het verstrekken van kleine etenswaren, al dan niet ter plaatse bereid, en van verdovende en/of hallucinogene stoffen als bedoeld in bijlage II van de Opiumwet.

1.30 Dagrecreatie:

een vorm van recreatie waaronder begrepen activiteiten ter ontspanning in de vorm van sport, spel, toerisme en educatie, waarbij overnachting is uitgesloten.

1.31 Dagrecreatieve voorziening:

voorzieningen ten behoeve van vormen van dagrecreatie, die niet gericht zijn op het verstrekken van nachtverblijf.

1.32 Dak:

iedere bovenbeëindiging van een gebouw of bouwwerk.

1.33 Detailhandel:

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen, die deze goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps– of bedrijfsactiviteit.

1.34 Eerste bouwlaag:

de bouwlaag op de begane grond.

1.35 Eerste verdieping:

de tweede bouwlaag van een hoofdgebouw, een souterrain of kelder niet daaronder begrepen.

1.36 Erf:

al dan niet bebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een hoofdgebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw, en, voor zover een bestemmingsplan van toepassing is, deze die inrichting niet verbieden.

1.37 Erfafscheiding:

een gebouwde afscheiding die op een grens tussen twee erven is geplaatst.

1.38 Erfgrens:

de grens van een erf.

1.39 Extensieve dagrecreatie:

een extensief dagrecreatief medegebruik van gronden dat ondergeschikt is aan de functie van de bestemming waarbinnen dit recreatieve gebruik is toegestaan, zoals wandelen, fietsen, paardrijden, kanoën, de aanleg van een vis- of picknickplaats, of een naar de aard daarmee gelijk te stellen medegebruik.

1.40 Gebouw:

elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.

1.41 Gebruiken:

gebruiken, het doen gebruiken, laten gebruiken en in gebruik geven.

1.42 Groenvoorziening:

een park of plantsoen of bij de gemeente in onderhoud zijnde groenstroken, grasperken of bloembakken.

1.43 Grootschalige detailhandel:

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, hieronder begrepen uitstalling ter verkoop, het verkopen en/of leveren van volumineuze goederen voor gebruik, verbruik of aanwending, anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit. Onder volumineuze goederen wordt verstaan goederen die per eenheid een groot vloer- en/of grondoppervlak nodig hebben, zoals meubelen, auto’s, keukens, badkamers, boten, caravans, grove bouwmaterialen en landbouwwerktuigen en uit dien hoofde moeilijk inpasbaar zijn in een traditioneel winkelgebied.

1.44 Growshop:

een detailhandelsvestiging waarin de hoofdactiviteit of een van de activiteiten wordt gevormd door de handel in artikelen ten behoeve van het kweken van cannabis (binnenshuis, niet voor beroepsmatige teelt). Een growshop verkoopt onder meer verwarming- en watersystemen, verlichting, kweekpotten, aarde en meststoffen ten behoeve van het kweken van cannabis.

1.45 Hoofdgebouw:

een gebouw dat op een bouwperceel door zijn constructie en/of afmetingen dan wel gelet op de bestemming als belangrijkste bouwwerk is aan te merken.

1.46 Horeca:

het bedrijfsmatig verstrekken van voedsel en dranken en het bedrijfsmatig exploiteren van zaalaccommodatie.

1.47 Jachthaven:

een natuurlijk of ingegraven waterbekken met de daarbij behorende grond waar overwegend gelegenheid wordt gegeven voor het aanleggen, afmeren of aangemeerd houden van pleziervaartuigen.

1.48 Kap:

een dakafdekking onder een hoek van meer dan 5 graden met het horizontale vlak.

1.49 Kampeermiddelen:

tijdelijke te demonteren en al dan niet zelfstandig te verplaatsen onderkomens of voertuigen, zoals tenten, vouwwagens, caravans, campers of andere onderkomens of voertuigen, gewezen voertuigen of delen daarvan, voor zover niet aan te merken als bouwwerk, die geheel of gedeeltelijk zijn ingericht en kunnen worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf.

1.50 Leisurevoorzieningen:

een voorziening ten behoeve van cultuur en ontspanning, vrijetijdsbesteding, sport en wellness, waaronder in elk geval een zwembad wordt begrepen, al dan niet in combinatie met detailhandel en horeca.

1.51 Ligplaats:

vaste aanlegplaats voor een langere periode voor een pleziervaartuig met een vaste oeververbinding, waarbij overnachting in het pleziervaartuig is uitgesloten.

1.52 Maaiveld:

het oppervlak (of de gemiddelde hoogte daarvan) van het land of de bovenkant van het terrein dat een bouwwerk omgeeft.

1.53 Maatvoeringsvlak:

een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge een maatvoeringssymbool in het betreffende vlak bepaalde afmetingen, percentages, oppervlakten, hellingshoeken en/of aantallen, zowel ten aanzien van het bouwen als ten aanzien van het gebruik, zijn toegelaten.

1.54 Natuurwaarden:

de aan een gebied toegekende waarden, gekenmerkt door geologische, geomorfologische, bodemkundige en biologische elementen, zowel afzonderlijk als in onderlinge samenhang.

1.55 Netto-vloeroppervlakte (n.v.o)

de som van de netto-vloeroppervlakten van meerdere ruimten, gemeten op vloerniveau tussen de begrensde opgaande scheidingsconstructie van de afzonderlijke daartoe behorende ruimte(n).

1.56 Normale onderhouds- of exploitatiewerkzaamheden:

werkzaamheden die regelmatig noodzakelijk zijn voor een goed beheer van de gronden, waaronder begrepen de handhaving van de bestemming.

1.57 Nutsvoorziening:

voorzieningen ten behoeve van het openbare nut, zoals transformatorhuisjes, gasreduceerstations, schakelhuisjes, duikers, bemalingsinstallaties, gemaalgebouwtjes, apparatuur voor telecommunicatie en voorzieningen voor het opwekken van duurzame energie.

1.58 Oever:

de langs een watergang aanwezige natuurlijke oever of aangebrachte oevervoorziening met inbegrip van de daarvoor noodzakelijke verankering.

1.59 Omgevingsvergunning:

een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 1.1, lid 1 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

1.60 Opslag:

het bewaren van goederen, materialen en stoffen zonder dat ter plaatse sprake is van productie, bewerking, verwerking, handel en/of activiteiten van administratieve aard.

1.61 Parkeervoorziening:

een al dan niet overdekte c.q. ondergrondse stallingsgelegenheid ten behoeve van gemotoriseerd verkeer:

a. openbare parkeerplaatsen: parkeerplaatsen die in beginsel openbaar toegankelijk zijn;
b. particuliere parkeerplaatsen: parkeerplaatsen die in beginsel niet openbaar toegankelijk zijn, zoals bijvoorbeeld parkeerplaatsen op eigen terrein.

1.62 Parkeren:

het gedurende een aaneengesloten periode plaatsen van een voertuig, anders dan gedurende de tijd die nodig is voor en gebruikt wordt voor het onmiddellijk in- of uitstappen van personen dan wel het onmiddellijk laden of lossen van goederen.

1.63 Peil:

a. voor gebouwen, waarvan de hoofdtoegang onmiddellijk grenst aan de weg en voor dijkbebouwing: de hoogte van de kruin van de weg;
b. voor gebouwen die gedeeltelijk in het water staan: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte terrein, gemeten vanaf het maaiveld ter plaatse van de hoofdtoegang;
c. voor andere gevallen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte terrein, gemeten vanaf het maaiveld ter plaatse van de hoofdtoegang;
d. als in of op het water wordt gebouwd: de hoogte van het terrein ter plaatse van het meest nabij gelegen punt waar het water grenst aan het vaste land.

1.64 Perceel:

een begrenst stuk grond, al dan niet met de bebouwing, dat bij het kadaster is geregistreerd.

1.65 Permanente bewoning:

het gebruiken van een recreatiewoning of recreatie-appartement als hoofdverblijf.

1.66 (Plezier)vaartuig:

elk vaartuig, met uitzondering van een zeilplank, supboard of kano, dat uitsluitend of hoofdzakelijk wordt gebruikt voor enige vorm van pleziervaart, waterrecreatie of watersport.

1.67 Prostitutie:

het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding.

1.68 Recreatie-appartement:

een deel van een gebouw dat naar de aard en inrichting is bedoeld voor niet-permanente bewoning ten behoeve van recreatief nachtverblijf gedurende het jaar, voor personen die hun vaste woonadres of verblijfplaats elders hebben.

1.69 Recreatie-eenheid:

een recreatiewoning, een recreatieappartement of een chalet.

1.70 Recreatiepark:

Afsluitbaar recreatieterrein voor verblijfsrecreatie in een centrale bedrijfsmatige exploitatie met recreatie-eenheden en daarbij behorende bedrijfswoningen, dagrecreatie- en leisurevoorzieningen, horeca tot en met categorie 2 van de in bijlage 1 bij de regels opgenomen Staat van horeca-activiteiten en detailhandel.

1.71 Recreatieterrein:

Het totale terrein behorende bij het recreatiepark inclusief de bijbehorende groenstroken, water en wegenstructuur die benodigd zijn voor de realisatie van het terrein.

1.72 Recreatiewoning:

een permanent aanwezig gebouw, bedoeld voor niet-permanente bewoning ten behoeve van recreatief nachtverblijf voor personen die hun vaste woonadres of verblijfplaats elders hebben.

1.73 Seksinrichting:

een voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in de omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht of vertoningen van erotische/pornografische aard plaatsvinden. Onder een seksinrichting worden in elk geval verstaan: een seksbioscoop, een seksautomatenhal, sekstheater, een parenclub of een prostitutiebedrijf, waaronder tevens begrepen een erotische massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar.

1.74 Smartshop:

een detailhandelsvestiging waarin de hoofdactiviteit of een van de activiteiten wordt gevormd door de handel in producten die psychoactieve stoffen bevatten.

1.75 Speelvoorziening:

ander bouwwerk, zoals attributen en toestellen voor sport en spel, vooral op en rond sport- en speelterreinen.

1.76 Verblijfsrecreatie:

een vorm van recreatie waarbij de recreant voor een bepaalde tijd, maar ten minste één nacht in het recreatiepark verblijft.

1.77 Verdieping:

een bouwlaag die is gelegen boven de eerste bouwlaag welke is gelegen op de begane grond.

1.78 Voorgevel:

de naar de weg gekeerde gevel van een gebouw of, indien een perceel met meerdere zijden aan een weg grenst, de als zodanig door burgemeester en wethouders aan te wijzen gevel.

1.79 Waterhuishoudkundige voorziening:

voorzieningen die nodig zijn voor een goede wateraanvoer, waterafvoer, waterberging en waterkwaliteit.

1.80 Weg:

een voor het openbaar rij- of ander verkeer bestemde weg of pad, daaronder begrepen de daarin gelegen bruggen, viaducten, tunnels en duikers, de tot de weg of pad behorende bermen en zijkanten, alsmede de aan de weg liggende en als zodanig aangeduide parkeerplaatsen.

1.81 Wellness:

een voorziening waar men ter ontspanning in één of meerdere ruimte relaxt, vaak in combinatie met zwembad, sauna, zonnebank, Turks stoombad en/of schoonheidssalon.

1.82 Wonen:

het leven in een permanent dag- en nachtverblijf alwaar een huishouden wordt gevoerd.

1.83 Zwembad:

een recreatieve voorziening bedoeld voor het zwemmen of baden in niet-oppervlaktewater in één of meerdere baden al dan niet in combinatie met glijbanen en/of waterattracties en daarbij behorende gebouwen en voorzieningen.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 De dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.2 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.

2.3 De inhoud van een bouwwerk:

tussen de bovenzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.

2.4 De bouwhoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een overig bouwwerk met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, liftopbouwen en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

2.5 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 bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

2.6 De afstand tot de (zijdelingse) perceelgrens:

vanaf enig punt van een bouwwerk tot de (zijdelingse) perceelgrens.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Groen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. groen, bos en bosplantsoen;
b. water;
c. (ontsluitings)wegen;
d. extensieve dagrecreatie;

en ter plaatse van de aanduiding

a. 'specifieke vorm van recreatie - hoofdentree' de hoofdentree van één recreatiepark;
b. 'specifieke vorm van groen - propaantank' één of meerdere (bio)propaantank(s);

en bij deze bestemming behorende voorzieningen

a. sport- en speelterreinen;
b. overige wegen en paden;
c. geluidswerende voorzieningen;
d. grondwallen;
e. parkeervoorzieningen;
f. waterhuishoudkundige voorzieningen;
g. bruggen, viaducten, tunnels, taluds, oevers en oeverbeschoeiingen;
h. beheer- en nutsvoorzieningen en voorzieningen ten behoeve van het opwekken van duurzame energie.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Toelaatbaarheid van bouwwerken

Op deze gronden worden uitsluitend gebouwd:

a. gebouwen ten behoeve van beheer- en nutsvoorzieningen, voorzieningen voor het opwekken van duurzame energie en waterhuishoudkundige voorzieningen;
b. andere bouwwerken.

3.2.2 Gebouwen ten behoeve van beheer- en nutsvoorzieningen, voorzieningen voor het opwekken van duurzame energie en waterhuishoudkundige voorzieningen

Voor het bouwen van gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen, voorzieningen voor het opwekken van duurzame energie en waterhuishoudkundige voorzieningen gelden de volgende regels:

a. het maximum oppervlakte van gebouwen bedraagt 50 m²;
b. de maximum bouwhoogte van gebouwen bedraagt 4 meter.

3.2.3 Andere bouwwerken

Voor het bouwen van andere bouwwerken gelden de volgende regels:

a. de maximum bouwhoogte van speeltoestellen bedraagt 10 meter;
b. de maximum bouwhoogte van erfafscheidingen bedraagt 2 meter;
c. de maximum bouwhoogte van voorzieningen ten behoeve van de opwekking van duurzame energie bedraagt 10 meter;

d. de maximum bouwhoogte van vlaggenmasten bedraagt 12 meter;
e. de maximum bouwhoogte van lichtmasten bedraagt 10 meter;
f. de maximum bouwhoogte van overige andere bouwwerken bedraagt 3 meter.

Artikel 4 Natuur - Overgangszone

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Natuur - Overgangszone' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. het behoud, herstel en ontwikkeling van natuur- en landschapswaarden, bijvoorbeeld bestaande uit bosgebied, grasland met bijzondere vegetatie, kavelgrensbeplanting, weidevogels en struweelvogels;
b. een overgangszone naar het aangrenzende gebied dat is aangemerkt als Natuurnetwerk Zeeland;
c. extensieve dagrecreatie;

en bij deze bestemming behorende voorzieningen

a. overige wegen en paden;
b. waterhuishoudkundige voorzieningen;
c. grondwallen;
d. bruggen, taluds, oevers en oeverbeschoeiingen.

4.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

4.2.1 Toelaatbaarheid van bouwwerken

Op deze gronden worden uitsluitend gebouwd:

a. andere bouwwerken ten dienste van de in artikel 4.1 opgenomen bestemming.

4.2.2 Andere bouwwerken

Voor het bouwen van andere bouwwerken gelden de volgende regels:

a. de maximum bouwhoogte van erfafscheidingen bedraagt ten hoogste 2 meter;
b. de maximum bouwhoogte van overige andere bouwwerken bedraagt niet meer dan 3 meter.

4.3 Afwijken van de bouwregels

4.3.1 Bouwwerken ten behoeve van extensieve dagrecreatie

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 4.2.1 voor het bouwen van een bouwwerk, ten behoeve van extensieve dagrecreatie of een gebouw ten behoeve van het terreinbeheer, met inachtneming van de volgende regels:

a. de maximum goothoogte van een gebouw bedraagt 4 meter;
b. de maximum bouwhoogte van een gebouw bedraagt 8 meter;
c. de maximum oppervlakte van een gebouw bedraagt 100 m²;
d. de maximum bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouw zijnde, bedraagt 3 meter;
e. de afwijking leidt niet tot onevenredige aantasting van de aanwezige natuurwaarden.

4.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

4.4.1 Aanlegverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden op de in artikel 4.1 bedoelde gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van burgemeester en wethouders de volgende werken geen bouwwerken zijnde of werkzaamheden uit te voeren:

a. het aanleggen van paden, wegen en parkeergelegenheden alsmede het aanbrengen van oppervlakteverhardingen;

b. het aanbrengen van boven- en ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatie- leidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur;
c. het ontginnen, verlagen, afgraven, ophogen of egaliseren van de bodem;
d. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, greppels, vijvers en andere wateren;
e. het aanbrengen van oeverbeschoeiingen, kaden of aanlegplaatsen;
f. het aanleggen van drainage;
g. het afbranden van vegetatie;
h. het vellen of rooien van struiken of bomen;
i. het beplanten van gronden met struiken of bomen.

4.4.2 Uitzonderingen op het aanlegverbod

Het verbod van artikel 4.4.1 geldt niet voor het uitvoeren van werken, of werkzaamheden die:

a. behoren tot normaal onderhoud en beheer ten dienste van de bestemming;
b. zijn aan te merken als kleinschalige aanpassingen tot maximaal 100 m^2 in het kader van de aanleg en instandhouding van de natuur- en landschapswaarden en bijbehorende voorzieningen als bedoeld in 4.1;
c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan;
d. reeds mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende vergunning.

4.4.3 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning

Werken of werkzaamheden als bedoeld in artikel 4.4.1 zijn slechts toelaatbaar indien daardoor de in genoemde aanwezige waarden van de gronden niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast, dan wel de mogelijkheden voor het herstel van de waarden niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind.

Artikel 5 Recreatie - Verblijfsrecreatie

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Recreatie - Verblijfsrecreatie' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. één recreatiepark als bedoeld in lid 1.70;

en ter plaatse van de aanduiding

a. 'specifieke vorm van recreatie - hoofdentree' de hoofdentree van één recreatiepark;
b. 'specifieke vorm van recreatie - bestaande recreatiewoningen' de bestaande recreatiewoningen;
c. 'specifieke vorm van recreatie - bestaande chalets' de bestaande chalets;

en bij deze bestemming behorende voorzieningen

a. aanlegplaatsen voor pleziervaartuigen;
b. ligplaatsen voor pleziervaartuigen;
c. sport- en speelterreinen;
d. zwembaden;
e. overige (ontsluitings)wegen en paden;
f. geluidswerende voorzieningen;
g. parkeervoorzieningen;
h. bedrijfswoningen, behoudens ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten';
i. voorzieningen ten behoeve van beheer en onderhoud;
j. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
k. bruggen, viaducten, tunnels, taluds, oevers en oeverbeschoeiingen;
l. groenvoorzieningen, grondwallen, bos en bosplantsoenen;
m. nutsvoorzieningen en voorzieningen ten behoeve van het opwekken van duurzame energie.

5.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

5.2.1 Toelaatbaarheid van bouwwerken

Op deze gronden worden uitsluitend gebouwd:

a. grondgebonden recreatiewoningen en appartementengebouwen voor recreatie-appartementen, waarbij geldt dat in het vlak met de bestemming Recreatie - Verblijfsrecreatie ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - 1' deze uitsluitend mogen worden gebouwd, indien er in totaal minder dan het in artikel 5.2.3 onder b genoemde aantal in de overige vlakken met de bestemming Recreatie - Verblijfsrecreatie worden gebouwd;
b. recreatiewoningen en/of -appartementen als onderdeel van gebouwen ten behoeve van beheer-, recreatie- en leisurevoorzieningen;
c. bestaande recreatiewoningen en chalets;
d. bedrijfswoningen met bijbehorende bouwwerken;
e. gebouwen ten behoeve van beheer-, recreatie- en leisurevoorzieningen;
f. bouwwerken ten behoeve van nutsvoorzieningen en voorzieningen ten behoeve van het opwekken van duurzame energie;
g. bouwwerken ten behoeve van waterhuishoudkundige en verkeerskundige voorzieningen;
h. andere bouwwerken, met uitzondering van erfafscheidingen bij grondgebonden recreatiewoningen.

5.2.2 Bouwhoogte van gebouwen

a. De maximum bouwhoogte van gebouwen bedraagt niet meer dan zoals aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte';
b. in afwijking van het bepaalde onder a. is het ter plaatse van het gebied waar een maximum bouwhoogte van 12 meter geldt toegestaan om maximaal 6 appartementengebouwen te realiseren met een maximum bouwhoogte van 15 meter en een maximum bebouwd oppervlak van 800 m² per gebouw;
c. in afwijking van het bepaalde onder a. is het ter plaatse van het gebied waar een maximum bouwhoogte van 20 meter geldt toegestaan om één of meerdere gebouwen ten behoeve van bij een zwembad behorende glijbanen of andere attracties te realiseren met een maximum bouwhoogte van 35 meter en een maximum bebouwd oppervlak van 600 m².

5.2.3 Grondgebonden recreatiewoningen en appartementengebouwen

Voor het bouwen van grondgebonden recreatiewoningen en appartementengebouwen ten behoeve van recreatie-appartementen gelden de volgende regels:

a. het bouwen van grondgebonden recreatiewoningen en appartementengebouwen is uitsluitend toegestaan binnen een bouwvlak;
b. het maximum aantal nieuwe grondgebonden recreatiewoningen en recreatie-appartementen bedraagt 822 eenheden, exclusief het aantal bestaande recreatiewoningen ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke vorm van recreatie - bestaande recreatiewoningen’ en het aantal bestaande chalets ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke vorm van recreatie – bestaande chalets’, met dien verstande dat maximaal 800 grondgebonden recreatiewoningen zijn toegestaan;
c. het maximum aantal verblijfsrecreatieve eenheden bedraagt 895, bestaande uit 887 recreatie-eenheden en 8 bedrijfswoningen;
d. het maximum aantal grondgebonden recreatiewoningen voor 9 personen tot en met 12 personen bedraagt 85 eenheden;
e. het maximum aantal grondgebonden recreatiewoningen voor 13 tot en met 24 personen bedraagt 25 eenheden;
f. het maximum bebouwd oppervlak van een grondgebonden recreatiewoning tot en met 8 personen bedraagt 150 m²;
g. het maximum bebouwd oppervlak van een grondgebonden recreatiewoning voor 9 tot en met 12 personen bedraagt 250 m²;
h. het maximum bebouwd oppervlak van een grondgebonden recreatiewoning voor 13 tot en met 24 personen bedraagt 450 m²;
i. het gezamenlijk maximum bebouwd oppervlak van grondgebonden recreatiewoningen bedraagt 10 hectare;
j. het maximum aantal aaneen te bouwen grondgebonden recreatiewoningen bedraagt 6 eenheden;
k. het maximum netto vloeroppervlak van een recreatie-appartement bedraagt 150 m²;
l. de maximum goothoogte van grondgebonden recreatiewoningen bedraagt 6 meter;
m. de maximum bouwhoogte en goothoogte van bestaande recreatiewoningen ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke vorm van recreatie - bestaande recreatiewoningen’ bedraagt niet meer dan de op de verbeelding aangegeven maximum bouwhoogte en maximum goothoogte;
n. ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke vorm van recreatie - bestaande chalets’ bedraagt het bebouwd oppervlak van een chalet maximaal 65 m², met dien verstande dat het bebouwd oppervlak van een bijgebouw bij een chalet maximaal 6 m² bedraagt met een maximum bouwhoogte van 3,5 meter.

5.2.4 Bedrijfswoningen en bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bedrijfswoningen en bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

a. het bouwen van een bedrijfswoning en bijbehorende bouwwerken is uitsluitend toegestaan binnen een bouwvlak;
b. het maximum aantal bedrijfswoningen bedraagt 8 eenheden;
c. de maximum inhoud van een bedrijfswoning bedraagt 950 m³;
d. de maximum goothoogte van een bedrijfswoning bedraagt 6 meter;
e. het totale maximum oppervlakte van bijbehorende bouwwerken bij een bedrijfswoning bedraagt 100 m²;
f. de maximum goothoogte van bijbehorende bouwwerken bij een bedrijfswoning bedraagt 5 meter;
g. de maximum bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken bij een bedrijfswoning bedraagt 6 meter.

5.2.5 Gebouwen ten behoeve van recreatie-, leisure- en horecavoorzieningen

Voor het bouwen van gebouwen ten behoeve van recreatie-, leisure-, beheer- en horecavoorzieningen gelden de volgende regels:

a. het bouwen van gebouwen ten behoeve van recreatie-, leisure-, beheer- en horecavoorzieningen is uitsluitend toegestaan binnen een bouwvlak;
b. het maximum bebouwd oppervlakte van gebouwen ten behoeve van recreatie-, leisure-, beheer- en horecavoorzieningen bedraagt gezamenlijk 4 hectare.

5.2.6 Gebouwen en bouwwerken ten behoeve van nutsvoorzieningen en voorzieningen voor het opwekken van duurzame energie

Voor het bouwen van gebouwen en bouwwerken ten behoeve van nutsvoorzieningen, voorzieningen voor het opwekken van duurzame energie gelden de volgende regels:

a. het maximum oppervlakte van gebouwen en bouwwerken bedraagt niet meer dan 100 m²;
b. de maximum bouwhoogte van gebouwen en bouwwerken bedraagt niet meer dan 4 meter;
c. de maximum bouwhoogte voor voorzieningen ten behoeve van de opwekking van duurzame energie bedraagt 10 meter.

5.2.7 Andere bouwwerken

Voor het bouwen van andere bouwwerken gelden de volgende regels:

a. de maximum bouwhoogte van speeltoestellen bedraagt niet meer dan 15 meter, met dien verstande dat de maximum bouwhoogte van bij een zwembad behorende glijbanen 35 meter bedraagt;
b. de maximum bouwhoogte van erfafscheidingen bedraagt 2 meter;
c. de maximum bouwhoogte van vlaggenmasten bedraagt 12 meter;
d. de maximum bouwhoogte van lichtmasten bedraagt 10 meter;
e. de maximum bouwhoogte van overige andere bouwwerken bedraagt 3 meter.

5.2.8 Ondergronds bouwen

De bouwregels als bedoeld in dit bestemmingsplan zijn van overeenkomstige toepassing op ondergronds bouwen, met dien verstande dat uitsluitend ondergronds mag worden gebouwd tussen peil en 5 meter onder peil.

5.3 Specifieke gebruiksregels

5.3.1 Strijdig gebruik

Onder gebruiken of laten gebruiken in strijd met het bestemmingsplan wordt in ieder geval verstaan:

a. permanente bewoning van grondgebonden recreatiewoningen, chalets en recreatie-appartementen;
b. grootschalige detailhandel;
c. zelfstandige, bedrijfsmatige exploitatie van een jachthaven;
d. de bouw en ingebruikname van meer dan één recreatiepark binnen de grenzen van het plan.

5.3.2 Centraal bedrijfsmatige exploitatie

Met betrekking tot de centraal bedrijfsmatige exploitatie van het recreatiepark gelden de volgende regels:

a. het gebruik van recreatie-eenheden is uitsluitend toegestaan indien bij de recreatie-eenheden en bijbehorende voorzieningen voor verblijfsrecreatie op het recreatiepark één centrale bedrijfsmatige exploitatie is georganiseerd;
b. jaarrond dient tenminste 60% van het totaal aantal recreatie-eenheden beschikbaar te zijn voor verhuur.

5.3.3 Detailhandel

Met betrekking tot detailhandel binnen het recreatiepark gelden de volgende regels:

a. detailhandelsvoorzieningen zijn primair gericht op gasten die verblijven op het recreatiepark;
b. het gezamelijk maximum netto-vloeroppervlak aan detailhandel bedraagt 1.850 m^2.

5.4 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het bepaalde in artikel 5.2 en toestaan dat, nadat de binnen de aanduiding ‘specifieke vorm van recreatie – bestaande chalets’ aanwezige chalets zijn verwijderd, bouwwerken worden gebouwd zoals opgenomen in artikel 5.2.1 ten behoeve van de centraal bedrijfsmatige exploitatie van het recreatiepark, volgens de overeenkomstige bouwregels uit artikel 5.2.2 tot en met artikel 5.2.6.

Artikel 6 Verkeer

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. wegen met ten hoogste 2 x 1 doorgaande rijstrook, alsmede opstelstroken, rotondes, busstroken, voet- en fietspaden;
b. bruggen, viaducten en tunnels;

met daarbij behorende

a. geluidswerende voorzieningen;
b. groenvoorzieningen;
c. parkeervoorzieningen;
d. nutsvoorzieningen en voorzieningen ten behoeve van de opwekking van duurzame energie;
e. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

6.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

6.2.1 Toelaatbaarheid van bouwwerken

Op deze gronden worden uitsluitend gebouwd:

a. bouwwerken ten behoeve van nutsvoorzieningen;
b. bouwwerken ten behoeve van voorzieningen voor het opwekken van duurzame energie;
c. bouwwerken ten behoeve van waterhuishoudkundige voorzieningen;
d. overige andere bouwwerken ten dienste van de bestemming.

6.2.2 Gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen en voorzieningen voor het opwekken van duurzame energie en waterhuishoudkundige voorzieningen

Voor het bouwen van gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen, voorzieningen voor het opwekken van duurzame energie en waterhuishoudkundige voorzieningen gelden de volgende regels:

a. het maximum oppervlakte van gebouwen bedraagt niet meer dan 50 m²;
b. de maximum bouwhoogte van gebouwen bedraagt niet meer dan 4 meter.

6.2.3 Andere bouwwerken

Voor het bouwen van andere bouwwerken gelden de volgende regels:

a. de maximum bouwhoogte van een viaduct bedraagt niet meer dan 15 meter, waarbij het wegdek maximaal 7 meter boven maaiveld mag komen te liggen;
b. de maximum bouwhoogte van lichtmasten bedraagt niet meer dan 10 meter, of niet meer dan bestaande bouwhoogte indien die meer bedraagt;
c. de maximum bouwhoogte van overige andere bouwwerken bedraagt niet meer dan 3 meter, of niet meer dan de bestaande bouwhoogte indien die meer bedraagt.

Artikel 7 Water

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
b. verkeer te water;
c. waterberging;
d. bruggen;

met daarbij behorende

a. aanlegplaatsen voor (plezier)vaartuigen;
b. ligplaatsen voor (plezier)vaartuigen;
c. taluds, oevers en oeverbeschoeiingen;
d. groenvoorzieningen;
e. nutsvoorzieningen en voorzieningen ten behoeve van het opwekken van duurzame energie.

7.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

7.2.1 Toelaatbaarheid van bouwwerken

Op deze gronden worden uitsluitend gebouwd:

a. bouwwerken ten behoeve van nutsvoorzieningen;
b. bouwwerken ten behoeve van voorzieningen voor het opwekken van duurzame energie;
c. bouwwerken ten behoeve van waterhuishoudkundige en verkeerskundige voorzieningen.

7.2.2 Gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen, voorzieningen voor het opwekken van duurzame energie en waterhuishoudkundige voorzieningen

Voor het bouwen van gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen, voorzieningen voor het opwekken van duurzame energie en waterhuishoudkundige voorzieningen gelden de volgende regels:

a. het maximum oppervlakte van gebouwen bedraagt niet meer dan 50 m²;
b. de maximum bouwhoogte van gebouwen bedraagt niet meer dan 4 meter.

7.2.3 Andere bouwwerken

Voor het bouwen van andere bouwwerken gelden de volgende regels:

a. de maximum bouwhoogte van bruggen bedraagt niet meer dan 15 meter, waarbij het wegdek maximaal 7 meter boven maaiveld ligt;
b. de maximum bouwhoogte van andere bouwwerken bedraagt niet meer dan 4 meter, of niet meer dan de bestaande bouwhoogte indien die meer bedraagt.

7.3 Specifieke gebruiksregels

7.3.1 Strijdig gebruik

Onder gebruiken of laten gebruiken in strijd met het bestemmingsplan wordt in ieder geval verstaan het gebruik van aanlegplaatsen voor pleziervaartuigen als ligplaats.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 8 Anti-dubbeltelregel

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.

Artikel 9 Algemene bouwregels

9.1 Bestaande maten

Met betrekking tot bestaande maten gelden de volgende regels:

a. de bestaande afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen die meer bedragen dan in hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen als ten hoogste toelaatbaar worden aangehouden;
b. ingeval van herbouw is dit artikel onder a uitsluitend van toepassing, indien de herbouw op dezelfde plaats plaatsvindt.

9.2 Overschrijding bouwgrenzen

De bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen, mogen in afwijking van de verbeelding en Hoofdstuk 2 uitsluitend worden overschreden door:

a. de bouw van andere bouwwerken ten dienste van nutsvoorzieningen, mits deze voorzieningen van geringe horizontale en verticale afmetingen zijn en de bouwhoogte in ieder geval niet meer dan 10 m; in afwijking van het in vorige zin bepaalde bedraagt de bouwhoogte van voorzieningen voor telecommunicatie ten behoeve van privégebruik maximaal 15 m en voor gemeenschappelijk gebruik maximaal 30 m;
b. voor de bouw van kleine niet voor bewoning bestemde gebouwen ten dienste van nutsvoorzieningen; de inhoud van deze gebouwtjes bedraagt ten hoogste 50 m³ en de bouwhoogte ten hoogste 4 m.

Artikel 10 Algemene gebruiksregels

10.1 Algemeen gebruiksverbod

Het is verboden de gronden en bouwwerken in dit bestemmingsplan te gebruiken en/of te doen en/of laten gebruiken en/of in gebruik te geven op een wijze of tot een doel strijdig met de gegeven bestemming(en).

10.2 Strijdig gebruik

Onder gebruiken in strijd met het bestemmingsplan wordt in ieder geval verstaan het gebruik van gronden en bouwwerken voor en/of als:

a. een seksinrichting of een daarmee vergelijkbaar bedrijf;
b. een coffeeshop, growshop, smartshop of een daarmee vergelijkbaar bedrijf, voor zover daarvoor door de burgemeester geen gedoogtoestemming is verleend;
c. straatprostitutie;
d. het plaatsen van onderkomens en/of kampeermiddelen, van al dan niet afgedankte voer- en vaartuigen en van wagens, tenzij de betreffende bestemming daarin wel uitdrukkelijk voorziet;
e. (buiten)opslag.

10.3 Parkeren

Een omgevingsvergunning voor het oprichten van gebouwen en bouwwerken en gebruik van de gronden ten dienste van de bestemming is slechts toegestaan indien op het bouwperceel voldoende parkeerplaatsen aanwezig zijn die duurzaam in stand worden gehouden. Onder voldoende parkeerplaatsen wordt verstaan de normen zoals bepaald in de CROW publicatie 381.

10.4 Voorwaardelijke verplichting - landschappelijke inpassing

Binnen de aanduiding "specifieke vorm van groen - landschappelijke inpassing", zoals opgenomen in de bestemming "Groen", dient bij de ingebruikname van de nabijgelegen recreatiewoningen een groene overgangszone in de vorm van een grondwal te zijn aangelegd en in stand te worden gehouden, conform de uitgangspunten zoals opgenomen in bijlage 2.

Artikel 11 Algemene aanduidingsregels

11.1 Veiligheidszone - propaan

Met betrekking tot de 'Veiligheidszone - propaan' geldt dat binnen de veiligheidszone voor propaan kwetsbare objecten anders dan van de eigen inrichting, zoals bedoeld in respectievelijk het Besluit externe veiligheid inrichtingen (voor lpg) en het Activiteitenbesluit (voor propaan), niet zijn toegestaan.

Artikel 12 Algemene afwijkingsregels

a. Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van de in hoofdstuk 2 opgenomen bestemmingsregels voor afwijkingen van maten (waaronder percentages) met ten hoogste 10%;
b. de omgevingsvergunning wordt niet verleend, indien daardoor onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

Artikel 13 Algemene wijzigingsregels

13.1 Overschrijding bestemmingsgrenzen

Burgemeester en wethouders kunnen de in het plan opgenomen bestemmingen wijzigen ten behoeve van overschrijding van bestemmingsgrenzen, voor zover zulks van belang is voor een technisch betere realisering van bestemmingen of bouwwerken dan wel voor zover zulks noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein. De overschrijdingen mogen echter ten hoogste 3 m bedragen en het bestemmingsvlak mag met ten hoogste 10% worden vergroot. Bij toepassing van deze regels volgen burgemeester en wethouders de procedure zoals omschreven in artikel 16.2.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 14 Overgangsrecht

14.1 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 voor het bouwen, en afwijkt van het bestemmingsplan, 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 voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

b. Het bevoegd gezag kan in afwijking van het eerste lid een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.

c. Het eerste lid is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

14.2 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 eerste lid, te veranderen of te laten veranderen in een ander met het bestemmingsplan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

c. Indien het gebruik, bedoeld in het eerste lid, na het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

d. Het eerste lid is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 15 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als regels van het bestemmingsplan 'Waterpark Veerse Meer 2020'.
Bijlagen bij de regels

Bijlage 1

Staat van horeca activiteiten Middelburg

Staat van Horeca-activiteiten Middelburg

Categorie I "lichte horeca"
Bedrijven die in beginsel alleen overdag en 's avonds behoeven te 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
- broodjeszaak;
- cafetaria;
- croissanterie;
- koffiebar;
- lunchroom;
- ijssalon;
- snackbar;
- tearoom;
- proeflokaal.

1b. Overige lichte horeca
- bistro;
- restaurant (zonder bezorg- en/of afhaalservice);
- hotel.

1c. 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. pizza, chinees, McDrive).

Deze opsomming is niet limitatief.

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;
- shoarma/grillroom;
- zalenverhuur.

Deze opsomming is niet limitatief.

Categorie 3 "zware horeca"
Bedrijven die voor een goed functioneren ook 's nachts geopend zijn en waaraan een nachtvergunning is verleend op basis van de APV van de gemeente Middelburg. Deze bedrijven trekken tevens een groot aantal bezoekers aan en kunnen daardoor grote hinder voor de omgeving met zich mee brengen:
- dancing;
- discotheek;
- nachtclub;
- partycentrum (regulier gebruik ten behoeve van feesten en muziek-/dansevenementen.

Deze opsomming is niet limitatief.

Bijlage 2

Inrichtingsvereisten

Waterpark Veerse Meer

INRICHTINGSVEREISTEN

november 2020

KUIPER COMPAGNONS

MIDDELBURG

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

De landschappelijke inpassing van het nieuwe Waterpark Veerse Meer zal in hoge mate worden bepaald door het zicht vanuit de omgeving, waaronder het Veerse Meer, natuurgebied De Piet en omliggende wegen zoals de Muidenweg en Oranjeplaatweg.

De belangrijkste aandachtsgebieden zijn de stedenbouwkundige hoofdruimtes (ontsluitingsstructuur) en de groene randzones.

De bedoeling is om het landschap een nieuwe impuls te geven en te versterken, aan de hand van gebiedseigen kenmerken. Bij het ontwerp van het waterpark is nadrukkelijk aansluiting gezocht bij het landschapsontwerp van Nico de Jonge (landschapsarchitect van Staatsbosbeheer) uit 1960, waarbij afwisseling van natuurlijke en recreatieve oevers en robuuste bosranden om het Veerse Meer worden beoogd. Om het recreatiepark een helder kader te bieden, zijn langs de Muidenweg, de Oranjeplaatweg en de oevers van het Veerse Meer met strakke bosvlakken nieuwe randen gecreëerd tussen landbouw, natuur en recreatie. Het recreatiepark zelf wordt aangelegd in lijn met het kreekrijke karakter van het gebied, een grote hoeveelheid nieuwe bomen en landschappelijke oevers.

De gemeente en ontwikkelaar hechten veel waarde aan een goede landschappelijke inpassing van het recreatiepark. In het beeldregieplan (augustus 2020) zijn onder meer de uitgangspunten voor de verantwoorde inpassing in het landschap vastgelegd. Het bestemmingsplan 'Waterpark Veerse Meer 2020' vormt het juridisch-planologische kader. In de regels en op de verbeelding van het bestemmingsplan is de hoofdontsluitingsstructuur van het bedrijvenpark bestemd voor 'Verkeer'. Langs de randen van het waterpark worden groene overgangszones aangelegd. Deze zones zijn voorzien van de bestemming 'Groen'.

Op drie plekken zijn aanvullende inrichtingseisen noodzakelijk in het kader van een goede ruimtelijke ordening, namelijk om de ruimtelijke kwaliteit (afscherming van het park en beleving van de strakke bosranden) en eventuele geluidhinder naar het omringende landschap te borgen. In het landschapsplan zijn op deze plekken zogenoemde grondwallen voorzien.

Aan deze locaties worden, middels een voorwaardelijke verplichting, extra eisen gesteld met betrekking tot de overgang naar het omliggende landschap.

Deze drie locaties kennen de de aanduiding 'specifieke vorm van groen - landschappelijke inpassing' op de verbeelding van het bestemmingplan. Om de hieraan gekoppelde eisen te duiden, is op basis van het beeldregieplan voorliggend document opgesteld. Het document wordt gekoppeld aan de regels van het bestemmingsplan.

1 INLEIDING

1.2 Doel

In dit document zijn de nadere eisen omtrent landschappelijke inpassing ter plaatse van de voorgenoemde aanduiding 'specifieke vorm van groen - landschappelijke inpassing' toegelicht. In hoofdstuk 2 is een overzicht opgenomen van de gebieden waar deze aanduiding geldt. In hoofdstuk 3 is aangegeven vanaf welk moment bij aanleg van het waterpark de bijbehorende grondwal dient te worden aangelegd. In hoofdstuk 4 zijn randvoorwaarden gegeven voor de uitwerking, en wordt een richtlijn gegeven voor de toe te passen boomgrootte. Tenslotte is een aantal principeprofielen opgesteld, die bij de uitwerking als leidraad worden meegenomen.

Afbeelding 2.1.: Kaartbeeld landschapsplan Waterpark Veerse Meer

2 KADERS UIT HET BEELDREGIEPLAN

2.1 Drie locaties

De aanduiding 'specifieke vorm van groen - landschappelijke inpassing' is opgenomen op drie afzonderlijke locaties, waar het waterpark grenst aan het openbaar gebied. In afbeeling 2.1 is een kaartbeeld opgenomen met de globale ligging van deze locaties. De exacte ligging is weergegeven op de verbeelding bij het bestemmingsplan 'Waterpark Veerse Meer 2020'. Op de drie zones is een voorwaardelijke verplichting van toepassing, waarin is bepaald dat de aanleg en instandhouding van een groene overgangszone in de vorm van een grondwal is verplicht.

2.2 Groen en waterstructuur

De water- en groenstructuur van het Waterpark Veerse Meer wordt ingericht als kreekrijk gebied, met natuurlijke oevers en een bosrijke omgeving. Het groen aan de randen van het recreatiepark moet een natuurlijke continuïteit vormen met de omgeving en zo vloeiend als mogelijk overlopen naar het groen van de omgeving. De groen-blauwe structuur van Waterpark Veerse Meer is grofweg opgebouwd uit de volgende groene elementen:

a = bomenlaan langs de hoofdas
b = bestaande bossages
c = nieuwe bossages
d = nieuw struweel en solitaire bomen
e = waterstructuur.

De randgebieden die in het bestemmingsplan zijn voorzien van een aanduiding kunnen worden opgedeeld in drie typen overgangen:

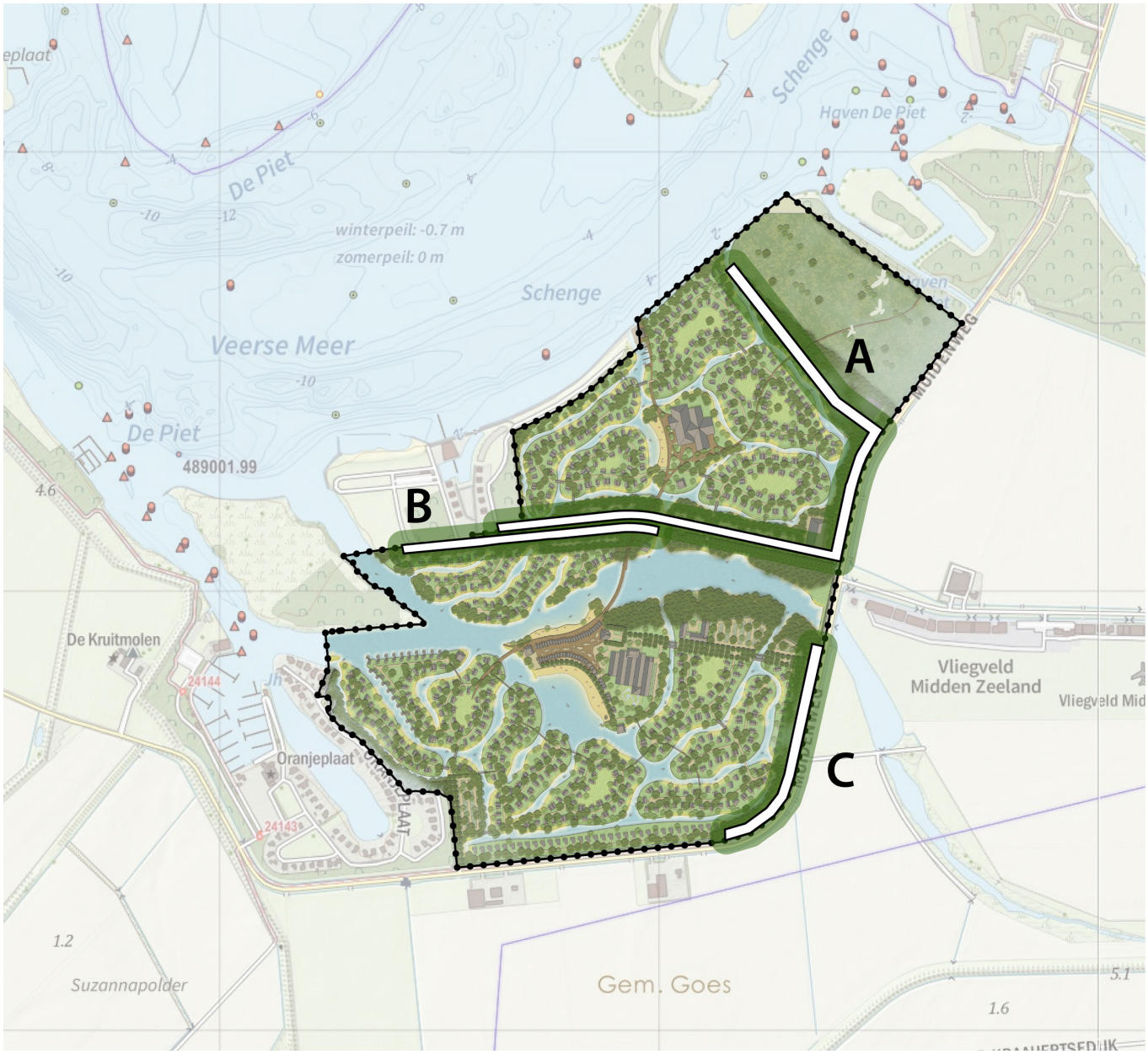
1. **De overgang naar het natuurgebied - de overgangszone** (*primair aan de noordzijde van het plangebied, locatie A*).
2. **De interne hoofdstructuur** (*doorsnijdt het gebied in oost-westelijke richting, locatie B).*
3. **De overgang naar de Muidenweg** (*primair aan de oostzijde van het plangebied, locatie C*).

Deze randgebieden zullen worden voorzien van een grondwal die op maaiveld niveau een groot deel van recreatiewoningen aan het zicht moet onttrekken, en tevens dienst doet als geluid-afschermende voorziening

In het volgende hoofdstuk wordt het type overgang uitgewerkt in concrete eisen per locatie.

Afbeelding 2.2.: Waterpark Veerse Meer: groene structuren

Afbeelding 2.3.: Kaartbeeld groene hoofdstructuur Waterpark Veerse Meer met globale ligging van de drie zones waarvoor de aanduiding 'specifieke vorm van groen - landschappelijke inpassing' is opgenomen, ofwel een voorwaardelijke verplichting van toepassing is.



3 FASERING

AANLEG PER FASE

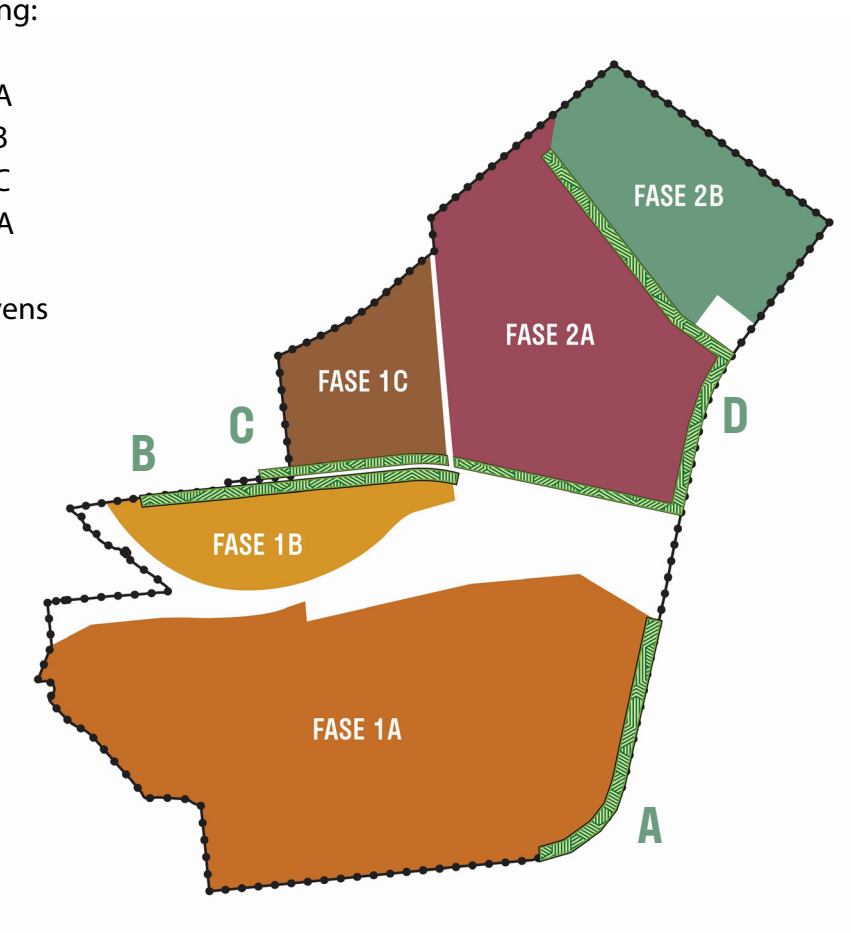
3.1 Toelichting

De aanleg van de grondwallen gebeurt voorafgaand aan de bouw van de nabijgelegen recreatiewoningen. Hiervoor zijn de drie zones gekoppeld aan de te onderscheiden bouwfases 1A, 1B, 1B en 2A. Fase 2B omvat de aanleg van nieuwe natuur: de overgangszone naar natuurgebied de Piet.

Concreet betekent dat de volgende fasering:

- aanleg grondwal A bij realisatie fase 1A
- aanleg grondwal B bij realisatie fase 1B
- aanleg grondwal C bij realisatie fase 1C
- aanleg grondwal D bij realisatie fase 2A

Aan de voorwaardelijke verplichting is tevens een instandhoudingsplicht gekoppeld.



Afbeelding 3.1.: Kaartbeeld fasering Waterpark Veerse Meer met globale ligging van de drie zones waarvoor de aanduiding 'specifieke vorm van groen - landschappelijke inpassing' is opgenomen, ofwel een voorwaardelijke verplichting van toepassing is.

4 INRICHTINGSEISEN

OPZET

4.1 Toelichting

In dit hoofdstuk worden de kaders voor de voorwaardelijke verplichting toegelicht. Daarbij is een profiel met maatvoering weergegeven waaraan de inrichting van het gebied dient te voldoen. Ook zijn diverse voorbeeldprofielen uitgewerkt op de locaties zoals hieronder weergegeven.

Overzichtskaart profielen

Profiel AA': noordrand

Profiel BB': oostrand (Muidenweg)

Profiel CC': zuidrand

Profiel DD': Oranjeplaatweg

Afbeelding 4.1.: Overzichtskaart profielen

4.2 Kaders voor de voorwaardelijke verplichting

De grondwallen vormen de overgang naar het omringende landschap. Daarbij zijn de volgende uitgangspunten van toepassing.

- Het randgebied dient te worden voorzien van een grondwal die op maaiveld niveau een groot deel van de achterzijde van de recreatiewoningen aan het zicht moet onttrekken.
- Op de grondwal worden opgaande beplanting en bomen geplaatst. Samen met de grondwal vormen ze een coulisse van groen met een aanzienlijke hoogte, die de bouwhoogte van de aangrenzende recreatiewoningen overstijgt.
- De bouwhoogte van de grondwal varieert van 3,5 meter tot maximaal 5 meter hoog.
- Indien de bouwhoogte van de grondwal lager is dan 5 meter, mag de resterende hoogte van de wal tot 5 meter worden voorzien van een geluidsscherm (max. 1,5 m hoog) mits deze wordt gecamoufleerd met bomen, groen en/of opgaande beplanting.
- De helling van het talud ligt tussen 1:1 en 1:1,5.
- Het profiel ter hoogte van de verschillende zones dient globaal overeen te komen met de maatvoering als opgenomen in de navolgende voorbeeldprofielen.

4.3 Boomklassen

In het volgende hoofdstuk worden richtlijnen gegeven voor het type bomen. Bomen worden normaal gezien ingedeeld in 3 klassen volgens de grootte die ze bereiken als volwassen boom:

1. bomen van de eerste grootte:
   bomen groter dan 12 meter hoog
2. bomen van de tweede grootte:
   bomen tussen de 6 en 12 meter hoog
3. bomen van de derde grootte:
   bomen kleiner dan 6 meter hoog.

Op de grondwallen worden bij voorkeur bomen geplaatst van de tweede orde: bomen van 2 tot 3 meter hoog die uitgroeien tot circa 6 tot 12 meter hoog.

De grondwallen worden beplant met bosplantsoen, aangevuld met veren in een hoogte van 2 tot 3 meter en bomen van de eerste en tweede grootte. Deze mix zal in de loop van de tijd uitgroeien tot een hoogte van 12-15 meter.

NOORDRAND

Principeprofiel 1

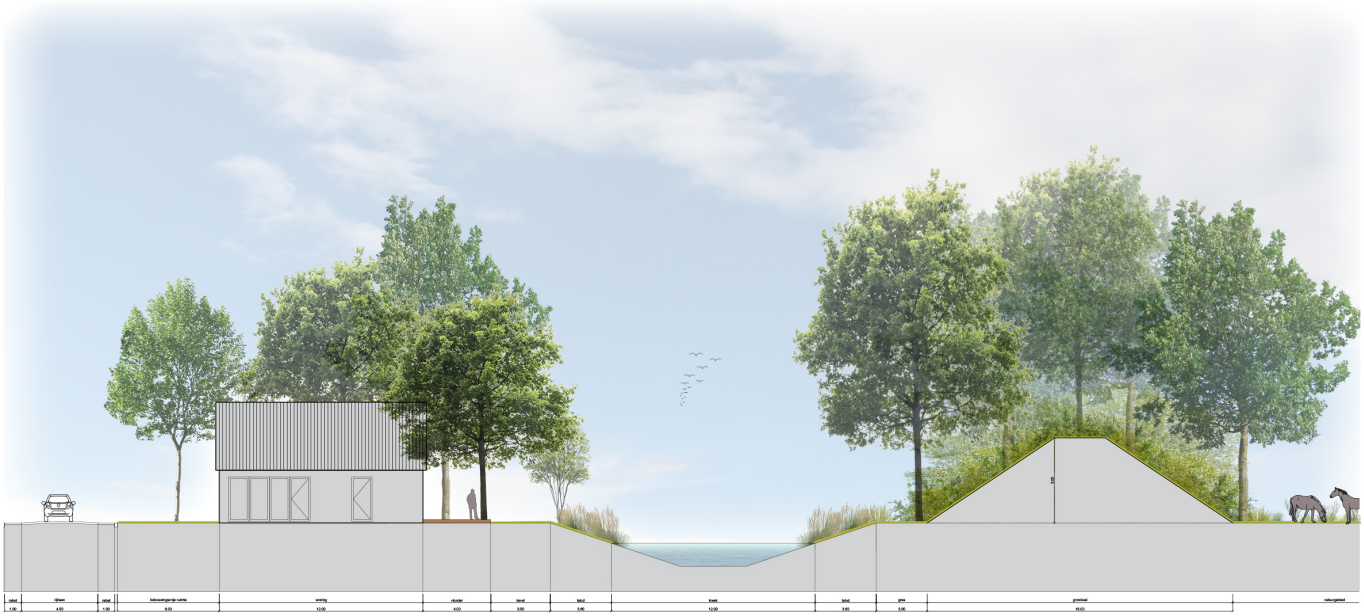
Op deze locatie grenst het recreatiepark aan de nieuwe natuur (overgangsgebied naar natuurgebied De Piet). Het profiel dient globaal te voldoen aan de maatvoering als opgenomen in Profiel AA'.

Samen met de grondwal en opgaande beplanting vormen de bomen een coulisse van groen met een aanzienlijke hoogte, hoger dan de maximaal toegestane bouwhoogte aan deze zijde. Daarmee wordt een forse, groene bosrand gecreëerd als afbakening van het natuurgebied.

Afbeelding 4.2.: Ligging profiel AA'

ligging grondwal A
doorsnede

Profiel AA': noordrand



/ recreatiewoningen

/ aanleg grondwal en aanplant bomen

/ natuur- overgangsgebied

OOSTRAND

Principeprofiel 2

Op deze locatie grenst het recreatiepark aan de Muidenweg, met aan de oostzijde open akkerland en vliegveld Midden Zeeland. Het profiel dient gobaal te voldoen aan de maatvoering als opgenomen in Profiel BB', met een hoogte van circa 5 meter.

Samen met de grondwal vormen de beplanting en bomen ook hier een coulisse van groen met een aanzienlijke hoogte, hoger dan de maximaal toegestane bouwhoogte aan deze zijde. Daarmee wordt een groene bosrand gecreëerd als afbakening van het open akkerland en vanaf het vliegveld Midden Zeeland aan de oostzijde.

Afbeelding 4.3.: Ligging profiel BB'

ligging grondwal B doorsnede

Profiel BB': oostrand

/ nieuwe recreatiewoningen

/ aanleg grondwal en aanplant bomen

/ Muidenweg

ZUIDRAND

Principeprofiel 3

Op deze locatie grenst het zuidelijk deel van het recreatiepark aan de Muidenweg. De onderstaande doorsnede bevat de huidige grondwal ter hoogte van de bestaande dijkwoningen (Profiel CC'). Hier ligt een vrij lage grondwal. Deze grondwal zal worden voorzien van passende beplanting, om ook hier een coulisse van groen te creëeren en het totale recreatiepark te omzomen met een bosrand.

Afbeelding 4.4.: Ligging profiel CC'

ligging grondwal C
doorsnede

Profiel CC': zuidrand

/ nieuwe recreatiewoningen

/ watergang krekenstructuur

/ bestaande recreatiewoningen

/ aanplant bomen

/ Muidenweg

ORANJEPLAATWEG

Principeprofiel 4

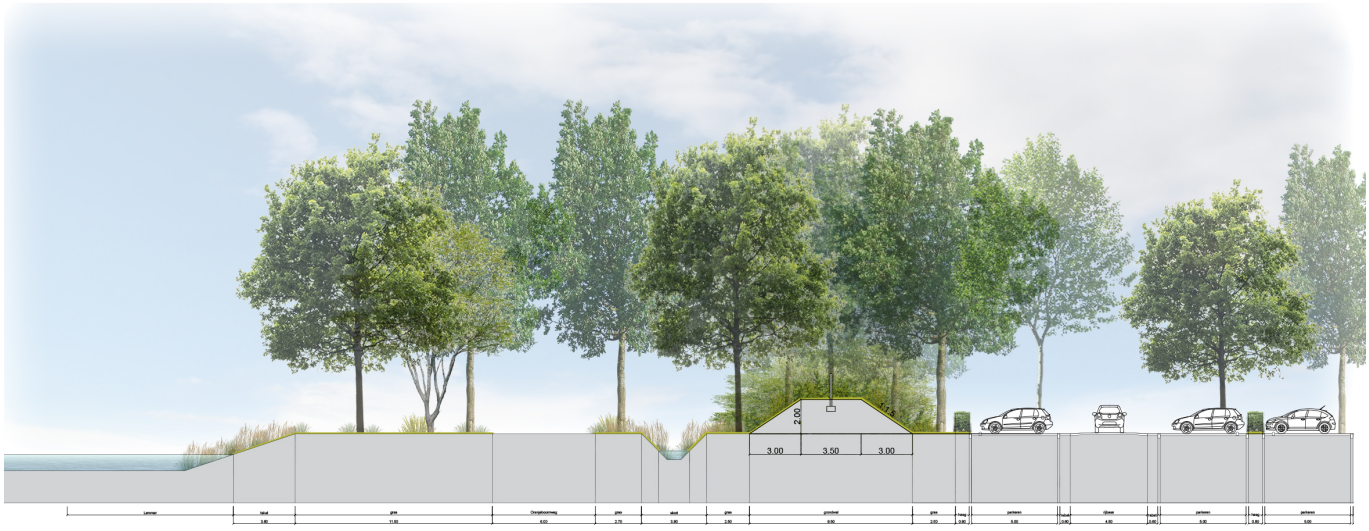
Aan weerszijden van de Oranjeplaatweg wordt een grondwal aangelegd als buffer naar de omliggende recreatiewoningen. De grondwallen worden hier circa 3,5 meter hoog, lager dan de randen aan de Muidenweg. Hierop wordt een scherm geplaatst van maximaal 1,5 m hoog. De totale hoogte mag maximaal 5 meter bedragen.

De onderstaande doorsnede bevat een principe-profiel van de beoogde grondwal ter hoogte van de profiel DD'. De grondwal zal worden voorzien van passende beplanting.

Afbeelding 4.5.: Ligging profiel DD'

ligging grondwal D
doorsnede

Profiel DD': Oranjeplaatweg



/ watergang krekenstructuur

/ Oranjeplaatweg

/ grondwal met gecamoufleerd scherm

/ parkeerkoffer

VERBEELDING

N-OZ
R-VR
(sr-1)
WA
G
(sg-s)
V
(sg-pro)
(sr-hoo)
(sr-bc)
(sr-kr)
(sg-p)
(sr-t)
(sr-bc)
(sr-bc)
(sr-bc

KuiperCompagnons

Ruimtelijke Ordening, Stedenbouw, Architectuur, Landschap

City & Regional Planning, Urban Design, Architecture, Landscape

e-mail: kuiper@kuiper.nl

www.kuiper.nl

Van Nelle Ontwerpfabriek

Gebouw Thee 0

Van Nelleweg 3042

3044 BC Rotterdam

T 010 433 00 99

F 010 404 56 69