

Goedereede

Ecohotel de Punt



bestemmingsplan

Goedereede

Ecohotel De Punt

bestemmingsplan

identificatie

identificatiecode:

NL.IMRO.0511.GDREcohotel-BP30

projectnummer:

050302.16720.00

projectleider:

mw. drs. J.P. Zevenbergen-Herweijer

planstatus

datum:

13-04-2012

09-05-2012

10-09-2012

20-12-2012

opdrachtgever:

Eco²Resorts

status:

concept

voorontwerp

ontwerp

vastgesteld

toelichting

Inhoud

1. Inleiding	blz. 3
1.1. Inleiding	3
1.2. Ligging plangebied	3
1.3. Vigerende bestemmingsplannen	4
1.4. Leeswijzer	4
2. Achtergronden	5
2.1. Historie	5
2.2. Huidige situatie	6
2.3. Ontwikkelingsprogramma De Punt	7
3. Beleidskader	9
3.1. Rijk	9
3.2. Provincie	10
3.3. Regionaal en gemeentelijk beleid	13
3.4. Conclusie	16
4. Het ecohotel	17
4.1. Programma	17
4.2. Ruimtelijke opzet	17
5. Sectorale aspecten	19
5.1. Archeologie	19
5.2. Bodem	20
5.3. Ecologie	21
5.3.1. Voortoets	21
5.3.2. Flora- en faunawet en Ecologische Hoofdstructuur	21
5.4. Water	24
5.5. Verkeer	29
5.6. Geluid	30
5.7. Luchtkwaliteit	31
5.8. Bedrijven en milieuhinder	32
5.9. Externe veiligheid	33
5.10. Kabels en leidingen	34
5.11. Duurzaamheid	34
5.12. Onderzoeksplicht vanwege mer-wetgeving	35
6. Juridische planopzet	37
6.1. Bestemmingsplansystematiek	37
6.2. Planregels	37
6.2.1. Inleidende regels	37
6.2.2. Bestemmingsregels	37
6.2.3. Algemene regels	38
6.2.4. Overgangs- en slotregels	39
7. Economische uitvoerbaarheid	41

8. Handhaving	43
9. Resultaten van overleg en inspraak	45
9.1. Overleg ex artikel 3.1.1 Bro	45
9.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	49

Bijlagen: (in afzonderlijk bijlagenboek)

1. Beeldkwaliteitplan.
2. Bodemonderzoek.
3. Voortoets.
4. Natuurtoets.
5. Verkeersgeneratie bezoekerscentrum.
6. Toelichting op de Staat van Horeca-activiteiten.
7. Brieven overleginstanties.

1.1. Inleiding

Het voorliggende bestemmingsplan heeft betrekking op het realiseren van het Ecohotel op De Punt in de gemeente Goedereede. De Punt ligt in de zuidwesthoek van Goeree-Overflakkee en grenst aan het Grevelingenmeer. Er zijn plannen ontwikkeld om in dit gebied een ecohotel te realiseren. Dit is echter niet mogelijk op basis van het geldende bestemmingsplan Landelijk gebied van de gemeente Goedereede. In verband daarmee is een nieuw, op de ontwikkeling toegespitst bestemmingsplan wenselijk.

1.2. Ligging plangebied

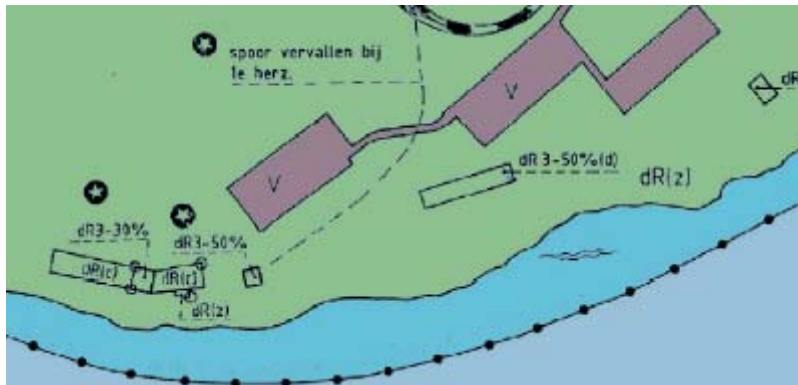
Het gebied waarop het voorliggende bestemmingsplan betrekking heeft omvat alleen de gronden die nodig zijn voor het ecohotel. De grenzen van het plangebied zijn hierdoor niet goed te beschrijven aan de hand van topografische gegevens. De ligging van het gebied is weergegeven in figuur 1.1. Het overige deel van De Punt wordt opgenomen in het nieuwe bestemmingsplan voor de Brouwersdam.



Figuur 1.1 Ligging plangebied

1.3. Vigerende bestemmingsplannen

Voor De Punt, waarvan het plangebied onderdeel uitmaakt, vigeert het bestemmingsplan Landelijk gebied. Dit bestemmingsplan werd in 1994 door de raad van Goedereede vastgesteld. Daarna is het bestemmingsplan tweemaal herzien, waarbij de tweede herziening op 2 januari 2010 in werking is getreden.



Figuur 1.2 Uitsnede bestemmingsplan Landelijk gebied

Het grootste deel van het plangebied is bestemd voor Dagrecreatieve doeleinden. Binnen deze bestemming zijn bouwvlakken aangegeven voor de locaties waar gebouwen mogen worden gebouwd. De drie grote parkeerterreinen zijn bestemd tot Verkeersdoeleinden. De spoorlijn van de stoomtram is afzonderlijk aangegeven. Bij de 1e herziening van dit bestemmingsplan is het tracé aangepast. Het water van de Grevelingen, dat voor een klein deel onderdeel uitmaakt van het bestemmingsplan Landelijk gebied, is bestemd tot Water.

Het hieraan grenzende deel van de Grevelingen is opgenomen in het bestemmingsplan Kabelaarsbank (2002). Er mogen binnen de bestemming Water geen gebouwen worden gebouwd, overige bouwwerken zijn wel toegestaan.

1.4. Leeswijzer

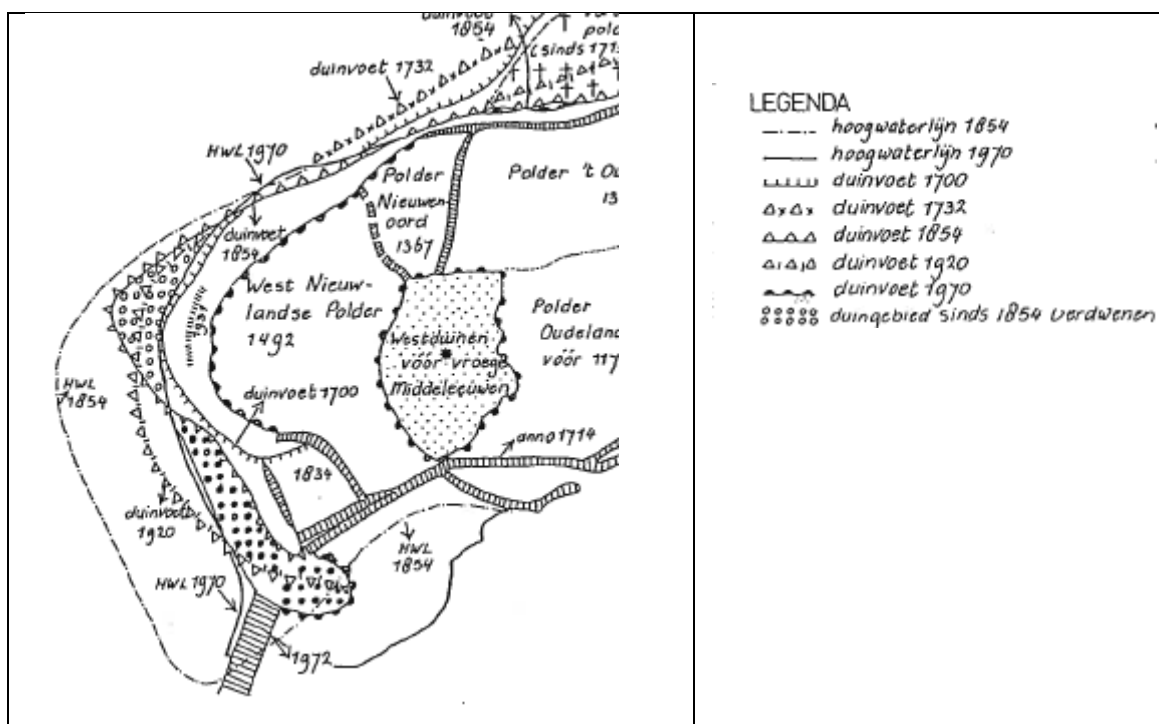
Na dit inleidende hoofdstuk komt in hoofdstuk 2 achtergrondinformatie voor het project aan de orde. Ingegaan wordt op de historie van het gebied De Punt, de huidige situatie en het ontwikkelingsprogramma voor De Punt. Het beleidskader wordt beknopt beschreven in hoofdstuk 3. De ruimtelijke beschrijving van het plan is opgenomen in hoofdstuk 4. De verschillende sectorale onderzoeken zijn opgenomen in hoofdstuk 5. In hoofdstuk 6 wordt vervolgens beschreven op welke wijze in juridisch-planologische zin vorm is gegeven aan het ruimtelijke plan. De economische uitvoerbaarheid komt in hoofdstuk 7 aan bod. Aan de handhaving wordt in hoofdstuk 8 aandacht besteed. In hoofdstuk 9 wordt ten slotte ingegaan op de resultaten van het wettelijk voorgeschreven overleg en op de maatschappelijke uitvoerbaarheid.

2. Achtergronden

5

2.1. Historie

Het plangebied is een betrekkelijk jong gebied. In het verleden vormde de Grevelingen, samen met andere zeearmen zoals de Oosterschelde en het Haringvliet, de uitmonding van de rivieren Rijn, Maas en Waal. Op de onderstaande figuur is ook te zien dat het plangebied in 1854 alleen uit water bestond.



Op 1 februari 1953 braken de dijken door in Zuidwest-Nederland. Om rampen in de toekomst te voorkomen werd het Deltaplan opgesteld. Begin jaren '70 van de vorige eeuw werd de Grevelingen afgesloten van de Noordzee door de aanleg van de in de nabijheid van het plangebied gelegen Brouwersdam. Hiermee verdween de invloed van eb en vloed en kreeg het gebied geleidelijk aan zijn huidige karakter. Het beheer van een groot deel van het 'buitendijks gebied' langs de Grevelingen werd opgedragen aan het Natuur- en Recreatieschap De Grevelingen (NRG), een samenwerkingsverband tussen de aangrenzende gemeenten en provincies.

2.2. Huidige situatie

De Grevelingen

Het natuur- en recreatiegebied de Grevelingen bestaat uit het water van de Grevelingen, het grootste zoutwatermeer van West-Europa, en de aanliggende oevers en buitendijkse gebieden. Aan de westzijde vormt de Brouwersdam de grens van de Grevelingen, aan de oostzijde is dit de Grevelingendam.

Het natuur- en recreatiegebied de Grevelingen is een watersport- en recreatiegebied van nationale betekenis, met volop recreatiemogelijkheden zoals zonnen, zwemmen, zeilen, surfen, duiken, sportvissen, wandelen en fietsen. Vooral de Brouwersdam vormt een concentratiegebied van recreatieve activiteiten, onder andere door het verblijfsrecreatiegebied Port Zélande en de Marina Port Zélande aan de binnenzijde van de dam en het strand met mogelijkheden voor 'extreme' water- en strandporten, zoals kitesurfen, kite-buggy's of blokarten.

Het gebied, met zijn slikken en eilanden, heeft ook belangrijke natuurwaarden en het is aangewezen als Natura 2000-gebied. Vooral de noordelijke oevers van de Grevelingen vormen een belangrijke natuurzone.

De Punt

Het gebied De Punt ligt aan de noordwestzijde van de Grevelingen, in de zuidwesthoek van de gemeente Goedereede. De Punt vormt daarmee een overgang van de drukke Brouwersdam naar de natuurzone aan de zuidkant van Goeree-Overflakkee. Op De Punt zelf zijn verschillende toeristisch-recreatieve voorzieningen aanwezig.

Aan de westzijde, in de directe nabijheid van de Brouwersdam, ligt het RTM-trammuseum. Behalve het museum zelf, waar verschillende voertuigen van de vroegere RTM kunnen worden bezichtigd, loopt ook een deel van de stoomspoorlijn van het museum door De Punt. Direct ten zuiden van het museum ligt het horecabedrijf D'n Dolle Beer. Aan de oostzijde van het museum begint een bosachtig gebied met enkele duinmeertjes. Langs de oever van de Grevelingen loopt vanaf D'n Dolle Beer in oostelijke richting een weg, de G.C.Schellingerweg. Deze weg langs de oever eindigt bij de locatie van de catamaranvereniging. Oostelijk daarvan ligt het bezoekerscentrum. Ook was in het verleden een horecabedrijf gevestigd, Brasserie De Grevelingen. Langs de oever is hier een strandje aanwezig en even ten westen van het strandje is er een aanlegsteiger voor een rondvaartboot.



Ten behoeve van het bezoekerscentrum en het strandje, maar ook voor de recreanten die De Punt als uitvalsbasis gebruiken voor een fietstocht of wandeling, liggen er in de nabijheid van het bezoekerscentrum drie ruime parkeerterreinen.



Het horecabedrijf is inmiddels gesloten. Hierdoor biedt dit deel van De Punt een wat verpauperde aanblik.

Het oostelijke deel van De Punt bestaat grotendeels uit bos. Dit is het rustigste deel van het gebied, dat zich vooral goed leent voor natuurbeleving en wandelen.

2.3. Ontwikkelingsprogramma De Punt

Het NRG heeft geconstateerd dat de kwaliteiten van De Punt als recreatiegebied in de huidige vorm teruglopen. Het aanwezige voorzieningenniveau sluit niet meer aan bij de huidige eisen. Ruimtelijk gezien neemt De Punt een strategische positie in, die zich leent voor gebiedsontwikkeling op het raakvlak van natuur en recreatie. Door de ligging aan de Grevelingen is het gebied rijk aan vergezichten en straalt het een bijzondere sfeer en rust uit. Door de gevarieerde natuurlijke opbouw leent het gebied zich voor verschillende recreatieve activiteiten. Het gebied is bovendien zowel extern als intern goed ontsloten. Het NRG heeft daarom de ambitie om de identiteit van De Punt als zelfstandig natuur- en recreatiegebied verder te ontwikkelen en de ecologische en economische potenties van het gebied tot ontwikkeling te brengen. Het vergroten van de mogelijkheden voor verschillende vormen van natuurbeleving vormt daarbij een belangrijk uitgangspunt.

Het ontwikkelingsprogramma bestaat onder andere uit:

- *ontwikkeling natuur en natuurgerichte recreatie*
 - natuurkwaliteiten die specifiek zijn voor de Delta worden verder ontwikkeld in de vorm van het 'belevingsbos'; wandelroutes worden verder ontwikkeld en cultuurhistorie is beleefbaar gemaakt in de vorm van een historische wandeling over de Tweede Wereldoorlog langs de bunkers, met een educatief karakter;
- *ontwikkeling dagrecreatieve concentratie in het westelijk deel*
 - verdere ontwikkeling trammuseum;
 - ontwikkeling van informatie/natuureducatiepunt;
- *versterking van de samenhang van de verschillende gebiedsfuncties*
 - vermindering van verstoring van de natuurbeleving door infrastructuur;

- versterking van de interne routestructuren;
- versterking van de externe verbindingen.

Ook de ontwikkeling van het Ecohotel, waarop het voorliggende bestemmingsplan betrekking heeft, maakt onderdeel uit van de gebiedsontwikkeling van De Punt. De gedateerde uitstraling van het bezoekerscentrum en van de horecavoorziening drukt een negatief stempel op het gebied. Juist deze plek verdient een nieuwe functie als trekker voor een natuur- en recreatiegebied met hoge kwaliteit. Om daadwerkelijk als trekker te kunnen fungeren, zal ook het te realiseren hotel een ambitieuze voorziening moeten zijn, die past binnen het karakter en de ambities van het gebied. Om deze ambitie te markeren, verkrijgt het te realiseren hotel de aanduiding 'ecohotel'. Dat is een hotel dat zoveel mogelijk opgaat in zijn natuurlijke omgeving en voldoet aan hoge duurzaamheidseisen. Gasten van het hotel beleven het landschap optimaal door het mooie uitzicht op de Grevelingen vanuit het hotel. Ook is het hotel aangesloten op wandelroutes, zodat bezoekers eenmaal buiten direct de natuur kunnen verkennen.

Wat betreft duurzaamheid moet het hotel voldoen aan hoge standaarden ten aanzien van energievoorziening, waterverbruik, bedrijfsvoering, bouwmaterialen en dergelijke. Het Ecohotel krijgt een kwaliteitsniveau van minimaal 3 sterren met onder meer wellnessvoorzieningen.

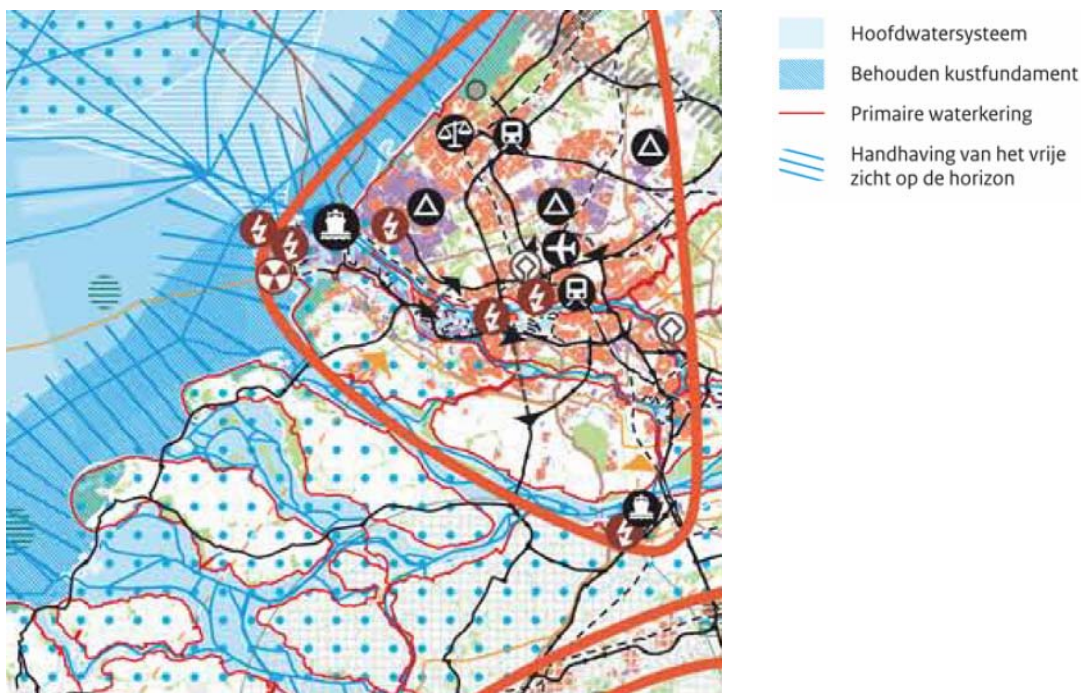
3.1. Rijk

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012)

De structuurvisie Infrastructuur en Ruimte vervangt de Nota Ruimte en de Nota Mobiliteit. Op het gebied van decentrale overheden wordt de lijn van de Nota Ruimte doorgezet. Het credo luidt daarbij 'beslisruimte zo dicht mogelijk bij de burger'. Het Rijk zal zo weinig mogelijk op de stoel van provincies en gemeenten zitten. Het uitgangspunt hierbij is dat provincies, regio's en gemeenten zelf het best in beeld hebben waar in hun gebied behoefte aan is. Op deze wijze kunnen regionale verschillen in groei en krimp gericht worden aangepakt. Dit houdt ook in dat landsdekkende verstedelijkingsafspraken en locatiebeleid (bijvoorbeeld nationale landschappen, rijksbufferzones en snelwegpanorama's) komen te vervallen.

Door provincies en gemeenten de ruimte te geven, kan het rijk zich richten op het behartigen van ruimtelijke belangen die van nationale en internationale betekenis zijn. De opgaven die in dat licht uiteen worden gezet zijn:

- de ontwikkeling van de stedelijke regio's rond mainports, brainport en greenports;
- netwerken voor energie en buisleidingen;
- het waarborgen van de waterveiligheid;
- en het beschermen van unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden.



Figuur 3.1 Uitsnede SVIR - nationaal ruimtelijke hoofdstructuur

Uit de bovenstaande uitsnede van de nationaal ruimtelijke hoofdstructuur valt af te lezen dat de nationale belangen die in de omgeving van het plangebied alle watergerelateerd zijn. Het betreft de bescherming van het hoofdwatersysteem en het bijbehorende kustfundament, de zorg voor ruimte voor waterveiligheid, de waterkeringen en het vrije zicht op de horizon.

Als structuurvisie is het document zelfbindend voor het Rijk. Voor de doorwerking van de rijksbelangen in plannen van lagere overheden, is het Barro opgesteld.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (2011)

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) is op 30 december 2011 (groten-deels) in werking getreden en omvat alle ruimtelijke rijksbelangen die juridisch doorwerken op het niveau van bestemmingsplannen. Het gaat om kaders voor onder meer het bundelen van verstedelijking, de bufferzones, de Ecologische Hoofdstructuur, de kust, grote rivieren, militaire terreinen, mainportontwikkeling van Rotterdam en de Waddenzee. Met het Barro maakt het Rijk proactief duidelijk waar provinciale verordeningen en gemeentelijke bestemmingsplannen aan moeten voldoen. Uit de regels en kaarten behorende bij het Barro kan worden afgeleid welke aspecten relevant zijn voor het ruimtelijke besluit.

In het bestemmingsplan voor het ecohotel dient met name rekening te worden gehouden met de door het Rijk geformuleerde belangen inzake natuur (Ecologische Hoofdstructuur en Natura 2000-gebieden).

Nationaal Waterplan 2009 - 2015 (2009)

Het Nationaal Waterplan (Ministeries van V&W, VROM en LNV, 2009) is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998. Het beschrijft de maatregelen die genomen moeten worden om Nederland ook voor toekomstige generaties veilig en leefbaar te houden en de kansen die water biedt te benutten. Het Nationaal Waterplan bestaat uit een thematische uitwerking en een gebiedsuitwerking. Thema's die behandeld worden zijn: waterveiligheid, watertekort en zoetwatervoorziening, wateroverlast, waterkwaliteit en gebruik van water. Gebiedsuitwerkingen zijn er voor de kust, rivieren, IJsselmeergebied, zuidwestelijke Delta, Randstad, Noordzee, Noord-Nederland en de Waddenzee, hoog Nederland en het stedelijk gebied. Op basis van de Waterwet en de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan de status van structuurvisie.

3.2. Provincie

Structuurvisie 'Visie op Zuid-Holland' (2010), 1e herziening (2011) en actualisatie 2012 (2011)

De Provinciale Structuurvisie Visie op Zuid-Holland is op 2 juli 2010 vastgesteld door Provinciale Staten van Zuid-Holland. De structuurvisie vervangt het provinciaal streekplan en het interim-beleid van de Wro op basis waarvan het laatste streekplan als structuurvisie werd aangemerkt. De Visie op Zuid-Holland geeft richting aan de door de provincie beoogde ontwikkeling van Zuid-Holland. De visie is zelfbindend voor de provincie. Daarnaast is met de visie ook een provinciale verordening opgesteld en vastgesteld, waarvan de inhoud ook bindend is voor lagere overheden.

De visie geeft aan dat voor een goede ruimtelijke ordening een integrale aanpak nodig is. Binnen deze aanpak wordt een zorgvuldige afweging gemaakt tussen de verschillende functies, zoals wonen, werken en recreëren. Hiervoor zijn vijf integrale hoofdpogaven benoemd die de basis vormen voor Visie op Zuid-Holland. De opgaven die in de visie uiteen worden gezet zijn:

- een concurrerend en aantrekkelijk internationaal profiel;
- een duurzame en klimaatbestendige Deltaprovincie;

- een samenhangend stedelijk netwerk;
- stad en land verbonden;
- een vitaal, divers en aantrekkelijk landschap.

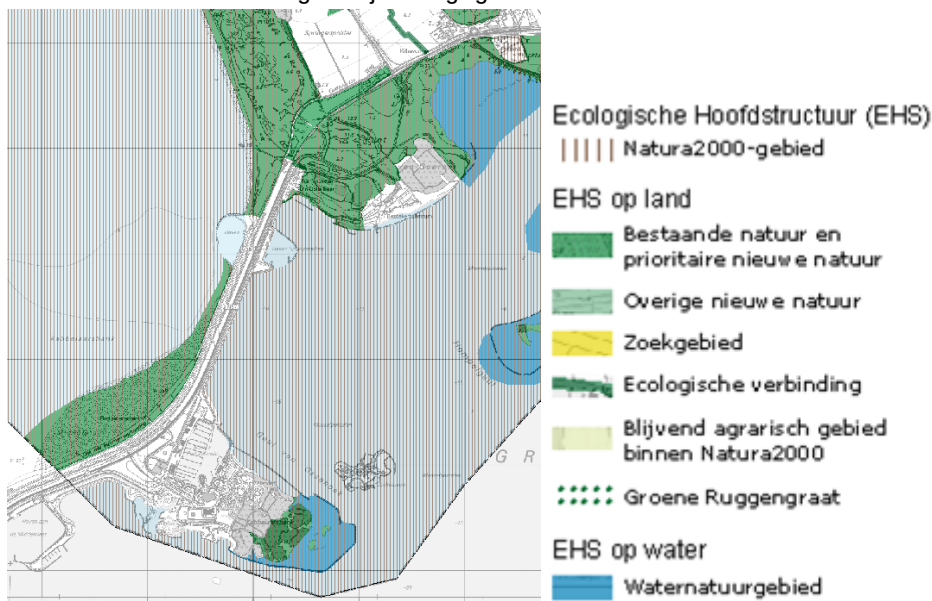
Vooraf van belang is hoe de opgaven uit de visie zijn doorvertaald in de Provinciale Verordening. Dat document omvat regels waaraan ruimtelijke plannen op gemeentelijk niveau moeten voldoen.

Provinciale verordening (2010), 1e herziening (2011) en actualisatie 2012 (2011)

In samenhang met de Provinciale Structuurvisie is de Provinciale Verordening opgesteld en vastgesteld. Deze verordening stelt concrete regels die bij ruimtelijke ontwikkelingen in acht genomen moeten worden. Hieronder wordt beknopt ingegaan op de relevante bepalingen uit de verordening.

De meest voorname bepaling uit de provinciale verordening is gekoppeld aan de bebouwingscontouren. Ontwikkelingen gericht op stedelijke functies buiten deze contouren zijn in beginsel uitgesloten. Een algemene uitzondering hierop valt te maken voor uitbreiding van bestaande voorzieningen, overigens onder voorwaarden. Daarnaast zijn er een aantal thematische regelingen, die ontwikkelingen buiten de bebouwingscontouren (onder voorwaarden) mogelijk maken.

In figuur 3.2 is een uitsnede van een kaart opgenomen, waarop de voor dit bestemmingsplan meest relevante zoneringen zijn aangegeven.



Figuur 3.2 Ecologische hoofdstructuur

Verblijfsrecreatie

Bestemmingsplannen voor gronden gelegen buiten de bebouwingscontouren die betrekking hebben op recreatieve functies, mogen uitsluitend de volgende nieuwe bebouwing toelaten:

1. kleinschalige bebouwing voor recreatie, uitgezonderd recreatiewoningen en bedrijfswoningen, passend bij en ondersteunend aan de recreatieve functie van het gebied.
2. recreatiewoningen en de bijbehorende gemeenschappelijke voorzieningen als onderdeel van een complex van recreatiewoningen, binnen de voor verblijfsrecreatie aangegeven gebieden onder de voorwaarde van goede landschappelijke inpassing.

Overigens geldt dat de gemeente eerder al heeft verzocht aan de provincie om de aanduiding 'recreatiegebied' toe te kennen aan De Punt in verband met de plannen voor het ecohotel.

De provincie heeft hierop laten weten in beginsel niet negatief tegen een recreatieve ontwikkelingen te staan, maar door de kwetsbaarheid van het gebied heeft zij besloten niet op voorhand een zonering op te nemen voor deze ontwikkelingen. In haar antwoord gaf de provincie verder aan dat wanneer de betreffende plannen verder uitgewerkt zijn en hieruit blijkt dat zij niet negatief van invloed zijn op de kwetsbare gebieden, de ontwikkeling in de eerstvolgende actualisatieronde van de verordening kan worden meegenomen.

Natuur

- Bestemmingsplannen dienen de bestaande natuurgebieden te beschermen tegen significante aantasting van de wezenlijke kenmerken en waarden.

Visie Brouwersdam

In opdracht van Natuur- en Recreatieschap de Grevelingen is een visie voor de openbare ruimte op de Brouwersdam opgesteld. De visie is dermate concreet dat initiatieven hieraan getoetst kunnen worden.

De visie benadrukt de maakbaarheid van het gebied. De Brouwersdam is aangelegd om functionele redenen, echter als gevolg van de elementen heeft ook de natuur zich in dit gebied kunnen ontwikkelen. In de visie wordt er op gewezen dat het functionele element zichtbaar mag blijven en versterkt mag worden.

De aanlanding van de dam bij De Punt kent weinig bebouwing en heeft een natuurlijk karakter. Het is een duidelijke overgang van de aangelegde dam naar het oude eiland. Van belang is dat dit karakter wordt versterkt en er ook aandacht is voor de cultuurhistorie in dit gebied.

De zeezijde van de dam heeft een robuust karakter, terwijl de meerzijde juist een meer open en natuurlijk karakter heeft. Aan deze zijde van de dam is het behoud van het zicht op de Grevelingen van belang.

Ook het deelgebied De Punt is verder uitgewerkt in de visie. Op De Punt is natuurbeleving van groot belang. In dit kader worden een belevingsbos en een ecohotel gerealiseerd. Ook cultuurbeleving is belangrijk voor dit gebied. Hierbij wordt ruimte geboden voor uitbreiding van het RTM-complex en de realisatie van de bunkerroute.

Goeree-Overflakkee: Belevingseiland in de Delta Uitwerking motie 168: Recreatie-visie Goeree-Overflakkee Provinciale Staten van Zuid-Holland (2011)

De provincie Zuid-Holland onderschrijft het belang van de sector recreatie en toerisme voor de huidige en toekomstige ontwikkeling van Goeree-Overflakkee. De opstelling van deze recreatievisie als uitvoering van de door Provinciale Staten aangenomen motie (168) is daarvan een uitwerking.

Voor de vestiging van nieuwe en uitbreiding van bestaande recreatiebedrijven en voorzieningen wordt een aantal randvoorwaarden aangegeven. Voor de kampeersector wordt een dalende trend voorzien. Hier geldt voor uitbreiding of nieuwvestiging het 'Nee, tenzij'-principe.

Voor overige verblijfsrecreatieve vormen wordt uitgegaan van het 'Ja, mits-principe', onder de volgende voorwaarden:

- een marktconform concept, dat aansluit bij de (actuele) markttrends. Er dienen niet louter slaapplekken aangeboden te worden, maar een aantrekkelijk product;
- een bedrijfsmatige exploitatie, met professioneel ondernemerschap. De ondernemer dient dit aan te tonen op basis van een visie op de markt, waarin marktconforme bezettingsgraden verantwoord worden;
- er dient zorgvuldig om te gaan met bestaande waarden zoals ecologie, landschap en cultuur zodat nieuwe ontwikkelingen goed ingepast worden in de omgeving, in samenhang met het overige recreatief-toeristische aanbod. Er dient voldoende segmentering in de markt plaats te vinden.

Geconcludeerd wordt dat projecten economisch en maatschappelijk haalbaar zijn, ook zonder dat onmiddellijk (fors) wordt geïnvesteerd in de samenhang met en de kwaliteit van de omgeving. Voor deze projecten geldt dat de omgevingsfactoren daar al voldoende kwaliteit hebben.

3.3. Regionaal en gemeentelijk beleid

Aangenaam Goeree-Overflakkee Voor een ambitieus en duurzaam economisch beleid in de 21e eeuw (2011)

De economie van Goeree-Overflakkee blijft achter bij andere regio's. Er moet meer aandacht komen voor het economisch beleid. Ambitie is daarbij het sleutelwoord. Er zijn genoeg kansen. Het toerisme is een op het eiland al bekende bedrijfstak, vooral op de Kop. Door het inspelen op nieuwe doelgroepen (short breaks, zakelijke markt, wellness en zorg) en het ontwikkelen van andere accommodatievormen (hotels, villa's etc.), kan de productiviteit per hectare zeker worden verdrievoudigd, met alle positieve effecten van dien voor werk en inkomen. Omdat Goeree-Overflakkee geografisch feitelijk het hart van de Delta vormt, is het eiland een van de meest interessante watersportgebieden van Europa.

Modernisering van de bedrijfstak kan leiden tot marktvergroting en hogere toegevoegde waarde per bedrijf.

Structuurvisie Goeree-Overflakkee 'Vitaal belevingseiland in de Delta' (2010)

Centraal staat de ambitie om Goeree-Overflakkee te ontwikkelen tot een authentiek en vitaal belevingseiland in de Delta. Daarmee worden recreatie en toerisme één van de belangrijkste economische pijlers van het eiland, die uiterst kansrijk is om verder te ontwikkelen. Geconstateerd wordt echter dat de huidige toeristische infrastructuur onvoldoende en deels sterk verouderd is, zowel wat betreft de verblijfaccommodaties als de dagattracties. Vernieuwen en selectief uitbreiden van de toeristische infrastructuur alsmede het verbinden van allerlei losse elementen vormen daarom de kern van de visie op recreatie en toerisme.

De ruimtelijke ontwikkelingsstrategie is er op gericht om recreatie en toerisme op de kop te versterken, de ontwikkelingen door te trekken naar de hals en via stepping stones langs de randen van de romp van het eiland.

Belangrijke projecten zijn kwaliteitsverbetering van de verblijfsrecreatie, inclusief de ontwikkeling van De Punt.

Innovatieplatform Kop van Goeree-Het móet en kán anders! Kop van Goeree 2020: het 'nieuwe denken' in ruimte, regels en exploitatie (2007)

Het Platform schets in hoofdlijnen het toekomstbeeld voor recreatie en toerisme in de gemeente. Toerisme en recreatie zijn van groot belang, maar dreigen in een neerwaartse spiraal te geraken. Ombuigen hiervan kan alleen door een gezamenlijke aanpak en het uitzetten van een consistente lijn. De kust staat centraal, maar er is in de huidige situatie weinig synergie tussen verblijf en omgeving. De seizoensafhankelijkheid van het toerisme is groot. Er moet voor de toekomst een betere aansluiting bij de markt worden gezocht. Een sterke eigen identiteit is wenselijk met een voor de tijdsconsument toegevoegde waarde. Deze identiteit moet ook door de lokale bevolking te worden herkend (trots) en gewaardeerd (draagvlak). Ouddorp aan Zee, de Kop van Goeree en het Havenhoofd, Stellendam en de Brouwersdam hebben voldoende intrinsieke of gebruikswaarde voor de vrijetijdsconsument. Deze gebieden worden echter pas werkelijk onderscheidend als ook een emotionele waarde (gevoel, gevoel) wordt toegevoegd.

Voor Ouddorp wordt een toekomstbeeld geschetst met Ouddorp Bad, globaal gelegen in de zone tussen de Vrijheidsweg en de Oude Nieuwlandseweg en Ouddorp Centrum. Ouddorp

Bad wordt ontwikkeld met aansprekende en gedifferentieerde voorzieningen voor de vrijetijdskonsumant, zowel lokaal als gasten. Er moet samenhang worden gecreëerd tussen natuur, strand, voorzieningen en de verscheidenheid aan accommodaties vanuit één kwaliteitsbeeld. Door deze ontwikkeling ontstaan ook nieuwe kansen voor het oude centrum van Ouddorp. Het dorp kan authentieke kwaliteiten herstellen en de lokale identiteit behouden.

De Brouwersdam wordt omgevormd van infrastructuur met incidentele bebouwing tot een bestemming voor alle (inter)nationale doelgroepen. Het gebied biedt avontuur en is een ontmoetingsplaats van gelijkgestemden (watersport, entertainment, etc.). Een tweetal ambitieniveaus zijn denkbaar:

- 'Trendsettend watersportcentrum': de ontwikkeling van Brouwersdam op basis van een nationaal (inclusief delen van Duitsland en Vlaanderen) marktbereik;
- 'Hot Spot': de ontwikkeling van Brouwersdam als een Europese 'hot spot' voor entertainment, short breaks, meetings en retail in een nautisch decor.

Toekomstvisie Goedereede 2020 (2008)

In de toekomstvisie wordt op hoofdlijnen vastgelegd waar de gemeente op maatschappelijk, economisch en ruimtelijk gebied zou moeten staan in 2020. De visie is uitgewerkt op kernenniveau en in deelgebieden. Voor dit plangebied is de deelvisie Brouwersdam van belang, waarvan De Punt onderdeel uitmaakt.

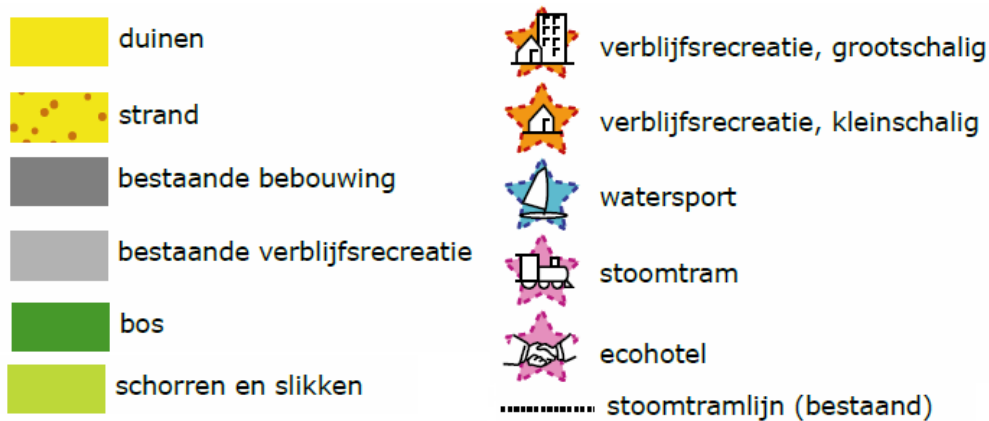
Deelvisie Brouwersdam

De Brouwersdam vormt een belangrijk concentratiepunt voor recreatie en toerisme. Om de concurrentiepositie te verbeteren zal de Brouwersdam niet alleen in het zomerseizoen maar jaarrond een belangrijke trekpleister moeten vormen. Een jaarrond exploitatie is nodig om nieuwe ontwikkelingen financieel haalbaar te maken. Het is noodzakelijk om de bestaande diensten en producten te verbeteren en te verbreden, waarmee nieuwe markten kunnen worden aangeboord. Hierbij kan worden gedacht aan het aanbieden van faciliteiten voor het geven van trainingen of cursussen voor de zakelijke markt. Daarnaast is er een groeiende vraag naar korte vakanties met kwalitatief hoogwaardige voorzieningen.

'De Punt' is, vanuit het noorden gezien, min of meer het begin van de dam en vormt daarom het startpunt voor de beleving van de Grevelingen en de Brouwersdam in het bijzonder. De natuurwaarde is hier groot en de nadruk ligt dan ook op natuurbeleving, ecologie en ontmoeting. Er wordt onder andere voorzien in een ecohotel, met een hotel-, congres- en informatiecentrum met daarin opgenomen zorg- en wellnessfuncties. Het geheel wordt qua architectuur op een ecologische wijze ingepast in het landschap.



Figuur 3.3. Deelgebied Brouwersdam



Beleidsvisie Goeree-Overflakkee energieneutraal 2030 (2011)

Deze beleidsvisie is een verdieping van het onderwerp 'duurzaamheid' uit de Regionale Structuurvisie Goeree-Overflakkee en is het beleidsmatige vervolg op de energievise als studie. In de Beleidsvisie is een regionale ambitie over klimaat en energie opgesteld: 'in 2030 is Goeree-Overflakkee energieneutraal'. De bedoeling is dat op het eiland in 2030 net zoveel duurzame (zon, wind, getijde) energie wordt geproduceerd als door huishoudens, toeristen, verkeer, bedrijven en dergelijke op Goeree-Overflakkee wordt verbruikt. Daarnaast moet er meer aandacht vanuit de gemeente komen voor de mogelijkheden van energieopwekking en -besparing voor Goeree-Overflakkee. Ook wordt een aanzet geven tot meer samenwerking met marktpartijen, overheden, maatschappelijke organisaties en bewoners.

Hoofddoel hierbij is bijdragen aan een meer duurzame leefomgeving en voorbeeldfunctie vervullen ten aanzien van klimaatverandering. De uitvoeringsagenda geeft richting aan de geformuleerde ambitie.

De ontwikkeling van een Ecohotel op Goeree-Overflakkee sluit goed aan bij deze visie.

3.4. Conclusie

Het veilig stellen van de waterkeringen en het zorgvuldig omgaan met natuur en landschap zijn belangrijke onderwerpen in de verschillende beleidsnota's. Nadrukkelijk wordt echter ook gewezen op het grote economisch belang van recreatie en toerisme voor het gebied en de noodzaak van innovatie en het bieden van een bestendig toekomstperspectief. De beoogde ontwikkeling is hiermee in overeenstemming. Aan Gedeputeerde Staten is op 8 juni 2012 op basis van artikel 15, lid 1 van de Verordening Ruimte een ontheffing voor het Ecohotel aangevraagd, zodat ook formele bepalingen de realisering van het project niet in de weg staan.

4.1. Programma

Het Ecohotel zal niet alleen gedurende het zomerseizoen belangrijk zijn als toeristisch-recreatieve trekker van het gebied, maar gedurende het gehele jaar een belangrijke bijdrage moeten leveren aan de aantrekkelijkheid en beleving van het gebied. Bovenal dient het economisch rendabel te exploiteren zijn. Het hotel krijgt dan ook een brede functie. Het programma bestaat dan ook uit de volgende voorzieningen:

- verblijfsaccommodaties, met een maximum van 320 overnachtingsplaatsen;
- een restaurant/horecavoorzieningen;
- een wellnesscentrum;
- voorzieningen voor vergaderingen en congressen;
- voldoende parkeerplaatsen voor het hotel + algemene parkeerplaatsen (inclusief solarpergola's);
- natuurontwikkeling.

De bouwplannen zijn in voorbereiding, waardoor nog geen oppervlaktes kunnen worden gegeven voor de verschillende functies. Het aantal van 320 overnachtingsplaatsen is het maximum aantal overnachtingsplaatsen dat is toegestaan en ook als zodanig in het bestemmingsplan wordt vastgelegd.

4.2. Ruimtelijke opzet

Het plangebied ligt in een bijzondere omgeving, op de overgang tussen het grootschalige en open gebied van de Grevelingen en het kleinschalige en besloten duinlandschap van de Punt met een sterk natuurlijk karakter. Deze bijzondere landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten moeten optimaal worden benut bij de opzet van het project.

In de ruimtelijke opzet is dan ook niet gekozen voor één groot gebouw, maar voor een qua omvang bescheiden hoofdgebouw met daaromheen verspreide kleinschalige units. Hiermee wordt ingespeeld op het resortconcept en ontstaat flexibiliteit in de gebruiksmogelijkheden, belangrijk voor de toekomstbestendigheid van het project.

Het hoofdgebouw is georiënteerd op de Grevelingen. Vanuit het gebouw is het vergezicht op het water belangrijk, maar andersom kan het gebouw ook als een duidelijk herkenningspunt vanaf het water fungeren. De Grevelingen vormt immers een belangrijk watersportgebied. Om deze oriëntatie te versterken wordt voor het hoofdgebouw een baai gemaakt. Hierdoor wordt de kustlijn verlengd en verzacht.

De oriëntatie van de units rond het hoofdgebouw is afhankelijk van de plaats van deze gebouwen. De kleine volumes laten zich gemakkelijk in de omgeving inpassen. Langs de zuidrand zal de oriëntatie wellicht nog op de Grevelingen zijn gericht, meer het gebied in biedt ook het zoetwatermeer aantrekkelijke mogelijkheden voor een groepering van units rond dit meer. De aanwezigheid van duinen en het beschikbaar komen van zand biedt ook mogelijkheden om units gedeeltelijk ook letterlijk 'in het duin' te realiseren.

Ook op het strand zullen wellicht enkele bescheiden, transparante gebouwtjes of overkappingen worden gebouwd, niet met een hotelfunctie maar wel als ruimte voor bijvoorbeeld vergaderingen of andere bijeenkomsten met een beperkt aantal personen.

De hoogte van de bebouwing blijft meestal beperkt tot twee bouwlagen. Daarbij zijn wel hoogteaccenten wenselijk, ook om de herkenbaarheid te bevorderen. Er wordt rekening mee gehouden dat het met het oog op een mogelijke toekomstige peilstijging van het Grevelingenmeer wenselijk kan zijn de begane grondvloer van de bebouwing enigszins boven het huidige maaiveld te realiseren.



Figuur 4.1 Impressie ruimtelijke opzet (bron: Zeelenberg architectuur)

De ruimtelijke opzet wordt nog nader geconcretiseerd. Het kader hiervoor vormt het beeldkwaliteitplan en het bestemmingsplan. Het beeldkwaliteitplan, dat als bijlage 1 bij deze toelichting is gevoegd, wordt door de raad vastgesteld en vormt daardoor ook het kader voor de welstandsbeoordeling. Het bestemmingsplan legt de essentiële ruimtelijke voorwaarden vast, zoals hoogte- en oppervlaktematen. Om geluidshinder van de aangrenzende catamaranvereniging te voorkomen, wordt tussen de hotelaccommodatie en het terrein van de vereniging een afstand van 50 m aangehouden. Voor de verdere uitwerking van de plannen biedt het bestemmingsplan de nodige flexibiliteit, zodat bij de uitwerking van de plannen optimaal kan worden ingespeeld op de specifieke gebiedskwaliteiten.

5.1. Archeologie

Beleidskader

Monumentenwet

De Monumentenwet 1998 regelt de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem, de inpassing ervan in de ruimtelijke ontwikkeling en de financiering van opgravingen: 'de veroorzaker betaalt'.

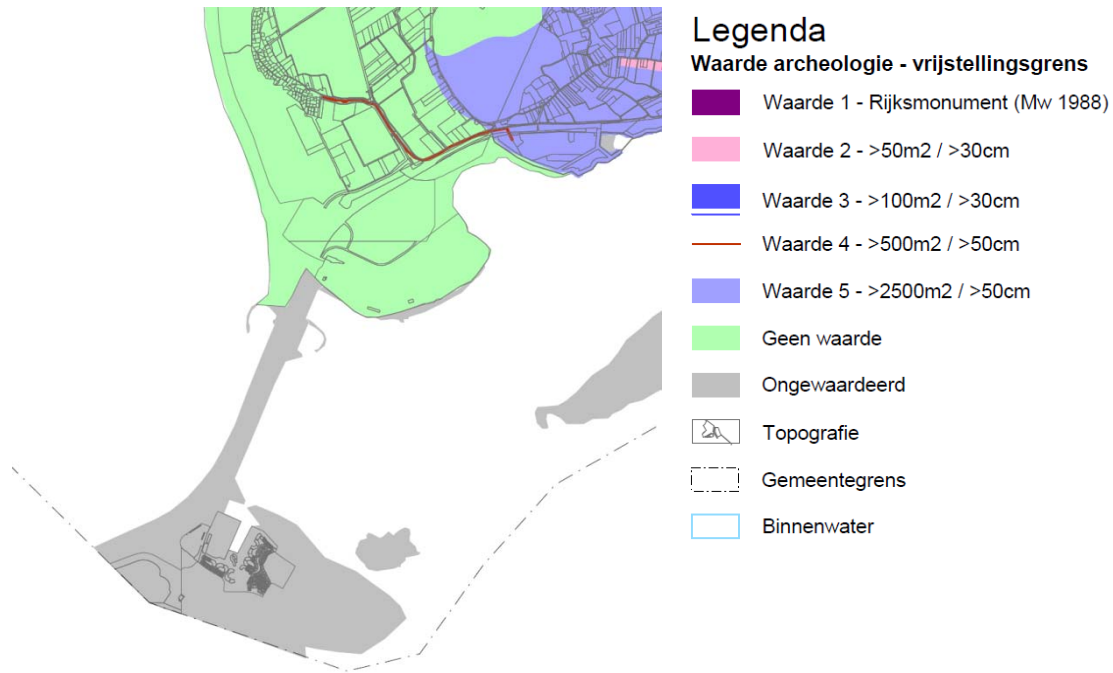
Voor gebieden waar archeologische waarden voorkomen of waar reële verwachtingen bestaan dat ter plaatse archeologische waarden aanwezig zijn, dient door de initiatiefnemer voorafgaand aan bodemingrepen archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd. De uitkomsten van het archeologisch onderzoek dienen vervolgens volwaardig in de belangenafweging te worden betrokken. Het belangrijkste doel is de bescherming van het archeologische archief in de bodem (in situ) omdat de bodem doorgaans de beste garantie biedt voor een goede conservering. Er wordt uitgegaan van het basisprincipe de 'verstoorder' betaalt voor het opgraven en het documenteren van de aangetroffen waarden als behoud in de bodem niet tot de mogelijkheden behoort.

Het ISGO heeft archeologiebeleid opgesteld voor Goeree-Overflakkee, waarin het wettelijk en beleidsmatig kader behandeld wordt. De nota geeft aan hoe de gemeenten op Goeree-Overflakkee op een efficiënte en verantwoorde wijze in de toekomst om kunnen gaan met het archeologisch erfgoed. De gemeenten op Goeree-Overflakkee streven er naar om het bodemarchief zoveel mogelijk in situ te bewaren. Bekende archeologische waarden worden door planaanpassing zoveel mogelijk ontzien. Zodoende kunnen archeologische waarden behouden blijven en worden opgravingskosten uitgespaard. Om het archeologisch erfgoed zo goed mogelijk te behouden en planaanpassing te kunnen realiseren, dienen archeologische informatie en belangen zo vroeg mogelijk te worden ingebracht en worden meegewogen in het proces van ruimtelijke ordening. Indien behoud van het bodemarchief niet mogelijk is, dient het gedocumenteerd te worden ('behoud ex situ').

Bij het regionale archeologiebeleid is ook een beleidskaart opgesteld die de zonering van de verschillende archeologische verwachtingswaarden aangeeft. Aan de verschillende verwachtingswaarden zijn voorwaarden gekoppeld wanneer bij bouw- en grondwerkzaamheden archeologisch onderzoek vereist wordt.

Onderzoek

Onderstaand is een uitsnede van de beleidskaart opgenomen die de archeologische (verwachtings)waarden voor het plangebied weergeeft.



Figuur 5.1 Uitsnede beleidskaart archeologie Goeree-Overflakkee

Uit deze regionale beleidskaart is op te maken dat De Punt geen archeologische (verwachtings)waarde kent.

5.2. Bodem

Bodemkwaliteit

Beleid en normstelling

Op grond van het Bro dient in verband met de uitvoerbaarheid van een plan rekening te worden gehouden met de bodemgesteldheid in het plangebied. Bij functiewijzigingen dient te worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde functie en moet worden vastgesteld of er sprake is van een saneringsnoodzaak. In de Wet bodembescherming is bepaald dat indien de desbetreffende bodemkwaliteit niet voldoet aan de norm voor de beoogde functie, de grond zodanig dient te worden gesaneerd dat zij kan worden gebruikt door de desbetreffende functie (functiegericht saneren). Voor een nieuw geval van bodemverontreiniging geldt, in tegenstelling tot oude gevallen (voor 1987), dat niet functiegericht maar in beginsel volledig moet worden gesaneerd. Nieuwe bestemmingen dienen bij voorkeur te worden gerealiseerd op bodem die geschikt is voor het beoogde gebruik.

Onderzoek en conclusie

Voor het bepalen van de bodemkwaliteit ter plaatse van het plangebied is een historisch vooronderzoek uitgevoerd op de locatie De Punt te Ouddorp (ATKB, Rapportnummer 20120050, d.d. 12 april 2012 - zie bijlage 2). Aanleiding van dit onderzoek is de herontwikkeling van het Plangebied. Doel is het bepalen of binnen het gebied potentieel bodemverontreinigende activiteiten plaatsvinden of hebben plaatsgevonden.

Op basis van het uitgevoerde bodemonderzoek kan het volgende geconcludeerd worden:

- in het plangebied hebben geen bedrijfsactiviteiten plaatsgevonden die mogelijk tot bodemverontreiniging hebben kunnen leiden;
- ook op basis van de ligging van het plangebied (in de zone kustgebied van de bodemkwaliteitskaart), mag verwacht worden dat in de boven- en ondergrond op de locatie geen verontreinigingen worden aangetroffen. Uit de Bodemkwaliteitskaart van ISGO

blijkt dat de kuststrook vooral wordt gekenmerkt door braakliggende gronden of gebieden met bos. De boven- en ondergrond van deze zone zijn schoon. In deze gebieden vinden nauwelijks menselijke activiteiten plaats die invloed hebben op de bodemkwaliteit;

- plaatselijk is het plangebied verhard. Het is mogelijk dat er puin onder de verhardingslagen aanwezig is. Puin is verdacht voor verontreinigingen met zware metalen, PAK en asbest.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat er geen aanwijzingen zijn dat de bodemkwaliteit de uitvoering van het bestemmingsplan in de weg staat.

5.3. Ecologie

5.3.1. Voortoets

Het plangebied is gelegen nabij drie Natura 2000-gebieden, Grevelingen, Voordelta en Duinen Goeree & Kwade Hoek. Aangezien in het bestemmingsplan ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt dient in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 onderzocht te worden of deze wet de uitvoering van het bestemmingsplan in de weg staat. Hiervoor is een zogenaamde voortoets opgesteld. Deze voortoets is opgenomen in bijlage 3.

In de voortoets wordt geconcludeerd dat:

- doordat het plangebied gelegen is buiten Natura 2000-gebieden areaalverlies niet optreedt;
- versnippering niet aan de orde is, aangezien ten noordwesten van de ontsluitingsweg De Punt de noordse woelmuis niet voorkomt;
- de verstoring in het plangebied tijdelijk enigszins toeneemt door bouwwerkzaamheden, maar de verstoringgevoelige soorten komen niet in de buurt van het plangebied voor, zodat (significant) negatieve effecten kunnen worden uitgesloten.
- de blijvende iets hogere recreatie-intensiteit evenmin leidt tot significante effecten; omdat dit duingebied altijd al goed recreatief is ontsloten en druk wordt gebruikt. Eventueel verstoringgevoelige soorten zijn daardoor afwezig.
- de ontwikkeling van het Ecohotel tot een toename van de verkeersintensiteiten leidt en hierdoor tot een toename van de stikstofdepositie. Op twee rekenpunten in de Westduinen betreft dit een toename van enkele tienden mol N/ha/jr in een gebied waar de achtergronddepositie hoger is dan de kritische depositiewaarde. Door het gevoerde begrazingsbeheer leidt deze geringe toename van de stikstofdepositie niet tot negatieve effecten op de aanwezige habitattypen. Overigens is dit een worst-case situatie, aangezien de nieuwe CROW publicatie lagere kentallen hanteert, daarmee neemt verkeersproductie met 30% af.
- Recente ontwikkelingen bovendien hebben geleid tot een veel grotere daling van de stikstofdepositie op dezelfde habitattypen in hetzelfde Natura 2000-gebied.

De ontwikkeling van het Ecohotel leidt niet tot (significant) negatieve effecten op de Natura 2000-gebieden in de omgeving. Het opstellen van een passende beoordeling is dan ook niet noodzakelijk. De Natuurbeschermingswet 1998 vormt geen belemmering voor de uitvoering van het bestemmingsplan.

5.3.2. Flora- en faunawet en Ecologische Hoofdstructuur

Beleid

Het rijksbeleid ten aanzien van de bescherming van soorten (flora en fauna) en de bescherming van de leefgebieden van soorten (habitats) is opgenomen in de Structuurvisie Infra-

structuur en Ruimte (SVIR). De uitwerking van dit nationale belang ligt bij de provincies. De bescherming van de EHS is in Zuid-Holland in de provinciale Structuurvisie nader uitgewerkt.

Normstelling

Flora- en faunawet

Voor de soortenbescherming is de Flora- en faunawet (hierna Ffw) van toepassing. Deze wet is gericht op de bescherming van dier- en plantensoorten in hun natuurlijke leefgebied. De Ffw bevat onder meer verbodsbepalingen met betrekking tot het aantasten, verontrusten of verstoren van beschermde dier- en plantensoorten, hun nesten, holen en andere voortplantings- of vaste rust- en verblijfplaatsen. De wet maakt hierbij een onderscheid tussen 'licht' en 'zwaar' beschermde soorten. Indien sprake is van bestendig beheer, onderhoud of gebruik, gelden voor sommige, met name genoemde soorten, de verbodsbepalingen van de Ffw niet. Er is dan sprake van vrijstelling op grond van de wet. Voor zover deze vrijstelling niet van toepassing is, bestaat de mogelijkheid om van de verbodsbepalingen ontheffing te verkrijgen van het Ministerie van Economische Zaken, Landbouw en Innovatie (EL&I). Voor de zwaar beschermde soorten wordt deze ontheffing slechts verleend, indien:

- er sprake is van een wettelijk geregeld belang (waaronder het belang van land- en bosbouw, bestendig gebruik en dwingende reden van groot openbaar belang);
- er geen alternatief is;
- geen afbreuk wordt gedaan aan een gunstige staat van instandhouding van de soort.

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

Met betrekking tot vogels hanteert het Ministerie van EL&I de volgende interpretatie van artikel 11:

De verbodsbepalingen van artikel 11 beperken zich bij vogels tot alleen de plaatsen waar gebroed wordt, inclusief de functionele omgeving om het broeden succesvol te doen zijn, én slechts gedurende de periode dat er gebroed wordt. Er zijn hierop echter verschillende uitzonderingen, te weten:

Nesten die het hele jaar door zijn beschermd

Op de volgende categorieën gelden de verbodsbepalingen van artikel 11 van de Ffw het gehele seizoen.

1. Nesten die, behalve gedurende het broedseizoen als nest, buiten het broedseizoen in gebruik zijn als vaste rust- en verblijfplaats (voorbeeld: steenuil).
2. Nesten van koloniebroeders die elk broedseizoen op dezelfde plaats broeden en die daarin zeer honkvast zijn of afhankelijk van bebouwing of biotoop. De (fysieke) voorwaarden voor de nestplaats zijn vaak zeer specifiek en limitatief beschikbaar (voorbeeld: roek, gierzwaluw en huismus).
3. Nesten van vogels, zijnde geen koloniebroeders, die elk broedseizoen op dezelfde plaats broeden en die daarin zeer honkvast zijn of afhankelijk van bebouwing. De (fysieke) voorwaarden voor de nestplaats zijn vaak specifiek en limitatief beschikbaar (voorbeeld: ooievaar, kerkuil en slechtvalk).
4. Vogels die jaar in jaar uit gebruikmaken van hetzelfde nest en die zelf niet of nauwelijks in staat zijn een nest te bouwen (voorbeeld: boomvalk, buizerd en ransuil).

Nesten die niet het hele jaar door zijn beschermd

In de 'aangepaste lijst jaarrond beschermde vogelnesten' worden de volgende soorten aangegeven als categorie 5. Deze zijn buiten het broedseizoen niet beschermd.

5. Nesten van vogels die weliswaar vaak terugkeren naar de plaats waar zij het hele jaar daarvoor hebben gebroed of de directe omgeving daarvan, maar die wel over voldoende flexibiliteit beschikken om, als de broedplaats verloren is gegaan, zich elders te vestigen.

De soorten uit categorie 5 vragen soms wel om nader onderzoek, ook al zijn hun nesten niet jaarrond beschermd. Categorie 5-soorten zijn namelijk wel jaarrond beschermd als zwaarwegende feiten of ecologische omstandigheden dat rechtvaardigen.

De Ffw is voor dit bestemmingsplan van belang, omdat bij de voorbereiding van het plan moet worden onderzocht of deze wet de uitvoering van het plan niet in de weg staat.

Natuurbeschermingswet 1998

Uit het oogpunt van gebiedsbescherming is de Natuurbeschermingswet 1998 van belang. Deze wet onderscheidt drie soorten gebieden, te weten:

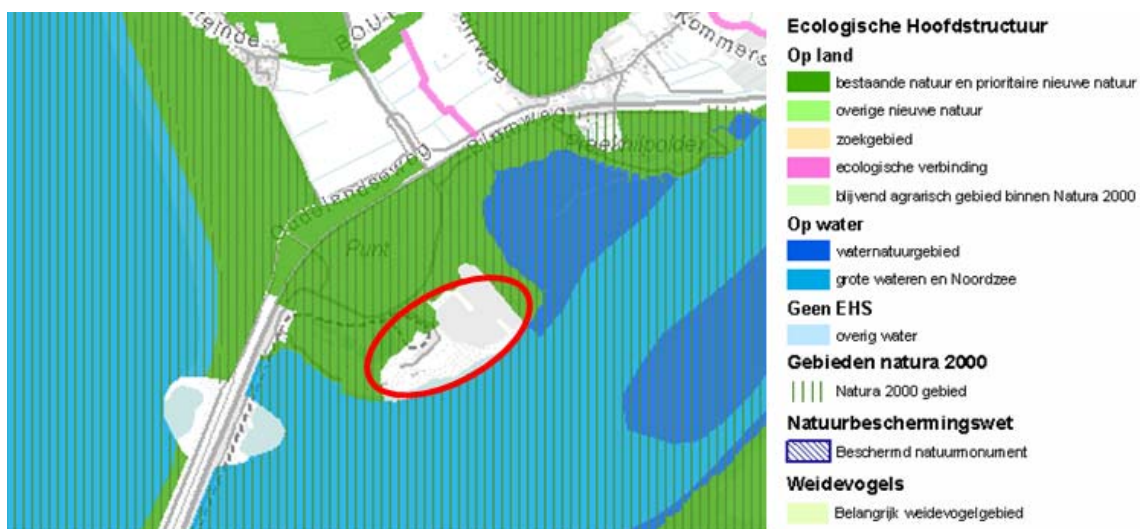
- door de minister van EL&I (voormalig Ministerie van LNV) aangewezen gebieden, zoals bedoeld in de Vogel- en Habitatrichtlijn;
- door de minister van EL&I (voormalig Ministerie van LNV) aangewezen beschermde natuurmonumenten;
- door Gedeputeerde Staten aangewezen beschermde landschapsgezichten.

De wet bevat een zwaar beschermingsregime voor de onder a en b bedoelde gebieden (in de vorm van verboden voor allerlei handelingen, behoudens vergunning van Gedeputeerde Staten of de Minister van EL&I). De bescherming van de onder c bedoelde gebieden vindt plaats door middel van het bestemmingsplan. De speciale beschermingszones (a) hebben een externe werking, zodat ook ingrepen die buiten deze zones plaatsvinden verstoring kunnen veroorzaken en moeten worden getoetst op het effect van de ingreep op soorten en habitats.

Bij de voorbereiding van het bestemmingsplan moet worden onderzocht of de Natuurbeschermingswet 1998 de uitvoering van het plan niet in de weg staat. Dit is het geval wanneer de uitvoering tot ingrepen noodzaakt waarvan moet worden aangenomen dat daarvoor geen vergunning ingevolge de Natuurbeschermingswet 1998 zal kunnen worden verkregen.

Ecologische Hoofdstructuur

Het plangebied is niet gelegen in de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). De EHS grenst wel aan het plangebied en komt overeen met de grenzen van het Natura 2000-gebied Grevelingen. Aangezien negatieve effecten op Natura 2000 kunnen worden uitgesloten (zie paragraaf 5.3.1), kunnen ook effecten op de EHS worden uitgesloten.



Figuur 5.2 Ligging plangebied (rode cirkel) ten opzichte van beschermde natuurgebieden (bron: geo-loket provincie Zuid-Holland)

Flora- en faunawet

In 2012 is in het plangebied ecologisch veldonderzoek uitgevoerd. Op basis van de resultaten van het onderzoek zijn in het inrichtingsplan ecologische maatregelen opgenomen om overtreding van de Flora- en faunawet te voorkomen. Het ecologisch veldonderzoek, de voorgestelde maatregelen en de toetsing aan de Flora- en faunawet zijn opgenomen in de rapportage in bijlage 4. Hieronder is een korte samenvatting opgenomen.

Uit het veldonderzoek komt naar voren dat het plangebied van belang is voor:

1. Soorten die gebonden zijn aan natte en vochtige schrale ecotopen (rietorchis, moeraswespenorchis en parnassia).
2. Gewone dwergvleermuis wegens de aanwezigheid van belangrijk foerageergebied.

Het plangebied is verder van belang wegens de aanwezigheid van enkele groeiplaatsen van de bijenorchis. In het duinmeer buiten het plangebied komt een populatie rugstreepadden voor, zij maken ook gebruik van het plangebied.



Bijenorchis

In het plangebied wordt een vochtige duinvallei gecreëerd, waardoor het plangebied beter geschikt wordt voor de rugstreepad. Tevens wordt hierdoor het voor parnassia, moeraswespenorchis, rietorchis en bijenorchis geschikte ecotoop met 150% uitgebreid. Daarnaast zal er monitoring plaatsvinden en indien noodzakelijk aanvullend beheer worden uitgevoerd. In het plangebied wordt spaarzaam omgegaan met verlichting en zullen vleermuisvriendelijke armaturen worden toegepast, zodat negatieve effecten op het foerageergebied van gewone dwergvleermuizen kunnen worden uitgesloten.

Overtreding van de Flora- en faunawet is niet aan de orde. Deze wet staat de uitvoering van het bestemmingsplan dan ook niet in de weg.

5.4. Water

Waterbeheer en watertoets

De initiatiefnemer dient in een vroeg stadium overleg te voeren met de waterbeheerder over een ruimtelijk planvoornemen. Hiermee wordt voorkomen dat ruimtelijke ontwikkelingen in strijd zijn met duurzaam waterbeheer. Het plangebied ligt binnen het beheersgebied van Rijkswaterstaat, verantwoordelijk voor het waterkwantiteits- en waterkwaliteitsbeheer. Bij het tot stand komen van dit bestemmingsplan is overleg gevoerd met de waterbeheerder over deze waterparagraaf. De opmerkingen van de waterbeheerder zijn vervolgens verwerkt in deze waterparagraaf.

Beleid duurzaam stedelijk waterbeheer

Op verschillende bestuursniveaus zijn de afgelopen jaren beleidsnota's verschenen aangaande de waterhuishouding, allen met als doel een duurzaam waterbeheer (kwalitatief en kwantitatief). Deze paragraaf geeft een overzicht van de voor het plangebied relevante nota's, waarbij het beleid van Rijkswaterstaat, het waterschap en de gemeente nader wordt behandeld.

Europa:

- Kaderrichtlijn Water (KRW).

Nationaal:

- Nationaal Waterplan (NW);
- Waterbeleid voor de 21ste eeuw (WB21);
- Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW);
- Waterwet.

Provinciaal:

- Provinciaal Waterplan;
- Provinciale Structuurvisie;
- Verordening Ruimte.

Deltaprogramma

Het Deltaprogramma staat voor een veilig én aantrekkelijk Nederland, nu maar ook in de toekomst. Het kabinet wil er met het Deltaprogramma voor zorgen dat de huidige en volgende generaties veilig zijn tegen het water en dat we de komende eeuw beschikken over genoeg zoet water.

Het Deltaprogramma is noodzakelijk om een veilig vestigings- en investeringsklimaat te garanderen. Het is niet alleen een voorwaarde voor onze economie, maar biedt ook de kans om internationaal onze vleugels uit te slaan. Onze water- en deltatechnologie zijn wereldwijd bekend. Bovendien willen we ook een aantrekkelijk land zijn, waar het prettig wonen, werken en recreëren is.

3^e Kustnota, Traditie, Trends en Toekomst, ministerie van Verkeer en Waterstaat (2000)

De 3^e Kustnota borduurt verder op de 2^e Kustnota, maar legt een veel sterkere relatie tussen kustveiligheid en ruimtegebruik.

De hoofddoelstellingen van het beleid in deze nota zijn gericht op:

- een duurzame bescherming van laag Nederland tegen overstroming;
- ruimtegebruik van de kust in harmonie met de duurzame bescherming van laag Nederland.

Met het oog op de verwachte klimaatverandering en de daarmee gepaard gaande zeespiegelstijging, zijn in de toekomst bredere en sterkere waterkeringen benodigd. Voorkomen moet worden dat als gevolg van ruimtelijke ontwikkelingen (zoals stedelijke ontwikkeling) landin-

waartse verbreding van de waterkeringen geen optie meer zal zijn. Reservering van ruimte biedt hiervoor de oplossing. In de nota is aangegeven, dat in de duinzoom goede mogelijkheden aanwezig zijn voor ontwikkeling van hoge natuurwaarden. Dit komt door de aanwezigheid van de schone kwel vanuit de duinen. Daarom wordt voor de duinzoom, uitgezonderd de stedelijke zones, gestreefd naar een combinatie van landbouw en ontwikkeling of behoud van natuurwaarden. Verder is in de nota aangegeven, dat het natuurlijke watersysteem in de duinzoom goede mogelijkheden biedt voor het stedelijk water.

Beleidslijn voor de kust (2007)

De beleidslijn kust is een uitwerking van het rijksbeleid voor de waterveiligheid uit de Derde Kustnota en de Nota Ruimte. De beleidslijn bevat een kader voor de toetsing van ingrepen of activiteiten met een ruimtebeslag. Tevens geeft de beleidslijn inzicht in de rollen en verantwoordelijkheden van de verschillende overheden voor de ruimtelijke ordening, de waterveiligheid en de natuur in het kustfundament.

De beleidslijn stelt dat in een deel van het plangebied beperkingen aan ver- en nieuwbouw op de waterkering gelden ('ja, mits'-principe), waarbij de voorwaarden worden ingevuld vanuit waterstaatswetgeving.

MIRT-Verkenning Grevelingen (2011)

Het Rijk en regionale overheden hebben in een MIRT-Verkenning (Meerjarenprogramma Infrastructuur, Ruimte en Transport) onderzocht hoe het water en de omgeving van de Grevelingen in alle opzichten gezonder, fraaier en sterker kunnen worden. Het onderzoek gaat over het herstellen van het zuurstofgehalte van het water, het opwekken van duurzame energie, het verder uitbreiden van het natuurareaal, het verbeteren van het aanbod voor recreanten en toeristen en het herstel van de visserij.

Door een opening te maken in de Brouwersdam kan de eb en vloedstroom van de Noordzee weer toegang krijgen tot het Grevelingenmeer. Door deze getijbeweging komt er meer zuurstof in het water. Er ontstaat ook meer natte natuur, de kweek van schelpdieren wordt weer mogelijk en er komt weer werk voor vissers. Dat is nodig om een einde te maken aan de sluipende achteruitgang van het planten- en dierenleven in het meer.

Verder heeft de MIRT-Verkenning zich gericht op het maken van een doorlaatopening in de Grevelingendam, zodat de Grevelingen weer in verbinding komt met het Volkarak-Zoommeer.

Ten slotte gaat de Verkenning in op de mogelijkheid van een sluis in de Brouwersdam voor de recreatievaart, zodat watersporters rechtstreeks van de Noordzee naar de jachthavens op de Grevelingen kunnen varen en niet meer de lange omweg via de sluis van Bruinisse hoeven te maken.

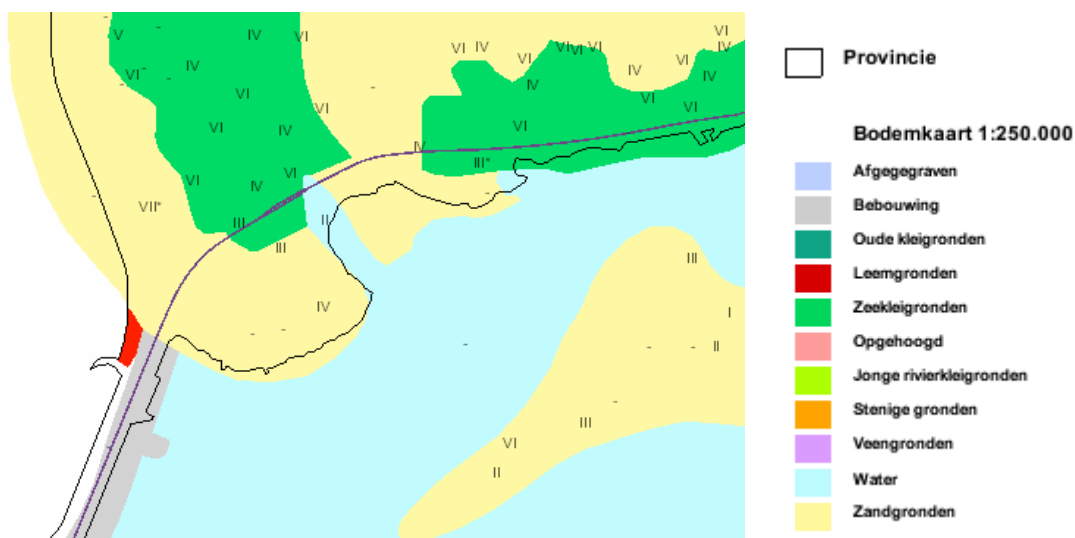
Huidige situatie

Algemeen

Het plangebied bestaat uit natuur- en recreatiegebied De Punt, gelegen in de gemeente Goeedereede. Het plangebied is grotendeels onverhard, de gebieden die wel verhard zijn, bestaan uit parkeerterreinen met de toegangswegen, het bezoekerscentrum, toiletgebouwen en een restaurant.

Bodem

De bodem ter plaatse bestaat uit zandgrond. Op De Punt is sprake van grondwatertrap IV. Dit wil zeggen dat de gemiddelde hoogste grondwaterstand op meer dan 0,4 m beneden maaiveld ligt en de gemiddelde laagste grondwaterstand varieert tussen 0,8 en 1,2 m beneden maaiveld. De maaiveldhoogte ter plaatse is circa NAP +1 m.



Figuur 5.3 Bodemkaart

Waterkwantiteit en -kwaliteit

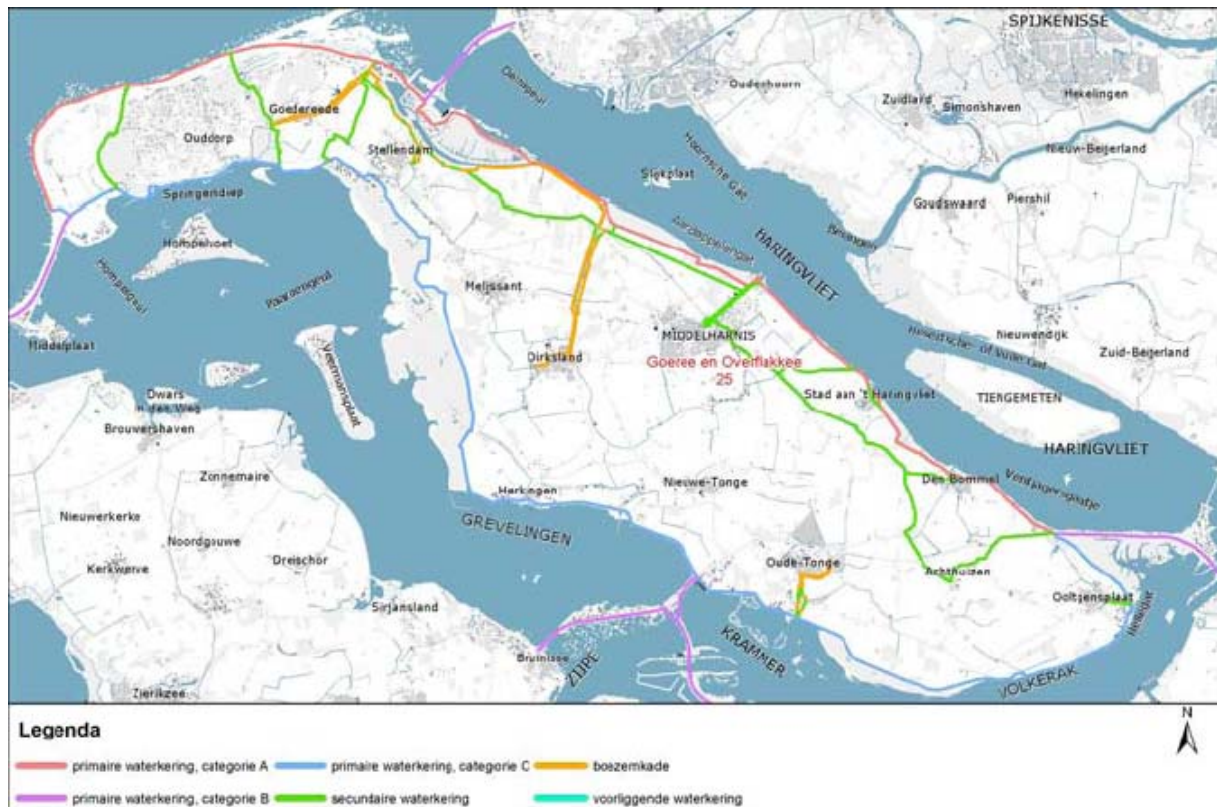
Aan de zuid- en oostkant van het plangebied ligt het Grevelingenmeer. Het Grevelingenmeer is een KRW-waterlichaam.

Het Grevelingenmeer heeft een oppervlakte van 11.000 ha, exclusief de drooggevalen gedeelten, die 3.000 ha beslaan. Het is het grootste zoutwatermeer van West-Europa. Door de aanleg van de Brouwersdam is het Grevelingenmeer veranderd van zout naar zoetwater. Veel planten en dieren, die afhankelijk waren van getij en zout water zijn hierdoor verdwenen. In 1978 is een doorlaatsluis gerealiseerd in de Brouwersdam om weer een open verbinding met de Noordzee te realiseren waardoor het Grevelingenmeer weer zout kon worden en de waterkwaliteit kon verbeteren. De kwaliteit van het Grevelingenmeer is echter de laatste jaren sterk verslechterd door een te laag zuurstofgehalte. Door de huidige Brouwerssluis wordt het meer zoveel mogelijk ververst. Van getijwerking is geen sprake, hoogstens is sprake van een verschil van 5 cm.

Aan de noordwestrand van het plangebied ligt daarnaast een zoetwaterduinmeertje.

Waterkeringen

De Brouwersdam fungeert in de omgeving van het plangebied als primaire waterkering. De kern-/beschermingszone van de primaire waterkering valt buiten het plangebied. Het plangebied zelf ligt buitendijks van deze primaire waterkering. De kustbescherming van dit gebied wordt gevormd door de bestaande breukstenen kribben. De oeverbeschermingen van de baai worden als strand uitgevoerd.



Figuur 5.4 Beleidsplan Waterkeringen 'Kijk op dijk en duin' d.d. december 2006

Toekomstige situatie

Algemeen

De ontwikkeling in het plangebied bestaat uit de realisatie van een ecohotel. Daarnaast wordt een zoutwater-baai aangelegd die in directe verbinding staat met het Grevelingenmeer. Deze baai is toegankelijk voor sloepen, de vaardiepte is beperkt. Het zand uit de baai wordt gebruikt voor de aanleg van duinen.

Waterkwantiteit

Voor de ontwikkeling worden 600 parkeerplaatsen verwijderd en hiervoor worden nieuwe parkeerplaatsen en het Ecohotel teruggeplaatst. Er vindt in het gebied nauwelijks een toename van verharding plaats. Daarnaast wordt door de aanleg van de zoutwaterbaai extra water gerealiseerd. Hierdoor hoeft geen extra watercompensatie plaats te vinden.

Vanwege toekomstige ontwikkelingen van het waterpeil in het Grevelingenmeer, op basis van de MIRT-Verkenning, moet in het plangebied mogelijk rekening worden gehouden met het invoeren van getij. Het toekomstig gemiddelde getij zal waarschijnlijk 50 cm worden rondom een middenstand van -20 cm of -10 cm. Als er ook springtij wordt ingevoerd zal dit tijdens die periode naar 70 cm getij gaan (35 cm naar boven en 35 cm naar beneden ten opzichte van middenstand). Dit zal zijn zonder gevaar voor de binnendijkse gebieden, maar voor de planlocatie van het Ecohotel is het wel van belang voor wat betreft maaiveldhoogte. Ook als gevolg van zeespiegelstijging kunnen de hoogste waterstanden veranderen. Verder wordt het Grevelingenmeer in de toekomst mogelijk ingezet als waterberging waardoor er tijdelijk nog hogere waterstanden op kunnen treden. Er zijn daarom nog veel onzekerheden omtrent het toekomstige peil.

In het Bestuurlijk overleg tussen de staatssecretaris van I&M en de Stuurgroep Zuidwestelijke Delta op 29 mei 2012, is besloten tot het opstellen van een Rijksstructuurvisie voor de Grevelingen en het Volkerak-Zoommeer. Hierdoor kan een besluit genomen worden over 'wel

of geen getij op de Grevelingen', 'een zoet of zout Volkerak-Zoommeer' en 'wel of geen waterberging in het Grevelingenmeer' en ontstaat uiteindelijk duidelijkheid over de toekomstige situatie. Het feitelijke peilbeheer van de Grevelingen en de hiermee samenhangende peilfluctuaties zijn daarom nog zo onzeker, dat het feitelijk onmogelijk is om hierop goed in te spelen zonder afbreuk te doen aan de ruimtelijke kwaliteit van de ontwikkeling.

Afvalwaterketen en riolering

Conform de Leidraad Riolering is het voor nieuwbouw gewenst een gescheiden rioleringsstelsel aan te leggen zodat schoon hemelwater niet bij een rioolzuiveringsinstallatie terecht komt. Afvalwater wordt aangesloten op de bestaande gemeentelijke riolering. Voor hemelwater wordt de volgende voorkeursvolgorde aangehouden:

- hemelwater vasthouden voor benutting;
- (in)filtratie van afstromend hemelwater;
- afstromend hemelwater afvoeren naar oppervlaktewater;
- afstromend hemelwater afvoeren naar RWZI.

Bij de beoogde ontwikkeling wordt het hemelwater zoveel mogelijk binnen het plangebied gehouden door infiltratie in de bodem, onder meer door het toepassen van wegen die half verhard zijn. De mogelijkheden voor het toepassen van vegetatiedaken en het bufferen van regenwater worden nog onderzocht.

Het afvalwater wordt via het gemaal Blomweg getransporteerd naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie in Goedereede. Dit gemaal kan maximaal 60 m³ per uur lozen richting rioolwaterzuivering. Dit is een beperkende voorwaarde voor de capaciteit van de riolering. In de huidige situatie wordt minder dan 60 m³ rioolwater aangevoerd op dit gemaal. Dit blijkt uit het feit, dat de pomp van dit gemaal niet 24 uur per dag draait.

Bij realisering van alle plannen op en rond de Brouwersdam kunnen knelpunten ontstaan. In september 2012 heeft overleg plaatsgevonden tussen de gemeente en een aantal betrokkenen bij de rioleringsproblematiek. Uitgangspunt is dat afvalwater van het Ecohotel door middel van een afzonderlijke persleiding wordt afgevoerd naar het rioolstelsel van Ouddorp. Omdat het gemaal Blomweg zijn maximale verwerkingscapaciteit bereikt heeft, dient een andere oplossing gekozen te worden. Daartoe kan het nodig zijn op het terrein van het Ecohotel een rioleringskelder te bouwen om te bufferen. De plannen moeten nog verder worden uitgewerkt. Vanuit Rijkswaterstaat is aangegeven dat voor de afvoer van vuil water een IBA (Individuele Behandeling van Afvalwater) niet acceptabel is, aangezien het niet wenselijk is afvalwater te lozen bij zwemwater.

Watersysteemkwaliteit en ecologie

Ter voorkoming van diffuse verontreinigingen van water en bodem is het van belang om duurzame, niet-uitloogbare materialen te gebruiken, zowel gedurende de bouw- als de gebruiksfase.

Conclusie

De ontwikkeling heeft geen negatieve gevolgen voor het waterhuishoudkundige systeem ter plaatse.

5.5. Verkeer

Verkeersstructuur

Het Ecohotel wordt ontsloten vanaf De Punt. De Punt sluit aan op de N57. Tevens kan vanaf De Punt aangesloten worden op de West Nieuwlandsedijk richting het buitengebied van Goedereede en op de Noordzeeroute/Brouwersdam (parallel aan de N57) richting de overige ac-

tiviteiten op de Brouwersdam. Vanaf De Punt takt een weg af naar het plangebied. Ook deze aftakking heeft de naam De Punt.

In de nabijheid van het Ecohotel zijn recreatieve fietsroutes gelegen. Deze routes maken onderdeel uit van het fietsknooppuntennetwerk van Zeeland en Zuid-Holland. Langs De Punt ligt een vrijliggend fietspad, dit komt de verkeersveiligheid ten goede.

Verkeersgeneratie en verkeersafwikkeling

Het Ecohotel zal leiden tot extra verkeer van en naar het plangebied. In de huidige situatie is op de Punt een bezoekerscentrum gevestigd, dit zal verdwijnen. In de berekeningen is hier rekening mee gehouden. Voor de berekening van de verkeersgeneratie wordt verwezen naar bijlage 5. Uit de berekeningen voor het (voor)ontwerpbestemmingsplan blijkt dat door de komst van het Ecohotel naar verwachting 510 mvt/etmaal naar het plangebied komen. Dit verkeer zal zich afwikkelen over De Punt. Aangenomen is dat 54% van het verkeer zich in oostelijke richting over de N57 zal afwikkelen en 36% van dit verkeer in zuidwestelijke richting. Het overige verkeer zal zich afwikkelen over de West Nieuwlandsedijk.

Naderhand is op basis van onder andere nieuwere kencijfers van het CROW (publicatie 317) de verkeersgeneratie aangepast. Op basis hiervan bedraagt de verkeersgeneratie 388 mvt/etmaal (zie bijlage 5). Bij de vaststelling van het ontwerpbestemmingsplan zijn de berekeningen voor luchtkwaliteit en stikstofdepositie die zijn gebaseerd op de verkeersgeneratie niet meer aangepast en is uitgegaan van 510 mvt/etmaal. Deze verkeersgeneratie van 510 mvt/etmaal en de berekeningen kunnen dus als een 'worst-case' scenario worden gezien.

Verkeersgegevens

De verkeersgegevens op de N57 zijn verkregen van Rijkswaterstaat. Het betreft hier tellingen in 2011. Voor de extrapolatie naar het maatgevende jaar 2020 is een autonome groei van 1,5% per jaar aangehouden. De verkeersgegevens van de West Nieuwlandsedijk zijn verkregen van het waterschap Hollandse Delta en zijn gebaseerd op tellingen in 2011. Voor deze weg is een autonome groei van 1% per jaar aangehouden. Van De Punt zijn geen verkeersgegevens bekend. Hiervoor is een aanname gedaan op basis van het aantal aanwezige parkeerplaatsen in de huidige situatie. Dit betreft een 'worstcase'situatie aangezien in de praktijk blijkt dat de parkeerplaatsen nooit allemaal bezet zijn.

Tabel 5.1 Verkeersintensiteiten in mvt/etmaal (afgerond op 50-tallen)

	autonoom	incl.	autonoom	incl.
	2012	2012	2020	2020
N57 ten oosten van kruispunt met De Punt	8.428	8.703	9.494	9.769
N57 ten westen van kruispunt met De Punt	8.428	8.611	9.494	9.677
De Punt (aftakking)	2.500	3.010	2.707	3.218
West Nieuwlandsedijk	1.212	1.263	1.312	1.363

Aan de hand van de verkeersintensiteiten en de beschikbare capaciteit van de verschillende wegen kan gesteld worden dat het verkeer zich op een adequate en veilige manier kan afwikkelen.

Parkeren

Voor het bepalen van de parkeerbehoefte zijn dezelfde uitgangspunten gehanteerd als voor het bepalen van de verkeersgeneratie. De gehanteerde kencijfers zijn afkomstig uit publicatie 182 van het CROW.

Tabel 5.2 Berekening parkeerbehoefte

	aantal / oppervlakte	kencijfer	parkeerbehoefte
hotel	320 bedden	0,5 per bed	160 parkeerplaatsen
restaurant	400 m ²	14 per 100 m ² bvo	28 parkeerplaatsen*

* Hierbij is ervan uitgegaan dat het restaurant voor een deel openbaar toegankelijk is. Bezoekers van het hotel zullen eveneens van deze faciliteit gebruikmaken. In de berekeningen is ervan uitgegaan dat 50% extern verkeer is inclusief werkzame personen. Voor deze personen zijn dan nog parkeerplaatsen nodig. Voor de oppervlakte van het restaurant is eveneens rekening gehouden met een 'worstcase'situatie. In het programma voor de ontwikkeling van het hotel wordt vooralsnog rekening gehouden met een oppervlakte van 400 m².

Uit de bovenstaande tabel blijkt dat voor het hotel op basis van CROW normen 160 parkeerplaatsen nodig zijn bij een maximum aantal overnachtingsplaatsen. In totaal worden meer parkeerplaatsen gerealiseerd. Op aangeven van het Grevelingschap dienen er 200 openbare parkeerplaatsen te worden opgenomen voor dagrecreanten. De extra plaatsen zijn bedoeld voor de recreanten, die van het strandje op De Punt gebruik kunnen blijven maken of De Punt gebruiken als uitvalsbasis voor een wandeling. Er zijn geen prognoses van het aantal dagrecreanten op De Punt. De ervaringen hebben uitgewezen dat dit aantal in het verleden aanzienlijk is overschat. Deze openbare parkeerplaatsen kunnen ook worden gebruikt voor het parkeren ten behoeve van het restaurant.

Conclusie

De bereikbaarheid van het Ecohotel is goed te noemen. Het extra verkeer ten gevolge van de ontwikkeling zal niet leiden tot problemen in de verkeersafwikkeling. Met de aanleg van parkeerplaatsen voor het Ecohotel wordt tevens in de eigen parkeerbehoefte voorzien. Het aspect verkeer staat de realisatie van het Ecohotel dan ook niet in de weg.

5.6. Geluid

Beleid en normstelling

Langs alle wegen bevinden zich als gevolg van de Wet geluidhinder (Wgh) geluidszones, met uitzondering van woonerven en 30 km/h-gebieden. Binnen de geluidszone van een weg dient de geluidsbelasting aan de gevel van geluidsgevoelige bestemmingen aan bepaalde wettelijke normen te voldoen. De zonebreedte is afhankelijk van een binnen- of buitenstedelijke ligging en de hoeveelheid rijstroken van de weg en wordt gemeten uit de rand van de weg. De zonebreedte van de N57, een 2x1 autoweg en buitenstedelijk gelegen, bedraagt 250 m. Ook De Punt heeft een zone van 250 m.

Onderzoek

De ontwikkeling ligt op ruim 900 m van de N57 en valt dus buiten de wettelijke geluidszone van deze weg.

Een deel van de bebouwing van het Ecohotel valt wel binnen de wettelijke geluidszone van De Punt. Een hotel is echter geen geluidsgevoelige bestemming op grond van de Wgh. Dit betekent echter niet dat geen onderzoek naar het geluidsaspect hoeft te worden uitgevoerd. Uit jurisprudentie volgt duidelijk dat ook bij recreatiewoningen of campings rekening dient te worden gehouden met het aspect geluidshinder, zowel met industrielawaai als spoorweglawaai en wegverkeerslawaai. De algemene randvoorwaarde voor ontwikkelingen is dat 'een goed verblijfsklimaat dient te worden gegarandeerd'.

'Het ligt echter in de rede, mede gelet op de omstandigheid dat recreatiewoningen veelal worden bewoond juist om rust te vinden, de normen die gelden voor de hoogst toelaatbare geluidbelasting voor woningen, vanwege een industrieterrein, zoveel mogelijk overeenkomstig op recreatiewoningen toe te passen' (KB 90.023432 10-12-1990, AB 1991, nr. 201).

Vergelijkbare overwegingen zijn ook in latere Kroonbesluiten of uitspraken van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (ABRvS) opgenomen met betrekking tot de geluidsbelasting van industrieterreinen (onder andere racecircuitterrein), van spoorwegen (Tracébesluit Betuweroute, E01.96.0532 d.d. 28 mei 1998) en verkeerswegen. In een latere uitspraak van de ABRvS (E01.98.0423, d.d. 14 augustus 2000 over de onthouding van goedkeuring vanwege een geluidsbelasting van meer dan 50 dB(A) op de gevel) werd ten aanzien van wegverkeerslawaaï het volgende vermeld:

'De Afdeling is van oordeel dat het ook bij geluidsbelasting van wegen in de rede ligt de normen die gelden voor woningen zo veel mogelijk overeenkomstig toe te passen op recreatiewoningen teneinde een aanvaardbaar verblijfsklimaat te garanderen. Hieraan kan niet afdoen dat de mensen die in de recreatiewoningen verblijven, in dit geval mogelijk niet zozeer komen om rust te vinden.... Verweerders hebben in dit geval niet ten onrechte betekenis gehecht aan de grens van de 50 dB(A)-contour van de weg'.

Een verblijf in een hotel is vergelijkbaar met een verblijf in een recreatiewoning. Op basis van jurisprudentie dient inzichtelijk te worden gemaakt of er sprake is van een aanvaardbaar akoestisch klimaat. Uit tabel 5.1 blijkt dat de verkeersintensiteiten op De Punt laag zijn. Voor een groot deel bestaat dit uit bestemmingsverkeer, voor een deel ook uit verkeer dat samenhangt met de dagrecreatieve functie. Binnen de aangegeven relatief lage intensiteiten zal de 'piek' vooral overdag optreden. Voor de hotelgasten is, voor de vraag of sprake is van een aanvaardbaar verblijfsklimaat, vooral het geluidsniveau 's nachts bepalend. Het verkeer op De Punt zal in de nacht zeer beperkt zijn. In verband hiermee kan worden gesteld dat sprake is van een aanvaardbaar verblijfsklimaat.

5.7. Luchtkwaliteit

Beleid en normstelling

Bij ruimtelijke plannen moet de luchtkwaliteit worden onderzocht. Het toetsingskader voor luchtkwaliteit wordt gevormd door de Wet milieubeheer, hoofdstuk 5, titel 5.2 luchtkwaliteitseisen (ook wel Wet luchtkwaliteit genoemd). De Wm bevat grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijn stof, lood, koolmonoxide en benzeen. Bij ruimtelijke ontwikkelingen zijn vooral de jaargemiddelde grenswaarden voor stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀) van belang.

Besluit niet in betekenende mate (nibm)

In het Besluit nibm, en de bijbehorende regeling, is exact bepaald in welke gevallen een project vanwege de beperkte gevolgen voor de luchtkwaliteit niet aan de grenswaarden hoeft te worden getoetst. Dit kan onder meer het geval zijn wanneer een project een bijdrage heeft van minder dan 3% van de jaargemiddelde grenswaarden.

Onderzoek

Door de ontwikkeling is er een toename van het verkeer. Daarbij is uitgegaan van 510 mvt/etmaal (weekdaggemiddelde) (zie ook paragraaf 5.5). Hierbij wordt uitgegaan van een aandeel vrachtverkeer van 2%. Uit de Nimb-tool blijkt dat deze verkeerstoename zorgt voor een toename van het gehalte stikstof in de lucht van 0,46 µg/m³ en van fijn stof van

0,15 µg/m³. Beide toenames blijven beneden de 1,2 µg/m³. Het project draagt dan ook niet in betekenende mate bij aan de toename van de hoeveelheid stikstofdioxide en fijn stof in de lucht.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is een indicatie van de luchtkwaliteit ter plaatse van het projectgebied gegeven. Dit is gedaan aan de hand van de monitoringstool (www.nsl-monitoring.nl) die bij het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit hoort. Hieruit blijkt dat in 2011 de jaargemiddelde concentraties stikstofdioxide en fijn stof direct langs de N57 (als maatgevende doorgaande weg in de omgeving van het plangebied) ruimschoots onder de grenswaarden uit de wetgeving lagen. Omdat direct langs deze weg aan de grenswaarden wordt voldaan, zal dit ook ter plaatse van het projectgebied het geval zijn. Concentraties luchtverontreinigende stoffen nemen immers af naarmate een locatie verder van de weg ligt.

Conclusie

Er wordt geconcludeerd dat het aspect luchtkwaliteit de uitvoering van het plan niet in de weg staat. Uit het oogpunt van luchtkwaliteit is sprake van een aanvaardbaar leefmilieu ter plaatse.

5.8. Bedrijven en milieuhinder

Beleid en normstelling

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het van belang dat bij de aanwezigheid van bedrijven in de omgeving van milieugevoelige functies:

- ter plaatse van de milieugevoelige functies een goed woon- en leefmilieu kan worden gegarandeerd;
- rekening wordt gehouden met de bedrijfsvoering en milieuruimte van de betreffende bedrijven.

Om in de bestemmingsregeling de belangenafweging tussen bedrijvigheid en nieuwe woningen in voldoende mate mee te nemen, wordt in dit plan gebruikgemaakt van de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering (editie 2009).

Onderzoek en conclusies

Voor een hotel geldt op basis van de VNG-uitgave Bedrijven en milieuzonering (2009) een richtafstand van 10 m tot een rustige woonwijk in verband met de aspecten geur, gevaar en geluid (en 0 m in een gemengd gebied). In de directe omgeving van het plangebied zijn geen hindergevoelige functies gelegen. Het hotel is dan ook niet van invloed op het woon- en leefklimaat ter plaatse.

Ten westen van het plangebied is een catamaranclub gelegen. Op basis van de VNG-uitgave geldt voor een jachthaven, enigszins vergelijkbaar met catamaranclubs, een richtafstand van 50 m ten opzichte van een rustige woonwijk en 30 m voor gemengd gebied in verband met het aspect geluid. Dit is de bepalende afstand, aangezien de richtafstanden voor gevaar en geur kleiner zijn. Het voorliggende plangebied ligt in een gebied met nadrukkelijk een recreatieve functie en behoort daarmee niet tot een rustige woonwijk. Hierdoor kan een richtafstand van 30 m worden gehanteerd. De afstand van de catamaranclub tot het bouwvlak voor het hotel is voldoende, zodat de ligging van de catamaranclub de vaststelling van het bestemmingsplan niet in de weg staat.

5.9. Externe veiligheid

Beleid en normstelling

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

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

Voor zowel bedrijvigheid als vervoer van gevaarlijke stoffen zijn twee aspecten van belang, te weten het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR is de kans per jaar dat een persoon dodelijk wordt getroffen door een ongeval, indien hij zich onafgebroken (dat wil zeggen 24 uur per dag gedurende het hele jaar) en onbeschermd op een bepaalde plaats zou bevinden. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting dan wel infrastructuur. Het GR drukt de kans per jaar uit dat een groep van minimaal een bepaalde omvang overlijdt als direct gevolg van een ongeval waarbij gevaarlijke stoffen betrokken zijn. De norm voor het GR is een oriëntatiewaarde. Het bevoegd gezag heeft een verantwoordingsplicht als het GR toeneemt en/of de oriëntatiewaarde overschrijdt.

Risicovolle inrichtingen

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (hierna: Bevi) geeft een wettelijke grondslag aan het externe veiligheidsbeleid rondom risicovolle inrichtingen. Op basis van het Bevi geldt voor het PR rondom een risicovolle inrichting een grenswaarde voor kwetsbare objecten en een richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten. Beide liggen op een niveau van 10^{-6} per jaar. Bij een ruimtelijke ontwikkeling moet aan deze normen worden voldaan.

Het Bevi bevat geen grenswaarde voor het GR; wel geldt op basis van het Bevi een verantwoordingsplicht ten aanzien van het GR in het invloedsgebied rondom de inrichting. De in het externe veiligheidsbeleid gehanteerde norm voor het GR geldt daarbij als oriëntatiewaarde. Deze verantwoordingsplicht geldt zowel in bestaande als in nieuwe situaties.

Vervoer van gevaarlijke stoffen

In de Circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (RVGS) is het externe veiligheidsbeleid voor het vervoer van gevaarlijke stoffen over water en (spoor)wegen opgenomen. Op basis van de circulaire is voor bestaande situaties de grenswaarde voor het PR ter plaatse van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten 10^{-5} per jaar en de streefwaarde 10^{-6} per jaar. In nieuwe situaties is de grenswaarde voor het PR ter plaatse van kwetsbare objecten 10^{-6} per jaar; voor beperkt kwetsbare objecten in nieuwe situaties geldt een richtwaarde van 10^{-6} per jaar. Op basis van de circulaire geldt bij een overschrijding van de oriëntatiewaarde voor het GR of een toename van het GR een verantwoordingsplicht. Deze verantwoordingsplicht geldt zowel in bestaande als in nieuwe situaties. De circulaire vermeldt dat op een afstand van 200 m vanaf het tracé in principe geen beperkingen hoeven te worden gesteld aan het ruimtegebruik. Wel kan de verantwoordingsplicht voor het GR nog buiten deze 200 m strekken.

Vooruitlopend op de vaststelling van het Besluit Transportroutes Externe Veiligheid is de circulaire per 1 januari 2010 gewijzigd. Met deze wijziging zijn de veiligheidsafstanden en plasbrandaandachtsgebieden uit het Basisnet Wegen en Basisnet Water opgenomen in de circulaire.

Beleidsvisie externe veiligheid Goeree-Overflakkee (2008)

De gemeenten op Goeree-Overflakkee willen iedereen op elke plek in de gemeente een veilige werk- en leefomgeving bieden. Het leven zit echter vol risico's en 100% veiligheid bestaat niet. Hoge veiligheidsambities hebben grote financiële consequenties en een (te) hoge maatschappelijke prijs. De gemeenten streven naar een evenwichtige afweging van veiligheidsbelangen en overige belangen. Hiertoe is de 'Beleidsvisie Externe Veiligheid - Richting

aan risico's op Goeree-Overflakkee' opgesteld. Deze bevat een aantal beleidsuitgangspunten en ook worden een aantal wettelijke punten onderstreept.

Tevens wordt een methode neergezet voor het toetsen van risico's bij ontwikkelingen. Deze methode maakt het mogelijk om bij ruimtelijke plannen op voorhand te bepalen welke soorten objecten wel/niet zijn toegestaan binnen bepaalde afstanden van risicobronnen. Met deze beleidsvisie heeft de regio een duidelijke visie en ambitie neergezet voor de invulling van ruimtelijk en milieubeleid. Daarmee wordt een kader geboden voor het afwegen van veiligheid ten opzichte van ruimte, milieu en economie.

Onderzoek

Uit de provinciale risicokaart (www.risicokaart.nl) blijkt dat in het plangebied geen risicovolle inrichtingen aanwezig zijn. Deze worden in het bestemmingsplan ook niet mogelijk gemaakt. Ook in de omgeving van het plangebied komen geen risicovolle inrichtingen voor.

Ten noorden van het plangebied vindt wel vervoer van gevaarlijke stoffen plaats over de N57 (wegvak Ze11, N57: afrit N215 (Stellendam) -N59). Uit het Basisnet Weg versie 1.0 (oktober 2009) blijkt dat de veiligheidszone van deze weg 5 m is (gemeten van het midden van de weg). De weg heeft geen plasbrand aandachtsgebied en er vindt geen overschrijding van het groepsrisico plaats. De weg ligt op circa 900 m afstand van het plangebied. Gezien deze grote afstand en doordat er geen overschrijding van het GR plaatsvindt, staat deze weg de vaststelling van het bestemmingsplan niet in de weg.

In (de omgeving van) het plangebied vindt verder geen vervoer van gevaarlijke stoffen plaats over het spoor, het water of door buisleidingen.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het plan voldoet aan het beleid en de normstelling ten aanzien van externe veiligheid. Het aspect externe veiligheid staat de uitvoering van het plan niet in de weg.

5.10. Kabels en leidingen

Voor planologisch relevante buisleidingen geldt in het algemeen een belemmeringszone waarmee in de bestemmingslegging rekening moet worden gehouden.

Beleid en normstelling

Besluit externe veiligheid buisleidingen

Per 1 januari 2011 is het Besluit externe veiligheid buisleidingen in werking getreden. In dat besluit wordt aangesloten bij de risicobenadering uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) zodat ook voor buisleidingen normen voor het PR en het GR gelden. Op advies van de minister wordt bij de toetsing van externe veiligheidsrisico's van buisleidingen al enkele jaren rekening gehouden met deze risicobenadering.

Onderzoek en conclusie

Er zijn geen planologisch relevante buisleidingen, hoogspanningsverbindingen of straalpaden aanwezig. Er wordt geconcludeerd dat het aspect kabels en leidingen de uitvoering van het plan niet in de weg staat.

5.11. Duurzaamheid

Bij het realiseren van een 'ecohotel' staat duurzaamheid hoog in het vaandel. Duurzaamheid is een breed begrip en omvat alle ontwikkelingen op technologisch, economisch, ecologisch en sociaal vlak die bijdragen aan een wereld die efficiënter, zuiniger en op langer termijn meer continu omgaat met de aarde en haar bewoners.

Ecologie

De ontwikkeling dient waar mogelijk de bestaande ecologie te versterken door het bevorderen van biodiversiteit, onder meer door het creëren van een optimale hydrologische situatie. Uitgangspunt is het zoveel mogelijk toepassen van de bestaande beplanting.

Infrastructuur

Planontwikkelingen dienen zo veel mogelijk gebruik te maken van de bestaande infrastructuur om de belasting in het gebied laag te houden. Er dienen koppelingen te ontstaan met reeds bestaande voorzieningen in de omgeving. Om die reden wordt er ook voor gekozen om bijvoorbeeld het parkeren voor het Ecohotel en voor dagrecreanten te combineren. Dit biedt flexibiliteit en bevordert een zuinig ruimtegebruik.

Ook wordt ernaar gestreefd om de terreinverharding zo beperkt mogelijk te houden. Waar verharding functioneel noodzakelijk is, wordt zoveel mogelijk halfverharding toegepast en worden zoveel mogelijk materialen toegepast als schelpen of grastegels.

Bezonnig

Bebouwing dient zongericht te worden verkaveld om passieve- en actieve zonne-energie te benutten. Koeling dient zo veel mogelijk voorkomen te worden door toepassing van zonwering.

Prefabricage

Bouwplaatsverliezen dienen te worden geminimaliseerd door zorgvuldig plannen en gebruik te maken van prefabricage. Door de bouwtijd zo kort mogelijk te houden is de belasting voor natuur en milieu minimaal.

Energieverbruik en techniek

Het ontwerp moet ruimte bieden om op eenvoudige wijze toekomstige technische ontwikkelingen in te kunnen zetten. En dient gestreefd te worden naar het gebruik van bouw- en andere materialen met een geringe milieubelasting en een gering energie-/waterverbruik op de korte- en lange termijn. Uitgangspunt is de 'Trias Energetica'-filosofie: beperk het energieverbruik, gebruik duurzame bronnen en eindige bronnen efficiënt.

Toekomstig (her)gebruik

De ontwikkeling dient over een langere periode esthetisch en bouwtechnisch waardevol te zijn en te blijven. Er dient rekening te worden gehouden met hergebruiksmogelijkheden in de toekomst.

Menselijke maat

De menselijke maat en beleving dienen als norm te worden gesteld en in harmonie zijn met de bestaande omgevingskwaliteiten.

Voorlichting

Gebruikers zullen worden voorgelicht en geïnspireerd over de duurzaamheidsaspecten van de ontwikkelingen. Meten is weten.

5.12. Onderzoeksplicht vanwege mer-wetgeving**Beleid en normstelling**

In onderdeel C en D van de bijlage bij het Besluit m.e.r. is aangegeven welke activiteiten in het kader van de omgevingsvergunning planmer-plichtig, projectmer-plichtig of mer-beoordelingsplichtig zijn. Voor deze activiteiten zijn in het Besluit m.e.r. drempelwaarden opgeno-

men. Daarnaast dient het bevoegd gezag bij de betreffende activiteiten die niet aan de bijbehorende drempelwaarden voldoen, na te gaan of sprake kan zijn van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu, gelet op de omstandigheden als bedoeld in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling. Deze omstandigheden betreffen:

- de kenmerken van de projecten;
- de plaats van de projecten;
- de kenmerken van de potentiële effecten.

Onderzoek en conclusies

Het bestemmingsplan maakt op De Punt de bouw van een hotel met bijbehorende voorzieningen mogelijk ter vervanging van het daar aanwezige bezoekerscentrum en het horecabe-drijf. Het onderzoek dat voor dit bestemmingsplan is uitgevoerd en dat in de voorgaande paragrafen is opgenomen heeft uitgewezen dat de vaststelling van dit bestemmingsplan geen belangrijke negatieve milieueffecten tot gevolg hebben. Voor dit bestemmingsplan is dan ook geen mer-procedure of mer-beoordelingsprocedure noodzakelijk conform het Besluit m.e.r.

6.1. Bestemmingsplansystematiek

Per 1 januari 2010 geldt de digitaliseringsverplichting en is de digitale versie van een bestemmingsplan juridisch bindend. Dit brengt met zich mee dat bestemmingsplannen digitaal opgesteld, uitwisselbaar en op vergelijkbare wijze moeten worden gepresenteerd, zodat deze ook digitaal raadpleegbaar zijn. Met het oog hierop stellen de Wro en de onderliggende regelgeving eisen waaraan digitale plannen moeten voldoen. Zo bevatten de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) bindende afspraken waarmee bij het maken van bestemmingsplannen rekening moet worden gehouden. SVBP kent (onder meer) hoofdgroepen van bestemmingen, een lijst met functie- en bouwaanduidingen, gebiedsaanduidingen en een verplichte opbouw van de planregels en het renvooi.

Ook is rekening gehouden met de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Deze wet is vastgesteld op 1 oktober 2010 en de voornaamste vernieuwing die hieruit voortkomt, is de omgevingsvergunning. De omgevingsvergunning is één geïntegreerde vergunning voor bouwen, wonen, monumenten, ruimte, natuur en milieu. Het inhoudelijke toetsingskader verandert niet of nauwelijks ten opzichte van het huidige toetsingskader. De verantwoordelijkheid voor de afstemming tussen de diverse juridische kaders ligt echter vanaf 1 oktober 2010 bij de overheid. Daarnaast wordt in de Wabo bepaald welk type bouwwerken onder welke voorwaarden zonder vergunning opgericht mogen worden. De bestemmingsregels zijn hier, waar nodig, op afgestemd.

6.2. Planregels

6.2.1. Inleidende regels

Begrippen (artikel 1)

Dit artikel definieert de begrippen die in het bestemmingsplan worden gebruikt. Dit wordt gedaan om interpretatieverschillen te voorkomen.

Wijze van meten (artikel 2)

Dit artikel geeft aan hoe de lengte, breedte, hoogte, diepte en oppervlakte en dergelijke van gronden en bouwwerken wordt gemeten of berekend. Alle begrippen waarin maten en waarden voorkomen worden in dit artikel verklaard.

6.2.2. Bestemmingsregels

Recreatie - Verblijfsrecreatie (artikel 3)

Dit is de enige bestemming van het plan, aangezien het hele plangebied aan deze functie gerelateerd is. Naast verblijfsrecreatie zijn ook dagrecreatieve voorzieningen toegestaan en voorzieningen voor de RTM-trambaan.

De omvang van de verblijfsrecreatie is aan maten gebonden. Het aantal overnachtingsplaatsen is beperkt tot een maximum van 320. Voorts is een bouwvlak opgenomen waarbinnen de

bebouwing voor het hotel geplaatst dient te worden. De oppervlakte van de gebouwen is daarbij ook geboden aan een maximum bouwhoogte (12 m) en een maximum oppervlakte (12.500 m²). De wijze waarop de oppervlakte wordt gemeten is – zoals hiervoor is aangegeven – geregeld in artikel 2 van het bestemmingsplan. Voorts mogen overkappingen en pergola's worden gebouwd, bijvoorbeeld in de vorm van een (geheel of gedeeltelijk) overdekt terras bij de hotelaccommodatie. Overkappingen (met ten hoogste één gesloten wand) en pergola's zijn geen gebouwen en tellen niet mee bij de maximum oppervlakte van de toegestane bebouwing.

Vanuit het bestemmingsplan is niet verder vastgelegd hoe het terrein concreet moet worden ingericht. Met betrekking tot de verdere vormgeving is wel een beeldkwaliteitplan opgesteld.

Waterstaat - Waterstaatkundige functie (Artikel 4)

Een deel van het oppervlaktewater binnen de bestemming Recreatie - Verblijfsrecreatie staat in open verbinding met het Grevelingenmeer. Gezien de belangen van de waterbeheerder Rijkswaterstaat, zijn deze gronden voorzien van de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterstaatkundige functie'. Binnen deze dubbelbestemming zijn de gronden ter plaatse tevens bestemd voor waterstaatkundige functies en zijn bouwwerken alleen toegestaan indien het waterstaatsbelang niet onevenredig wordt geschaad.

6.2.3. Algemene regels

In dit onderdeel van de regels komen algemene regels aan de orde die gelden voor alle bestemmingen in het bestemmingsplan. De algemene regels bestaan uit de volgende artikelen.

Antidubbeltelregel (artikel 5)

Een antidubbeltelregel wordt opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebleven terrein niet nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.

De formulering van de antidubbeltelregel wordt bindend voorgeschreven in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.2.4 Bro).

Algemene bouwregels (artikel 6)

Dit artikel bevat een algemene regeling waarmee bestaande afwijkingen van maten uit het bestemmingsplan mogen worden gehandhaafd, veranderd en/of vernieuwd. Aanpassingen die leiden tot grotere afwijkingen dan in de huidige situatie aan de orde zijn, worden niet toegestaan.

Tevens is een regel opgenomen op basis waarvan het verboden is een terrein te bebouwen op zodanige wijze dat daardoor op aansluitende terreinen strijdigheden ontstaan met de voor die gronden geldende regels. Indien er op zulke wijze reeds strijdigheden bestaan dan mogen deze worden gehandhaafd, maar niet worden vergroot.

Ook worden binnen bepaalde maten kleine overschrijdingen van bouwgrenzen door ondergeschikte bouwdelen als trappen, hellingbanen en balkons toegestaan.

Tot slot is bepaald dat bouwhoogtes mogen worden overschreden door installaties voor zonne-energie en overige ondergeschikte bouwdelen, en dat bouwwerken voor de scheepvaartgeleiding in het algemeen zijn toegestaan.

Algemene gebruiksregels (artikel 7)

Naast de specifieke gebruiksregels die bij diverse bestemmingen zijn opgenomen, zijn in dit artikel algemene gebruiksregels opgenomen die voor alle bestemmingen gelden. Het artikel bepaalt onder andere dat het verboden is het hotel of de losstaande hotelonderkomens te gebruiken voor permanente bewoning.

Uitsluiting aanvullende werking bouwverordening (artikel 8)

Deze bepaling geeft invulling aan de afstemmingsbepaling tussen de bouwverordening en het bestemmingsplan ingevolge artikel 9 van de Woningwet. Artikel 9 van de Woningwet regelt primair dat de bouwverordening buiten toepassing blijft voor zover deze niet overeenstemt met het desbetreffende bestemmingsplan. Voor zover het bestemmingsplan geen regels bevat ten aanzien van een onderwerp dat in de bouwverordening is geregeld, is de bouwverordening wel van toepassing, tenzij het bestemmingsplan anders bepaalt.

De bepaling dient als uitwerking van de laatste zinsnede en voorkomt dat de bouwverordening onbedoeld aanvullend werkt bij onderwerpen die in het bestemmingsplan bewust niet zijn geregeld, bijvoorbeeld omwille van globaliteit. De relevante onderwerpen staan allemaal in paragraaf 2.5 van de bouwverordening.

Algemene afwijkingsregels (artikel 9)

In dit artikel wordt de mogelijkheid geboden aan het bevoegd gezag om bij een omgevingsvergunning onder voorwaarden af te wijken van de bestemmingsregels. Het betreft afwijkingsmogelijkheden ten behoeve van kleine overschrijdingen van maatvoeringen en bouwgrenzen, alsmede ten behoeve van ontwikkelingen van algemeen nut.

Algemene wijzigingsregels (artikel 10)

In dit artikel is een regeling opgenomen die het college van burgemeester en wethouders de mogelijkheid geeft de bestemmingslegging te wijzigen voor gronden waar de bestemmingslegging niet conform de werkelijke situatie is opgenomen.

Overige regels (artikel 11)

In dit artikel is een regeling opgenomen waarmee wordt vastgelegd dat daar waar het plan verwijst naar een wet, een algemene maatregel van bestuur, een verordening, een richtlijn of een andere (wettelijke) regeling, de betreffende verwijzing betrekking heeft op het bedoelde document zoals dat van kracht is op het moment van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan.

6.2.4. Overgangs- en slotregels

In het afsluitende onderdeel van de regels komen de overgangs- en slotregel aan de orde.

Overgangsrecht (artikel 12)

De formulering van het overgangsrecht is bindend voorgeschreven in het nieuwe Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.2.1 Bro).

Slotregel (artikel 13)

Deze regel bevat de titel van het plan.

7. Economische uitvoerbaarheid

43

Het Ecohotel wordt door marktpartijen ontwikkeld. De grond die nodig is voor het Ecohotel wordt door het Natuur- en Recreatieschap De Grevelingen in erfpacht uitgegeven.

Door de marktpartijen is een exploitatieopzet in hoofdlijnen opgesteld. Hierin is rekening gehouden met deze erfpachtkosten. De exploitatieopzet is voorts gebaseerd op de benodigde investeringen in en kosten voor:

- infrastructuur;
- de bouw van het hoofdgebouw en de afzonderlijke hoteleenheden;
- additionele kosten, zoals de kosten voor de planvoorbereiding en adviseurs;
- promotie- en verkoopkosten;
- diverse kosten in de vorm van onder andere notariskosten, rentekosten, aanloopkosten, onvoorzien.

De raming van kosten en opbrengsten resulteert in een rendement van ruim 6%. Hiermee is het project economisch uitvoerbaar. Het financieel-economisch onderzoek in het kader van de economische uitvoerbaarheid van het plan wordt vertrouwelijk gehouden op grond van artikel 10 eerste lid, sub c, van de Wet Openbaarheid van Bestuur (Wob). Openbaarheid van dit onderzoek kan namelijk de belangen van betrokken partijen schaden.

Voor de realisering van het project is inmiddels tussen het gemeentebestuur en de ontwikkelende partij een anterieure overeenkomst gesloten. Kostenverhaal is hierdoor voldoende verzekerd.

Het gemeentebestuur van Goedereede voert een actief handhavingsbeleid, zowel op het gebied van de ruimtelijke ordening als voor andere beleidssectoren. Daarbij wordt veelal regionaal samengewerkt, zoals bij de milieuwetgeving en in het kader van de Integrale handhaving horeca het geval is.

Een van de uitgangspunten bij het ontwikkelen van een bestemmingsplan is dat het plan handhaafbaar dient te zijn. Handhaving van het ruimtelijk beleid is een voorwaarde voor het behoud en de ontwikkeling van de ruimtelijke kwaliteit.

De handhaving van de regelgeving van het bestemmingsplan is de bevoegdheid van burgemeester en wethouders. Het gaat daarbij om de planregels inzake het bouwen en het gebruik van gronden en bouwwerken. Het Bro bevat een algemeen verbod om gronden en bouwwerken te gebruiken in strijd met het bestemmingsplan. Daarnaast is dit nog eens expliciet aangegeven in de regels van het voorliggende bestemmingsplan.

Handhaving is niet alleen van belang om de ruimtelijke kwaliteit in stand te houden, daarnaast heeft handhaving uiteraard ook een belangrijke functie in het kader van de rechtszekerheid en de rechtsgelijkheid.

De planregels in dit plan zijn voldoende duidelijk, concreet en toepasbaar om te kunnen handhaven. Handhaving van het plan zal in de praktijk primair plaatsvinden via de bestemmingsplantoets in het kader van de omgevingsvergunning voor het bouwen, door feitelijk toezicht op de aanwezigheid van bouwwerken en op de gebruiksactiviteiten.

Het tegengaan van permanente bewoning van verblijfsaccommodatie vormt daarbij een belangrijk speerpunt van het gemeentelijke handhavingsbeleid.

9.1. Overleg ex artikel 3.1.1 Bro

In het kader van het overleg als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is het voorontwerpbestemmingsplan aan de volgende instanties voorgelegd:

- provincie Zuid-Holland, directie Ruimte en Mobiliteit;
- Inspectie Leefomgeving en Transport;
- Rijkswaterstaat;
- waterschap Hollandse Delta;
- Natuur- en Recreatieschap de Grevelingen;
- Intergemeentelijk Samenwerkingsverband Goeree-Overflakkee (ISGO);
- Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond.

Van de Inspectie Leefomgeving en Transport en het Natuur- en Recreatieschap de Grevelingen is geen reactie ontvangen. De overige reacties zijn hierna samengevat en van commentaar voorzien. De brieven zijn opgenomen in bijlage 7.

Provincie Zuid-Holland

Samenvatting

1. Het plan voldoet op enkele punten niet aan de Provinciale Structuurvisie en de Verordening Ruimte:
 - Het gebied waarop het voorontwerpbestemmingsplan betrekking heeft, heeft de aanduiding 'Recreatiegebied'. Binnen deze aanduiding behoort het realiseren van een hotel niet tot de mogelijkheden.
 - Binnen de Verordening Ruimte is dit gebied niet aangeduid als 'Verblijfsrecreatiegebied'.

Door het college is op 8 juni 2012 een ontheffing voor deze plannen aangevraagd. De gemeenteraad kan het bestemmingsplan niet vaststellen, voordat GS definitief over de ontheffing hebben besloten.

2. De conclusies inzake de Flora- en faunawet ontbreken nog in het voorontwerp.
3. Grote delen van De Punt zijn in de Verordening Ruimte en de Provinciale Structuurvisie aangemerkt als onderdeel van de Ecologische Hoofdstructuur. Ontwikkelingen in dit gebied mogen hiermee niet strijdig zijn dan wel hieraan geen afbreuk doen.

Beantwoording

1. Het bestemmingsplan 'Ecohotel De Punt' zal niet worden vastgesteld voordat GS definitief over de ontheffing van de Provinciale Structuurvisie en de Verordening Ruimte hebben besloten.
2. Bij de voorbereiding van het (voor)ontwerpbestemmingsplan is het ecologisch veldonderzoek nog niet afgerond, omdat dit seizoengebonden is. Bij de vaststelling van het bestemmingsplan is de rapportage de conclusies en aanbevelingen toegevoegd. De bestemmingsregeling biedt, in combinatie met de voorgestane ruimtelijke opzet van het hotel, voldoende flexibiliteit om goed te kunnen inspelen op specifieke ecologische waarden van het plangebied.

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van de Ecologische Hoofdstructuur. De grenzen van het bestemmingsplan zijn tevens afgestemd op de begrenzing van het Natura 2000-gebied De Grevelingen.

Conclusie

De reactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan. Bij de vaststelling van het bestemmingsplan is de ecologieparagraaf aangevuld met de resultaten van het veldonderzoek.

Rijkswaterstaat Zeeland

Samenvatting

1. *Rijksbeleid*

Rijkswaterstaat Zeeland verzoekt in paragraaf 3.1 ook te wijzen op nationaal belang 9 uit het SVIR, de zorg voor ruimte voor waterveiligheid. In het Nationaal Waterplan (NWP) wordt hierop in paragraaf 5.4 nader ingegaan voor het Noordelijk Deltabekken en de eventuele inzet van het Grevelingenmeer voor de afvoer en berging van water.

2. *Problematiek van afvalwater en de capaciteit van de rioolpersleiding*

Aangegeven is dat het voor Rijkswaterstaat Zeeland in deze fase van het bestemmingsplan van groot belang is om inzichtelijk te krijgen hoe het knelpunt van de maximale belasting van de rioolpersleiding wordt opgelost. Verzocht wordt ten behoeve van de aspecten op het gebied van riolering, diffuse bronnen en lozingen van hemelwater in een zo vroeg mogelijk stadium in overleg te treden met Rijkswaterstaat Zeeland. Verzocht wordt om een overleg te initiëren om tot mogelijke oplossingen en nadere maatregelen voor dit probleem te komen.

3. *Water in het bestemmingsplan*

In paragraaf 6.2.2 wordt aangegeven dat de Bestemming 'Recreatie - Verblijfsrecreatie (artikel 3)' de enige bestemming in het plangebied is. Echter in het plangebied bevindt zich momenteel water dat in open verbinding staat met het Grevelingenmeer. Rijkswaterstaat verzoekt dit deel te voorzien van de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterhuishoudkundige functie – Recreatie - Verblijfsrecreatie'. Verder wordt aandacht gevraagd voor een goede inrichting en ontsluiting van het plangebied.

4. *Waterveiligheid en ontwikkelingen waterpeil Grevelingenmeer*

Als aanvulling op paragraaf 5.4 wordt vermeld dat is besloten een Rijksstructuurvisie voor de Grevelingen en het Volkerak-Zoommeer op te stellen. Hierdoor kan een besluit genomen worden over 'wel of geen getij op de Grevelingen', 'een zoet of zout Volkerak-Zoommeer' en 'wel of geen waterberging in het Grevelingenmeer'.

Verzocht wordt bij de verdere planontwikkeling ook rekening te houden met tijdelijk verhoogde waterstanden in het Grevelingenmeer en de daaraan gekoppelde risico's voor overstromingen voor (tijdelijke) bewoners en gebruikers van het gebied. Aandachtspunten hierbij zijn een calamiteitenplan en een goede ontsluiting van het gebied. In dit kader is het wenselijk om in het plan het risico van overstromingen zoveel mogelijk te beperken door de drie sporen van meerlaagse veiligheid uit te werken (1. voorkomen dat overstroming plaatsvindt, 2. gebied zo inrichten dat schade en slachtoffers beperkt blijven, 3. een doeltreffende organisatie van calamiteiten- en rampenbestrijding).

Beantwoording

1. *Rijksbeleid*

In paragraaf 3.1 is een verwijzing opgenomen naar nationaal belang 9, zoals genoemd in de SVIR, namelijk de zorg voor ruimte voor waterveiligheid.

2. *Problematiek van afvalwater en de capaciteit van de rioolpersleiding*

In de toelichting op het ontwerpplan is aangegeven dat er in de huidige situatie sprake is van een maximale belasting van de rioolpersleiding en waterzuivering. Het gestelde, dat sprake is van een maximale belasting van rioolpersleiding en waterzuivering is wellicht te ongenueanceerd weergegeven. In de huidige situatie wordt rioolwater van de Brouwers-

dam en omgeving afgevoerd naar het gemaal Blomweg. Dit gemaal kan maximaal 60 m³ per uur lozen richting rioolwaterzuivering. Dit is de enige beperkende voorwaarde voor de capaciteit van de riolering. In de huidige situatie wordt minder dan 60 m³ rioolwater aangevoerd. Dit blijkt uit het feit, dat de pomp van dit gemaal niet 24 uur per dag draait. Bij realisering van alle plannen op en rond de Brouwersdam kunnen knelpunten ontstaan. In september 2012 heeft overleg plaatsgevonden tussen de gemeente en een aantal betrokkenen over de rioleringsproblematiek. Uitgangspunt is dat afvalwater van het Ecohotel door middel van een afzonderlijke persleiding wordt afgevoerd naar het rioolstelsel van Ouddorp. Omdat het gemaal Blomweg zijn maximale verwerkingscapaciteit bereikt heeft, dient een andere oplossing gekozen te worden. Daartoe kan het nodig zijn op het terrein van het Ecohotel een rioleringskelder te bouwen om te bufferen, zodat er tijdsafspraken kunnen worden gemaakt voor de lozing. Het rioleringsplan wordt nog verder uitgewerkt en over dit plan zal overleg plaats vinden met het waterschap.

3. *Water in het bestemmingsplan*

De definitieve inrichting van het gebied rond het ecohotel staat nog niet helemaal vast. Naar verwachting zullen er ook veranderingen in de kustlijn optreden en wordt het water van de Grevelingen voor een deel 'naar binnen' gebracht. Het deel van het plangebied dat in de huidige situatie in open verbinding staat met de Grevelingen, blijft in ieder geval ongewijzigd. Op dit deel zal een dubbelbestemming worden gelegd, waarin de waterstaatkundige functie van de Grevelingen tot uitdrukking wordt gebracht.

4. *Waterveiligheid en ontwikkelingen waterpeil Grevelingenmeer*

In de paragraaf 'Water' is opgenomen dat in het bestuurlijk overleg tussen de staatssecretaris van IenM en de Stuurgroep Zuidwestelijke Delta op 29 mei 2012 is besloten tot het opstellen van een Rijksstructuurvisie voor de Grevelingen en het Volkerak-Zoommeer en dat hierdoor een besluit genomen kan worden over 'wel of geen getij op de Grevelingen', 'een zoet of zout Volkerak-Zoommeer' en 'wel of geen waterberging in het Grevelingenmeer'.

In de waterparagraaf is voorts al aangegeven dat rekening moet worden gehouden met hogere waterstanden. In de toelichting op het bestemmingsplan is ook aangegeven dat het met het oog op een mogelijke toekomstige peilstijging het wenselijk kan zijn om de begane grondvloer van de toekomstige bebouwing ruim boven het huidige maaiveld te realiseren. Hiermee kan gedeeltelijk worden voldaan aan de drie sporen die Rijkswaterstaat aangeeft om het risico van overstroming zoveel mogelijk te beperken. In samenhang met de feitelijke realisering van het hotel zal er ook een bedrijfsveiligheidsplan gemaakt moeten worden, waarin wordt aangegeven hoe met calamiteiten, zoals overstroming, wordt omgegaan. Op dat moment zal wellicht ook meer bekend zijn over een eventuele toekomstige peilstijging. Een dergelijk bedrijfsveiligheidsplan zal moeten worden afgestemd op het gemeentelijke rampenplan.

Conclusie

1. De paragraaf 'Rijk' is aangepast.
2. Het onderdeel over de riolering is enigszins aangepast.
3. De verbeelding en regels zijn aangepast.
4. De paragraaf 'Water' is aangepast. De initiatiefnemer is gewezen op het risico van overstroming.

Waterschap Hollandse Delta

Samenvatting

In de vooroverlegreactie geeft het waterschap Hollandse Delta aan dat het plangebied zich buiten de beheersgrens van het waterschap bevindt voor wat betreft de waterkwantiteit, waterkwaliteit en waterkeringen.

Voor afvalwater wordt erop gewezen dat de capaciteit van het riooltransportsysteem mogelijk een knelpunt is. Verzocht wordt een en ander af te stemmen met de afdeling Data en Advies van het waterschap.

Beantwoording

In de toelichting op het ontwerpplan is aangegeven dat er in de huidige situatie sprake is van een maximale belasting van de rioolpersleiding en waterzuivering. Het gestelde, dat sprake is van een maximale belasting van rioolpersleiding en waterzuivering, is wellicht te ongenueanceerd weergegeven. In de huidige situatie wordt rioolwater van de Brouwersdam en omgeving afgevoerd naar het gemaal Blomweg. Dit gemaal kan maximaal 60 m³ per uur lozen richting rioolwaterzuivering. Dit is de enige beperkende voorwaarde voor de capaciteit van de riolering. In de huidige situatie wordt minder dan 60 m³ rioolwater aangevoerd. Dit blijkt uit het feit, dat de pomp van dit gemaal niet 24 uur per dag draait.

In september 2012 heeft over de rioleringsproblematiek overleg plaatsgevonden tussen de gemeente en een aantal betrokkenen. Uitgangspunt is dat afvalwater van het Ecohotel door middel van een afzonderlijke persleiding wordt afgevoerd naar het rioolstelsel van Ouddorp. Omdat het gemaal Blomweg zijn maximale verwerkingscapaciteit bereikt heeft, dient een andere oplossing gekozen te worden. Daartoe kan het nodig zijn op het terrein van het Ecohotel een rioleringskelder te bouwen om te bufferen, zodat er tijdsafspraken kunnen worden gemaakt voor de lozing. Het rioleringsplan wordt nog verder uitgewerkt en over dit plan zal overleg plaats vinden met het waterschap.

Conclusie

Het onderdeel riolering van de toelichting is aangepast.

ISGO

Samenvatting

Het ISGO geeft in de vooroverlegreactie enkele aanvullingen op het bestemmingsplan:

1. De beleidsvisie 'Energienutraal Goeree-Overflakkee 2030' ontbreekt bij de achtergronden.
2. Bij het onderwerp 'Bodem' dient verwezen te worden naar de eilandelijk vastgestelde bodemkwaliteit- en gebruikskarten. De conclusie wijzigt niet.
3. Bij het onderwerp 'Externe veiligheid' dient verwezen te worden naar de regionale visie. De conclusie wijzigt niet.
4. Bij het onderwerp verkeer is de geluidsgezoneerde weg 'De Punt' (60 km) niet beschreven. Deze graag noemen. De afstand van deze weg tot het plangebied is ruimschoots meer dan de wettelijk bepaalde geluidszone.

Beantwoording

1. De Beleidsvisie Energienutraal Goeree-Overflakkee 2030 is opgenomen in paragraaf 3.3 Regionaal en gemeentelijke beleid.
2. In paragraaf 5.2 Bodem is een verwijzing opgenomen naar de Bodemkwaliteitskaart van ISGO.
3. In paragraaf 5.9 Externe veiligheid is de Beleidsvisie externe veiligheid Goeree-Overflakkee opgenomen.
4. Aan de weg De Punt zit een zijtak naar de huidige parkeerterreinen en het bezoekerscentrum. Deze aftakking heet eveneens De Punt. De toelichting is verduidelijkt.

Conclusie

1. De paragraaf 'Regionaal en gemeentelijk beleid' is aangepast.
2. De paragraaf 'Bodem' is aangepast.
3. De paragraaf 'Externe veiligheid' is aangepast.
4. De verkeersparagraaf is verduidelijkt.

Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond**Samenvatting**

De Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond geeft aan dat het voorontwerpbestemmingsplan in lijn is met hetgeen in de Beleidsvisie Externe Veiligheid is vastgelegd.

Beantwoording

Het plan voldoet aan de Beleidsvisie Externe Veiligheid.

Conclusie

De toelichting is niet aangepast naar aanleiding van de reactie van de Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond.

9.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het voorontwerpbestemmingsplan heeft in het kader van de gemeentelijke inspraakverordening vanaf 1 juni tot en met 15 juli in het gemeentehuis ter inzage gelegen. Daarnaast was het voorontwerpbestemmingsplan in te zien op de gemeentelijke website en www.ruimtelijkeplannen.nl.

In deze periode zijn inwoners van de gemeente Goedereede en andere belanghebbenden in de gelegenheid gesteld schriftelijk of mondeling een reactie kenbaar te maken op het voorontwerpbestemmingsplan. Er is een schriftelijke reactie ontvangen van de Catamaranvereniging Catpoint. Deze reactie is hierna samengevat en van commentaar voorzien.

Catpoint**Samenvatting**

De bezwaren van de vereniging zijn al beschreven in de brief aan de commissie Grondgebiedzaken van 20 april 2012. In hoofdlijnen hebben de bezwaren betrekking op het ernstig beperken van het functioneren van de vereniging op het gebied van:

- de bereikbaarheid en toegankelijkheid;
- de beschikbaarheid van sanitaire voorzieningen;
- de garantie dat elektra en water beschikbaar blijven;
- de bestaande parkeergelegenheid direct bij het terrein van de vereniging;
- mogelijke geluidsproblematiek wegens bouwen op of nabij de erfgrans.

Het overleg heeft nog niet geleid tot voor Catpoint concrete en/of acceptabele oplossingen.

Beantwoording

In overleg met Groenservice Zuid-Holland (G.Z-H) wordt gezocht naar oplossingen voor de door de vereniging aangegeven bezwaren. Wat bereikbaarheid en toegankelijkheid betreffen wordt onderzocht of het terrein van de catamaranvereniging in de toekomst kan worden ontsloten vanaf de westzijde, via de G.C. Schellingerweg. Daarbij zal moeten worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid. Over de verschillende punten vindt nog overleg plaats. Uitgangspunt is dat er voor de vaststelling van het bestemmingsplan een goede en haalbare oplossing komt voor de door de vereniging gesignaleerde knelpunten. Om geluidshinder te

voorkomen is de grens van het bouwvlak voor het hotel enigszins aangepast. Tussen het hotel en de catamaranvereniging is een bebouwingsvrije zone opgenomen.

Conclusie

De knelpunten zullen voornamelijk buiten het voorliggende plangebied moeten worden opgelost. De reactie geeft aanleiding tot aanpassing van de verbeelding.

bijlagen
bij de toelichting

Bijlagen bij de toelichting

Zie separaat Bijlagenboek

