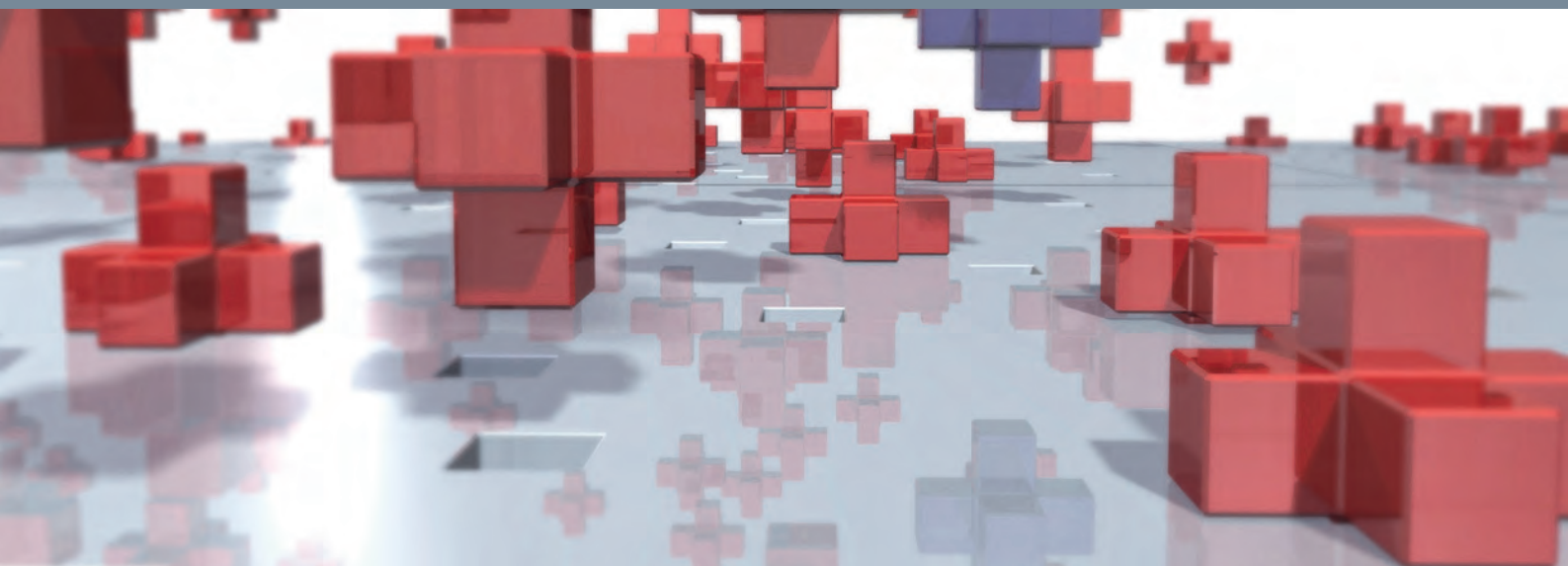


Bestemmingsplan Ouddorp Duin

Gemeente Goeree-Overflakkee

Vastgesteld



Bestemmingsplan Ouddorp Duin

Gemeente Goeree-Overflakkee

Vastgesteld

Rapportnummer: 211x07914.085222_1_6

IMRO-IDN-nr: NL.IMRO.1924.BP80532-BP30

Datum: April 2016

Contactpersoon opdrachtgever: De heer W. Geitenbeek

Projectteam BRO: Roeland Mathijssen

Concept: oktober 2015

Voorontwerp: oktober 2015

Ontwerp: oktober 2015

Vaststelling: 7 april 2016

Onherroepelijk:

Trefwoorden: --

Bron foto kaft: BRO, abstract

Beknorte inhoud: --

BRO
Hoofdvestiging
Postbus 4
5280 AA Boxtel
Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
T +31 (0)411 850 400
F +31 (0)411 850 401
E info@bro.nl

Toelichting

Inhoudsopgave

pagina

1.INLEIDING	3
2.PLANBESCHRIJVING	7
2.1 Inleiding	7
2.2 Bestaande situatie	7
2.3 Toekomstige situatie	8
2.3.1 Ontwikkelingen	8
2.3.2 Planbeschrijving	10
3.BELEID	13
3.1 Inleiding	13
3.2 Rijksbeleid	13
3.3 Provinciaal beleid	15
3.3.1 Visie ruimte en mobiliteit (2014)	15
3.3.2 Provinciale Verordening Ruimte (2014)	15
3.3.3 Gebiedsprofiel Goeree-Overflakkee (2012)	20
3.4 Gemeentelijk beleid	22
3.4.1 Raamplan Ouddorp Bad	22
3.5 Motivering ruimtelijke kwaliteit	23
3.6 Conclusies beleid	25
4.RANDVOORWAARDEN	27
4.1 Milieuaspecten	27
4.1.1 Voorgeschiedenis: MER Verplaatsingsgebied	27
4.1.2 M.e.r.-beoordeling	28
4.1.3 Bodem en grondwater	30
4.1.4 Luchtkwaliteit	31
4.1.5 Akoestische aspecten	32
4.1.6 Externe veiligheid	33
4.1.7 Bedrijven en milieuzonering	34
4.1.8 Overige belemmeringen	35
4.2 Planologische aspecten	36
4.2.1 Onderbouwing programma	36
4.2.2 Flora en fauna	38
4.2.3 Verkeer en parkeren	48
4.2.4 Water	50

5. JURIDISCH VORMGEVING	55
5.1 Algemeen	55
5.2 Toelichting op de regels en verbeelding	55
5.2.1 Planregels	55
5.2.2 Verbeelding	57
 6. Uitvoerbaarheid	 59
6.1 Economische uitvoerbaarheid	59
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	59
 BIJLAGEN BIJ TOELICHTING	
Bijlage 1: Ontwikkelingsmogelijkheden detailhandel	
Bijlage 2: Verkennend bodemonderzoek	
Bijlage 3: Parkeerkencijfers CROW	

1. INLEIDING

Aanleiding

De gemeente Goeree-Overflakkee werkt samen met diverse partners aan de ontwikkeling van Ouddorp Bad. De gemeenteraad heeft hiervoor het Raamplan Ouddorp Bad vastgesteld (2013), dat in overleg met verschillende partijen waaronder de provincie tot stand is gekomen. Initiatiefnemer Strand Resort Ouddorp Duin is voornemens invulling te geven aan deelgebied Duin van Ouddorp Bad.

In 2007 is door het Innovatieplatform Kop van Goeree het rapport “Het moet en kan anders!” opgesteld. In dit rapport worden projecten genoemd die de lokale economie kunnen versterken. Ouddorp Bad is één van die projecten. De voormalige gemeente Goedereede omarmde dit project en nam het in 2009 op in de Toekomstvisie Goedereede 2020. Ook is het project in 2010 opgenomen in de Regionale Structuurvisie Goeree-Overflakkee. Vanaf 2011 is er projectgroep opgestart die samen met de betrokken partijen ging werken aan een Raamplan Ouddorp Bad. De uitwerking van de ontwikkeling is gebaseerd op de uitgangspunten van het Gebiedsprofiel Goeree-Overflakkee en het Raamplan Ouddorp Bad. Het doel is om in Ouddorp Bad meer duinbeleving te creëren en een productdifferentiatie van verblijfsrecreatie te bewerkstelligen. Daarnaast vindt herstructurering van de bestaande recreatieterreinen plaats en dient tussen de kern Ouddorp en de duinen - zowel ruimtelijk als functioneel - een betere verbinding te komen. Verder is het zaak om bij de inrichting van het gebied rekening te houden met de landschappelijke kwaliteiten van de omgeving. Het raamplan vormt het uitgangspunt voor dit bestemmingsplan. De bedoeling is dat er in het gebied een mix ontstaat van dag- en verblijfsrecreatie en voorzieningen (horeca, detailhandel en andere commerciële voorzieningen).

Deze ontwikkelingen passen grotendeels wel en deels niet in het geldende bestemmingsplan. Het gebied ten noorden van recreatiepark de Klepperstee – waar het onderhavige plangebied deel van uitmaakt - is bestemd voor de herhuisvesting van (delen van) recreatiebedrijven in het zandwallengebied van de Kop van Goeree die op hun huidige locatie geen mogelijkheden tot kwaliteitsverbetering hebben. Voor dit gebied is een bestemmingsplan vastgesteld: bestemmingsplan “Verplaatsingsgebied” (9 september 2010). Voor het middendeel van dit gebied, genaamd De Klepperduinen, is het bestemmingsplan inmiddels geactualiseerd via het bestemmingsplan Klepperduinen (onherroepelijk 16 mei 2013). Dit omdat de inzichten betreffende de invulling van het gebied zijn gewijzigd van standplaatsen voor kampeermiddelen naar de bouw van recreatiewoningen.

Het onderhavige plangebied ‘Strandresort Ouddorp Duin’ betreft het meest oostelijk deel van het Verplaatsingsgebied. Ook voor dit gebied zijn de inzichten inmiddels veranderd.

Voorzien is in een functieverruiming van dagrecreatie naar een meer gemengde functie (horeca, detailhandel, kantoor en verblijfsrecreatie), van maximaal 6.000 m². Daarnaast is voorzien in een aanvulling met verblijfsrecreatie. Dit betreft het verplaatsen en toevoegen van verblijfsrecreatie (recreatiewoningen / appartementen) vanuit het bestemmingsplan Klepperduinen. Op basis van het bestemmingsplan 'Verplaatsingsgebied', met de bestemming 'Recreatie-Dagrecreatie' is deze ontwikkeling niet mogelijk en dus moet het bestemmingsplan worden herzien. In de eerste fase voorziet het plan in een aantal (kleinschalige) voorzieningen. De voorzieningen in fase A hebben betrekking op een strip met commerciële voorzieningen, zoals detailhandel, horeca en dienstverlening, waarbij het recreatieve karakter van het gebied de boventoon voert. In fase B worden ook de verblijfsrecreatieve voorzieningen gerealiseerd.

Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen tussen de Oude Nieuwlandsche Wetering en de Westerweg in de gemeente Goeree-Overflakkee. Het betreft het oostelijk deel van het Verplaatsingsgebied ten noorden van recreatiepark Klepperstee. Het Verplaatsingsgebied is het gebied ten noorden van de Vrijheidsweg. Ten westen van het plangebied ligt het westelijk deel van Strand Resort Ouddorp Duin, dat inmiddels in ontwikkeling is.



Afbeelding 1.1: Ligging plangebied

Vigerend bestemmingsplan

Het vigerend bestemmingsplan voor deze locatie is het bestemmingsplan "Verplaatsingsgebied" van de gemeente Goeree-Overflakkee (toen nog Goedereede). Dit bestemmingsplan is vastgesteld op 17 juni 2010 en onherroepelijk geworden op 9 september 2010. De bestemming van de naastgelegen gronden zijn recentelijk nog herzien via het bestemmingsplan 'Klepperduinen'. Op de gronden van het plangebied ligt de bestemmingen 'Recreatie-Dagrecreatie' en de dubbelbestemming 'Waterstaat-Waterkering'. Het gebied grenst verder aan de bestemmingen 'Groen' en 'Natuur'.



Afbeelding 1.2: Vigerend bestemmingsplan Verplaatsingsgebied

Achtergronden

Met het bestemmingsplan 'Verplaatsingsgebied' wordt beoogd de doelstelling voor de recreatie, die gericht is op het verbeteren van de kwaliteit van de verblijfsrecreatie en de openluchtrecreatie, te faciliteren. Onder kwaliteitsverbetering van de verblijfsrecreatie wordt verstaan het creëren van meer ruimte per standplaats, het aanbrengen van voorzieningen op het gebied van milieu, sanitair, ontspanning, parkeren, het landschappelijk inpassen van de recreatieterreinen en het ecologisch beheer van de recreatieterreinen.

Waarom een herziening van bestemmingsplan 'Verplaatsingsgebied'?

Aan het recreatieve concept voor het onderhavige plangebied wordt anders invulling gegeven dan bij de vaststelling van het bestemmingsplan 'Verplaatsingsgebied' werd beoogd. Het perceel heeft de bestemming "Recreatie – Dagrecreatie" en is bedoeld voor dagrecreatie ('verblijf buiten de woning voor recreatieve doeleinden zonder overnachting elders'). De beoogde ontwikkeling wijkt op een aantal onderdelen af van het geldende plan:

- Fase A: De functie wordt verruimd met o.a. horeca en detailhandel. De beoogde centrumvoorzieningen in het naastgelegen gebied zijn niet gerealiseerd en ook niet meer opgenomen in het bestemmingsplan Klepperduinen. Deze functieverruiming past binnen het onlangs uitgevoerde onderzoek "Ontwikkelingsmogelijkheden detailhandel en voorzieningen", Ouddorp- Bad (15 december 2014).
- Fase B: In fase B wordt verblijfsrecreatie (recreatiewoningen /-appartementen) mogelijk gemaakt. Het betreft een aantal niet gerealiseerde appartementen uit Klepperduinen, die naar dit gebied verplaats worden. De toeristische vraag in het gebied richt zich echter meer op verblijfsrecreatie in de vorm van recreatiewoningen. Bovendien

is er een concrete initiatiefnemer met een gedegen visie en een bedrijfsplan voor de ontwikkeling van recreatiewoningen op deze locatie.

Om die reden wordt het bestemmingsplan “Verplaatsingsgebied” geactualiseerd middels het opstellen van voorliggend bestemmingsplan “Strand Resort Ouddorp Duin”. Het reeds uitgevoerde MER en het onderzoek “Ontwikkelingsmogelijkheden detailhandel en voorzieningen”, Ouddorp- Bad volstaan grotendeels als onderbouwing van het initiatief.

Planvorm

Omdat de herziening grotendeels een functieverruiming behelst, en het bouwvlak ongewijzigd blijft is voor de planvorm aangesloten bij het geldende bestemmingsplan “Verplaatsingsgebied”; een ontwikkelingsgerichte regeling met flexibiliteit ten aanzien van de uiteindelijke inrichting. Ook is daarmee aangesloten bij de juridisch-planologische regelingen in de andere bestemmingsplannen in de gemeente.

Leeswijzer

Na de inleiding in hoofdstuk 1 wordt in hoofdstuk 2 een korte beschrijving gegeven van het plan (bestaande en toekomstige situatie). In hoofdstuk 3 komt het ter zake doende beleid aan bod (Rijk, provincie en gemeente). In hoofdstuk 4 zijn de randvoorwaarden vanuit de diverse milieutechnische en planologische aspecten beschreven. In hoofdstuk 5 volgt een juridische verantwoording. De toelichting wordt afgesloten met een tweetal hoofdstukken over de uitvoerbaarheid en de haalbaarheid van het plan.

2. PLANBESCHRIJVING

2.1 Inleiding

Op de Kop van Goeree is een groot aantal verblijfsrecreatiebedrijven gevestigd. Deze bedrijven zijn vooral geconcentreerd in het landschappelijk waardevolle zandwallengebied. De ruimte voor uitbreiding en kwaliteitsverbetering van de verblijfsrecreatieve mogelijkheden ontbreekt echter in dit gebied. De recreatie vormt in Goeree-Overflakkee een van de belangrijkste economische peilers. Om de marktpositie te behouden en in de toekomst nog verder te kunnen versterken is de kwaliteitsverbetering van de verblijfsrecreatie noodzakelijk.

Het zogenaamde Verplaatsingsgebied is door de provincie Zuid-Holland op basis van de Gebiedsgerichte Aanpak Kop van Goeree aangewezen als gebied waar bestaande verblijfsrecreatiebedrijven op de Kop van Goeree zich kunnen hervestigen. Niet alleen is hiermee de ruimte gecreëerd voor de noodzakelijke kwaliteitsverbetering, maar ook de waardevolle zandwallenstructuur krijgt hierdoor de nodige ruimte en wordt ontlast van de recreatieve druk. Het recreatiepark De Klepperstee is een van de grootste verblijfsrecreatiebedrijven in de regio. De eigenaar heeft het plan opgevat om een groot deel van zijn bedrijf uit te plaatsen naar het Verplaatsingsgebied en tegelijkertijd te investeren in nieuwe voorzieningen voor de gehele recreatiesector. Daarnaast is er in het Verplaatsingsgebied nog ruimte voor andere bedrijven op de Kop van Goeree die gebruik willen maken van de mogelijkheid tot hervestiging. Het onderhavige plangebied is één van die locaties waar nog ruimte is.

2.2 Bestaande situatie

Het gebied Ouddorp Duin, waarbinnen het plangebied van dit bestemmingsplan valt, is gelegen tussen het dorp (Ouddorp Bad) en de strandopgangen. Daartussen liggen de bestaande en te ontwikkelen verblijfsrecreatieterreinen en bestaande parkeerterreinen voor de dagrecreanten.

Het huidige gebruik van de gronden is agrarisch (aardappelen), en de gronden zijn geheel onbebouwd. Recentelijk is de infrastructuur nabij het plangebied vernieuwd. Het betreft een nieuwe rotonde in de Vrijheidsweg en een nieuwe weg ter ontsluiting van een aantal agrarische percelen. Het perceel is bereikbaar vanaf de Westergweg en de langzaamverkeersroute aan de westkant, en via het parkeerterrein aan de oostzijde van het gebied. Hoofdontsluiting vindt plaats vanaf de rotonde aan de Vrijheidsweg.

Het perceel bestaat momenteel uit een terrein bestaand uit (duin)grasland omringd door opgaande beplanting. De reeds aangelegde groenelementen in het plangebied zijn ont-

worpen met het doel een zo optimaal mogelijke landschappelijke inpassing te realiseren. Rond het terrein is een groenstructuur aanwezig. Verder wordt het terrein omringd door beplanting die behoort bij een duingebied. De strook beplanting bestaat uit een duinstruweel met kruipwilg, vlierbosjes en duindoornstruiken. Ook zijn er dennen geplant.



Afbeelding 2.1: Bestaande situatie

2.3 Toekomstige situatie

2.3.1 Ontwikkelingen

Voor het gebied tussen de kern Ouddorp en de duinen is een positieve impuls gewenst, waaronder een kwalitatieve verbetering van de verblijfsrecreatie en de uitbreiding van de recreatievoorzieningen. Met de ontwikkeling van de voorzieningen in het plangebied (dagrecreatie, leisure, detailhandel, horeca en verblijfsrecreatie) wordt de verbinding tussen het recreatiegebied en de duinen verbeterd. De voorzieningen zullen in een groene setting worden gerealiseerd waarbij de kenmerken van het schurvelingenlandschap terugkomen.

De voorzieningen zijn vooral gericht op de recreant. Hiermee wordt het voor de recreant mogelijk om een bezoek aan het strand te combineren met andere recreatieve activitei-

ten. En ook op dagen met minder goed weer, is er een recreatief aanbod. De verschillende functies in het gebied zullen elkaar versterken, waardoor meer levendigheid ontstaat en het gebied nog aantrekkelijker wordt voor bewoners en recreanten. Juist door een divers aanbod aan voorzieningen (horeca, detailhandel, dienstverlening) en verblijfsrecreatie is het gebied aantrekkelijk voor recreanten.

De gemeente Goeree-Overflakkee heeft een onderzoek (d.d. 15 december 2014) laten uitvoeren naar de ontwikkelingsmogelijkheden van detailhandel en voorzieningen in Ouddorp Bad. Er is een groeiende behoefte aan jaarrond verblijfsrecreatie en dagrecreatie. Consumenten vragen meer luxe, comfort en voorzieningen. De ontwikkeling van Ouddorp Bad is alleen kansrijk als ingespeeld wordt op de huidige wensen van consumenten, daarom zijn er veel plannen voor de vernieuwing en uitbreiding van recreatiewoningen. Om de kwaliteit van het gebied verder te verhogen zijn meer jaarrond voorzieningen wenselijk in Ouddorp Bad. De uitgaven van verblijfstoeristen en daggasten bieden voldoende potentie om het aanbod aan detailhandel en horeca uit te breiden in Ouddorp Bad.

Hierbij moet rekening gehouden worden met het seizoensverloop van de bestedingen. Wel is er duidelijk potentie voor een volwaardige mini-supermarkt. Met name op het gebied van detailhandel en horeca blijft het centrum van Ouddorp de belangrijkste functie vervullen. In aanvulling daarop is plaats voor specifieke winkels e/of voor winkels gericht op de verblijfsrecreanten en de daggasten in het gebied. De afstand tot het centrum van Ouddorp betekent voor consumenten in Ouddorp Bad een barrière, wat een rem op bezoek aan het centrum inhoudt. Een deel van de toeristen zal door de afstand het centrum niet bezoeken en elders aanvullende verkopen doen (bijvoorbeeld op weg naar huis). Het vestigen van een beperkt aantal commerciële voorzieningen in Ouddorp Bad kan zorgen voor de noodzakelijke vernieuwing en versterking van de kwaliteit van de recreatieve voorzieningen. Hierdoor zullen de bestedingen van toeristen in het gebied toenemen. Bij een gerichte invulling van het gebied zullen dit aanvullende bestedingen zijn en is er nauwelijks sprake van een verplaatsing van bestedingen uit het centrum naar Ouddorp Bad.

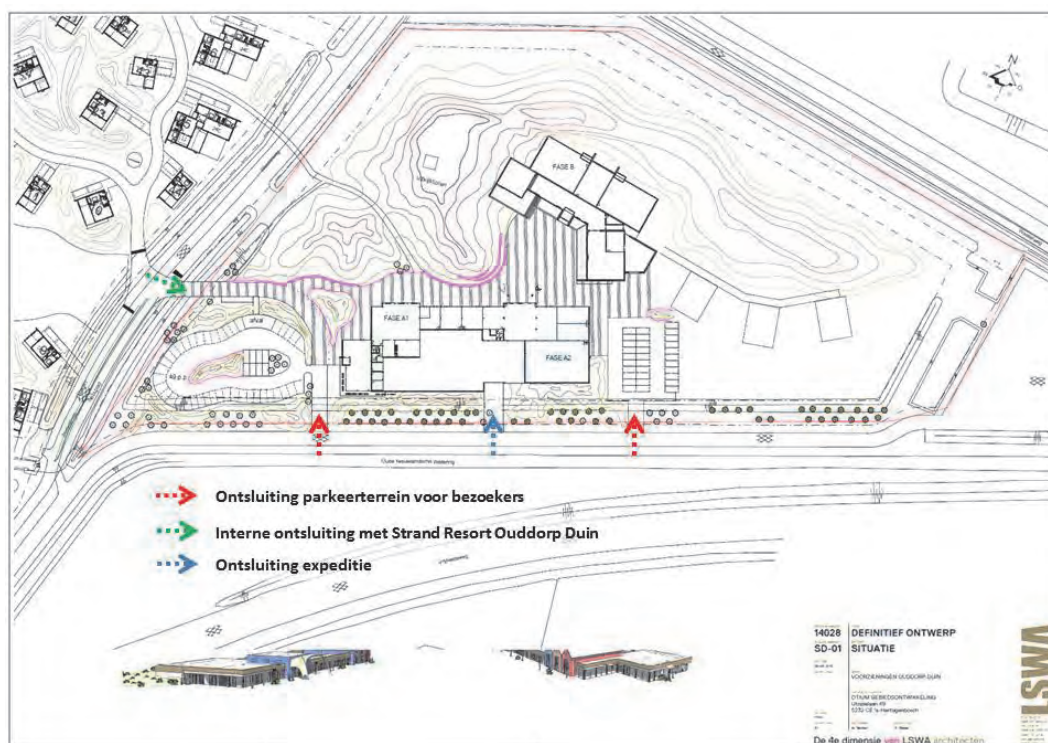
De hoofdfunctie is dagrecreatie, horeca en dienstverlening. Detailhandel is er slechts kleinschalig. Door het voorzieningenaanbod in Ouddorp Duin beperkt te houden wordt een spreiding en daarmee verwatering van de voorzieningen voorkomen, zodoende is de kwaliteitsverbetering van het voorzieningenaanbod in Ouddorp Bad het grootst.

Dit onderscheid levert de volgende passende invulling op – binnen een brandbreedte. De gemeente stelt hiermee de kaders waarbinnen tot een duurzame stedelijke ontwikkeling kan worden gekomen. Hierbij is uitgangspunt dat de voorzieningen in Ouddorp Bad een aanvulling vormen op het totale voorzieningen aanbod van Ouddorp (inclusief het centrumgebied). Ook moet binnen de kaders een economische haalbare ontwikkeling mogelijk zijn. Voor de invulling wordt verwacht dat de markt zijn werk doet.

2.3.2 Planbeschrijving

Programma

Het oorspronkelijke plan om in het plangebied alleen een vorm van dagrecreatie te realiseren is geoptimaliseerd in het volgende programma. Voor het bestemmingsplan Klepperduinen en het verplaatsingsgebied is landschappelijk en ruimtelijk een integraal plan gemaakt, waarbij de functionele de recreatieve voorzieningen zijn geconcentreerd in het plan Ouddorp Duin. Hierbij zal een vermenging van verschillende functies de beleving en functionaliteit elkaar versterken. Bij deze concentratie is de verplaatsing van de recreatieve appartementen uit het bestemmingsplan Klepperduinen opgenomen. Gezamenlijk komt de maximale bebouwing hierbij uit op 9.000 m² bebouwing. Voor de detailhandel is 1 vestiging toegestaan van maximaal 500 m² en voor de overige detailhandel met een oppervlakte van 150 m² per eenheid en tot een maximum van 450 m², totaal maximaal 950 m².



Afbeelding 2.2: Globale verkaveling (fasen 1 en 2)

Uitgangspunt bij Ouddorp Duin is een optimale landschappelijke inpassing. De nieuw aan te leggen duin vormt de overgang naar de dijk en het strand. De ontwikkeling bestaat uit twee complexen van gebouwen en aparte appartementengebouwen of recreatiewoningen, die alle – gezien vanaf het strand - verscholen liggen achter de dijk en de nieuw aan te leggen duin. Alleen de uitkijktoren geeft zicht op het strand en de zee. In het centrale

gebouw (fase A) worden de (dag) recreatieve voorzieningen en winkel(s) ondergebracht met daaromheen de (centrale) parkeerplaatsen voor fase A en B.

De ontsluiting van het plangebied voor bezoekers vindt plaats vanaf de Oude Nieuwlandse Wetering. Via twee in- en uitritten heeft men toegang tot de parkeerterreinen. Voor het laden en lossen (expeditie) is er een aparte toegang, eveneens vanaf de Oude Nieuwlandse Wetering. Voor fietsers en voetgangers is er nog een aparte toegang vanaf de Westeweg. Deze vormt tevens een verbinding met het in aanbouw zijnde Strand Resort Ouddorp Duin.

3. BELEID

3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk is het ruimtelijk beleidskader van de verschillende overheidsinstanties beschreven dat betrekking heeft op de ontwikkeling van Strand Resort Ouddorp Duin.

3.2 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte en Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

SVIR

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is vastgesteld op 13 maart 2012. In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) staan de plannen voor ruimte en mobiliteit. In de SVIR schetst het kabinet hoe Nederland er in 2040 uit moet zien: concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. Het ruimtelijke en mobiliteitsbeleid wordt meer aan provincies en gemeenten overgelaten. De Rijksoverheid richt zich op nationale belangen, zoals een goed vestigingsklimaat, een degelijk wegennet en waterveiligheid. Tot 2028 heeft het kabinet in de SVIR 3 Rijksdoelen geformuleerd:

- de concurrentiekracht vergroten door de ruimtelijk-economische structuur van Nederland te versterken. Dit betekent bijvoorbeeld een aantrekkelijk (internationaal) vestigingsklimaat;
- de bereikbaarheid verbeteren;
- zorgen voor een leefbare en veilige omgeving met unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden.

De provincies en gemeenten krijgen in het nieuwe ruimtelijke en mobiliteitsbeleid meer bevoegdheden. Provincies en gemeenten zijn volgens het kabinet beter op de hoogte van de situatie in de regio en de vraag van bewoners, bedrijven en organisaties. Daardoor kunnen zij beter afwegen wat er in een gebied moet gebeuren.

Barro

De AMvB Ruimte wordt in juridische termen aangeduid als Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Het besluit is op 30 december 2011 in werking getreden en op 1 oktober 2012 zijn enkele wijzigingen in werking getreden¹. In de AMvB zijn de nationale belangen die juridische borging vereisen opgenomen. De AMvB Ruimte is gericht op doorwerking van de nationale belangen in bestemmingsplannen.

¹ Besluit tot wijziging van het Barro en het Bro, Staatsblad 2012, 388, i.w.t. 1 oktober 2012

De onderwerpen in het Barro betreffen: Rijkswaagen, Project Mainportontwikkeling Rotterdam, Kustfundament, Grote Rivieren, Waddenzee en waddengebied, Defensie, Ecologische Hoofdstructuur (EHS), erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, hoofdwegen en hoofdspoorwegen, elektriciteitsvoorziening, buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen, primaire waterkeringen buiten het kustfundament en het IJsselmeergebied.

Met het rijksbeleid legt het kabinet een grotere verantwoordelijkheid bij decentrale overheden. De uitvoering van het beleid ligt primair bij de gemeenten, terwijl voor de provincies een belangrijke kaderstellende, coördinerende en controlerende taak is weggelegd. Het locatiebeleid detailhandel is uit het Barro meer in algemene zin overgeheveld naar het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Daarin is per 1 oktober 2012 in artikel 3.1.6 een lid 2 ingevoegd waarin een motiveringsplicht is opgenomen voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen (inclusief detailhandel) in bestemmingsplannen². In de toelichting van het bestemmingsplan moet hiervoor een verantwoording plaatsvinden aan de hand van een drietal opeenvolgende treden (de “ladder duurzame verstedelijking”). Zie ook hierna.

Toetsing voor dit project

Voor het onderhavige project heeft het Rijk hier geen rechtstreekse beleidsdoelstellingen voor geformuleerd. De in de oude Nota Ruimte opgenomen doelstellingen voor recreatie in de Nationale Landschappen zijn allen met de SVIR komen te vervallen. Het enige dat ten aanzien van recreatie direct wordt gesteld is dat deze onderdeel is van een concurrerend Nederland. Bij deze concurrentiekracht gaat het niet alleen om kwalitatief hoogwaardige ruimte voor werken, verplaatsen en wonen (waaronder differentiatie in woonmilieus, het belang van openbaar vervoer voor de stedelijke regio en multimodaliteit ten behoeve van logistiek), maar ook om voldoende aanbod van onderwijs, cultuur, toegankelijk groen en recreatiemogelijkheden. Dit wordt ook wel de ‘quality of life’ genoemd. De realisatie van verblijfsrecreatiepark Strand Resort Ouddorp Duin levert een bijdrage aan deze ‘quality of life’. Dit sluit goed aan bij de ambities zoals die zijn geformuleerd in het ‘Gebiedsprofiel Goeree-Overflakkee’ van de provincie Zuid-Holland (zie hierna).

Besluit ruimtelijke ordening: Ladder duurzame verstedelijking (2012)

Nieuwe stedelijke ontwikkelingen moeten onder andere voldoen aan de “ladder voor duurzame

Verstedelijking” (artikel 3.1.6 lid 2 Bro). Bij de toepassing van de Ladder dienen de volgende treden doorlopen te worden:

1. Er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte (trede 1).
2. Indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel 1, blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins (trede 2).

² Artikel 3.1.6 lid 2 Bro

3. Indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel 2, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld (trede 3).

Toetsing voor dit project

Er is behoefte aan (verblijfs)recreatie en bijbehorende voorzieningen in dit kustgebied. Consumenten willen meer luxe, comfort en voorzieningen. Bovendien is er steeds meer behoefte aan korte vakanties, verspreid over het jaar. Dit is nader onderbouwd in paragraaf 4.2.1. Een locatiekeuze binnen bestaand stedelijk gebied is niet aan de orde, omdat de behoefte gerelateerd is aan kustrecreatie. De locatie is goed ontsloten.³

3.3 Provinciaal beleid

3.3.1 Visie ruimte en mobiliteit (2014)

De provincie streeft naar levendige, qua functies gemengde stads- en dorpsgebieden met een aantal krachtige en kwalitatief onderscheidende centra. Het provinciale detailhandelsbeleid is gericht op een gezonde detailhandelsstructuur, waarbij leegstand, afname van de ruimtelijke kwaliteit en aantasting woon- en leefklimaat worden voorkomen.

De ontwikkeling van verblijfsrecreatie wordt, net als andere ruimtelijke ontwikkelingen, in de eerste plaats gestuurd via het handelingskader ruimtelijke kwaliteit. Eventuele nieuwe ontwikkelingen worden niet op kaart opgenomen, maar zijn gehouden aan het handelingskader ruimtelijke kwaliteit. Dat betekent dat gemeenten of andere initiatiefnemers niet gebonden zijn aan vooraf vastgelegde zoeklocaties. Wel is bij een nieuwe ontwikkeling (uitbreiding of herstructurering bestaande complexen of ontwikkeling van een nieuw complex) het handelingskader ruimtelijke kwaliteit van toepassing, waarbij de mogelijkheden en kwaliteitseisen afhankelijk zijn van de aard, omvang en locatie van de ontwikkeling. De provincie blijft permanente bewoning van recreatiewoningen beschouwen als een onwenselijke ontwikkeling.

3.3.2 Provinciale Verordening Ruimte (2014)

De Verordening Ruimte 2014 is op 9 juli 2014 door Provinciale Staten van Zuid-Holland vastgesteld. Het bestemmingsplan 'Strand Resort Ouddorp Duin' is dan ook getoetst aan de Verordening Ruimte 2014. Het plangebied ligt buiten bestaand stads- en dorpsgebied. De Ladder voor duurzame verstedelijking is verankerd in de Verordening Ruimte 2014. Via de 'ladder voor duurzame verstedelijking' wordt een zorgvuldige afweging en besluit-

³ Uit: Goeree-Overflakkee, Ouddorp Bad, Ontwikkelingsmogelijkheden detailhandel en voorzieningen, Rho, 2014

vorming geborgd bij ruimtelijke vraagstukken in stedelijk gebied. De ladder richt zich op nieuwe stedelijke ontwikkelingen.

**Artikel 2.1.1 lid 1: Ladder voor duurzame verstedelijking (uit de Verordening Ruimte):*

Een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, moet voldoen aan de volgende eisen:

- a. de stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele behoefte, die zo nodig regionaal is afgestemd;
- b. in die behoefte wordt binnen het bestaand stads- en dorpsgebied voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins, of
- c. indien de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stads- en dorpsgebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt gebruik gemaakt van locaties die,
 - I. gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld,
 - II. passen in de doelstellingen en richtpunten van de kwaliteitskaart van de Visie ruimte en mobiliteit, waarbij artikel 2.2.1 van toepassing is, en
 - III. zijn opgenomen in het Programma ruimte, voor zover het gaat om locaties groter dan 3 hectare.

Toetsing voor dit project:

Er is behoefte aan verblijfsrecreatie en bijbehorende voorzieningen op deze locatie aan de kust. De locatie is goed ontsloten en de ontwikkeling past binnen de richtpunten van de kwaliteitskaart van de provincie.

**Artikel 2.2.1, lid 1 Ruimtelijke kwaliteit bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen*

Een bestemmingsplan kan voorzien in een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, onder voorwaarden ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit.



Afbeelding 3.1: Uitsnede uit Ruimtelijke kwaliteitskaart provincie Zuid-Holland



Afbeelding 3.2: Het schurvelingenlandschap als landschappelijk raamwerk benutten en versterken
(Uit: Gebiedsprofiel Goeree-Overflakkee)

Toetsing voor dit project:

Omdat de ruimtelijke ontwikkeling past binnen de aard en schaal van het gebied en voldoet aan de richtpunten van de kwaliteitskaart, zou in dit geval uitgegaan kunnen worden van 'inpassen'. Zorgvuldige inbedding van de ontwikkeling in de omgeving is een vereiste.

Ontwikkelingen zijn mogelijk binnen landschappelijke kamers en langs linten. Wel wordt de voorwaarde van een goede landschappelijke inpassing gesteld. Dit is nader uitgewerkt in het 'Gebiedsprofiel Goeree-Overflakkee' van de provincie Zuid-Holland (opgesteld door H+N+S Landschapsarchitecten en Enno Zuidema Stedebouw, in opdracht van de Provincie Zuid Holland, 11 oktober 2012).

**Artikel 2.2.1, lid 2 Uitzonderingen vanwege beschermingscategorieën Ruimtelijke kwaliteit bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen*

In het projectgebied gelden geen bijzondere kwaliteitseisen. De projectgebieden grenzen wel aan EHS.

**Artikel 2.1.4, lid 3 Detailhandel*

In lid 3 zijn de uitzonderingen benoemd voor detailhandelsontwikkelingen buiten de centra. Kleinschalige detailhandel is onder andere mogelijk in de vorm van een gemakswinkel en bij sport-, culturele, medische, onderwijs, recreatie- en vrije tijdsvoorzieningen, benzinestations, alsmede andere locaties met veel bezoekers of passanten, met een assortiment dat aansluit op de aard van deze voorzieningen of locaties.



Afbeelding 3.3: Uitsnede: Beschermingscategorieën Ruimtelijke kwaliteit (Uit: Verordening Ruimte 2014, geconsolideerde versie 3 december 2015, Provincie Zuid-Holland)

Toetsing voor dit project:

De ontwikkelingsmogelijkheden in het projectgebied sluiten aan bij deze regeling.

Voor een uitgebreide onderbouwing wordt verwezen naar het rapport “Ontwikkelingsmogelijkheden detailhandel en voorzieningen Ouddorp Bad”, Rho Adviseurs december 2014, (bijlage 1). Hier volgen de belangrijkste conclusies.

Er is voor gekozen om het karakter van de deelgebieden Ouddorp Duin en Ouddorp Oost aan te houden bij het bepalen welke invulling passend is. Ouddorp Duin is hierbij een grootschaliger toeristencentrum, omdat in dit gebied tevens een deel van de ondersteunende voorzieningen van de Klepperstee en het te ontwikkelen gebied de Klepperduinen wordt geconcentreerd. Ook is in dit deelgebied meer ruimte beschikbaar. Deze ruimte en het potentieel aan gasten in dit gebied maakt dat in Duin meeste ontwikkelruimte kan worden geboden. Dit centrum is tevens toegankelijk voor de dagrecreanten en de bezoekers van de overige parken in Ouddorp Bad.

Ouddorp Oost is een kleinschalig gebied. Hier wordt ruimte geboden voor een beperkt horeca-aanbod en een aanbod aan aanvullende voorzieningen; deels de voorzieningen die bij de verblijfsrecreatie ontbreken.

Detailhandel en dienstverlening is beperkt mogelijk – hetzij zelfstandig, hetzij ondergeschikt aan de hoofdfunctie horeca. Door het voorzieningenaanbod in Oost beperkt te houden wordt een spreiding en daarmee verwatering van de voorzieningen voorkomen, zodoende is de kwaliteitsverbetering van het voorzieningenaanbod in Ouddorp Bad het grootst. Dit levert voor Ouddorp Duin de volgende passende invulling op.

Detailhandel

- 1 hedendaagse ‘camping-/buurtsuper’ – dit is nadrukkelijk geen reguliere (discount of fullservice) supermarkt. Het oppervlak is maximaal 500 m² bvo.
- 0-4 speciaalzaken in dagelijkse en/of in niet-dagelijkse goederen. De dagelijkse goederen kunnen levensmiddelen en artikelen voor de persoonlijke verzorging betreffen. De winkels nietdagelijkse goederen zijn gericht op de verkoop van producten aan verblijfstoeristen en dagrecreanten. Er is geen branchering van toepassing. Het maximum totaaloppervlak is 450 m² bvo. De maximum omvang per winkelunit is 150 m².
- sportwinkel (gericht op strandporten in de omgeving). Het maximum totaaloppervlak is 600 m² bvo. Deze ruimte zou niet direct planologisch moeten worden aangeboden, maar mogelijk moeten worden nadat een geschikte kandidaat zich aanmeldt.

Horeca

- 1-5 horecagelegenheden gericht op producten die ter plaatse geconsumeerd kunnen worden.

- en/of worden meegenomen naar het strand. Naar verwachting bestaat er vanuit de verblijfsrecreanten tevens vraag naar horeca met ruime openingstijden, bijvoorbeeld een bar of een feestzaal. Dergelijke horeca is passend binnen deelgebied Duin.
- Totaal oppervlak: maximaal 700 m² bvo.

Ontspanning

- 1-3 bedrijven gericht op wellness, gezondheid en of sport, zoals wellnesscenter, een saunacomplex of een bedrijf in sportieve activiteiten. De omvang van deze bedrijven is beperkt tot de maximum ontwikkelruimte in het deelgebied.

Verhuur en overige diensten

- 0-2 ruimten voor verhuurbedrijven of consumentgerichte dienstverleners.
- Naar verwachting is er slechts beperkt vraag naar ruimte vanuit deze activiteiten. Vaker zullen deze worden aangeboden als ondergeschikte functie bij de detailhandel, de bedrijven gericht op ontspanning of de horeca.

De detailhandel kan worden gecombineerd met ontspanning, horeca- en/of verhuur-activiteiten en vice versa.

3.3.3 Gebiedsprofiel Goeree-Overflakkee (2012)⁴⁵

Het gebiedsprofiel is een handreiking voor ruimtelijke ontwikkelingen. In deze gebiedsprofielen zijn de belangrijkste kwaliteiten en ambities voor een gebied in kaart gebracht.

Het plangebied van Ouddorp Bad ligt aan de kust van Goeree-Overflakkee, tussen Ouddorp en de duinen in de polder het Oude Nieuwland. De ambities voor dit gebied heeft de gemeente o.a. vastgelegd in de Toekomstvisie Goedereede 2020 en de Economische Visie. Het doel is de toegankelijkheid, ruimtelijke kwaliteit en circulatie te verbeteren. Verdere ambities zijn een kwalitatieve verbetering van de verblijfsrecreatie en de uitbreiding van de recreatievoorzieningen met een hoogwaardig programma zoals kunst, cultuur, speelduin en waterelementen.

Het plangebied is gelegen op de kop van het eiland in het cultuurhistorisch waardevolle schurvelingenlandschap tussen het strand en de duinen en Ouddorp. Bij de uitwerking van de casus Ouddorp Bad is ingezet op het versterken van het kleinschalige en gedifferentieerde karakter van het landschap en het behoud en ontwikkeling van het schurvelingenlandschap alsook het versterken van de toegankelijkheid en beleefbaarheid van het duinlandschap.

⁴ Gebiedsprofiel Goeree-Overflakkee, Provincie Zuid-Holland, 28 november 2012

⁵ Tekst ontleend aan het rapport Ontwikkelingsmogelijkheden detailhandel en voorzieningen Ouddorp-Bad, Rho Adviseurs december 2014



Afbeelding 3.4: Uitsnede Gebiedsprofiel Goeree-Overflakkee

Schakel

De gebiedsprofielen zijn de schakel tussen de kwaliteitskaart van de provinciale structuurvisie en de beeldkwaliteitsparagrafen van lokale overheden. Het gebiedsprofiel is een uitwerking van de legenda-eenheden van de kwaliteitskaart. Het geeft een beschrijving en ambitie voor de kenmerken en kwaliteiten van een gebied, zoals we dat nu om ons heen waarnemen. Gemeenten hebben nog steeds een eigen verantwoordelijkheid op het lokale schaalniveau en kunnen – aanvullend aan de ambities uit het gebiedsprofiel – lokaal waardevolle plekken of kwaliteiten beschermen door een gemeentelijk kwaliteitskader. Andersom geldt, dat het gebiedsprofiel niets expliciet verbiedt of gebieden op slot zet.

Raamwerk

Het schurvelingenlandschap wordt ingezet als landschappelijke raamwerk voor de uitbreiding van de verblijfsrecreatieterreinen. Er wordt op de kavels een raamwerk van groenstroken aangebracht, daarbinnen is ruimte voor bebouwing. Met deze ontwikkeling kan het schurvelingenlandschap worden doorgezet tot aan de duinrand en de relatie tussen beide landschappen daarmee worden versterkt. Bij de herstructurering van de bestaande terreinen wordt ingezet op het behoud en de ontwikkeling van het cultuurhistorisch waardevolle schurvelingenlandschap. Er wordt hierbij ingezet op het herstel van de wallen en behoud van de kleinschalige structuur van de kamers. Over of langs de randen van de terreinen worden openbare paden aangelegd zodat de terreinen, die een privaat karakter hebben, niet als barrière fungeren. Deze nieuwe routes worden opgenomen in de recreatieve rotestructuur.

Overige recreatieve voorzieningen worden gesitueerd in de linten en dragen bij aan het afwisselende en levendige karakter. De nieuwe ontwikkelingen passen in de korrelgrootte

van de linten. Doorzichten richting het achterliggende landschap worden behouden. De linten worden tevens benut voor het verbeteren van de verbinding tussen het strand en de duinen en het achterliggende landschap rondom Ouddorp. De linten worden hierbij doorgetrokken tot aan de duinen en opgenomen in het routenetwerk.

De Vrijheidsweg vormt momenteel een barrière in het gebied. Door het duinlandschap uit te breiden tot aan de Vrijheidsweg en de parkeerplaatsen wordt de zichtbaarheid en beleefbaarheid van de duinrand versterkt. Ook worden waar mogelijk de vangrails en dicht opgaande beplanting verwijderd zodat de weg onnadrukkelijker in het landschap komt te liggen. De oversteekbaarheid wordt verbeterd.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Raamplan Ouddorp Bad⁶

De zone tussen de Oud Nieuwlandse Wetering en Oude Nieuwlandseweg vormt de kern van Ouddorp Bad en is dé toekomstzone voor doorontwikkeling van recreatieve voorzieningen, men name daar waar koppeling aan de bestaande linten mogelijk is. Voor deze zone zet de gemeente in op het versterken van de ruimtelijke identiteit om toekomstige recreatieve ontwikkelingen op te kunnen nemen en het gebied meer 'body te geven'.

Deze zone ligt grotendeels binnen de typering 'schurvelingenlandschap', maar is op delen nu nog vrij kaal en open. Door het verdichten en uitbreiden van het bestaande raamwerk van beplanting en het aanplanten van lanen op toegangswegen wordt de bossfeer versterkt, waarbij gerefereerd wordt aan de kwaliteiten van de binnenduinrand in de directe omgeving (zoals bv omgeving Oostdijk en Groenedijk). De toegevoegde beplanting moet gebiedseigen zijn en een meerwaarde hebben vanuit de landschappelijke beleving. De ruimte op openbaar gebied is echter beperkt, versterking van de identiteit zal dan ook grotendeel op de kavels zelf moeten gebeuren. Ontwikkeling van nieuwe (recreatieve) voorzieningen moet dan ook gepaard gaan met de aanplant van voldoende bomen. Hier en daar kunnen randen van bosschages opener gemaakt voor meer doorzicht in het gebied. In de 'kamers' is ruimte voor een mix van landbouw (bv bloementeelt), wonen en ontwikkeling van toeristisch recreatieve voorzieningen. Voor dit gebied is het van belang om ook de visie op landschap en natuur goed uit te werken.

In het raamplan is heeft de gemeente ervoor gekozen om niet het schurvelingengebied door te trekken over het Ouddorp Duin (plangebied), maar juist het duinlandschap. Gestreefd wordt Dit houdt in dat het duin wordt verbreed en een natte duinvoet wordt aangelegd, waarbij:

- Het bestaande duinlandschap behouden en versterkt wordt bestaande duinlandschap
- De duinvoet zichtbaar wordt gemaakt

⁶ Raamplan Ouddorp Bad, H+N+S Landschapsarchitecten (maart 2013)

- Een natte zone voor beleving, recreatie en natuur wordt aangelegd
- Ruimte wordt gegeven aan nieuwe recreatie-activiteiten in het verbreed duinlandschap.



Afbeelding 3.5: Raamplan Ouddorp Bad (2013)

3.5 Motivering ruimtelijke kwaliteit

In artikel 2.2.1, lid 4 van de Verordening ruimte is bepaald, dat een bestemmingsplan dat een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling mogelijk maakt een motivering bevat, bij voorkeur vervat in een beeldkwaliteitsparagraaf, waaruit blijkt dat de ruimtelijke kwaliteit ten minste gelijk blijft. Aan de hand van een kwalitatieve beschouwing wordt in deze paragraaf ingegaan op de ruimtelijke (beeldkwaliteit) van het plan.

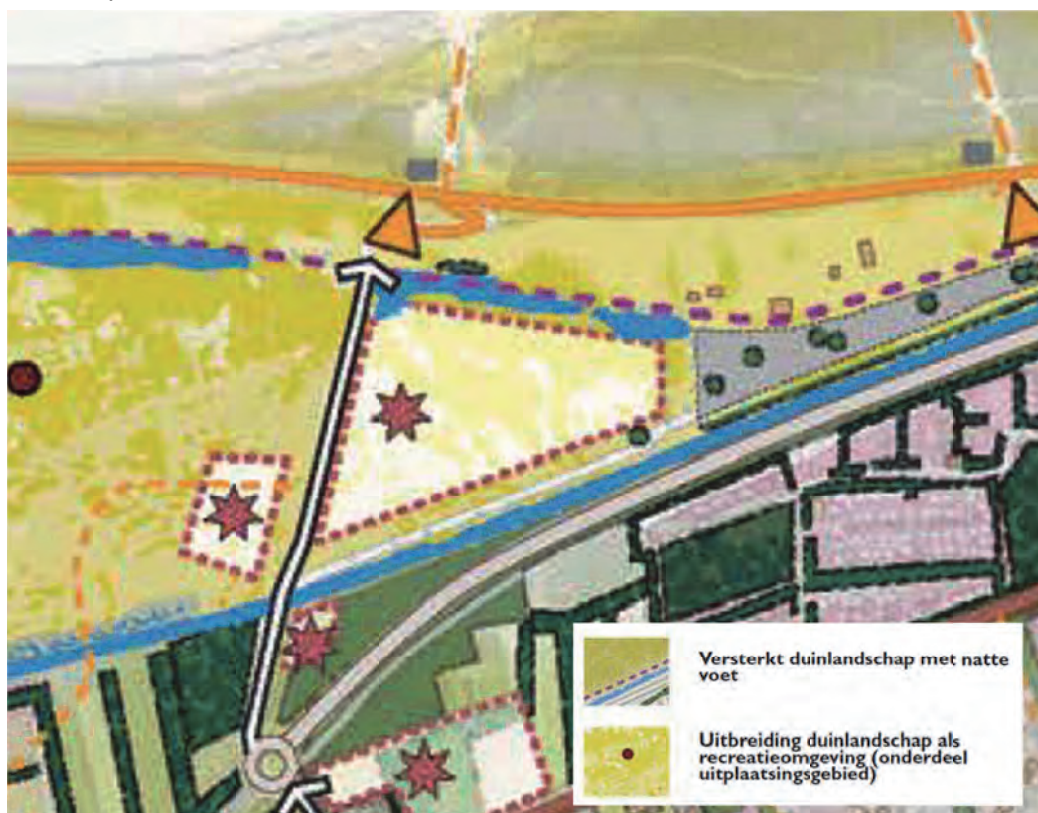
Uitgangspunt is een optimale landschappelijke inpassing. De nieuw aan te leggen duin vormt de overgang naar de dijk en het strand. De ontwikkeling bestaat uit twee complexen van gebouwen en aparte appartementengebouwen of recreatiewoningen, die alle – gezien vanaf het strand - verscholen liggen achter de dijk en de nieuw aan te leggen duin. Alleen de uitkijktoren geeft zicht op het strand en de zee.

Functioneel past de ontwikkeling prima binnen de Visie Mobiliteit en ruimte, waarin het plangebied op de functiekaart is aangemerkt als verblijfsrecreatiegebied. De ontwikkeling van verblijfsrecreatie wordt, net als andere ruimtelijke ontwikkelingen, in de eerste plaats gestuurd via het handelingskader ruimtelijke kwaliteit. Eventuele nieuwe ontwikkelingen zijn niet op kaart opgenomen, maar zijn gehouden aan het handelingskader ruimtelijke kwaliteit. Dit vormt ook het uitgangspunt voor de ruimtelijke kwaliteit van het onderhavige plan.

Op de kwaliteitskaart van de Verordening ruimte is het gebied aangemerkt als duinlandschap, dat betekent dat ontwikkelingen dienen bij te dragen aan of versterken van de bijzondere landschappelijke en natuurlijke kwaliteit van de duinen. Dit is nader uitgewerkt in het meer gedetailleerde Gebiedsprofiel Goeree-Overflakkee, waarin het plangebied is aangemerkt als 'strandpolder'. In het gebiedsprofiel is de het gebied Ouddorp Bad verder uitgewerkt, waarbij wordt voorgesteld het schurvelingengebied verder door te trekken over het perceel van Ouddorp Duin (het plangebied).

In het raamplan is ervoor gekozen om niet het schurvelingengebied door te trekken over het Ouddorp Duin (plangebied), maar juist het duinlandschap⁷. Dit houdt in dat het duin wordt verbreed en een natte duinvoet wordt aangelegd, waarbij:

- Het bestaande duinlandschap behouden en versterkt wordt bestaande duinlandschap
- De duinvoet zichtbaar wordt gemaakt
- Een natte zone voor beleving, recreatie en natuur wordt aangelegd
- Ruimte wordt gegeven aan nieuwe recreatie-activiteiten in het verbreed duinlandschap.



Het karakter van het duinlandschap wordt doorgetrokken tot aan de Oud Nieuwlandse Wetering. Uitbreiding van het project van Natuurmonumenten om het duin te verjongen en opener te maken is gewenst. Dit betekent dat de ontwikkeling van nieuwe recreatieve

⁷ Voor het realiseren van duinlandschap wordt door de provincie subsidie verstrekt.

voorzieningen zoals de Klepperduinen, Ouddorp Duin en de inrichting van de parkeerterreinen het karakter van de duinen moeten ademen. Kenmerken van het duinlandschap zijn een heuvelachtig maaiveld met zandig karakter en vegetatie in de vorm van grassen en dennen. De inrichting van de parkeerterreinen en de strandopgangen wordt verbeterd. De strandopgangen worden duidelijke entrees naar het strand met een entreeplein met fietsenstalling, zitelementen en informatievoorziening over strand, duinen en voorzieningen. De bebouwing zal worden ingepast door nieuwe duinen die met de daarbij horende beplanting worden ingepast.

Met een voorwaardelijke bepaling is de inpassing vastgelegd in de regels van het bestemmingsplan.

3.6 Conclusies beleid

Het ontwikkelen van kleinschalige detailhandel en verblijfsrecreatie is beleidsmatig mogelijk, met name binnen landschappelijke kamers en langs oude linten. Het beleid is gericht op versterking van het schurvelingen- en duinlandschap, de lintenstructuur en de ontwikkeling van Ouddorp Bad als aantrekkelijk (verblijfs-)recreatiegebied. Economische ontwikkeling levert een bijdrage aan kwaliteitsverbetering van het gebied.

4. RANDVOORWAARDEN

4.1 Milieuaspecten

4.1.1 Voorgeschiedenis: MER Verplaatsingsgebied

Bij de totstandkoming van het bestemmingsplan “Verplaatsingsgebied” is reeds een MER opgesteld (2008). De realisering van het Verplaatsingsgebied was m.e.r.-plichtig vanwege de aanleg van een nieuwe toeristisch-recreatieve voorziening. Bijzonderheid daarbij is dat deze activiteit in een gevoelig gebied ligt met een oppervlak van circa 44 ha. Uit bijlage C van het Besluit m.e.r. blijkt dat er reeds sprake is van een m.e.r.-plicht voor een dergelijke activiteit wanneer de voorziening een oppervlakte beslaat van 20 ha of meer in een gevoelig gebied. Onder een gevoelig gebied wordt onder andere verstaan: “een gebied met behoud en herstel van de bestaande landschapskwaliteit, zoals dat gebied is vastgelegd in een geldend bestemmingsplan of bij het ontbreken daarvan in een geldig streekplan” (Besluit m.e.r. 1999, begripsbepaling). In het MER “Verplaatsingsgebied Klepperstee” is voor het onderhavige plangebied uitgegaan van ‘dagrecreatie’ hetgeen ook is vastgelegd in het bestemmingsplan Verplaatsingsgebied.

Voor het (naastgelegen) gebied Klepperduinen was rekening gehouden met volgende uitgangspunten:

- realisatie van 494 toeristische eenheden, inclusief een streekeigen hotel;
- centrale voorzieningen in de vorm van een receptie, horeca en een dienstwoning;
- groepsaccommodatie.

Voor een aantal eenheden (verblijfsrecreatie) is in dat deelgebied echter geen ruimte, zodat deze functies worden verplaatst naar het onderhavige plangebied.

Voor de verkeersgeneratie is uitgegaan van een worst-case situatie waarin wordt gerekend met een zomerhalfjaargemiddelde en piekintensiteiten. Aan de hand hiervan zijn de effecten van het “Verplaatsingsgebied” op het woon- en leefklimaat en ecologie bepaald. In totaliteit zullen in het gebied ten hoogste eenzelfde aantal recreatieve eenheden worden gerealiseerd. Deze worden echter in tegenstelling tot het kampeerterrein, ook buiten het zomerseizoen gebruikt, zij het naar alle waarschijnlijkheid aanzienlijk minder dan in de zomer (het strand is de voornaamste attractie). Omdat is gerekend met piekbelastingen en het zomerhalfjaargemiddelde (gemiddeld meer motorvoertuigen/etmaal) is het MER echter afdoende om de effecten van het onderhavige plan inzichtelijk te maken.

4.1.2 M.e.r.-beoordeling

In de Wet milieubeheer en het Besluit milieueffectrapportage is vastgelegd dat voorafgaande aan het ruimtelijke plan dat voorziet in een grootschalig project met belangrijke nadelige milieugevolgen een milieueffectrapport (MER) opgesteld dient te worden. De activiteiten waarvoor een MER opgesteld moet worden zijn opgenomen in de bijlage van het Besluit m.e.r. Een bestemmingsplan kan m.e.r.-(beoordelings)plichtig zijn op de volgende manieren:

1. Een plan kan m.e.r.-plichtig zijn indien een passende beoordeling op basis van artikel 19j, lid 2 van de Natuurbeschermingswet 1998 noodzakelijk is;
2. Een plan kan m.e.r.-plichtig zijn indien sprake is van activiteiten en gevallen die de drempelwaarden uit de onderdelen C en D van het Besluit m.e.r. overschrijden en waarbij het plan wordt genoemd in kolom 3 (plannen);
3. Een plan kan m.e.r.-(beoordelings)plichtig zijn indien het plan wordt genoemd in kolom 4 (besluiten) en er sprake is van activiteiten en gevallen die de drempelwaarden uit onderdeel C en D van het Besluit m.e.r. overschrijden. Bij een overschrijding van de drempelwaarden uit onderdeel C van het Besluit m.e.r. is in dit geval sprake van een m.e.r.-plicht. Bij een overschrijding van de drempelwaarden uit onderdeel D van het Besluit m.e.r. is het plan m.e.r.-beoordelingsplichtig.

In het Besluit m.e.r. neemt het bestemmingsplan een bijzondere positie in, want het kan namelijk tegelijkertijd opgenomen zijn in zowel kolom 3 als in kolom 4 van het Besluit m.e.r.. Of het bestemmingsplan in deze gevallen voldoet aan de definitie van het plan uit kolom 3 of aan de definitie van het besluit uit kolom 4 is afhankelijk van de wijze waarop de activiteit in het bestemmingsplan wordt bestemd. Als voor de activiteit eerst één of meerdere uitwerkings- of wijzigingsplannen moeten worden vastgesteld dan is sprake van 'kaderstellend voor' en voldoet het bestemmingsplan aan de definitie van het plan. Is de activiteit geheel of gedeeltelijk als eindbestemming opgenomen voldoet het aan de definitie van het besluit.

Op 1 april 2011 is het gewijzigde Besluit milieueffectrapportage in werking getreden. Een belangrijke wijziging die daarin is aangebracht is het indicatief maken van de drempelwaarden in onderdeel D van het Besluit m.e.r.. Indien een activiteit een omvang heeft die onder de in onderdeel D van het Besluit m.e.r. genoemde drempelwaarden ligt, moet het bevoegd gezag zich er nog steeds van vergewissen of activiteiten geen aanzienlijke milieugevolgen kunnen hebben, de zogenaamde 'vergewisplicht'. Op grond van de selectiecriteria in de EEG-richtlijn milieu-effectbeoordeling dient te worden vastgesteld of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd. Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee conclusies leiden:

- belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten: er is geen m.e.r.-(beoordeling) noodzakelijk;

- belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet een m.e.r.-(-beoordeling) plaatsvinden.

Ad 1. Artikel 19j, lid 2 van de Natuurbeschermingswet 1998

Het dichtstbijzijnde wettelijk beschermde natuurgebied is het Natura 2000-gebied Duinen Goeree & Kwade Hoek op ruim 100 meter afstand. Gezien de aard van de ontwikkeling en de bufferende werking van het tussengelegen gebied (boschages en dijk) worden mogelijke effecten van storingsfactoren op de voor het gebied aangewezen soorten (met name niet-broedvogelsoorten) op voorhand uitgesloten, uitgezonderd de storingsfactoren verzuring en vermesting. Effecten van verzuring en vermesting door stikstofdepositie uit de lucht door een aantrekkende werking van verkeer zijn mogelijk, maar de verwachting is dat het verkeer niet zodanig toeneemt dat er sprake zou kunnen zijn van negatieve effecten of gevolgen voor de stikstofdepositie.

Ad 2. en 3. Drempelwaarden Besluit m.e.r.

Dit bestemmingsplan voorziet in een directe eindbestemming voor wat betreft de binnen het plangebied geplande ontwikkeling en voldoet daarmee aan de definitie van een 'besluit' als bedoeld in het Besluit m.e.r.. Dit betekent dat dit bestemmingsplan m.e.r.- (beoordelings)plichtig is indien activiteiten worden mogelijk gemaakt die genoemd worden in onderdeel C of D van het Besluit m.e.r. en de daarin opgenomen drempelwaarden overschrijden.

Dit bestemmingsplan voorziet in:

- de eerste fase in een aantal (kleinschalige) voorzieningen: de voorzieningen hebben betrekking op een strip met commerciële voorzieningen, zoals detailhandel, horeca en dienstverlening, waarbij het recreatieve karakter van het gebied de boventoon voert;
- in de tweede fase worden ook de verblijfsrecreatieve voorzieningen gerealiseerd.

In dit geval is sprake van een ontwikkeling die niet wordt genoemd in onderdeel C van het Besluit m.e.r., er is derhalve geen sprake van een directe m.e.r.-plicht. Op basis van onderdeel D 11.2 kan de in dit plan besloten ontwikkeling worden aangemerkt als: 'De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen'. Indien de volgende drempelwaarden worden overschreden is sprake van een m.e.r.-beoordelingsplichtig plan:

1. een oppervlakte van 100 hectare of meer,
2. een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen omvat, of
3. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Met de ontwikkeling van (kleinschalige) voorzieningen en verblijfsrecreatieve voorzieningen blijft dit bestemmingsplan ruimschoots beneden de drempelwaarden (2.000 woningen of meer). Er is derhalve geen sprake van een m.e.r.-beoordelingsplicht. Zoals ook in

het voorgaande aangegeven, dient ook wanneer ontwikkelingen onder de drempelwaarden blijven, het bevoegd gezag dient een vormvrije-m.e.r.-beoordeling plaats te vinden

Vormvrije m.e.r.-beoordeling

In de Nota van Toelichting (Stb. 2011, 102) staat vermeld: “Bij een stedelijk ontwikkelingsproject kan het gaan om bouwprojecten als woningen, parkeerterreinen, bioscopen, theaters, sportcentra, kantoorgebouwen en dergelijke of een combinatie daarvan. (...) Wat ‘stedelijke ontwikkeling’ inhoudt kan van regio tot regio verschillen. Wat van belang hierbij is of er per saldo aanzienlijke negatieve gevolgen voor het milieu kunnen zijn”. Uit het voorgaande volgt dat daar waar sprake is van aanzienlijke negatieve gevolgen voor het milieu er sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject waar een m.e.r-plicht of een vormvrije m.e.r.-beoordelingsplicht is aangewezen. Onderhavige ontwikkeling is onderzocht op eventuele negatieve gevolgen. Er is sprake van eenzijdige en beperkte gevolgen voor het milieu ofwel geen aanzienlijke negatieve milieugevolgen, daarbij meegewogen dat het locatie betreft waar reeds op basis van het nu geldende bestemmingsplan een veelheid aan ontwikkelingsmogelijkheden bestaat. Het initiatief is om die reden naar onze mening niet aan te merken als een stedelijk ontwikkelingsproject met aanzienlijke milieugevolgen, zoals bedoeld in het m.e.r.-besluit.

In onderdeel A van de bijlage bij het Besluit m.e.r is bepaald wat verstaan wordt onder een gevoelig gebied. Als gevoelig gebied zijn gebieden aangewezen die beschermd worden op basis van de natuurwaarden, landschappelijke waarden, cultuurhistorische waarden en waterwingebieden. Uit paragraaf 4.2.2 (Flora en fauna) van de toelichting volgt dat het plangebied niet ligt in een gebied dat beschermd wordt op basis van de natuurwaarden. Het plangebied behoort niet tot een waterwinlocatie, waterwingebied of grondwaterbeschermingsgebied. Ook behoort het plangebied niet tot een gebied waarbinnen een Rijksmonument ligt of een Belvédèregebied. Daarnaast is er geen sprake van een landschappelijk waardevol gebied. Het plan ligt niet in de Ecologische Hoofdstructuur.

Verder zijn in dit hoofdstuk de verschillende milieueffecten beschouwd, zoals externe veiligheid en bedrijven en milieuzonering. Hieruit blijkt dat er door onderhavig bestemmingsplan geen sprake zal zijn van nadelige milieugevolgen.

Zoals uit bovenstaande opsomming blijkt, zijn er geen significante milieueffecten en is het niet noodzakelijk een m.e.r.-beoordeling uit te voeren.

4.1.3 Bodem en grondwater

Er is een verkennend bodemonderzoek⁸ uitgevoerd door Lycens B.V. In het onderzoek is de bodemkwaliteit bepaald en daarmee mogelijke verontreinigingen in grond en grondwater. De milieuhygiënische kwaliteit van de grond en het grondwater is beoordeeld door

⁸ Verkennend bodemonderzoek Westerweg te Ouddorp, Lycens B.V. 8 september 2015, bijlage 2.

het verrichten van een aantal boringen en het analyseren van een aantal grond- en grondwatermonsters.

De gestelde hypothese dat de locatie als “onverdacht” beschouwd kan worden, is niet juist gebleken. Op basis van het onderzoek zijn er licht verhoogde concentraties aan barium, molybdeen en zink in het grondwater aangetroffen. De gevolgde onderzoeksstrategie geeft wel een representatief beeld van de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem ter plaatse van de onderzoekslocatie. De gemeten concentraties vormen geen belemmering voor de geplande herontwikkeling van de locatie en het toekomstige gebruik van de locatie.

De gestelde hypothese dat de locatie ten aanzien van de parameter asbest in bodem als “onverdacht” worden aangemerkt, is op basis van de criteria als genoemd in de NEN5707, juist gebleken. Het nemen van aanvullende maatregelen ten aanzien van asbest in de bodem is niet noodzakelijk.

4.1.4 Luchtkwaliteit

Luchtkwaliteit heeft betrekking op luchtverontreiniging met (gasvormige) stoffen en verontreiniging van de lucht met stof. Veel stoffen die in de lucht kunnen voorkomen hebben na inademing een schadelijk effect op de gezondheid. Behalve de aard en de concentratie van de stof is de blootstellingsduur bepalend voor het gezondheidseffect.

De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5 Wm). Artikel 5.16 Wm (lid 1) geeft weer, onder welke voorwaarden bestuursorganen bepaalde bevoegdheden (uit lid 2) mogen uitoefenen.

Het onderhavige plan omvat de realisatie van maximaal circa 9.000 m² bvo gemengde functies en verblijfsrecreatie. Het huidige bestemmingsplan laat reeds 6.000 m² aan dagrecreatie toe. Voor de nieuwe situatie is in beeld gebracht wat dit voor gevolgen heeft voor de verkeersgeneratie (verkeer en parkeren).

Beoordeling luchtkwaliteit

In de ‘Regeling niet in betekenende mate bijdrage (luchtkwaliteitseisen)’ (Regeling NIBM) zijn voor verschillende functiecategorieën cijfermatige kwantificaties opgenomen, waarbij een ontwikkeling als een NIBM-project kan worden beschouwd. Deze categorieën betreffen landbouwinrichtingen, spoorwegemplacementen, kantoorlocaties, woningbouwlocaties en een combinatielocatie van woningbouw en kantoren.

In de regeling NIBM is aangegeven dat een woningbouwlocatie met maximaal 1.500 woningen aan één ontsluitingsweg is aan te merken als een ontwikkeling die NIBM bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. De totale voorgenomen ontwikkeling bestaat uit de realisatie van een verblijfsrecreatie, commerciële voorzieningen gericht op recreatie en een of meer horecavoorzieningen. Ten aanzien van de vestiging van de commerciële

ele voorzieningen en de horeca, is de verwachting dat de bezoekers dit combineren met het bezoek aan het strand. De verkeersaantrekkende werking zal hierdoor niet toenemen. Ten aanzien van de recreatiewoningen, blijft het aantal ruim onder de 1.500 woningen. Dit betekent dat de voorgenomen ontwikkeling is aan te merken als een project die NIBM bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Daardoor is toetsing aan de grenswaarden uit de Wet luchtkwaliteit niet nodig.

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling is aan te merken als een project dat 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Toetsing aan de grenswaarden van de Wet luchtkwaliteit is dan ook niet nodig. Geconcludeerd kan worden dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmeringen oplevert voor de voorgenomen ontwikkelingen in dit bestemmingsplan (artikel 5.16, lid 1 aanhef en onder c Wm).

4.1.5 Akoestische aspecten

Kader: wegverkeerslawaaï

Conform artikel 74 van de Wet geluidhinder (Wgh) bevindt zich aan weerszijden van een weg een zone waarbinnen akoestisch onderzoek dient te worden uitgevoerd. Alvorens geluidgevoelige objecten - zoals woningen, scholen en kinderdagverblijven- kunnen worden geprojecteerd, dient te worden onderzocht of aan de normen van de Wgh wordt voldaan.

Onderzoek

De Vrijheidsweg blijft voor dit gedeelte voorlopig een 80 km p/h weg. In het plangebied worden geen geluidgevoelige bestemmingen mogelijk gemaakt. Ook recreatiewoningen zijn niet geluidsgoed in het kader van de Wet geluidhinder. Het uitvoeren van akoestisch onderzoek is wettelijk gezien voor de realisatie van het plan dan ook niet benodigd. Op basis van jurisprudentie dient wel onderzoek plaats te vinden in het kader van een goed woon- en leefklimaat.

De verkeersaantrekkende werking zal nagenoeg gelijk blijven. De verwachting is dat met de realisatie van de kleinschalige commerciële voorzieningen en de horecavoorziening de bezoekers langer in het gebied aanwezig zijn door het combineren van het bezoek aan het strand, maar dat het aantal bezoekers niet significant zal toenemen.

De geplande recreatieappartementen komen op niet al te grote afstand van de Vrijheidsweg, maar de geluidsbelasting ter plaatse zal zeer waarschijnlijk lager zijn dan 51 dB. Dit volgt uit een akoestisch onderzoek dat voor de 6 woningen op de hoek Westerweg / Oude Nieuwlandseweg (aan de andere kant van de Vrijheidsweg) is gedaan⁹. Deze woningen staan aan het zelfde gedeelte van de Vrijheidsweg alleen op een kleinere afstand.

⁹ Par. 4.13 toelichting bestemmingsplan "[Woningen hoek Oude Nieuwlandseweg/Westerweg Ouddorp](#)" (voorontwerp 2015)

De geluidsbelasting is daar maximaal 51 dB. De geluidsbelasting op de recreatieappartementen zal dus maximaal 51 dB maar waarschijnlijk lager zijn. En dus is sprake van een goed woon- en leefklimaat.

Conclusie

De ontwikkelingen in het plangebied zijn niet geluidsgevoelig in het kader van de Wet geluidhinder, wel dient aangetoond te worden dat sprake is van een goed woon- en leefklimaat. De verwachting is dat de intensiteit op de omliggende wegen nagenoeg niet zal toenemen en dat de geluidbelasting zeer waarschijnlijk lager zal zijn dan 50-51 dB, en dat dus sprake zal zijn van een aanvaardbaar woon-, leef- en ondernemersklimaat.

4.1.6 Externe veiligheid

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege handelingen met gevaarlijke stoffen. De handelingen kunnen zowel betrekking hebben op het gebruik, de opslag en de productie, als op het transport van gevaarlijke stoffen. Uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en het Besluit externe veiligheid buisleidingen vloeit de verplichting voort om in ruimtelijke plannen in te gaan op de risico's in het projectgebied ten gevolge van handelingen met gevaarlijke stoffen. De risico's dienen te worden beoordeeld op 2 maatstaven, te weten het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

In het Bevt (artikel 8, lid 1) is opgenomen dat niet in alle gevallen het groepsrisico verantwoord hoeft te worden. Deze verplichting geldt niet voor ruimtelijke besluiten die betrekking hebben op een gebied dat in zijn geheel op meer dan 200 meter vanaf de buitenrand van een transportroute ligt. Een ruimtelijke ontwikkeling op een afstand groter dan 200 meter levert slechts een geringe bijdrage aan de hoogte van het groepsrisico. Wanneer een projectgebied is gelegen binnen het invloedsgebied van een transportas (gebied tot 1% letaliteitsgrens) moet wel aandacht besteed worden aan de bereikbaarheid van het projectgebied en de bestrijdbaarheid bij een eventuele calamiteit.

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico beschrijft de kans per jaar dat een onbeschermd individu komt te overlijden door een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in risicocontouren rondom de risicobron (bedrijf, weg, spoorlijn, buisleiding etc.), waarbij de 10^{-6} contour (kans van 1 op 1 miljoen op overlijden) de maatgevende grenswaarde is.

Groepsrisico

Het groepsrisico beschrijft de kans dat een groep van 10 of meer personen gelijktijdig komt te overlijden ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico geeft een indicatie van de maatschappelijke ontwrichting in geval van een ramp. Het

groepsrisico wordt uitgedrukt in een grafiek, waarin de kans op overlijden van een bepaalde groep (bijvoorbeeld 10, 100 of 1000 personen) wordt afgezet tegen de kans daarop. Voor het groepsrisico geldt de oriëntatiewaarde als *ijkpunt* in de verantwoording (géén norm).

Voor elke verandering van het groepsrisico (af- of toename) in het invloedsgebied moet verantwoording worden afgelegd, over de wijze waarop de toelaatbaarheid van deze verandering in de besluitvorming is betrokken. Samen met de hoogte van groepsrisico moet andere kwalitatieve aspecten worden meegewogen in de beoordeling van het groepsrisico. Onder deze aspecten vallen zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid. Onderdeel van deze verantwoording is overleg met (advies vragen aan) de regionale brandweer/veiligheidsregio.

(Beperkt) kwetsbare objecten

Er moet getoetst worden aan het Bevi, Bevt en het Bevb wanneer bij een ontwikkeling (beperkt) kwetsbare objecten worden toegestaan. (Beperkt) kwetsbare objecten zijn o.a. woningen, scholen, ziekenhuizen, hotels, restaurants¹⁰.

Risicovolle activiteiten

In het kader van het plan moet bekeken worden of er in of in de nabijheid van het plan sprake is van risicovolle activiteiten (zoals Bevi-bedrijven, BRZO-bedrijven en transportroutes) of dat risicovolle activiteiten worden toegestaan.

Conclusie

Volgens de informatie van de Risicokaart bevinden zich in het plangebied of in de directe omgeving daarvan geen risicovolle inrichtingen. Er vindt ook geen vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. Het aspect externe veiligheid leidt niet tot beperkingen voor de uitvoering van het bestemmingsplan.

4.1.7 Bedrijven en milieuzonering

Om te komen tot een ruimtelijk relevante toetsing van bedrijfsvestigingen op milieuhygiënische aspecten wordt het begrip milieuzonering gehanteerd. Onder milieuzonering wordt verstaan het waar nodig zorgen voor een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds bedrijven of overige milieubelastende functies en anderzijds milieugevoelige functies zoals woningen. Bij de planontwikkeling dient rekening gehouden te worden met milieuzoneringen om zodoende de kwaliteit van het woon- en leefmilieu te handhaven en te bevorderen en daarnaast bedrijven voldoende zekerheid te bieden dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitvoeren. Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde publicatie 'Bedrijven en milieuzonering'.¹¹

¹⁰ Zoals bedoeld in artikel 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen.

¹¹ Bedrijven en milieuzonering handreiking voor maatwerk in de gemeentelijke ruimtelijke ordeningspraktijk, uitgave VNG, 2009

Richtafstandenlijsten

Voor een scala aan milieubelastende activiteiten zijn richtafstanden aangegeven in de VNG-publicatie. In de lijsten wordt onderscheid gemaakt naar richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van deze vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een activiteit in een milieucategorie. Daarbij omvat categorie 1 de lichtste en categorie 6 de zwaarste vormen van bedrijvigheid. De richtafstanden gaan uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet worden beoogd of aanwezig zijn, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting (in plaats van de richtafstanden).

Onderzoek

Het plangebied grenst aan de zuidzijde aan een brede groenstrook aan de Vrijheidsweg – Westerweg. Aan de noordzijde aan natuurgebied (duinen en strand). Aan de westzijde is recreatiegebied Strand Resort Ouddorp Duin in ontwikkeling en aan de westzijde is een groot parkeerterrein. Voor het overige zijn in de omgeving geen andere inrichtingen aanwezig die van belang zijn in het kader van milieuzonering. De ontwikkelingen binnen het plangebied kunnen worden aangemerkt als een voortzetting van de omliggende (recreatieve) activiteiten.

Conclusie

Nabij het plangebied is een recreatieterrein met recreatiewoningen gelegen die van belang is in het kader van milieuzonering. De ontwikkelingen binnen het plangebied kunnen als voortzetting van de omliggende (recreatieve) activiteiten worden beschouwd. Een goed woon-, leef- en ondernemersklimaat kan worden gegarandeerd. Ten aanzien van dit aspect zijn er dan ook belemmeringen voor de uitvoering van het plan.

4.1.8 Overige belemmeringen

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

In het plangebied en directe omgeving van het plangebied zijn geen kabels en leidingen aanwezig die een planologische bescherming behoeven. Daarnaast zijn er ook geen andere zones of gebieden aanwezig die een plaats moeten krijgen in het bestemmingsplan.

Conclusie

Er zijn geen overige belemmeringen aanwezig die van invloed zijn op het plangebied.

4.2 Planologische aspecten

4.2.1 Onderbouwing programma

De voorgenomen ontwikkeling omvat de realisatie van kleinschalige commerciële voorzieningen, zoals detailhandel, horeca en dienstverlening, waarbij alle functies ten dienste staan van de recreatie. Ook wordt verblijfsrecreatie mogelijk gemaakt.

De ontwikkeling Ouddorp Bad Duin is gebaseerd op de uitgangspunten van het Gebieds-profiel Goeree-Overflakkee en het Raamplan Ouddorp Bad. Het verbinden van de kern Ouddorp met de duinen is één van de dragers van het Raamplan Ouddorp Bad.

De ontwikkeling van de locatie Ouddorp Bad (Oost en Duin) is nader onderzocht in de rapportage 'Goeree- Overflakkee Ouddorp Bad, ontwikkelingsmogelijkheden detailhandel en voorzieningen'. Deze paragraaf is gebaseerd op dit rapport. Uit het rapport blijkt dat er behoefte is aan (verblijfs)recreatie en bijbehorende voorzieningen in dit kustgebied. Consumenten willen meer luxe, comfort en voorzieningen. Bovendien is er steeds meer behoefte aan korte vakanties, verspreid over het jaar.

Typering Ouddorp Bad

Afgaande op de herkomst van de bezoekers valt Ouddorp Bad tussen twee typering in: het is zowel gericht op de dagrecreatie als op de verblijfsrecreatie. De omvang van de 'dag'-voorzieningen (horeca, detailhandel en vermaak) maken dat Ouddorp Bad voor dagrecreanten niet veel meer is dan een strandopgang. Het strand zelf beschikt over een aantal strandtenten die een belangrijk deel van de omzet halen bij de daggasten. Met name op het gebied van detailhandel en horeca blijft het centrum van de woonplaats Ouddorp de belangrijkste functie vervullen. In aanvulling daarop is plaats voor specifieke winkels en/of voor winkels gericht op de verblijfsrecreanten en de daggasten in het gebied.

De afstand tot het centrum van Ouddorp betekent voor consumenten in Ouddorp Bad een barrière, wat een rem op bezoek aan het centrum inhoudt. Een deel van de toeristen zal door de afstand het centrum niet bezoeken en elders aanvullende aankopen doen (bijvoorbeeld op weg naar huis). Het vestigen van een beperkt aantal commerciële voorzieningen in Ouddorp Bad kan zorgen voor de noodzakelijke vernieuwing en versterking van de kwaliteit van de recreatieve voorzieningen. Hierdoor zullen de bestedingen van toeristen in het gebied toenemen. Bij een gerichte invulling van het gebied zullen dit aanvullende bestedingen zijn en is er nauwelijks sprake van een verplaatsing van bestedingen uit het centrum naar Ouddorp Bad.

Wat zijn de beleidskaders?

Het ontwikkelen van kleinschalige detailhandel en verblijfsrecreatie is beleidsmatig mogelijk, met name binnen landschappelijke kamers en langs oude linten. Het beleid is gericht op versterking van het schurvelingen- en duinlandschap, de lintenstructuur en de ontwik-

keling van Ouddorp Bad als aantrekkelijk (verblijfs-)recreatiegebied. Economische ontwikkeling levert een bijdrage aan kwaliteitsverbetering van het gebied.

Wat is de invloed van de trends in recreatie in het algemeen en de concrete ontwikkeling in de verblijfsrecreatie voorzieningen in Ouddorp Bad?

Er is een groeiende behoefte aan jaarrond verblijfsrecreatie en dagrecreatie. Consumenten vragen wel meer luxe, comfort en voorzieningen. De ontwikkeling van Ouddorp Bad is alleen kansrijk als ingespeeld wordt op de huidige wensen van consumenten, daarom zijn er al veel plannen voor de vernieuwing en uitbreiding van recreatiewoningen. Om de kwaliteit van het gebied verder te verhogen zijn meer jaarrond voorzieningen wenselijk in het Ouddorp Bad. De uitgaven van verblijfstoeristen en daggasten bieden voldoende potentie om het aanbod aan detailhandel en horeca uit te breiden in Ouddorp Bad. Hierbij moet rekening gehouden worden met het seizoensverloop van de bestedingen. Wel is er duidelijk potentie voor een volwaardige mini-supermarkt.

Welke ruimte voor centrumvoorzieningen kan geboden worden per deelgebied?

Het karakter van de deelgebieden Duin en Oost is bepalend voor de passende invulling.

- Duin is hierbij een grootschaliger toeristencentrum. De beschikbare ruimte en het potentieel aan gasten in dit gebied maakt dat in Duin meeste ontwikkelruimte kan worden geboden. Hier bevindt zich straks een belangrijk deel van de voorzieningen voor geheel Ouddorp Bad.
- Oost is een kleinschalig gebied met een meer 'dorps' karakter. De hoofdfunctie horeca en dienstverlening. Detailhandel is er slechts kleinschalig.

Door het voorzieningenaanbod in Oost beperkt te houden wordt een spreiding en daarmee verwatering van de voorzieningen voorkomen, zodoende is de kwaliteitsverbetering van het voorzieningenaanbod in Ouddorp Bad het grootst.

Dit onderscheid levert de volgende passende invulling op – binnen een bandbreedte. De gemeente stelt hiermee de kaders waarbinnen tot een duurzame stedelijke ontwikkeling kan worden gekomen. Hierbij is uitgangspunt dat de voorzieningen in Ouddorp Bad een aanvulling vormen op het totale voorzieningenaanbod van Ouddorp (inclusief het centrumgebied). Ook moet binnen de kaders een economische haalbare ontwikkeling mogelijk zijn. Voor de invulling wordt verwacht dat de markt zijn werk doet.

Duin

Voorziening	Aantal	Oppervlakte
Mini-supermarkt	1	Max. 500 m2 bvo
Detailhandel in dagelijkse goederen	0-2	Max. 150 m2 bvo
Detailhandel in niet-dag. goederen	0-2	Max. 300 m2 bvo
Horeca	1-5	Max. 700 m2 bvo
Ontspanning	1-3	Begrensd door omvang deelgebied
Verhuur en overige diensten	0-1	Niet nader bepaald

De detailhandel kan worden gecombineerd met ontspanning, horeca- en/of verhuur-activiteiten en vice versa.

Oost

Voorziening	Aantal	Oppervlakte
Detailhandel	0-2	Max. 150 m2 bvo
Horeca	1-3	Max. 500 m2 bvo
Ontspanning	1-3	Begrensd door omvang deelgebied
Verhuur en overige diensten	0-1	Niet nader bepaald

Conclusie

De ontwikkeling van Ouddorp Bad, deelgebied Duin is passend binnen de ruimtelijke uitgangspunten zoals opgenomen in het Gebiedsprofiel Goeree- Overflakkee en het Raamplan Ouddorp Bad. Ook is er voldoende aangetoond dat er vraag is naar het programma, dat binnen de ontwikkeling zal worden gerealiseerd (mix van verblijfsrecreatie en commerciële voorzieningen). De ontwikkeling staat niet op zich zelf, maar zal als onderdeel van een totaalplan voor de zone Ouddorp Bad worden ontwikkeld. De ontwikkeling wordt landschappelijk ingepast. Door het doortrekken van de kenmerken van het omliggende landschap worden landschapselementen toegevoegd waarmee de ruimtelijke kwaliteit behouden blijft. Hiermee wordt voldaan aan de voorwaarden van 'inpassen' uit de verordening Ruimte van de provincie Zuid-Holland.

4.2.2 Flora en fauna

Bij ruimtelijke planvorming is een toetsing aan de natuurwetgeving verplicht. Door middel van een quickscan flora- en faunaonderzoek is in augustus 2015 een beoordeling gemaakt van de effecten die het plan zal hebben op beschermde natuurwaarden. De quickscan is integraal opgenomen in deze paragraaf. Met de quickscan kan duidelijk worden gemaakt of het plan in overeenstemming is met de natuurwetgeving.

Natuurbescherming in Nederland

De bescherming van de natuur is in Nederland vastgelegd in respectievelijk de Natuurbeschermingswet (NB-wet) en de Flora- en faunawet (FF-wet). Deze wetten vormen een uitwerking van de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. Daarnaast vindt beleidsmatige gebiedsbescherming plaats door middel van het Nationale Natuurnetwerk (voormalige EHS).

Natuurbeschermingswet

De Natuurbeschermingswet heeft betrekking op de Europees beschermde Natura 2000-gebieden en de Beschermde natuurmonumenten. De Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijngebieden worden in Nederland gecombineerd als Natura 2000-gebieden aangewezen. Als er naar aanleiding van projecten, plannen en activiteiten mogelijkwerijs significante effecten optreden, dienen deze vooraf in kaart gebracht en beoordeeld te worden. Projecten, plannen en activiteiten die mogelijk een negatief effect hebben op de beschermde natuur in een Natura 2000-gebied (of Beschermde Natuurmonument) zijn vergunningsplichtig.

Provinciaal beleid

De provinciale groenstructuur bestaande uit Ecologische Hoofdstructuur (EHS) het Programma Ruimte zijn ruimtelijk vastgelegd in de Verordening Ruimte 2014. De EHS is een robuust netwerk van natuurgebieden en tussenliggende verbindingzones. Dit netwerk bestaat uit bestaande natuurgebieden, nieuw aan te leggen natuur en verbindingzones tussen de gebieden. Ook de beheer-gebieden voor agrarisch natuurbeheer behoren tot de EHS. De feitelijke beleidsmatige gebiedsbescherming vindt plaats middels de uitwerking van het provinciaal beleid in de gemeentelijke bestemmingsplannen.

Flora- en faunawet

De Flora- en faunawet heeft betrekking op alle in Nederland in het wild voorkomende zoogdieren, (trek)vogels, reptielen en amfibieën, op een aantal vissen, libellen en vlin- ders, op enkele bijzondere en min of meer zeldzame ongewervelde diersoorten (uit de groepen kevers, mieren, schelp- en schaaldieren) en op een honderdtal vaatplanten. Voor alle soorten, dus ook voor de soorten die zijn vrijgesteld van de ontheffingsplicht, geldt wel een zogenaamde 'algemene zorgplicht' (art. 2 Flora- en faunawet). Deze zorg- plicht houdt in dat de initiatiefnemer passende maatregelen neemt om schade aanwezige soorten te voorkomen of zoveel mogelijk te beperken. Hierbij gaat het bijvoorbeeld om het niet verontrusten of verstoren in de kwetsbare perioden zoals de winterslaap, de voortplantingstijd en de periode van afhankelijkheid van de jongen. De zorgplicht geldt altijd en voor alle planten en dieren, of ze beschermd zijn of niet, en in het geval dat ze beschermd zijn ook als er ontheffing of vrijstelling is verleend.

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet naast de zorgplicht ook rekening gehouden worden met de juridisch zwaarder beschermde soorten uit 'tabel 2', de bijlage 1 soorten van het besluit vrijstelling beschermde dier- en plantensoorten, de soorten uit Bijlage IV van de Habitatrichtlijn (tezamen tabel 3) en met alle vogels. Op de 'Aangepaste lijst jaarrond

beschermde vogelnesten' van het Ministerie van LNV (augustus 2009) wordt onderscheid gemaakt in verschillende beschermingsregimes (categorieën) vogelnesten. Van de meeste vogelsoorten zijn de nesten uitsluitend beschermd wanneer deze tijdens de broed- en nestperiode in gebruik zijn. Het gaat om soorten die jaarlijks nieuwe nesten maken. Van een aantal soorten is het nest, inclusief de functionele leefomgeving, jaar rond beschermd. Dit zijn een aantal roofvogels en uilen, koloniebroeders en gebouw bewonende vogelsoorten ('categorie 1-4 soorten').

Tenslotte is er een categorie nesten van vogelsoorten die weliswaar vaak terugkeren naar de plaats waar zij het jaar daarvoor hebben gebroed, maar die over voldoende flexibiliteit beschikken om, als die broedplaats verloren is gegaan, zich elders te vestigen ('categorie 5-soorten'). Categorie 5-soorten zijn jaarrond beschermd als zwaarwegende feiten of ecologische omstandigheden dat rechtvaardigen. Komen soorten van de hierboven genoemde categorieën voor dan is de eerste vraag of de voorgenomen activiteit effecten heeft op de beschermde soorten. Treden er effecten op dan dient er gekeken te worden of er passende maatregelen getroffen kunnen worden om de functionaliteit van de voortplantings- en/of vaste rust- en verblijfplaats te garanderen.

Werkwijze quickscan flora en fauna

In de quickscan zijn de gevolgen van de ruimtelijke ingreep afgezet tegen de aanwezige natuurwaarden vanuit de Flora- en faunawet, Natuurbeschermingswet en planologisch beschermde natuurwaarden. Deze werkwijze vloeit voort uit de 'Wijziging beoordeling ontheffing Flora- en faunawet bij ruimtelijke ingrepen' van het Ministerie van LNV van september 2009.

Om een beeld te krijgen van de natuurwaarden is op 13 augustus 2015 door een ecooloog van BRO¹² een verkennend veldbezoek gebracht aan het plangebied. Mogelijke verblijfplaatsen en sporen van dieren zijn onderzocht.

Hierbij is onder andere gebruik gemaakt van de checklist aanwezigheid (inschatten mogelijke aanwezigheid vleermuizen in een Flora- en faunawet vooronderzoek) uit het Vleermuisprotocol versie 25 maart 2013. Naast een veldbezoek is er een bronnenonderzoek gedaan. Voor dit bronnenonderzoek is onder meer gebruik gemaakt van quickscanhulp (quickscanhulp.nl). De quickscanhulp geeft een overzicht van gegevens (van de afgelopen vijf jaar) uit de Nationale Databank Flora en Fauna (NDFF) de meest omvangrijke landelijke informatiebron van verspreidingsgegevens.

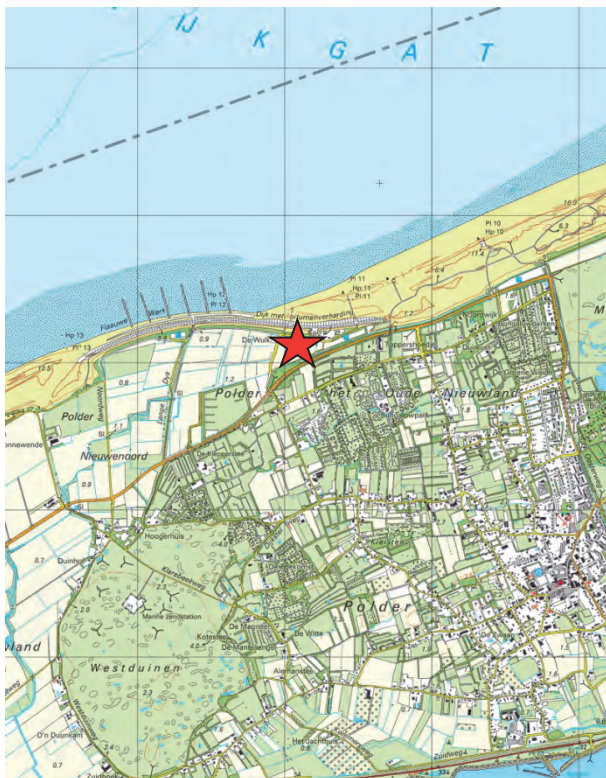
Aan de hand van het uitgevoerde onderzoek is vervolgens een inschatting gemaakt van de effecten van de ruimtelijke ontwikkeling op beschermde natuurwaarden.

¹² BRO is lid van het Netwerk Groene Bureaus (NGB). Het NGB is de brancheorganisatie voor groene adviesbureaus en heeft als doel kwaliteitsbevordering en belangenbehartiging. Onze werkzaamheden voeren wij dan ook uit volgens de door het NGB vastgestelde gedragscode (versie juni 2008, aangevuld in februari 2010). De medewerkers binnen de discipline ecologie voldoen aan de door het Ministerie van EL&I genoemde voorwaarden voor ter zake deskundigen op het gebied van ecologisch onderzoek.

Beschrijving van het plangebied

Ligging van het plangebied

Het plangebied ligt langs de Westerweg in de binnenduinrand ten noorden van de kern Ouddorp op Goeree-Overflakkee. De Amersfoortcoördinaten van het midden van de locatie zijn $X= 53.052$; $Y=427.088$. De ligging van het plangebied is te zien in onderstaande afbeeldingen (figuur 4.1 en 4.2).



Afb. 4.1. Ligging van het plangebied (rode ster)



Afb. 4.2. Ligging van het plangebied (rood omlijnd)

Huidige situatie

Het plangebied bestaat uit akker met langsgelegen houtsingels. Langs de zuidoostzijde ligt tussen de akker en de Westerweg een grondwal en berm met daarop jonge dennetjes. De jonge houtsingel langs de westzijde staat eveneens op een grondwal met populier als boomsoort en ondergroei van struiken (o.a. duindoorn). De houtsingel langs de noordzijde betreft een vergelijkbare jonge aanplant, deze staat echter niet op een grondwal. Aan de oostzijde ligt een stuk rietveld, wat grenst aan een parkeerplaats buiten het plangebied. Langs de westzijde ligt een watervoerende sloot, welke deel is dichtgegroeid door riet. Ten westen en ten noorden van het plangebied loopt fietspad. Bebouwing is niet aanwezig binnen het plangebied. Onderstaande foto's geven een impressie van het plangebied.



Afb. 4.3. Westrand plangebied, kijkrichting naar N.



Afb. 4.4. Noordelijk deel plangebied, kijkrichting NO.



Afb. 4.5. Westrand plangebied, kijkrichting Z.



Afb. 4.6. Zuidwestrand plangebied, kijkrichting ZW.



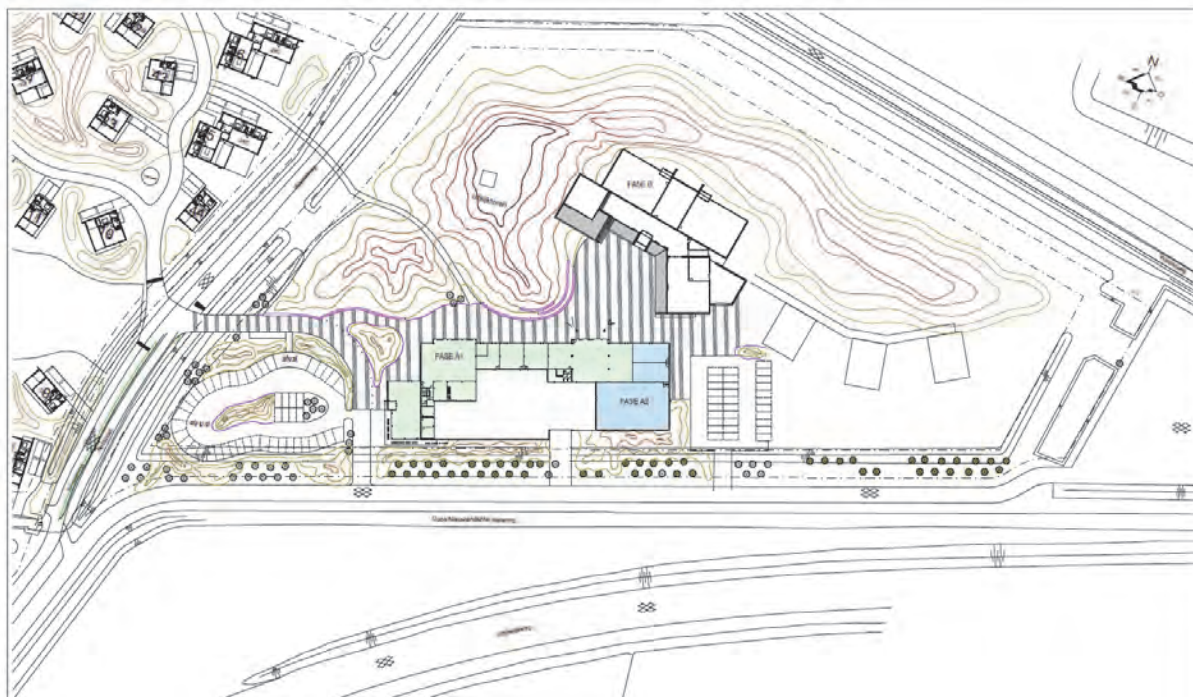
Afb. 4.7. Oostrand plangebied, kijkrichting NO.



Afb. 4.8. Noordoost. deel plangebied, kijkrichting W.

Toekomstige (geplande) situatie

De gewenste ontwikkeling betreft de aanleg van een strandresort. Voor de realisatie zal kruidvegetatie (in berm en langs bosschages) worden verwijderd. Er zullen naar verwachting langs de zuidrand op meerdere plekken jonge dennetjes gekapt worden en langs de westrand enkele populierenbomen en struiken. Verder zal grondverzet plaatsvinden. Werkzaamheden in de watergang langs de westrand worden niet verwacht. Zie onderstaande figuur voor een indruk van de toekomstige inrichting van het plangebied.



Afbeelding 4.9. Toekomstige inrichting strandresort.

Toetsing gebiedsbescherming

Wettelijke gebiedsbescherming

Het dichtstbijzijnde wettelijk beschermde natuurgebied is het Natura 2000-gebied Duinen Goeree & Kwade Hoek op ruim 100 meter afstand.

Gezien de aard van de ontwikkeling en de bufferende werking van het tussengelegen gebied (bosschages en dijk) worden mogelijke effecten van storingsfactoren op de voor het gebied aangewezen soorten (met name niet-broedvogelsoorten) op voorhand uitgesloten. Effecten van verzuring en vermesting door stikstofdepositie uit de lucht door een aantrekkende werking van verkeer zijn mogelijk, maar de verwachting is dat het verkeer niet zodanig toeneemt dat er sprake zou kunnen zijn van negatieve effecten of gevolgen voor de stikstofdepositie.

Planologische gebiedsbescherming

Het plangebied grenst aan de Ecologische Hoofdstructuur, zie onderstaande afbeelding (figuur 10). Langs de noord- en oostzijde van het plangebied ligt EHS waarvan het grootste deel onderdeel uitmaakt van een ecologische verbinding door de binnenduinrand. In het plan is hier rekening mee gehouden door het resort te situeren in het zuidelijke en westelijke deel van het plangebied. Op basis van de huidige inrichtingsschets wordt verwacht dat de ecologische verbinding als zodanig blijft functioneren en dat negatieve effecten op de wezenlijke kenmerken en waarden van de EHS langs het plangebied redelijkerwijs zijn uit te sluiten. In de planvorming voor deze ontwikkeling hoeft verder geen rekening gehouden te worden met planologische bescherming van natuurwaarden.



Afbeelding 4.10. Ligging EHS.

Toetsing Flora- en faunawet

Vaatplanten

De begroeiing bestaat uit grassen, riet en algemeen voorkomende soorten kruidvegetatie. De overige delen van het plangebied bestaat uit agrarische gewassen. Uit bronnenonderzoek blijkt dat de beschermde soorten planten als herfstschroeforchis, rietorchis, steenanjer en tongvaren in de omgeving voorkomen. Deze soorten zijn niet binnen het plangebied aangetroffen. Negatieve effecten voor beschermde vaatplanten zijn op voorhand uitgesloten.

Grondgebonden zoogdieren

Het plangebied vormt geschikt habitat voor enkele soorten algemeen beschermde (tabel 1) grondgebonden zoogdieren zoals veldmuis, mol en egel. Uit bronnenonderzoek blijkt dat de strenger beschermde soorten noordse woelmuis en waterspitsmuis (tabel 3) in de

(wijdere) omgeving voorkomen. Het plangebied is ongeschikt voor waterspitsmuis vanwege de afwezigheid van geschikt habitat.

Het rietveld aan de oostzijde van het plangebied zou wel onderdeel uit kunnen maken van het leefgebied van noordse woelmuis. De smalle rietoever langs de watergang langs de westrand van het plangebied vormt marginaal geschikt leefgebied voor de soort.

Effectenbeoordeling

Het rietveld aan de oostzijde blijft behouden. Met de beoogde ontsluiting aan de westzijde kan mogelijk wat rietvegetatie langs de watergang verwijderd worden. Deze smalle rietvegetatie betreft marginaal geschikt leefgebied, negatieve effecten voor noordse woelmuis zijn redelijkerwijs uit te sluiten.

Voor de genoemde soorten van tabel 1 geldt een algemene vrijstelling van de Flora- en Faunawet bij ruimtelijke ontwikkelingen. In het kader van de algemene zorgplicht is het echter wel noodzakelijk om voldoende zorg te dragen voor de aanwezige individuen. Dit houdt in dat al het redelijkerwijs mogelijke gedaan dient te worden om het doden van individuen te voorkomen. In het kader van de algemene zorgplicht zijn geen specifieke maatregelen nodig.

Vleermuizen

Uit bronnenonderzoek blijkt dat de streng beschermde soorten gewone dwergvleermuis, laatvlieger en watervleermuis in de (wijdere) omgeving voorkomen. Er zijn binnen het plangebied geen gebouwen die mogelijkheden geven voor vaste rust- of verblijfplaatsen voor vleermuizen. In de nog vrij jong zijnde populieren zijn ook geen gaten of spleten aanwezig die mogelijkheden geven voor vaste rust- of verblijfplaatsen voor vleermuizen. De houtsingels kunnen onderdeel uitmaken van foerageergebied en vliegroutes van vleermuizen.

Effectenbeoordeling

De geplande ontsluitingen zijn smal, de houtsingels zullen nog steeds kunnen fungeren als vliegroute en het areaal aan verminderd foerageergebied is verwaarloosbaar. Indien er in de toekomstige situatie geen nachtelijke verlichting uitstraalt op de houtsingels zijn negatieve effecten voor vleermuizen redelijkerwijs uit te sluiten.

Vogels

Tijdens het veldbezoek zijn binnen het plangebied enkele vogels aangetroffen zoals houtduif, pimpelmees en winterkoning. Het veldbezoek is uitgevoerd op het einde van het broedseizoen. Er zijn geen nesten aangetroffen. De populieren, struiken en aanwezige riet- en ruigtevegetatie zal tijdens het broedseizoen naar verwachting nestgelegenheid bieden voor meerdere algemene vogelsoorten als houtduif, zanglijster, winterkoning, grasmus en kleine karekiet. Uit bronnenonderzoek blijkt dat in de omgeving een aantal vogels voorkomen waarvan de nesten jaarrond beschermd zijn, zoals de boomvalk, buizerd, havik, kerkuil, ransuil en sperwer. Grote takkennesten zijn niet in de houtsingels

aanwezig en vestiging van een van deze soorten op de korte termijn wordt niet verwacht. Het plangebied zal hooguit in geringe mate dienen als foerageergebied voor enkele van deze beschermde vogelsoorten.

Effectenbeoordeling

Voor de voorgenomen ontwikkeling zal kruid- en rietvegetatie, struiken, wat jonge dennetjes en enkele populieren verdwijnen. Nesten van vogelsoorten die hierin kunnen (gaan) broeden zijn uitsluitend beschermd gedurende de periode dat deze nesten in gebruik zijn, dat wil zeggen de broed- en nestperiode. Het is in de praktijk niet mogelijk om een ont-heffing te verkrijgen voor het verwijderen of verstoren van deze nesten in deze periode. Voor deze vogelsoorten kan de periode tussen half maart en half augustus globaal worden aangehouden als broedseizoen. Door het verwijderen van vegetatie en grondverzet buiten de broedperiode uit te voeren, wordt het risico op overtreding van de Flora- en Faunawet voor deze vogelsoorten sterk verminderd.

De broedperiode verschilt per soort en soms ook per jaar en in het kader van de Flora- en faunawet wordt voor het broedseizoen geen standaardperiode gehanteerd. Van belang is of een broedgeval wordt verstoord, ongeacht de datum. Indien op een locatie geen broedende of nestelende vogels aanwezig zijn, mogen ook tijdens het broedseizoen werkzaamheden worden uitgevoerd. Door inspectie voor aanvang van werkzaamheden op aanwezige legsels of nestjongen en indien deze aanwezig zijn, de werkzaamheden uit te stellen tot nadat de jongen zijn uitgevlogen, worden negatieve effecten voor vogels uitgesloten.

Het plangebied kan mogelijk een geringe waarde hebben als onderdeel van het foerageergebied voor in de omgeving broedende vogelsoorten waarvan de nesten jaarrond beschermd zijn. Met de ontwikkeling zal echter geen essentieel foerageergebied verloren gaan. Negatieve effecten voor vogelsoorten met jaarrond beschermde nesten worden uitgesloten.

Vissen, amfibieën en reptielen

Binnen het plangebied is oppervlaktewater aanwezig. De aanwezigheid van vissen en van voortplantingsplaatsen van amfibieën is daarmee niet uitgesloten. Uit bronnenonderzoek blijkt dat in de omgeving de zwaarder beschermde rugstreeppad voorkomt. De dichtgegroeide watergang binnen het plangebied is ongeschikt als leefgebied voor rugstreeppad, maar het is niet geheel uit te sluiten dat deze het plangebied intrekt indien dit geschikt raakt. Rugstreeppadden komen voornamelijk voor in terreinen met een hoge dynamiek. Indien tijdens de aanlegwerkzaamheden situaties ontstaan waarbij vergraafbaar zand blijft liggen en laagten gecreëerd worden waarin water kan stagneren dan kan intrek van rugstreeppad ter plaatse niet op voorhand uitgesloten worden. Het is daarnaast niet geheel uit te sluiten dat een zwervend individu van een algemene amfibieënsoort als gewone pad (tabel 1) binnen het plangebied voorkomt.

Uit bronnenonderzoek blijkt dat in de omgeving de zwaarder beschermde reptielsoort zandhagedis voorkomt. Binnen het plangebied is geen geschikt habitat aanwezig voor deze soort, het voorkomen van deze soort is redelijkerwijs uit te sluiten. Negatieve effecten voor reptielen zijn op voorhand uitgesloten.

Effectenbeoordeling

Voor soorten van tabel 1 geldt een algemene vrijstelling van de Flora- en Faunawet bij ruimtelijke ontwikkelingen. In het kader van de algemene zorgplicht is het echter wel noodzakelijk om voldoende zorg te dragen voor de aanwezige individuen. Dit houdt in dat al het redelijkerwijs mogelijke gedaan dient te worden om het doden van individuen te voorkomen. Aangezien er geen werkzaamheden in de watergang worden voorzien, zijn in het kader van de algemene zorgplicht geen specifieke maatregelen nodig.

Door de aanwezigheid van de rugstreeppad in de nabije omgeving dienen situaties waarbij vergraafbaar zand blijft liggen en laagten gecreëerd worden waarin water kan stagneren voorkomen te worden tijdens de aanlegwerkzaamheden.

Beschermde ongewervelde diersoorten

Voor beschermde ongewervelde soorten heeft het plangebied weinig waarde door het ontbreken van geschikt habitat. Uit bronnenonderzoek blijkt dat in de bredere omgeving de strenger beschermde ongewervelde soort vliegend hert (keversoort) voorkomt. Deze soort is met voldoende zekerheid uit te sluiten binnen het plangebied omdat dergelijke soorten zeer specifieke eisen aan hun leefomgeving stellen. Negatieve effecten voor beschermde ongewervelde diersoorten zijn op voorhand uitgesloten.

Conclusie en aanbevelingen

- Het plangebied vormt geschikt habitat voor enkele algemeen beschermde grondgebonden zoogdieren van tabel 1 (veldmuis, mol, egel etc.). Voor de genoemde soorten van tabel 1 geldt een algemene vrijstelling van de Flora- en Faunawet bij ruimtelijke ontwikkelingen. De algemene zorgplicht blijft echter wel van kracht.
- De houtsingels kunnen onderdeel uitmaken van foerageergebied en vliegroutes van vleermuizen. Met de geplande smalle ontsluitingen zullen de houtsingels nog steeds kunnen fungeren als vliegroute en het areaal aan verminderd foerageergebied is te verwaarlozen. Indien er in de toekomstige situatie geen nachtelijke verlichting uitstraalt op de houtsingels zijn negatieve effecten voor vleermuizen uitgesloten.
- Het plangebied kan mogelijk (een geringe) waarde hebben als onderdeel van het foerageergebied voor in de omgeving broedende vogelsoorten waarvan de nesten jaarrond beschermd zijn. Met de ontwikkeling zal echter geen essentieel foerageergebied verloren gaan. Negatieve effecten voor vogelsoorten met jaarrond beschermde nesten worden uitgesloten.
- Binnen het plangebied zijn broedende vogels te verwachten in de houtsingels en rietvegetatie. De nesten van vogelsoorten zijn uitsluitend beschermd gedurende de periode dat deze nesten in gebruik zijn, dat wil zeggen de broed- en nestperiode. Het

is in de praktijk niet mogelijk om een ontheffing te verkrijgen voor het verwijderen of verstoren van deze nesten in deze periode. Voor de binnen het plangebied voorkomende vogelsoorten kan de periode tussen half maart en half juli worden aangehouden als broedseizoen. Door het uitvoeren van werkzaamheden buiten de broedperiode uit te voeren en/of door inspectie voor aanvang van werkzaamheden op de aanwezigheid van broedende vogels, kunnen negatieve effecten voorkomen worden.

- In verband met de aanwezigheid van de rugstreeppad in de nabije omgeving dienen situaties waarbij vergraafbaar zand blijft liggen en laagten gecreëerd worden waarin water kan stagneren voorkomen te worden tijdens de aanlegwerkzaamheden.
- Binnen het plangebied zijn geen zwaardere beschermde soorten planten, zoogdieren, vissen, reptielen en overige ongewervelden (zoals bijv. zeldzame dagvlinders en libellen) te verwachten.
- In het kader van de algemene zorgplicht is het noodzakelijk om voldoende zorg te dragen voor aanwezige individuen. Dit houdt in dat al het redelijkerwijs mogelijke gedaan dient te worden om het doden van individuen te voorkomen. Er zijn echter geen specifieke maatregelen nodig voor zoogdieren, amfibieën en overige ongewervelden.

4.2.3 Verkeer en parkeren

De hoofdverkeersstructuur die in het bestemmingsplan “Verplaatsingsgebied” is opgenomen, wijzigt met dit bestemmingsplan niet. De beschrijving van de verkeersstructuur, zoals die in het bestemmingsplan “Verplaatsingsgebied” is opgenomen, is nog altijd actueel en overgenomen in dit plan.

Ontsluitingsstructuur voor autoverkeer

Het plangebied wordt voor autoverkeer ontsloten door de Vrijheidsweg, die is gelegen tussen het Verplaatsingsgebied en het zandwallengebied, waarin de uit te plaatsen bedrijven of delen daarvan zijn gevestigd. De Vrijheidsweg geeft zowel in oostelijke richting aansluiting op de N57 (Vrijheidsweg-Oosterweg-N57) als in westelijke richting (Vrijheidsweg-Groeneweg-N57).

De ontsluiting van het plangebied vindt plaats vanaf de rotonde ter hoogte van de kruising Vrijheidsweg en de Westerweg. De Vrijheidsweg is een weg met een belangrijke verkeersfunctie. De maximumsnelheid ter hoogte van het plangebied bedraagt 50 km/h. Ten westen van de Langedijk bedraagt de maximumsnelheid 80 km/h en ten oosten van de Westerweg 60 km/h. De bereikbaarheid van het plangebied is als goed aan te merken.

Bereikbaarheid

De route via de Oosterweg is voor het merendeel van het verkeer de meest directe route. Het recreatieverkeer is voor een belangrijk deel afkomstig uit noordelijke richting en kiest een route via de Oosterweg waardoor het plangebied voornamelijk vanuit oostelijke richting via de Vrijheidsweg wordt aangereden (circa 85%). De Vrijheidsweg ontsluit de

strandopgangen en recreatiegebieden. Op piekdagen treedt er soms enige stagnatie op bij de aansluiting van de Oosterweg op de N57. De route via de Groeneweg vormt hiertoe echter een goed en afdoende alternatief, waarbij wordt opgemerkt dat vooral dagtoeristen (strandbezoek) verantwoordelijk zijn voor de piekintensiteiten.

Ontsluitingsstructuur langzaam verkeer

Parallel aan de Vrijheidsweg liggen aan de zuidzijde de Oude Nieuwlandseweg en aan de noordzijde de fietspaden door de duinen. Langzaam verkeer vanuit het plangebied kan straks via een westelijke uitgang aansluiting vinden op plattelandswegen richting strand en Ouddorp.

Recreanten die van de bestaande recreatieterreinen naar het strand gaan en recreanten vanuit het gebied ten noorden van de Vrijheidsweg in de richting van de kern Ouddorp, dienen de Vrijheidsweg te kruisen. Met name de Westeweg en in mindere mate de Langedijk vormen hiervoor de belangrijkste langzaamverkeersroutes.

Openbaar vervoer

De dichtstbijzijnde bushaltes liggen bij de kruising Vrijheidsweg / Strandweg (circa 600 meter) en tegenover recreatiepark De Klepperstee (circa 800). Overdag halteert hier de busdienst met een frequentie van een uur tussen Spijkenisse (aansluiting op de metro naar Rotterdam CS) en Renesse. Voor een dunbevolkt landelijk gebied, waar het plangebied onderdeel van uitmaakt, is een dergelijke openbaarvervoersverbinding als goed aan te merken.

Verkeersafwikkeling

De wegcapaciteiten zijn voldoende om de verkeersintensiteiten af te wikkelen. Op piekdagen kan de verkeersafwikkeling rond de aansluiting van het parkeerterrein van de strandopgang op de Vrijheidsweg stroef verlopen. Dat wordt veroorzaakt door geconcentreerd vertrek van met name de strandbezoekers (dagtoeristen), die plaatsvindt tegen etenstijd of bij een weersomslag. Naar verwachting zullen daarbij geen grote knelpunten optreden. Bovendien is een ietwat stroevere verkeersafwikkeling op piekdagen acceptabel.

Verkeersveiligheid

Met de aanleg van rotondes en vrijliggende langzaamverkeersroute parallel langs de Vrijheidsweg is de verkeersveiligheid aanzienlijk verbeterd. De verkeersveiligheid voor alle weggebruikers is dan ook goed ten noemen.

Parkeerplaatsen

Het plan bevat voor fase A (1-5) circa 50 parkeerplaatsen. Voor fase B (verblijfsrecreatie) is rekening gehouden met circa 30 parkeerplaatsen. In het plangebied is voldoende ruimte beschikbaar om de eigen parkeerbehoefte op te vangen, ook voor de overige functies. Om te waarborgen dat voldoende parkeerplaatsen worden aangelegd is een voorwaarde-

lijke bepaling opgenomen in de planregels waarin bepaald is dat voor de verschillende functies verblijfsrecreatie, horeca, detailhandel e.d. minimaal voldaan moet zijn aan de CROW parkeerkencijfers zoals opgenomen in de CROW-publicatie 317 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie'. Uitgangspunten voor de toepassing: rest bebouwde kom in een niet-stedelijk gebied (zie bijlage 3).

Parkeerkencijfers buurtsupermarkt (detailhandel)									
parkeren per 100 m ² bvo	centrum		schil centrum		rest bebouwde kom		buitengebied		aandeel bezoekers
	min.	max.	min.	max.	min.	max.	min.	max.	89%
zeer sterk stedelijk	0,4	2,4	1,0	3,0	1,6	3,6	Nvt	Nvt	
sterk stedelijk	0,9	2,9	1,7	3,7	2,4	4,4	Nvt	Nvt	
matig stedelijk	0,9	2,9	1,7	3,7	2,5	4,5	Nvt	Nvt	
weinig stedelijk	1,3	3,3	2,2	4,2	3,1	5,1	Nvt	Nvt	
niet stedelijk	1,4	3,4	2,2	4,3	3,3	5,5	Nvt	Nvt	

Parkeerkencijfers verblijfsrecreatie (bungalowpark)									
parkeren per 100 m ² bvo	centrum		schil centrum		rest bebouwde kom		buitengebied		aandeel bezoekers
	min.	max.	min.	max.	min.	max.	min.	max.	91%
zeer sterk stedelijk	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	1,5	1,7	2,0	2,2	
sterk stedelijk	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	1,5	1,7	2,0	2,2	
matig stedelijk	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	1,6	1,8	2,0	2,2	
weinig stedelijk	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	1,6	1,8	2,0	2,2	
niet stedelijk	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	1,6	1,8	2,0	2,2	

Parkeerkencijfers restaurant (en café)									
parkeren per 100 m ² bvo	centrum		schil centrum		rest bebouwde kom		buitengebied		aandeel bezoekers
	min.	max.	min.	max.	min.	max.	min.	max.	80%
zeer sterk stedelijk	8,0	10,0	8,0	10,0	12,0	14,0	n.v.t.	n.v.t.	
sterk stedelijk	8,0	10,0	8,0	10,0	12,0	14,0	n.v.t.	n.v.t.	
matig stedelijk	8,0	10,0	8,0	10,0	12,0	14,0	n.v.t.	n.v.t.	
weinig stedelijk	10,0	12,0	10,0	12,0	14,0	16,0	n.v.t.	n.v.t.	
niet stedelijk	10,0	12,0	10,0	12,0	14,0	16,0	n.v.t.	n.v.t.	

4.2.4 Water

Watertoets¹³

Hoogteligging

De laagste maaiveldhoogte in het verplaatsingsgebied is gelegen op 0,93 m +NAP de hoogste op 1,54 m +NAP. De gemiddelde maaiveldhoogte bedraagt 1,31 m +NAP.

¹³ Bron: Bestemmingsplan Klepperduinen, NL.IMRO.OSII.GDRklepperduinen -BP20, 16 oktober 2012.

Geohydrologie

Geohydrologisch gezien bestaat de locatie uit een deklaag, slecht doorlatende lagen en watervoerende pakketten. In de deklaag en slecht doorlatende lagen is de grondwaterstroming voornamelijk verticaal gericht en in watervoerende pakketten voornamelijk horizontaal.

Bodemopbouw en textuur

Door de stichting voor bodemkartering (Stiboka) zijn sinds 1964 voor de bovenste 1,20 meter bodemkaarten vervaardigd. Door Alterra worden deze kaarten ontsloten via bodemdata.nl. In het noorden van het verplaatsingsgebied is de bovengrond getypeerd als zijnde Kalkrijke poldervaaggronden bestaande uit lichte zavel en zware zavel (Mn12A) en in het zuiden als de Kalkhoudende vlakvaaggronden bestaande uit matig fijn zand (Zn50A). Bron: www.bodemdata.nl

Grondwatertrappen

Conform de gegevens van bodemdata.nl en Waterschap Hollandse Delta zijn de grondwaterstanden in het verplaatsingsgebied relatief laag: grondwatertrap V en VI. Dit betekent dat de GLG meer dan 1,2 meter beneden het maaiveld ligt en dat de GHG kan variëren van 0,2 meter tot 0,8 meter beneden maaiveld.

Kwel

De watergang langs het Flaauwe Werk en mogelijk ook een aantal andere waterlopen staan onder invloed van kwel. Het uitvoeren van een kwelberekening is in dit bestemmingsplan niet meegenomen. Bij de technische uitwerking van het plan kan dat – gezien de omgeving - noodzakelijk zijn.

Oppervlaktewater

In het verplaatsingsgebied zijn leggerwatergangen en particuliere ont- en afwateringssloten gelegen. Het verplaatsingsgebied watert via de doorgang van de Oude Nieuwlandse Wetering door de Langedijk in westelijke richting af. Overtollig water wordt door het Gemaal Kilhaven uitgeslagen op de Grevelingen.

Polderpeil

Het verplaatsingsgebied ligt in het bemalingsgebied Kilhaven dat bestaat uit tien peilgebieden. Het plan- en/of projectgebied is gelegen in de twee peilvakken 11J en 11G. In beide peilvakken worden de volgende peilen gehanteerd:

- Peilvak 11G zomerpeil 0,05 m +NAP / winterpeil - 0,25 m +NAP;
- Peilvak 11J zomerpeil 0,8 m +NAP / winterpeil 0,5 m +NAP.

Met de voorgenomen (feitelijke) wijziging van het gebied (agrarisch gebied => dag- en verblijfsrecreatie) wijzigt ook de waterhuishoudkundige situatie. Het waterschap bereidt een nieuw peilbesluit voor dat zeer waarschijnlijk een vast peil zal zijn van 0,10 m +NAP. Bij het inrichten van het plan- en/of projectgebied dienen de nieuwe peilgebieden gescheiden te blijven.

Drooglegging

De huidige drooglegging binnen het peil vak bedraagt minimaal 0,90 m / maximaal 1,3 m. Bij het vaststellen van het nieuwe peilbesluit dient rekening gehouden te worden met de minimale droogleggingseis van 0,90 meter. Op basis van de gemiddelde maaiveldhoogte en het nieuwe peilbesluit wordt op enkele locaties de droogleggingseis niet behaald.

Nieuw verhard oppervlak

In onderstaande tabel wordt een overzicht weergegeven van het nieuwe verhard oppervlak. Het verhard oppervlak is bepaald aan de hand van het stedenbouwkundig schetsontwerp Strand Resort Ouddorp Duin. De oppervlakten zijn bij benadering.

Verhard oppervlak	Oppervlakte in m2
Bebouwing	3.300
Wegen + parkeren	6.700
Totaal	10.000

Gehanteerde randvoorwaarden en uitgangspunten

Een combinatie van zowel de beleidsmatige als de technische aspecten hebben geresulteerd in onderstaande uitgangspunten die sturend zijn voor het ontwerp:

- 100% niet aankoppelen van verhard oppervlak op het gemeentelijke rioleringsstelsel.
- De wateropgave baseren op het definitief ontwerp. Voor de watertoets is vooralsnog uitgegaan van 1,0 ha.
- De benodigde oppervlakte aan nieuw open water is conform de eisen van het waterschap berekend op 10 % over het aangesloten verharde oppervlak.
- Afvoer van hemelwater waar mogelijk oppervlakkig en indien nodig verbuisd.
- Bovengronds (zichtbaar) bergingssysteem.
- Gemiddeld maaiveldhoogte 1,25 m +NAP.
- Polderpeil conform nieuw peilbesluit.
- Infiltratiecapaciteit bodem onbekend.

Waterbergingsopgave

Uitgaande van het verhard oppervlak en de eisen vanuit het waterschap dient binnen het plan- en/of projectgebied 10.000 m2 x 0,1) nieuw open water gerealiseerd te worden.

Kenmerken hemelwaterafvoersysteem

Onderstaand zijn de kenmerken van het hemelwatersysteem puntsgewijs opgesomd:

- Het hemelwater wordt zichtbaar gehouden zowel tijdens het transport als in de bergingsvoorzieningen.
- Het regenwater (van gebouwen + terrassen + paden + naastgelegen terrein) komt op de bodem terecht waar het verspreid over het hele gebied de kans krijgt om te infiltreren. Bij onvoldoende infiltratiecapaciteit van de bodem komt het water tot afstroming.

- Om het afstromende water op gecontroleerde wijze af te kunnen voeren wordt het plan voorzien van circa 0,6 kilometer infiltratietransport-greppels (ITG's) langs de wegen.
- De wegen en parkeerplaatsen wateren direct op de ITG's af. Overige verharde oppervlaktes zoals daken, terrassen en paden wateren vrij af (run-of via maaiveld).
- De ITG's staan in verbinding met (open)watergangen en waterpoelen. Het overtollige water - dat onderweg niet infiltreert en niet in de ITG's geborgen kan worden – kan hier worden geborgen.

Berging infiltratie- / transportgreppels

In totaal kan in de infiltratie- en transportgreppels 450 m³ geborgen worden. Gerekend over het aangesloten verhardoppervlak komt dit overeen met bui inhoud van 45 mm. Gemiddeld valt er per jaar 690 tot ruim 900 mm aan neerslag in Nederland. In de regel zijn de neerslaghoeveelheden in de zomer groter dan in de winter. Bij bijvoorbeeld onweersbuien komen etmaalhoeveelheden van enkele tientallen millimeters voor. In de nazomer en herfst vallen vaak zware/hevige buien. Deze buien leveren soms meer dan 20 millimeter in een kwartier op. Met de bovenstaande bui inhoud kan het merendeel van de neerslaghoeveelheden worden opgevangen. Bij extremere neerslaggebeurtenissen zal de transportfunctie van het systeem zorgen voor een continue afvoer van het water uit het plan- en/of projectgebied. Het overtollige water zal dan via dat systeem overstorten op de openwaterwatergangen, poelen en bergingslaagten in en rondom het verplaatsingsgebied.

Waterberging (open watercompensatie)

Bij het opstellen van het MER is met betrekking tot de wateropgave reeds overleg gevoerd met het waterschap. Dit heeft geleid tot een gezamenlijke visie op de waterhuishouding in het plan- en/of projectgebied. Op basis van deze visie is in de toelichting op het bestemmingsplan verplaatsingsgebied (vastgesteld op 17 juni 2010) de toekomstige situatie met betrekking tot de waterkwantiteit beschreven. In de regels bij het bestemmingsplan is vastgelegd dat 10% van het plan- en/of projectgebied moet worden benut voor waterberging. Hiermee wordt voldaan aan de eis vanuit de waterbeheerders. Deze regel is overgenomen in het onderhavige bestemmingsplan.

Calamiteit (milieu hygiënisch)

Om eventuele milieucalamiteiten, waarbij om welke reden dan ook milieuverontreinigingen zich kunnen (risico) verplaatsen via het hemelwaterstelsel te voorkomen kunnen de greppels gecompartmenteerd worden. Door het afsluiten van compartimenten kan tijdens een calamiteit voorkomen worden dat grote gebieden qua bodem en grondwater verontreinigd raken.

Beheer

Het beheer beperkt zich tot het verwijderen van afvoer belemmerende zaken (als hout, blad e.d.) en het incidenteel maaien van het talud en bodem. Ingelegen kunstwerken

zoals een ledigingsvoorzieningen en overlaten zullen vaker gecontroleerd en gereinigd moeten worden. Dit geldt met name voor de instroomzijden die gevoelig zijn voor verstopping. Een goede werking van deze voorzieningen is belangrijk.

Afvalwater

Het plan- en/of projectgebied kan worden aangesloten op het gemengd rioolstelsel. Als richtlijn geldt voor vakantieparken een afvoercapaciteit van 10 l/uur per bewoner (Leidraad riolering module B2100). Bij volledige bezetting dient uitgaande van gemiddeld 4 i.e. rekening te worden gehouden met een hoeveelheid afvalwater van circa 10 m³/uur (250 x 10 x 4 / 1000).

Waterkering

Binnen het plangebied bevindt zich (de keurzone van) een primaire waterkering langs het Flaauwe Werk (en langs de Langedijk). Primaire waterkeringen worden als zodanig bestemd.

In het bestemmingsplan is een dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering' opgenomen. Hiermee is geborgd dat er niet gebouwd mag worden op de gronden van deze dubbelbestemming tenzij vergunning is verleend van het bevoegd gezag. Hierbij is het verplicht advies in te winnen bij het waterschap Hollandse Delta.

5. JURIDISCH VORMGEVING

5.1 Algemeen

Bij het opstellen van het onderhavige bestemmingsplan is aansluiting gezocht bij de in de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening geformuleerde uitgangspunten. Daarnaast is voor het bestemmingsplan aangesloten bij het vigerende bestemmingsplan 'Verplaatsingsgebied', het naastgelegen bestemmingsplan 'Klepperduinen' en de landelijke standaard voor bestemmingsplannen: de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP 2012).

De Wet ruimtelijke ordening biedt mogelijkheden voor het opstellen van verschillende bestemmingsplanvormen, van zeer gedetailleerd tot zeer globaal. Het onderhavige bestemmingsplan beschrijft meer dan alleen de hoofdlijnen van het beleid, doch treedt niet al te zeer in details. Uitgangspunt van het bestemmingsplan is het bieden van een flexibele, juridische regeling, zonder dat hierdoor de rechtszekerheid van de burger wordt geschaad. Hierna wordt inhoudelijk ingegaan op de afzonderlijke bestemmingen van het voorliggende bestemmingsplan.

5.2 Toelichting op de regels en verbeelding

Voor regeling en de verbeelding van het bestemmingsplan is gebruik gemaakt van de SVBP 2012 (Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen). In het kader van de SVBP 2012 dient een vaste volgorde en indeling van het bestemmingsplan aangehouden te worden. Deze is hieronder aangegeven.

5.2.1 Planregels

Hoofdstuk 1 - Inleidende regels

Dit hoofdstuk bevat twee artikelen. In het eerste artikel zijn de begrippen opgenomen die van belang zijn voor de toepassing van het plan. Het tweede artikel betreft de wijze van meten, waarin wordt aangegeven hoe bij de toepassing van de bestemmingsregels wordt gemeten.

Hoofdstuk 2 - Bestemmingsregels

In dit hoofdstuk worden planregels gegeven voor de binnen het plangebied bestaande functies. De doeleinden c.q. de toegelaten gebruiksvormen en bouwmogelijkheden van de gronden zijn hierin aangegeven. In beginsel is iedere vorm van bebouwing, die past binnen de desbetreffende bestemming tot een bepaalde omvang rechtstreeks (dus zonder voorafgaande afwijking of wijziging) toegestaan.

Indien wordt voldaan aan de voorgeschreven maatvoering (bebouwingspercentage, goothoogte en dergelijke) en wordt gebouwd binnen het aangegeven bouwvlak, kan hiervoor in de regel zonder meer omgevingsvergunning voor het bouwen worden verleend.

Bestemming 'Gemengd'

De bestemming 'Gemengd' is gekozen, omdat meerdere, gelijkwaardige in het gebied gewenste functies mogelijk worden gemaakt. Het betreft zowel dagrecreatie als verblijfsrecreatie, detailhandel gericht op recreatie, dienstverlening gericht op recreatie, horeca en bijbehorende voorzieningen, zoals wegen, groen, water en straatmeubilair. Om aan te sluiten bij het recente gemeentelijke ruimtelijk beleid is aangesloten bij de regels behorende bij het bestemmingsplan "Recreatieterreinen" en "Klepperduinen". Ook is in de bestemming bepaald welke bouwregels er gelden. Tevens zijn, waar mogelijk, flexibiliteitsbepalingen opgenomen. Het aantal voorzieningen van de detailhandel- en horecavoorzieningen in het plangebied is gemaximaliseerd.

Bestemming 'Groen'

De bestemming "Groen" is ten opzichte van de gemeentelijke standaard enigszins aangepast door ook vlaggenmasten (tot maximaal 6 meter) toe te staan en in- en uitritten ten behoeve van de bestemming 'gemengd'. Dit is landschappelijk inpasbaar en kan de herkenbaarheid van het park aanzienlijk vergroten.

Bestemming 'Verkeer'

De wegen en daarmee samenhangende infrastructuur zijn bestemd tot Verkeer. Gebouwen mogen op deze gronden niet worden gebouwd.

Dubbelbestemming Waterstaat – Waterkering

De dijk ten noorden van het plangebied valt binnen de beschermingszone van de hoofdwaterkering. In verband daarmee is de dubbelbestemming Waterstaat – Waterkering opgenomen. Bouwwerken ten behoeve van andere (samenvallende) bestemmingen zijn (via afwijking) uitsluitend toegestaan als het belang van de waterkering niet onevenredig wordt geschaad. Voordat een besluit wordt genomen over het verlenen van de afwijking, winnen burgemeester en wethouders advies in bij de beheerder van de waterkering.

Hoofdstuk 3 - Algemene regels

Dit hoofdstuk bevat de volgende algemene regels:

Anti-dubbeltelregel:

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

Algemene bouwregels

In dit artikel zijn algemene regels opgenomen omtrent bestaande bebouwing.

Algemene gebruiksregels

In dit artikel zijn algemene regels opgenomen ten aanzien van functies die strijdig zijn met het bestemmingsplan.

Algemene afwijkingsregels

In dit artikel wordt een opsomming gegeven van de regels in het plan waarvan het bevoegd gezag middels een omgevingsvergunning kan afwijken. De criteria, die bij toepassing van de afwijkingsbevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn aangegeven.

Algemene wijzigingsregels

Om over enige flexibiliteit te beschikken is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het verleggen van de bestemmingsgrenzen en bouwvlakken voor het geval het bouwplan wijzigt. Het wijzigen van de bestemmingsgrenzen is geen wijziging van ondergeschikte betekenis, derhalve dient een dergelijke wijziging middels een wijzigingsplan tot stand te komen en niet middels een afwijkingsprocedure.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Overgangsrecht:

Bouwwerken welke op het moment van inwerkingtreding van het bestemmingsplan bestaan (of waarvoor een omgevingsvergunning is aangevraagd) mogen blijven bestaan, ook al is er strijd met de bebouwingsregels. De overgangsbepaling houdt niet in dat het bestaand, illegaal opgerichte, bouwwerk legaal wordt, noch brengt het met zich mee dat voor een dergelijk bouwwerk alsnog een omgevingsvergunning kan worden verleend. Er kan dus in beginsel nog gewoon gehandhaafd worden. Het gebruik van de grond en opstallen, dat afwijkt van de regels op het moment van inwerkingtreding van het plan mag eveneens worden voortgezet.

Slotregel:

Deze bepaling geeft aan op welke manier de regels kunnen worden aangehaald.

5.2.2 Verbeelding

Op de verbeelding hebben alle gronden binnen het plangebied een bestemming gekregen. Binnen een bestemming kunnen nadere aanduidingen opgenomen zijn, zoals hoogteaanduidingen. Deze aanduidingen hebben juridische betekenis indien en voor zover deze daaraan in de planregels wordt gegeven. Een aantal aanduidingen heeft geen juridische betekenis en is uitsluitend op de plankaart aangegeven ten behoeve van de leesbaarheid, zoals kadastrale en topografische gegevens.

6. UITVOERBAARHEID

6.1 Economische uitvoerbaarheid

De Wet ruimtelijke ordening (artikel 6.12.1) verplicht gemeenten gelijktijdig met een ruimtelijk besluit, zoals een bestemmingsplan een exploitatieplan vast te stellen. Alleen in die gevallen dat op grond van een bestemmingsplan bouwvergunning had kunnen worden verleend en bij de herziening van dat bestemmingsplan geen andere bestemmingsregeling is vastgesteld, blijft de vaststelling van een exploitatieplan buiten toepassing (Wet van 25 juni 2009 tot wijziging van (onder meer) artikel 9.1.20. van de Invoeringswet ruimtelijke ordening, Staatsblad 2009, nr.297). De gemeenteraad kan bij de vaststelling van een bestemmingsplan ook besluiten geen exploitatieplan vast te stellen, indien:

- het verhaal van kosten “anderszins verzekerd” is;
- het bepalen van een tijdvak waarbinnen de exploitatie moet plaatsvinden of fasering van de bouwplannen niet noodzakelijk is;
- het stellen van eisen of regels aan de inrichting, de kwaliteit van bouwlocaties niet noodzakelijk is.

De gemeenteraad moet bij het vaststellen van het ruimtelijk plan expliciet het besluit nemen om geen exploitatieplan vast te stellen (artikel 6.12.2 Wro). Er bestaat de verplichting een kostenverhaalafweging te maken. De kostensoorten die moeten worden verhaal, zijn opgesomd in de artikelen 6.2.3. en 6.2.4. van het Besluit ruimtelijke ordening. Zijn er bepaalde kostensoorten aan de orde, dan moet worden bezien of deze kosten “anderszins verzekerd” zijn. Dit kan door middel van een anterieure overeenkomst of wanneer sprake is van gemeentelijk bezit. Met het opstellen van een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer waarborgt de gemeente dat de kosten “anderszins zijn verzekerd”.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Procedure

Het ontwerpbestemmingsplan zal gedurende een periode van 6 weken ter inzage worden gelegd. Gedurende deze periode kan door een ieder een mondeling of schriftelijk een zienswijze op dit plan worden ingediend bij de gemeenteraad van de gemeente Goeree Overflakkee.

Na de zienswijzeperiode wordt het bestemmingsplan door de gemeenteraad (al dan niet gewijzigd) vastgesteld. Het raadsbesluit en de nota van wijzigingen worden als bijlage bij dit rapport opgenomen. Het vastgestelde bestemmingsplan wordt vervolgens wederom

voor een periode van 6 weken ter inzage gelegd. Binnen 6 weken na vaststelling van het bestemmingsplan kunnen belanghebbenden beroep tegen het plan instellen.

Overleg

Artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening geeft aan dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan, waar nodig, overleg dienen te plegen met betrokken instanties. Dit vooroverleg vindt plaats in het kader van de informatievoorziening.

BIJLAGEN BIJ TOELICHTING

Bijlage 1:

Ontwikkelingsmogelijkheden detailhandel



Goeree-Overflakkee Ouddorp-Bad

Ontwikkelingsmogelijkheden
detailhandel en voorzieningen



Rho

—
ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE

Goeree-Overflakkee

Ouddorp-Bad

ontwikkelingsmogelijkheden detailhandel en voorzieningen

identificatie

projectnummer:

192400.19177.00

projectleider:

drs. G. Welten

auteur(s):

drs. G. Welten

drs. R.V. Bak

Ing. J. Jansen

planstatus

datum:

15-12-2014

opdrachtgever:

gemeente Goeree-Overflakkee

Inhoud

1. Inleiding	2
1.1. Aanleiding	2
1.2. Onderzoeksopzet	3
1.3. Leeswijzer	3
2. Typering Ouddorp-Bad	4
2.1. Structuur en typering	4
2.2. Detailhandel Ouddorp	5
2.3. Overige voorzieningen	6
2.4. Typering Ouddorp-Bad	8
2.5. Conclusie	8
3. Beleidskaders	10
3.1. Rijksbeleid	10
3.2. Provinciaal beleid	10
3.3. Gemeentelijk beleid	13
3.4. Conclusie	14
4. Trends in recreatie en ontwikkelingen Ouddorp-Bad	15
4.1. Ontwikkelingen in kustrecreatie	15
4.2. Vernieuwing en uitbreiding in verblijfsmogelijkheden Ouddorp-Bad	18
4.3. Draagvlakanalyse	20
4.4. Huidige mogelijkheden voorzieningen Ouddorp-Bad	21
4.5. Conclusie	21
5. Analyse mogelijkheden voorzieningen Ouddorp-Bad	22
5.1. Benchmarkanalyse	22
5.2. Conclusie	25
6. Borging in bestemmingsplannen	28
7. Conclusies	30

1.1. Aanleiding

In de zone Ouddorp-Bad, aan de Oude Nieuwelandseweg en Vrijheidsweg, bevindt zich een concentratie van recreatieterreinen. Ook bevinden zich hier de twee belangrijkste parkeerterreinen voor dagrecreanten met de bijbehorende strandopgangen.

De gemeente Goeree-Overflakkee werkt aan kwaliteitsverbetering en differentiatie in dit toeristisch-recreatief gebied. De omvang van het verblijfsrecreatiegebied wordt uitgebreid en de accommodaties en voorzieningen van de verblijfsrecreatieparken worden vernieuwd.

Onderdeel van de kwaliteitsverbetering is de ontwikkeling van voorzieningencentra beoogd op twee locaties aan de Vrijheidsweg: de deelgebieden Ouddorp-Duin en Oost (figuur 1.1). Beide locaties bevinden zich nabij de entrees van verblijfsrecreatievoorzieningen en nabij de beide parkeerterreinen voor daggasten. Nabij deelgebied Duin is een uitbreiding van de verblijfsrecreatie voorzien in de vorm van een huisjespark. Nabij deelgebied Oost is recent een hotel gerealiseerd. Beide voorzieningencentra zullen in ieder geval voorzieningen bevatten ten behoeve van de verblijfsrecreanten. Door de locaties vrij toegankelijk te maken is de verwachting dat er een groter draagvlak en daarmee een hoger kwaliteitsniveau kan worden bereikt.



Figuur 1.1 Deelgebieden ontwikkeling voorzieningencentraties

1.2. Onderzoekopzet

Het is wenselijk inzicht te hebben in de voorzieningen die passend zijn voor beide voorzieningenconcentraties (de deelgebieden Duin en Oost). Hierbij is ook de relatie met het centrumgebied van Ouddorp van belang. Vervolgens is inzicht wenselijk in de wijze waarop kaders in de ontwikkelingsmogelijkheden kunnen worden geborgd in bestemmingsplannen. In dit rapport worden hiertoe de volgende vragen beantwoord:

- Hoe kan Ouddorp-Bad worden getypeerd?
- Wat zijn de beleidskaders?
- Wat is de invloed van de trends in recreatie in het algemeen en de concrete ontwikkeling in de verblijfsrecreatie voorzieningen in Ouddorp-Bad?
- Welke ruimte voor centrumvoorzieningen kan geboden worden per deelgebied?
- Hoe kan de ruimte voor ontwikkelingen planologisch worden geborgd?

1.3. Leeswijzer

Basis van het onderzoek is typering van de 'badplaats' Ouddorp-Bad (hoofdstuk 2). Vervolgens zijn in hoofdstuk 3 de kaders aan de orde die in het beleid zijn vastgelegd. De uitwerking van de trends in recreatie op Ouddorp-Bad worden gegeven in hoofdstuk 4 met daarbij de concrete ontwikkelingen worden in de verblijfsrecreatie.

Met de basis uit de voorgaande hoofdstukken is in hoofdstuk 5 een analyse uitgevoerd van de ontwikkelingsmogelijkheden naar sector in de detailhandel, horeca, diensten en recreatie. De wijze waarop die ruimte voor ontwikkeling kan worden geborgd is te vinden in hoofdstuk 6. Tot slot worden in hoofdstuk 7 de conclusies gegeven aan de hand van beantwoording van de onderzoeksvragen.

Horeca

In dit rapport is tevens de ruimte voor horeca onderzocht. Het betreft hier nadrukkelijk geen hotels, maar uitsluitend horeca gericht op de verstrekking van maaltijden/dranken. De hotelsector is niet meegenomen in de analyse.

2. Typering Ouddorp-Bad

In dit hoofdstuk is de huidige stand van zaken in de voorzieningen van Ouddorp-Bad en in de kern Ouddorp inzichtelijk gemaakt. Op basis hiervan wordt gekomen tot een typering van Ouddorp-Bad in relatie tot de kustrecreatie in Nederland.

2.1. Structuur en typering

Structuur Ouddorp

De kern Ouddorp bevindt zich op enige afstand van het duingebied – een directe relatie tussen beiden ontbreekt.

Tussen het dorp en de strandopgangen liggen van oudsher de verblijfsrecreatieterreinen. Hier bevinden zich ook de twee ruime parkeerlocaties voor de dagrecreanten. Het deel van het recreatiegebied in de omgeving van de Vrijheidsweg wordt betiteld als Ouddorp-Bad (figuur 2.1).



Figuur 2.1 Schematische weergave recreatievoorzieningenstructuur Ouddorp

Kustvoorzieningen Ouddorp

Ouddorp-Bad

In Ouddorp-Bad bevinden zich nauwelijks opzichzelfstaande voorzieningen voor de dag- en verblijfsrecreanten. Wel staat er op het strand een aantal strandpaviljoens.

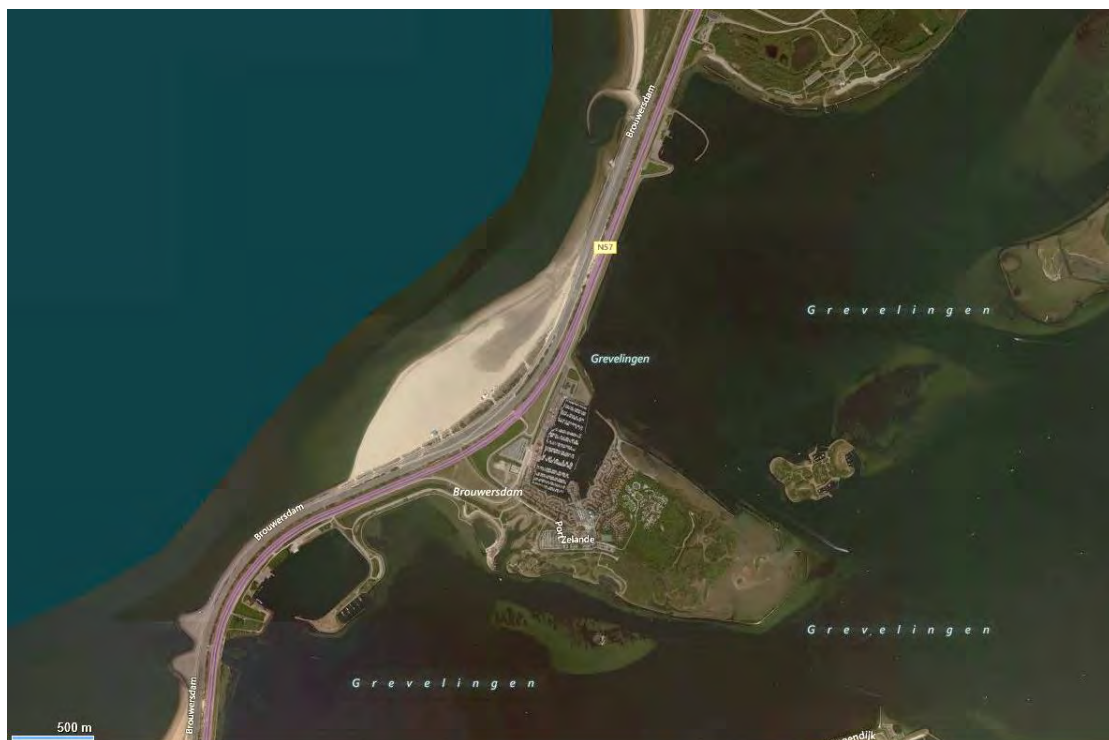
De verblijfsrecreatieterreinen beschikken wel over ‘eigen’ horeca en detailhandel. Deze is met name gericht op de bezoekers die op de parken zelf verblijven. Er vindt nauwelijks bezoek van buiten plaats. Het draagvlak voor de voorzieningen per afzonderlijk park is relatief beperkt, waardoor de kwaliteit en de diversiteit van het aanbod eveneens beperkingen kent. Een deel van de voorzieningen is in de afgelopen jaren al gesloten vanwege een gebrek aan mogelijkheden voor vernieuwing.

Brouwersdam

Naast Ouddorp-Bad beschikt Ouddorp nog over een belangrijk recreatiegebied, namelijk de Brouwersdam (figuur 2.2). Hier bevindt zich eveneens ruime parkeergelegenheid voor daggasten en er zijn verblijfsrecreatieve voorzieningen, Port Zélande. Aan de Grevelingen ligt een grote jachthaven en op het brede strand worden verschillende strandsporten beoefend.

In tegenstelling tot Ouddorp-Bad, bevindt zich aan de Brouwersdam een relatief ruim aantal voorzieningen voor recreanten, zoals detailhandel gericht op strandsporten en verschillende horecagelegenheden.

Recreatiegebied Brouwersdam functioneert vooral op zichzelfstaand. Mede door de relatief grote afstand is de wisselwerking met de kern Ouddorp beperkt.

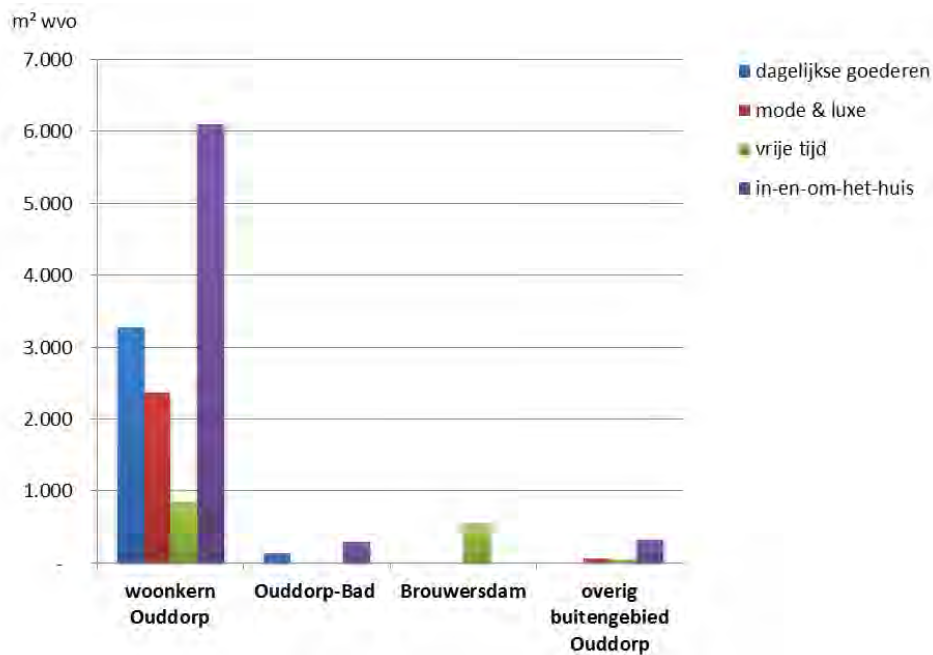


Figuur 2.2 Recreatiegebied Brouwersdam

2.2. Detailhandel Ouddorp

Het overgrote deel van het winkelvloeroppervlak (wvo: het voor consumenten toegankelijke/zichtbare deel van de winkel) ligt in de woonkern Ouddorp (figuur 2.2). In Ouddorp bevindt 90% van het winkelopervlak zich in het centrumgebied.

Het centrum van Ouddorp ligt in de omgeving van de Dorpstienen – met een AH-supermarkt – en rond de kerk. Even buiten het centrum bevindt zich nog de Jumbo-supermarkt.



Figuur 2.2 Omvang en spreiding winkelaanbod Ouddorp (Locatus, september 2014)

Buiten de woonplaats Ouddorp is de omvang van het winkelaanbod beperkt. Deels betreft het verspreide bewinkeling die vaker is gevestigd in het buitengebied, zoals de branches wonen of tuin – beide onder deel van de sector ‘in-en-om-het-huis’.

In Ouddorp-Bad bestaat het winkelaanbod deels uit winkels in dagelijkse goederen. Dit betreft de kleine supermarkten op de verblijfsrecreatieterreinen. In verhouding tot het aanbod in de woonkern Ouddorp is de omvang gering. Dit geeft een duidelijke indicatie dat het aanbod aan dagelijkse goederen in Ouddorp-Bad als service gezien moet worden die complementair is aan de winkels in de Ouddorp. De ‘bulk’ wordt gekocht in de woonplaats Ouddorp zelf.

Opvallend is verder de ruime omvang van het winkelaanbod in de sector ‘vrije tijd’ op de Brouwersdam. Het betreft bedrijven in watersport / windsurfen met verhuur en verkoop van watersportartikelen die aanhaken op de strandsporten die op het brede strand van de Brouwersdam worden beoefend.

2.3. Overige voorzieningen

De verdeling van de niet-winkel-voorzieningen is min of meer gelijk tussen de woonplaats Ouddorp en de omgeving.

Tabel 2.1 Aantal en spreiding aanbod consumentgerichte voorzieningen (niet-detailhandel) (Locatus, september 2014)

	woonkern Ouddorp	Ouddorp-Bad	Brouwersdam	overig buitengebied Ouddorp
horeca	17	8	6	5
cultuur*	2	-	-	1
ontspanning**	2	-	1	-
verhuur***	-	-	2	-

* cultuur: bijvoorbeeld galerie, museum, maatschappelijke voorziening, religieuze voorziening

** ontspanning: bijvoorbeeld sport, fitness, sauna, wellness, binnenspeeltuin

*** verhuur: bijvoorbeeld verhuur van vervoersmiddelen, recreatiemiddelen, sportattributen, gereedschappen

*Centrum Ouddorp*

Het consumentgericht voorzieningenaanbod (niet-detailhandel) bestaat hoofdzakelijk uit horecabedrijven. Buiten de woonkern zijn de meeste horecazaken te vinden in Ouddorp-Bad. De helft hiervan zijn strandpaviljoens. Voor het overige ligt de meeste horeca op de verblijfsrecreatieterreinen. Beiden hebben een specifieke doelgroep. Algemeen bereikbare horeca is slechts beperkt aanwezig in het gebied, bijvoorbeeld het restaurant van hotel Duinzicht.

Ook aan de Brouwersdam ligt horeca, deels is deze gericht op recreanten en deels op de verblijfstoeristen (bij Port Zélande).

Verspreid in het overig deel van buitengebied liggen er nog een aantal horecabedrijven (waaronder enkele strandtenten). Hier bevindt zich ook museum RTM (branche 'cultuur').

*Hotel Duinzicht*

Naast horeca zijn er consumentgerichte bedrijven die zich richten op ontspanning en verhuur. Buiten de woonkern zijn deze alleen te vinden aan de Brouwersdam. Grotendeels hebben de bedrijven in ontspanning en/of verhuur de recreanten als klant – aan de Brouwersdam vooral de strandsporters. Voor een beperkt deels richten zij zich op de eigen inwoners van Ouddorp.

2.4. Typering Ouddorp-Bad

Vier typen badplaatsen in Nederland

In het algemeen worden er vier typen badplaatsen omschreven (Vrijetijdsstudies, nummer 2, 2013).

- Stad aan zee. De grote badplaatsen met een dichtbevolkt achterland in de Randstad: bijvoorbeeld Scheveningen en, op een kleinere schaal, Katwijk en Zandvoort. De stad aan zee is aantrekkelijk voor verblijfstoerisme en heeft door het grote achterland veel dagtoerisme.
- Badplaatsen met hoofdzakelijk een dagrecreatieve functie voor het achterland, zoals Hoek van Holland en Bloemendaal. Deze badplaatsen zijn geen grote toeristentrekkers buiten het dagtoerisme om. De grootste ontwikkeling hier zit in de strandpaviljoens die zich blijven uitbreiden en nieuwe activiteiten aanbieden.
- Badplaatsen die zich vooral richten op de verblijfsrecreatie, zoals de badplaatsen in Zeeland, Kop van Noord-Holland en de Wadden. Deze badplaatsen hebben een dunbevolkt achterland en te maken met bevolkingskrimp. Door de bevolkingskrimp wordt de focus op toerisme vaak sterker: toerisme kan ervoor zorgen dat het voorzieningenniveau en de leefbaarheid in deze gemeenten op peil blijft. Er is een groot aanbod aan verblijfsrecreatieve voorzieningen, maar dit sluit niet altijd meer aan bij de wensen vandaag de dag. Met name de jaren '80 bungalowparken, met kleine, dicht op elkaar gebouwde woningen, moeten worden vernieuwd om een aantrekkelijk product te blijven bieden. Grotere woningen die verder uit elkaar staan, vragen echter ook meer ruimte. In deze badplaatsen zal de ruimte dan ook vooral nodig zijn voor de toevoeging van kwaliteit in plaats van kwantiteit. Jaarrondexploitatie komt alleen voor in de badplaatsen die ook in het laagseizoen een toeristenstroom weten aan te trekken die voldoende is voor een rendabele exploitatie, aangezien het eigen achterland daar te klein voor is.
- Badplaatsen met niet veel meer dan een strandopgang. Vanuit de bestaande functies is hier geen ruimtevraag te verwachten. Zoals voor alle andere badplaatsen ook geldt, blijven strandhuisjes en andere ontwikkelingsmogelijkheden voor verblijfsrecreatie interessant voor projectontwikkelaars.

Typering Ouddorp-Bad

Afgaande op de herkomst van de bezoekers valt Ouddorp-Bad tussen twee typeringen in: het is zowel gericht op de dagrecreatie als op de verblijfsrecreatie. De omvang van de verblijfsrecreatieve voorzieningen maken dat Ouddorp-Bad vooral tot de laatste categorie behoort. De bijbehorende problematiek – verouderde voorzieningen – is er in ieder geval aanwezig, daarom zijn er diverse initiatieven gericht op vernieuwing (zie hoofdstuk 4). Een belangrijk punt bij deze noodzakelijke vernieuwing is de groeiende vraag naar ruimte, omdat ingezet wordt op kwaliteit in plaats van kwantiteit.

De omvang van de 'dag'-voorzieningen (horeca, detailhandel en vermaak) maken dat Ouddorp-Bad voor dagrecreanten niet veel meer is dan een strandopgang. Het strand zelf beschikt over een aantal strandtenten die een belangrijk deel van de omzet halen bij de daggasten. Bij uitbreiding van het voorzieningenaanbod is het nadelig dat in dagrecreatie sprake is van een sterke seizoenspiek, waarbij jaarrond toeristentrekkers in Ouddorp-Bad nauwelijks aanwezig zijn. Een belangrijk deel van het draagvlak voor nieuwe voorzieningen zal dan ook afkomstig moeten zijn van de verblijfsrecreanten.

2.5. Conclusie

Met name op het gebied van detailhandel en horeca blijft het centrum van de woonplaats Ouddorp de belangrijkste functie vervullen. In aanvulling daarop is plaats voor specifieke winkels en/of voor winkels gericht op de verblijfsrecreanten en de daggasten in het gebied.

De afstand tot het centrum van Ouddorp betekent voor deze consumenten een barrière, wat een rem op bezoek aan het centrum inhoudt. Een deel van de toeristen zal door de afstand het centrum niet bezoeken en elders aanvullende aankopen doen (bijvoorbeeld op weg naar huis).

Het vestigen van een beperkt aantal commerciële voorzieningen in Ouddorp-Bad kan zorgen voor de noodzakelijke vernieuwing en versterking van de kwaliteit van de recreatieve voorzieningen. Hierdoor

zullen de bestedingen van toeristen in het gebied toenemen. Bij een gerichte invulling van het gebied zullen dit aanvullende bestedingen zijn en is er nauwelijks sprake van een verplaatsing van bestedingen uit het centrum naar Ouddorp-Bad.

3. Beleidskaders

Voor de beleidsmatige mogelijkheden in het gebied zijn diverse beleidskaders van rijk, provincie en gemeente van belang.

3.1. Rijksbeleid

Besluit ruimtelijke ordening (2012)

Nieuwe stedelijke ontwikkelingen moeten onder andere voldoen aan de ladder voor duurzame verstedelijking (L): Is sprake van een actuele regionale behoefte (trede 1), kan de behoefte in bestaand stedelijk gebied worden opgevangen (trede 2) en kan de locatie multimodaal worden ontsloten (trede 3).

Toetsing

Er is behoefte aan (verblijfs)recreatie en bijbehorende voorzieningen in dit kustgebied. Consumenten willen meer luxe, comfort en voorzieningen. Bovendien is er steeds meer behoefte aan korte vakanties, verspreid over het jaar. Dit is nader onderbouwd in paragraaf 4.1. Een locatiekeuze binnen bestaand stedelijk gebied is niet aan de orde, omdat de behoefte gerelateerd is aan kustrecreatie. De locatie is goed ontsloten.

3.2. Provinciaal beleid

Visie ruimte en mobiliteit (2014)

De provincie streeft naar levendige, qua functies gemengde stads- en dorpsgebieden met een aantal krachtige en kwalitatief onderscheidende centra. Het provinciale detailhandelsbeleid is gericht op een gezonde detailhandelsstructuur, waarbij leegstand, afname van de ruimtelijke kwaliteit en aantasting woon- en leefklimaat worden voorkomen.

De ontwikkeling van verblijfsrecreatie wordt, net als andere ruimtelijke ontwikkelingen, in de eerste plaats gestuurd via het handelingskader ruimtelijke kwaliteit. Eventuele nieuwe ontwikkelingen worden niet op kaart opgenomen, maar zijn gehouden aan het handelingskader ruimtelijke kwaliteit. Dat betekent dat gemeenten of andere initiatiefnemers niet gebonden zijn aan vooraf vastgelegde zoeklocaties. Wel is bij een nieuwe ontwikkeling (uitbreiding of herstructurering bestaande complexen of ontwikkeling van een nieuw complex) het handelingskader ruimtelijke kwaliteit van toepassing, waarbij de mogelijkheden en kwaliteitseisen afhankelijk zijn van de aard, omvang en locatie van de ontwikkeling. De provincie blijft permanente bewoning van recreatiewoningen beschouwen als een onwenselijke ontwikkeling.

Verordening Ruimte (2014)

Artikel 2.1.1 lid 1 Ladder voor duurzame verstedelijking

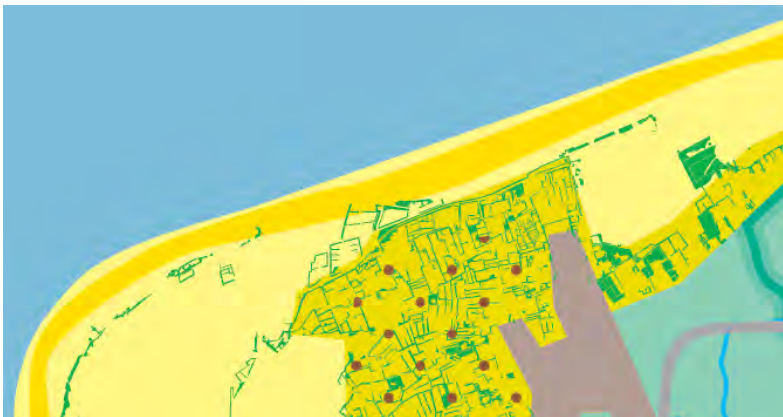
Een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, moet voldoen aan de volgende eisen:

- a) de stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele behoefte, die zo nodig regionaal is afgestemd;

- b) in die behoefte wordt binnen het bestaand stads- en dorpsgebied voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins, of
- c) indien de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stads- en dorpsgebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt gebruik gemaakt van locaties die,
 - i. gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld,
 - ii. passen in de doelstellingen en richtpunten van de kwaliteitskaart van de Visie ruimte en mobiliteit, waarbij artikel 2.2.1 van toepassing is, en
 - iii. zijn opgenomen in het Programma ruimte, voor zover het gaat om locaties groter dan 3 hectare.

Toetsing:

Er is behoefte aan verblijfsrecreatie en bijbehorende voorzieningen op deze locatie aan de kust. De locatie is goed ontsloten en de ontwikkeling past binnen de richtpunten van de kwaliteitskaart. Ontwikkelingen zijn mogelijk binnen landschappelijke kamers en langs linten. Dit is nader uitgewerkt in het gebiedsprofiel (zie hierna).



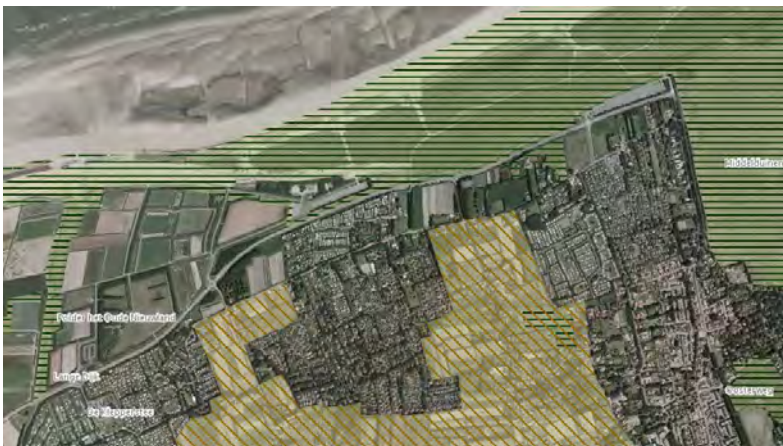
Uitsnede ruimtelijke kwaliteitskaart: aangemerkt als 'natuurlijke duinen en schurvelingen'.

Artikel 2.2.1 Lid 1 Ruimtelijke kwaliteit bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen

Een bestemmingsplan kan voorzien in een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, onder voorwaarden ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit. Omdat de ruimtelijke ontwikkeling past binnen de aard en schaal van het gebied en voldoet aan de richtpunten van de kwaliteitskaart, zou in dit geval uitgegaan kunnen worden van 'inpassen'. Zorgvuldige inbedding van de ontwikkeling in de omgeving is een vereiste.

Lid 2 Uitzonderingen vanwege beschermingscategorieën

In het projectgebied gelden geen bijzondere kwaliteitseisen. De projectgebieden grenzen wel aan EHS.



Uitsnede kaart beschermingscategorieën

Artikel 2.1.4 Detailhandel

In lid 3 zijn de uitzonderingen benoemd voor detailhandelsontwikkelingen buiten de centra. Kleinschalige detailhandel is onder andere mogelijk in de vorm van een gemakswinkel en bij sport-, culturele, medische, onderwijs, recreatie- en vrije tijdsvoorzieningen, benzinestations, alsmede andere locaties met veel bezoekers of passanten, met een assortiment dat aansluit op de aard van deze voorzieningen of locaties. De ontwikkelingsmogelijkheden in het projectgebied sluiten aan bij deze regeling.

Gebiedsprofiel Goeree-Overflakkee (2012)

Het gebiedsprofiel is een handreiking voor ruimtelijke ontwikkelingen. In deze gebiedsprofielen zijn de belangrijkste kwaliteiten en ambities voor een gebied in kaart gebracht.

Het plangebied van Ouddorp-Bad ligt aan de kust van Goeree-Overflakkee, tussen Ouddorp en de duinen in de polder het Oude Nieuwland. De ambities voor dit gebied heeft de gemeente o.a. vastgelegd in de Toekomstvisie Goedereede 2020 en de Economische Visie. Het doel is de toegankelijkheid, ruimtelijke kwaliteit en circulatie te verbeteren.

Verdere ambities zijn een kwalitatieve verbetering van de verblijfsrecreatie en de uitbreiding van de recreatievoorzieningen met een hoogwaardig programma zoals kunst, cultuur, speelduin en waterelementen.

Het plangebied is gelegen op de kop van het eiland in het cultuurhistorisch waardevolle schurvelingenlandschap tussen het strand en de duinen en Ouddorp.

Bij de uitwerking van de casus Ouddorp-Bad is ingezet op het versterken van het kleinschalige en gedifferentieerde karakter van het landschap en het behoud en ontwikkeling van het schurvelingenlandschap alsook het versterken van de toegankelijkheid en beleefbaarheid van het duinlandschap.

Raamwerk

Het schurvelingenlandschap wordt ingezet als landschappelijke raamwerk voor de uitbreiding van de verblijfsrecreatieterreinen. Er wordt op de kavels een raamwerk van groenstroken aangebracht, daarbinnen is ruimte voor bebouwing. Met deze ontwikkeling kan het schurvelingenlandschap worden doorgezet tot aan de duinrand en de relatie tussen beide landschappen daarmee worden versterkt. Bij de herstructurering van de bestaande terreinen wordt ingezet op het behoud en de ontwikkeling van het cultuurhistorisch waardevolle schurvelingenlandschap. Er wordt hierbij ingezet op het herstel van de wallen en behoud van de kleinschalige structuur van de kamers. Over of langs de randen van de terreinen worden openbare paden aangelegd zodat de terreinen, die een privaat karakter hebben, niet als barrière fungeren. Deze nieuwe routes worden opgenomen in de recreatieve routestructuur.

Overige recreatieve voorzieningen worden gesitueerd in de linten en dragen bij aan het afwisselende en levendige karakter. De nieuwe ontwikkelingen passen in de korrelgrootte van de linten. Doorzichten richting het achterliggende landschap worden behouden. De linten worden tevens benut voor het verbeteren van de verbinding tussen het strand en de duinen en het achterliggende landschap rondom Ouddorp. De linten worden hierbij doorgetrokken tot aan de duinen en opgenomen in het routenetwerk.

De Vrijheidsweg vormt momenteel een barrière in het gebied. Door het duinlandschap uit te breiden tot aan de Vrijheidsweg en de parkeerplaatsen wordt de zichtbaarheid en beleefbaarheid van de duinrand versterkt. Ook worden waar mogelijk de vangrails en dicht opgaande beplanting verwijderd zodat de weg onnadrukkelijker in het landschap komt te liggen. De oversteekbaarheid wordt verbeterd.



Gebiedsprofiel Goeree-Overflakkee, uitsnede uitwerking casus Ouddorp-Bad

3.3. Gemeentelijk beleid

Raamplan Ouddorp-Bad (2013)

In het raamplan is de ontwikkelingsvisie voor het gebied aangegeven. Het projectgebied is aangemerkt als intensiveringsgebied waarvan de identiteit versterkt moet worden.



Raamplan

-  Versterkt duinlandschap met natte voet
-  Uitbreiding duinlandschap als recreatieomgeving (onderdeel uitplaatsingsgebied)
-  Ontwikkelzone met allure door toevoeging beplanting, bos en lanen
-  Koesteren van het schurvelingenlandschap
-  Herprofilering Vrijheidsweg tot weg met landschappelijk karakter
-  Oude Nieuwlandseweg: toegangsweg met verblijfskwaliteit
-  Nieuwe voorzieningen aan doorgetrokken linten (indicatief)
-  Opwaardering parkeerplaatsen, ingebed in de duinzone
-  Opwaardering strandtoegangen
-  Aanpak routing door duinen, kustroute met bijzondere plekken
-  Fiets- en wandelpaden langs en over recreatieterreinen

De zone tussen de Oud Nieuwlandse Wetering en Oude Nieuwlandseweg vormt de kern van Ouddorp-Bad en is dé toekomstzone voor doorontwikkeling van recreatieve voorzieningen, men name daar waar koppeling aan de bestaande linten mogelijk is. Voor deze zone zet de gemeente in op het versterken van de ruimtelijke identiteit om toekomstige recreatieve ontwikkelingen op te kunnen nemen en het gebied meer 'body te geven'.

Deze zone ligt grotendeels binnen de typering 'schurvelingenlandschap', maar is op delen nu nog vrij kaal en open. Door het verdichten en uitbreiden van het bestaande raamwerk van beplanting en het aanplanten van lanen op toegangswegen wordt de bossfeer versterkt, waarbij gerefereerd wordt aan de kwaliteiten van de binnenduintrand in de directe omgeving (zoals bv omgeving Oostdijk en Groenedijk). De toegevoegde beplanting moet gebiedseigen zijn en een meerwaarde hebben vanuit de

landschappelijke beleving. De ruimte op openbaar gebied is echter beperkt, versterking van de identiteit zal dan ook grotendeel op de kavels zelf moeten gebeuren. Ontwikkeling van nieuwe (recreatieve) voorzieningen moet dan ook gepaard gaan met de aanplant van voldoende bomen. Hier en daar kunnen randen van bosschages opener gemaakt voor meer doorzicht in het gebied. In de 'kamers' is ruimte voor een mix van landbouw (bv bloementeelt), wonen en ontwikkeling van toeristisch recreatieve voorzieningen. Voor dit gebied is het van belang om ook de visie op landschap en natuur goed uit te werken.

3.4. Conclusie

Het ontwikkelen van kleinschalige detailhandel en verblijfsrecreatie is beleidsmatig mogelijk, met name binnen landschappelijke kamers en langs oude linten. Het beleid is gericht op versterking van het schurvelingen- en duinlandschap, de lintenstructuur en de ontwikkeling van Ouddorp-Bad als aantrekkelijk (verblijfs-)recreatiegebied. Economische ontwikkeling levert een bijdrage aan kwaliteitsverbetering van het gebied.

4. Trends in recreatie en ontwikkelingen Ouddorp-Bad

In dit hoofdstuk wordt de algemene trend in verblijfstoerisme gekoppeld aan de situatie in Ouddorp-Bad. Vervolgens wordt een overzicht gegeven van de concrete initiatieven in verblijfsrecreatie van de ondernemers in het gebied.

4.1. Ontwikkelingen in kustrecreatie

Toerisme algemeen

Kustrecreatie en toerisme worden beïnvloed door een aantal duidelijke trends en ontwikkelingen, waarvan diversificatie van het aanbod een van de belangrijkste trends is. Deze trend komt voort uit de individualisering in de samenleving die ertoe leidt dat er meer doelgroepen ontstaan met ieder hun eigen wensen en eisen (Kenniscentrum recreatie, 2008). Om een aantrekkelijk toeristisch product te bieden, probeert men zich te richten op specifieke doelgroepen.

Niet alleen de verblijfsrecreatieve voorzieningen, maar ook het aanvullende voorzieningenaanbod specialiseert zich. Zo komen strandpaviljoens in steeds meer soorten en maten voor, bungalowparken vernieuwen zich en naast de reguliere hotels keert de van oudsher sterke welzijnssector onder invloed van de vergrijzing ook terug in de vorm van zorg- en wellness-faciliteiten (Leisure Result 2009; PZC 2009).

Vooraf in de horeca worden de lokale kwaliteiten benadrukt. Authentieke ervaringen worden belangrijker, waarmee service moet passen bij de locatie. Authentiek betekent juist niet dat het aanbod overal hetzelfde is: in Scheveningen of Zandvoort is authentiek juist druk en levendig, terwijl rust en ruimte passen bij de Wadden of in Zeeland (Decisio, 2013).

Een andere duidelijke trend is de seizoenverlenging. Het motto van veel kustgemeenten 'iedere dag een stranddag', wordt steeds meer de praktijk. Regelgeving over jaarrondopening, het bredere aanbod aan activiteiten en meer comfortabele vakantiewoningen, maken de kust voor een grotere groep het hele jaar door aantrekkelijk.

De vergrijzing draagt ook bij aan de seizoenverlenging: er is immers een steeds grotere groep die niet gebonden is aan de vakantieperiodes, veel vrije tijd heeft en bovendien wat te besteden heeft. Huishoudens met een hoofdkostwinner tussen 55 en 65 jaar hebben in vergelijking met jongere en oudere leeftijdsgroepen het hoogste besteedbare inkomen (Welvaart in Nederland, CBS, 2012). Dit is de groep die in het komende decennium met pensioen zal gaan. De kwaliteitsslag die paviljoens en bungalowparken ook in Ouddorp-Bad maken, sluit goed aan bij de behoeften van deze doelgroep.

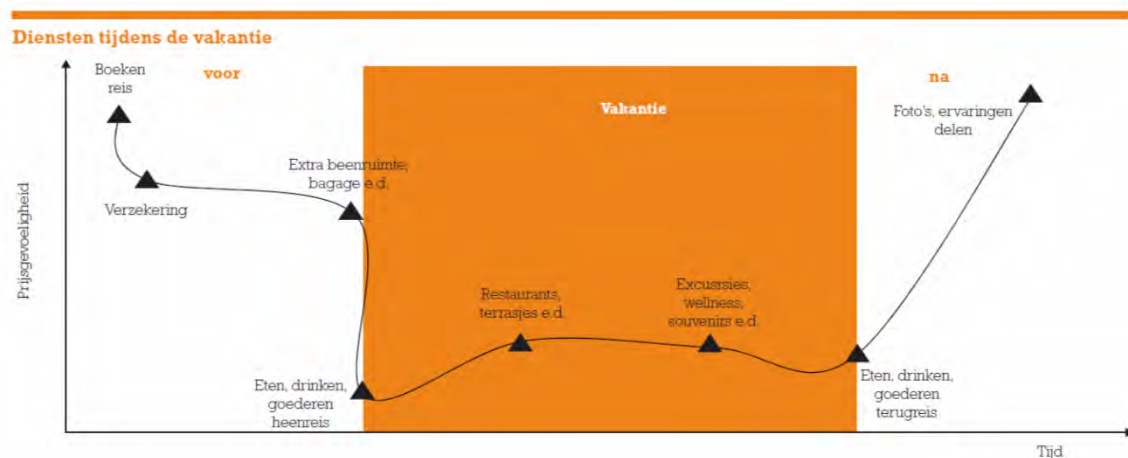
Uit het voorgaande valt te concluderen dat er goede toekomstperspectieven zijn voor Ouddorp-Bad, wanneer deze zich weet te vernieuwen en het voorzieningenaanbod weet te specificeren naar de belangrijkste doelgroepen. Hierbij is het van belang dat het kenniscentrum Kusttoerisme (2013) de volgende twee mythes heeft ontkracht (zie kaders). Voor Ouddorp-Bad is de belangrijkste conclusie hieruit dat er voldoende draagvlak is voor aanvullende voorzieningen, omdat grote(re) delen van het jaar een draagkrachtig publiek kan worden aangetrokken.

Mythe: op vakantie in eigen land, a poor man's holiday: Het beeld van een vakantie in eigen land is niet bij iedereen positief. Het spreekt minder tot de verbeelding dan een verre vakantie. Je gaat alleen in Nederland op vakantie als je weinig te besteden hebt. Maar niets is minder waar. Juist mensen uit een hogere sociale klasse gaan vaker en langer in eigen land op vakantie (wellicht naast de andere vakanties die ze ondernemen). Personen uit de hogere welstandsklassen gaan relatief vaker op vakantie. Ze hechten meer belang aan vakanties dan lagere welstandsklassen. Daar komt bij dat het vrij besteedbare inkomen minder onder druk staat dan bij lagere welstandsklassen.

Mythe: een slechte zomer zorgt voor een uittocht van Nederlanders naar het buitenland: Het weer in Nederland is erg onvoorspelbaar en daarmee is Nederland geen zon-zekere vakantiebestemming. In de media wordt slecht zomerweer vaak gekoppeld aan een 'run' op reizen naar het buitenland. Maar uit de cijfers blijkt dat dit niet waar is. Slechts bij 1 op de 20 lange zomervakanties in 2011 was het slechte weer de voornaamste reden om naar het buitenland te gaan. Natuurlijk gaan er in het hoogseizoen veel mensen op vakantie in het buitenland, maar deze vakanties zijn al lang van tevoren geboekt en zijn dus geen last-minute beslissing naar aanleiding van slecht weer. Ook bij vakanties die langer van tevoren geboekt zijn speelt het weer een ondergeschikte rol in het keuzeproces in vergelijking tot andere redenen, zoals aanbiedingen.

Uitgaven

Het Economisch Bureau van de ING heeft de prijsgevoeligheid van consumenten onderzocht in verschillende stadia van hun vakantie (figuur 4.1). Hieruit valt af te leiden dat bij het boeken van de reis sterk op de prijs wordt gelet, maar tijdens de vakantie de prijsgevoeligheid laag is. Dit gedrag maakt dat in toeristische gebieden de horeca en de detailhandel goede zaken kunnen doen. Dit geeft ook in Ouddorp-Bad draagvlak voor commerciële voorzieningen.



Figuur 4.1 Prijsgevoeligheid van consumenten in verschillende stadia van de vakantie (Travel 2020, ING, 2014)

Dagrecreatie

De belangrijke trends op het gebied van dagrecreatie zijn het groeiend aantal evenementen en de groei van de strandporten (Decisio, 2013).

In Nederland is het aantal grootschalige evenementen tussen 1999 en 2009 verdubbeld en de kust heeft ook van deze ontwikkeling meegeprofiteerd. Het 'strandgevoel', de goede verbindingen en de ligging buiten de bebouwde kom met veel ruimte en beperkte overlast maken het strand een gewilde locatie voor evenementen.

Concert@Sea op de Brouwersdam is waarschijnlijk een van de grootste en bekendste met 80 duizend bezoekers, maar daarnaast zijn er andere grote en vele kleine festivals, dancefeesten, zandsculptuurwedstrijden en sportevenementen die jaarlijks vele duizenden bezoekers trekken.

De bezoekerspiek van evenementen is te incidenteel om draagvlak te bieden voor de commerciële voorzieningen in Ouddorp-Bad. Uiteraard kunnen evenementen wel voor extra toeloop van daggasten zorgen in de rustiger tijden van het jaar.



Strandsporten op de Brouwersdam

De strandsporten hebben zich snel ontwikkeld in de afgelopen jaren. Zo werd Kite-surfen eind jaren '80, begin jaren '90 door een enkele pionier beoefend. Nu is er een hele economische sector ontstaan van scholen en evenementen en zijn er duizenden actieve sporters.

Niet alleen in omvang van het aantal beoefenaars, maar ook in diversiteit is het aanbod van strandsporten sterk toegenomen. Deze sector blijft zich vernieuwen met activiteiten als powerkiten, blokarten, flyboarden en paragliden.

Strandsporten kunnen met hun grote ruimtebeslag ook tot conflicten leiden met andere activiteiten op het strand. Om die reden zijn de brede stranden bij IJmuiden, Wijk aan Zee en de Brouwersdam erg populair.

Wellicht kunnen de voorzieningen in Ouddorp-Bad kunnen aanhaken op de sportieve dagbezoeker met verhuur en verkoop van benodigde materialen. Ook horeca-aanbieders kunnen zich specialiseren in deze doelgroep. De afstand van de beoogde voorzieningenconcentraties in Ouddorp-Bad en de 'concurrentie' met het op strandsport gerichte aanbod aan de Brouwersdam maken dat de mogelijkheden in Ouddorp-Bad niet overschat moeten worden.

Verblijfsrecreatie

De belangrijkste feiten en trends in verblijfsrecreatie zijn schematisch weergegeven in tabel 4.1 (bron: Kenniscentrum Kusttoerisme).

In paragraaf 4.2 komt de vernieuwing van de verblijfsrecreatieve voorzieningen in Ouddorp-Bad aan de orde. Voor de aanvullende voorzieningen kan uit het schema worden geconcludeerd dat moet worden ingezet op luxe, comfort en hoogwaardige voorzieningen. Er is daarbij vraag naar authenticiteit en voorzieningen voor elk weertype.

Gericht op de verblijfsrecreanten en de daggasten is daarom in Ouddorp-Bad ruimte voor kleinschalige detailhandel, gediversifieerde horeca en aanbieders van ontspanningsactiviteiten. Dit draagt bij aan seizoensverlenging. Terwijl diezelfde seizoensverlenging het draagvlak verhoogd.

Voor een deel zullen consumenten nu al het centrum van Ouddorp bezoeken voor deze functies. Hier zal ook de belangrijkste concentratie aanwezig blijven. In aanvulling daarop is er plaats voor functies in Ouddorp-Bad.

Tabel 4.1 Trends in verblijfsrecreatie (onderstreping zaken van belang voor Ouddorp-Bad door Rho)

	Campings	Hotels	Bungalows
Feiten	• In de maanden november t/m maart wordt nauwelijks gekampeerd. • De meeste kampeervakanties vinden plaats in juli en augustus • Verreweg de meeste kampeervakanties worden ondernomen door gezinnen met kinderen jonger dan 16 jaar. • De gemiddelde verblijfsduur op een camping is ten opzichte van vorig jaar gelijk gebleven aan 9,3 nachten. • <u>De activiteit die vaak wordt ondernomen tijdens een kampeervakantie in Zeeland is een bezoek aan het strand en uit eten gaan.</u>	• Hotelvakanties hebben een goede spreiding over het jaar. • De meeste hotelvakanties worden ondernomen in februari en maart. • Verreweg de meeste hotelvakanties worden doorgebracht samen met de partner. • De gemiddelde verblijfsduur in een hotel is gestegen van naar 2,7 in 2012 naar 3,1 nachten in 2013. • <u>De activiteit die tijdens een hotelvakantie vaak wordt ondernomen is 'uit eten gaan'.</u>	• Bungalowvakanties worden het hele jaar door ondernomen • De meeste bungalowvakanties in Zeeland worden ondernomen in september en oktober • Verreweg de meeste bungalowvakanties worden ondernomen door gezinnen met kinderen jonger dan 16 jaar • De gemiddelde verblijfsduur is gedaald van 5,4 nachten in 2012, naar 5,0 nachten in 2013 • De activiteit die vaak wordt ondernomen tijdens een bungalowvakantie in Zeeland is een bezoek aan het strand en wandelingen maken.
Trends	• De vraag naar minicampings (kamperen bij de boer) neemt jaarlijks licht toe en ook natuurkampeerterreinen mogen zich al enkele jaren verheugen op meer belangstelling. • <u>Accent op beleving en comfort. Blijvende vernieuwing is noodzakelijk om de klant te blijven interesseren (vervangingsproduct).</u> • Belang internet (online zoeken en boeken) en social media neemt toe. • Meerdere (kortere) vakanties per jaar en vaker last minute. • <u>Consument zoekt comfort, luxe en voorzieningen.</u> • Integratie dag- en verblijfsrecreatie.	• Toenemende populariteit budget hotels. • Inzetten van kortingsacties. • Toetreding van buitenlandse ketens. • Er komen meer en grotere hotels. • <u>Inspelen op authenticiteit en beleving: 'het creatieve aanbod' wint het van de massa.</u> • Prijs en uitstraling zijn belangrijker dan sterren. • <u>Hoogwaardige voorzieningen steeds belangrijker.</u> • 'Reward systems / loyalty cards' werken bij zakelijke gasten.	• Van de huisjesterreinen is circa 25% aangesloten bij een bungalowketen. De drie grootste bungalowketens, Center Parcs, Landal GreenParcs en Roompot, hebben een groot deel van de markt in handen. • <u>Accent op beleving en comfort. Blijvende vernieuwing is noodzakelijk om de klant te blijven interesseren (vervangingsproduct).</u> • Belang internet (online zoeken en boeken) en social media neemt toe. • Meer aandacht voor duurzaamheid. • Meerdere (kortere) vakanties per jaar en vaker last minute. • <u>Consument zoekt comfort, luxe en voorzieningen.</u> • Integratie dag- en verblijfsrecreatie. • <u>De vraag naar bungalows is goed gespreid over het jaar. Er is vraag naar voorzieningen voor elk weertype.</u>

4.2. Vernieuwing en uitbreiding in verblijfsmogelijkheden Ouddorp-Bad

In Ouddorp-Bad en omgeving zijn diverse initiatieven voor vernieuwing en uitbreiding van het verblijfsrecreatieve aanbod.



1. Recreatiepark de Klepperstee. Huidige situatie: 360 toeristische plaatsen, 760 stacaravans, 123 recreatiewoningen. Nieuwe situatie: 580 stacaravans, 227 recreatiewoningen.
2. Klepperduinen (Resort Ouddorp Duin). Huidige situatie: 50 camperplaatsen, 54 stacaravans. Nieuwe situatie: 50 camperplaatsen, 54 stacaravans, 250 recreatiewoningen.
3. Recreatiegebied Dijkstelweg/Klarebeekweg (diverse terreinen). Circa 750 stacaravans en 250 recreatiewoningen.
4. RCN Toppershoedje. Huidige situatie 187 toeristische plaatsen, 72 stacaravans en 57 recreatiewoningen.
5. Noordzeepark e.o. Circa 50 stacaravans en 650 recreatiewoningen.
6. Duynhille / Duinzicht. Oude situatie 493 stacaravans en 16 recreatiewoningen. Nieuwe situatie: 236 recreatiewoningen en 55 hotelsuites.
7. Ouddorp-Bad Oost. Nieuwe gebiedsontwikkeling met in totaal circa 100 recreatiewoningen.
8. Oude Nieuwland e.o. Circa 160 stacaravans en 100 recreatiewoningen.

Figuur 4.2 Ontwikkelingen in verblijfsrecreatie Ouddorp-Bad

Veel van de in figuur 4.2 weergegeven ontwikkelingen betreffen vernieuwing van de bestaande verblijfsrecreatieterreinen. Deels worden hierbij verouderde accommodaties (vaak stacaravans) vervangen door nieuwe chalets en recreatiewoningen. Om te kunnen voldoen aan de hedendaagse kwaliteitseisen wordt doorgaans gewerkt met een ruimere opzet, waardoor in sommige gevallen minder eenheden terugkomen. De verwachting daarbij is dat de nieuwe eenheden beter jaarrond te verhuren zijn, waardoor per saldo het aantal verblijfstoeristen per jaar in Ouddorp-Bad zal toenemen.

Voor de mogelijkheden in deelgebied Ouddorp Duin is de vernieuwing van de park de Klepperstee en vooral de komst van Klepperduinen/Resort Ouddorp Duin van belang (respectievelijk 1 en 2 in figuur 4.2). Het aantal verblijfseenheden neemt door deze ontwikkeling toe. Voor beide gebieden wordt het wenselijk geacht dat de voorzieningen ten behoeve van de verblijfsrecreatie (deels) worden geconcentreerd in Duin. Hierbij valt te denken aan zaken als de receptie, maar ook horeca en een zwembad.

Deelgebied Ouddorp Oost (met 7 aangeduid in figuur 4.2) haakt vooral aan op de ontwikkeling van hotel Duinzicht en het achterliggende park Duynhille. Hier zijn voorzieningen wenselijk die bij het hotel ontbreken en/of in het verlengde daarvan liggen, zoals ontspanning en horeca. In het gebied zelf zijn ook verblijfsrecreatie-eenheden voorzien, hetgeen bijdraagt aan het draagvlak van voorzieningen.

Het groter aantal recreatiewoningen in Ouddorp-Bad draagt bij aan het draagvlak voor bijbehorende voorzieningen verder toenemen. Recreatiewoningen maken jaarrond-recreatie mogelijk. Een aanbod dat is afgestemd op de huidige wensen van de consument (meer luxe) trekt ook meer recreanten en daarmee meer draagvlak voor jaarrond-voorzieningen.

4.3. Draagvlakanalyse

Verblijfstoerisme

In 2012 is onderzocht hoeveel Nederlandse overnachtingen plaatsvinden op Goeree-Overflakkee. Het betreft in totaal 1.563.000 overnachtingen. Uiteraard vinden die niet allemaal plaats in Ouddorp, maar daar is wel het overgrote deel van de overnachtingscapaciteit aanwezig. Het aandeel buitenlanders is niet bekend. Dezelfde bron (Kenniscentrum kusttoerisme) heeft voor Zeeland vastgesteld dat de verhouding tussen Nederlandse en buitenlandse overnachtingen ligt op 1/3 – 2/3. Voor buitenlanders (met name Duitsers) is Goeree-Overflakkee wat minder eenvoudig te bereiken en tegelijkertijd ligt het eiland dichtbij Rotterdam. Wij schatten daarom in dat het aantal buitenlandse overnachtingen lager ligt dan het Zeeuwse gemiddelde. We gaan er daarom van uit dat het aandeel buitenlandse overnachtingen 1/4 van het totaal betreft. Het totaal aantal overnachtingen komt dan op 1.500.000 + 500.000 = circa 2 miljoen.

Uitgaven verblijfstoeristen

De Nederlanders geven ongeveer 15 euro per dag uit, waarvan 14% in de detailhandel en 22% in de horeca. Voor de buitenlandse gasten is het totale bedrag niet bekend. De samenstelling van de totale uitgaven zal anders zijn (hogere reiskosten bijvoorbeeld). We gaan er evenwel van uit dat de bestedingen aan horeca en detailhandel ter plaatse even groot zullen zijn.

Tabel 4.2 Uitgaven verblijfstoeristen in Ouddorp in de detailhandel en de horeca

Uitgaven toeristen in:		detailhandel		Horeca	
Ned overnacht.	1.500.000	€	3.255.000	€	5.115.000
Btl overnacht.	500.000	€	1.085.000	€	1.705.000
	2.000.000	€	4.340.000	€	6.820.000

De bijdrage van verblijfstoeristen in Ouddorp aan de totale winkelomzet komt uit op meer dan € 4 mln. In de horeca wordt bijna € 7 mln. uitgegeven door toeristen die langer verblijven.

Uitgaven daggasten

Uiteraard doen ook dagjesmensen uitgaven in de detailhandel en horeca. Ook hiervoor biedt het Zeeuwse onderzoek aanknopingspunten voor de situatie in Ouddorp. Zo blijkt dat het economisch belang van dagjesmensen net zo groot is als dat van de verblijfstoeristen. Dat wil zeggen dat bovenstaande bedragen zouden kunnen worden verdubbeld om de totale impact van het toerisme te benaderen. Voor de detailhandel kan daarom uitgegaan worden van een omzetspotentieel uit toerisme van circa € 8 mln. (2 X € 4 mln.).

Mogelijkheden om in te spelen op het draagvlak

In Nederland hebben winkels een gemiddelde omzet van € 2.980,- per m² per jaar (detailhandel.info, 2014). Er wordt van uitgegaan dat de detailhandel in een toeristisch gebied ook dit jaargemiddelde moet halen voor economisch-duurzaam functioneren (hierin is uiteraard een sterk seizoensverloop). Een winkelomzet vanuit toeristische bestedingen van ruim € 8 mln. per jaar geeft een potentiële omvang van het winkelaanbod van circa 3.000 m² bvo. Een groot deel hiervan bevindt zich reeds in het centrumgebied van Ouddorp. Vanwege de afstand van dit gebied tot Ouddorp-Bad zullen echter niet alle toeristen Ouddorp centrum bezoeken. Dit geeft ruimte om ook in Ouddorp-Bad toeristische bestedingen vast te houden. Hierbij zijn de volgende overwegingen van belang.

Hoewel het seizoen zich meer en meer spreidt in de tijd, is er nog steeds sprake van een duidelijk piek in de zomermaanden. Het grootste deel van de omzet uit toerisme wordt dan ook gerealiseerd in een relatief kort tijdsbestek. Er is dan niet zo zeer sprake van een kwart extra omzet gedurende het hele jaar, maar dubbele of zelf driedubbele drukte in de zomermaanden (piekperiode). De uitdaging is in dergelijke gevallen om het winkelapparaat dusdanig van omvang te laten zijn dat in de zomer geen (drukke-)problemen ontstaan, terwijl de omvang en opzet zodanig moet zijn dat er in de wintermaanden geen leeg ogend winkelgebied ontstaat.

De vestiging van enkele winkels buiten het centrum die meebewegen met deze 'omzetgolf' kan daar een goede manier voor zijn. Dit vraagt nadrukkelijk om (seizoens-) winkels die zich voornamelijk op het toerisme richten. Gechargeerd: in de zomermaanden moet de omzet gemaakt worden voor het hele jaar. Kleinschalige winkelunits passen in dat beeld.

Verder hebben met name verblijfstoeristen vraag naar levensmiddelen op korte afstand van de verblijfsplek. Een winkel in dagelijkse goederen (mini-supermarkt) is passend in het Ouddorp-Bad. Een dergelijke voorziening moet zich nadrukkelijk richten op de locatie waar de vraag is geconcentreerd: de parken met verblijfsrecreatie.

Voor horeca zijn onvoldoende kengetallen beschikbaar om de potentiële omvang concreet te berekenen, maar de verwachting bestaat dat ook binnen de horeca voldoende ruimte voor groei en vernieuwing aanwezig is.

4.4. Huidige mogelijkheden voorzieningen Ouddorp-Bad

Uit de analyse van trends en ontwikkelingen en de draagvlakanalyse elders in dit hoofdstuk komt naar voren dat er bij de consument behoefte is aan (hoogwaardige) aanvullende voorzieningen in of nabij de verblijfsrecreatieterreinen. Uiteraard bestaat deze behoefte al geruime tijd, daarom heeft ieder verblijfsrecreatieterrein in het huidige planologische regime reeds de mogelijkheid om eigen centrumvoorzieningen te realiseren.

Slechts enkele terreinen maken gebruik van deze mogelijkheid. Tot voor kort beschikten De Groene Weide (inmiddels Duynhille), De Start, Het Noordzeepark en De Klepperstee over een eigen campingwinkel – al dan niet met aanvullende horeca. Echter, recent zijn de winkels op De Groene Weide/Duynhille en De Start gesloten. Bij de beoogde ontwikkeling van Ouddorp-Duin zal ook de winkel op De Klepperstee sluiten.

Geconcludeerd wordt dat de mogelijkheden voor eigen centrumvoorzieningen beschikbaar zijn voor de verblijfsrecreatieterreinen, maar dat deze daar slechts beperkt gebruik van maken. Naar verwachting is het draagvlak voor dergelijke voorzieningen voor ieder park afzonderlijk te beperkt. De beoogde centrale concentratie gericht op meerdere gebieden kunnen hiervoor een oplossing bieden.

4.5. Conclusie

Er is een groeiende behoefte aan jaarrond verblijfsrecreatie en dagrecreatie. Consumenten vragen wel meer luxe, comfort en voorzieningen. De ontwikkeling van Ouddorp-Bad is alleen kansrijk als ingespeeld wordt op de huidige wensen van consumenten, daarom zijn er al veel plannen voor de vernieuwing en uitbreiding van recreatiewoningen. Om de kwaliteit van het gebied verder te verhogen zijn meer jaarrond voorzieningen wenselijk in het Ouddorp-Bad. De verblijfsrecreatieterreinen afzonderlijk hebben naar verwachting lang niet altijd voldoende draagvlak voor 'eigen' voorzieningen, daarom is het een oplossing de aanvullende voorzieningen op twee centrale plekken te concentreren.

De uitgaven van verblijfstoeristen en daggasten bieden voldoende potentie om het aanbod aan detailhandel en horeca uit te breiden in Ouddorp-Bad. Hierbij moet rekening gehouden worden met het seizoensverloop van de bestedingen. Wel is er duidelijk potentie voor een volwaardige mini-supermarkt.

5. Analyse mogelijkheden voorzieningen Ouddorp-Bad

In het voorgaande is vastgesteld dat in Ouddorp-Bad behoefte bestaat aan uitbreiding en vernieuwing in het voorzieningenaanbod. De omvang van de verblijfsrecreatie en de dagrecreatie bieden voldoende potentie voor ondernemers om hierop aan te haken. Om te onderzoeken welk voorzieningenaanbod passend is in Ouddorp-Bad wordt in dit hoofdstuk een benchmarkanalyse uitgevoerd.

5.1. Benchmarkanalyse

Samenstelling benchmark

Om de mogelijkheden van Ouddorp-Bad in beeld te brengen, is een benchmark samengesteld van locaties aan de Noordzeekust die overeenkomen met de typering van Ouddorp-Bad: een strandopgang met vooral verblijfsrecreatie in de omgeving (zie paragraaf 2.1). Bij alle plaatsen in de benchmark ligt de woonkern met centrumgebied op enige afstand. Het voorzieningenaanbod van deze woonkernen is niet meegenomen in de benchmark.

Analyse

In tabel 5.1 zijn de locaties in de benchmark met bijbehorend aanbod weergegeven.

Dagelijkse goederen

In het aanbod aan dagelijkse goederen is het totaal oppervlak beperkt tot enkele aanbieders met een maximum oppervlak van enkele honderden vierkante meters. Nergens bereikt de omvang een maat die past bij een reguliere supermarkt, namelijk groter dan 1.000 m² wvo.

Aanwezigheid van aanbod in dagelijkse goederen wordt bepaald door de omvang van de verblijfsrecreatie – veel van deze winkels bevinden zich ook op die terreinen. Badplaatsen die vooral dagrecreanten ontvangen hebben doorgaans geen aanbod in dagelijkse goederen.



Impressie van het uiterlijk / assortiment van een hedendaagse mini-supermarkt (Spar)

In Ouddorp-Bad is ruimte voor detailhandel in dagelijkse goederen als de huidige voorzieningen op de verblijfsrecreatieparken deels geconcentreerd kunnen worden op één van de twee ontwikkellocaties.

Vooraf op deelgebied Duin is de komst van detailhandel in dagelijkse goederen passend. Hier is/wordt de dichtheid aan verblijfseenheden het grootst. Ook is voor dergelijke detailhandel ruimte benodigd en deelgebied Duin kent meer ontwikkelruimte.

Door samenvoeging van de bestaande 'campingsupers' (en ongebruikte planologische mogelijkheden; zie paragraaf 4.4) kan er een volwaardig voorzieningenaanbod worden gerealiseerd bestaande uit in ieder geval één hedendaagse minisupermarkt, eventueel aangevuld met één of enkele versspecialisten. Mogelijk kan dit worden geëxploiteerd door bestaande verszaken uit de woonkern Ouddorp. Vooral aan vers brood is behoefte bij verblijfsrecreanten.

De nieuwe mini-supermarkt in deelgebied Duin is complementair aan de supermarkten in de woonkern Ouddorp. De opzet en het assortiment zijn namelijk vooral gericht op de 'impuls'-aankopen door de bezoekers. Het assortiment is daardoor specifiek van samenstelling – veel producten voor directe consumptie – en veel beperkter dan van een reguliere supermarkt. Als de verblijfsrecreanten meer boodschappen willen doen zijn zij aangewezen op de supermarkten in de woonkern. Tegelijk zorgt de aanvullende supermarkt in Ouddorp-Bad ervoor dat men niet voor iedere aankoop naar het centrum van Ouddorp moet, hetgeen de verkeersstromen beperkt.

Tabel 5.1 Voorzieningenaanbod binnen benchmark naar aantal met oppervlak detailhandel weergegeven in m² wvo (Locatus, september 2014)

	dagelijkse goederen		niet-dagelijkse goederen		horeca	diensten
	N	opp.	N	opp.	N	N
Nieuwvliet-Bad	4	541	2	384	15	5
Dishoek / Valkenisse	-	-	2	105	13	-
Duingebied Zoutelande / Joossesweg	1	60	1	126	9	-
Duingebied Oostkapelle	1	18	1	72	10	-
Duingebied Vrouwenpolder	1	20	-	-	11	-
Duingebied Kamperland	1	35	2	1.422	7	-
Duingebied Burgh-Haamstede / Westenschouwen	5	722	1	112	20	-
Duingebied Renesse	2	425	1	60	12	1
Duingebied Rockanje	-	-	1	160	11	1
Duingebied Hoek van Holland	-	-	3	130	38	2
Castricum aan Zee	-	-	-	-	3	1
Sint Maartensvlotbrug	2	380	4	165	11	7
Duingebied Julianadorp	-	-	-	-	10	1
gemiddelde	1	169	1	210	13	1
gemiddelde > 0	2	275	2	274	13	3
Ouddorp-Bad	2	132	1	290	8	-

Niet-dagelijkse goederen

De meeste locaties in de benchmark beschikken over een of meer winkels niet-dagelijkse goederen. In tabel 5.2 is deze sector uitgesplitst naar branche. Daaruit is af te leiden dat er geen eenduidige lijn is te ontdekken in het aanbod. Dit komt deels omdat het assortiment van winkels in de recreatiegebieden

niet gemakkelijk te scharen is onder één branche. Vaak wordt er een combinatie verkocht van toeristisch interessante producten, zoals kleding, woonaccessoires, sportartikelen en speelgoed.

De belangrijkste conclusie is dan ook dat er enige ruimte moet zijn voor winkels in niet-dagelijkse goederen. De branchering is hierbij van ondergeschikt belang, omdat er doorgaans sprake zal zijn van een breed productaanbod. Daarbij is tevens een combinatie mogelijk met horeca of dienstverlening (zoals verhuur). Enkele units van circa 100 m² wvo lijkt passend.

In Ouddorp-Bad kan specifiek ruimte worden geboden aan sportgerelateerde detailhandel, al dan niet in combinatie met verhuur en/of horeca (zie ook paragraaf 3.1), zoals ook aan de Brouwersdam aanwezig is. De verwachting bestaat dat de Brouwersdam zich beter leent voor dergelijke winkelaanbod, maar er is geen reden dit in Ouddorp-Bad uit te sluiten.

Binnen de brede mix aan voorzieningen die in deelgebied Duin is voorzien is aanvulling met detailhandel in niet-dagelijkse goederen het meest passend. Hier is de potentiële dichtheid aan passanten (verblijfsrecreanten en daggasten) ook het grootst.

Vanwege de beperkte potentie aan winkels in niet-dagelijkse goederen wordt concentratie van alle nieuwe detailhandelsontwikkelingen van belang geacht. Zo kan de detailhandel optimaal van elkaar profiteren. Teveel spreiding van de detailhandel over beide deelgebieden zou de marktkansen verkleinen. Concentratie is daarom het streven, maar het gebied is vrij groot en niet voor elke aankoop zullen verblijfstoeristen in de omgeving van Oost naar Ouddorp-Duin willen uitwijken. Een beperkt winkelaanbod is daarom mogelijk in deelgebied Oost.

Tabel 5.2 Winkelaanbod in niet-dagelijkse goederen naar branche (Locatus, september 2014)

	mode & luxe						vrije tijd				in-en-om-het-huis							
	kleding & mode		huish. & luxe artikelen		antiek & kunst		sport & spel		media		plant & dier		doe-het-zelf		wonen		auto & fiets	
	N	opp.	N	opp.	N	opp.	N	opp.	N	opp.	N	opp.	N	opp.	N	opp.	N	opp.
Nieuwvliet-Bad	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1	294	-	-	1	90	-	-
Dishoek / Valkenisse	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2	105
Duingebied Zoutelande/ Joossesweg	-	-	-	-	-	-	1	126	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Duingebied Oostkapelle	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1	72	-	-	-	-	-	-
Duingebied Vrouwenpolder	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Duingebied Kamperland	-	-	-	-	-	-	2	1.422	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Duingebied Burgh-Haamstede/ Westenschouwen	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1	112	-	-	-	-	-	-
Duingebied Renesse	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1	60	-	-	-	-	-	-
Duingebied Rockanje	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1	160	-	-	-	-	-	-
Duingebied Hoek van Holland	1	30	1	35	-	-	-	-	1	65	-	-	-	-	-	-	-	-
Castricum aan Zee	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Sint Maartensvlotbrug	1	45	-	-	1	45	-	-	-	-	-	-	2	75	-	-	-	-
Duingebied Julianadorp	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Ouddorp-Bad	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1	290	-	-	-	-	-	-

Horeca

In vergelijking tot de plaatsen in de benchmark (tabel 5.1) heeft Ouddorp-Bad een beneden gemiddeld aanbod aan horecavoorzieningen. In hoofdstuk 2 is vastgesteld dat het huidige aanbod vooral bestaat uit strandpaviljoens enerzijds en de horeca behorend bij de verblijfsrecreatieparken anderzijds.

De samenstelling van het horeca-aanbod maakt dat er ruimte is voor groei in 'algemeen' bereikbare horeca. Deze kan dan zowel de daggasten als de verblijfsrecreanten bedienen. Het zorgt voor diversificatie van het aanbod.

Bij een groei met vijf horecazaken komt het aanbod in Ouddorp-Bad overeen met het gemiddelde.

Vanwege de ruime (en groeiende) omvang van de verblijfsrecreatie in het gebied is een ook een bovengemiddelde omvang (ten opzichte van de benchmark) van het horeca-aanbod passend.

De beperkte omvang van deelgebied Oost maakt dat hier ruimte is voor enkele horecazaken in verschillende segmenten (van broodjes en patat tot een restaurant).

Specifiek voor deelgebied Duin geldt dat hier een deel van de horeca geconcentreerd kan worden die regulier op de verblijfsrecreatieparken te vinden is. Op deze wijze wordt de drempel voor een bezoek aan deze horeca lager, wat bijdraagt aan het draagvlak. Hierbij valt te denken aan uiteenlopende horecagelegenheden: van fastservicebedrijven (broodjes, patat) tot restaurants (buffet, familie, à la carte), een bar of een feestzaal.

Voorzieningen voor ontspanning en overige voorzieningen

Uit eerdere hoofdstukken komt naar voren dat gezondheid en wellness belangrijke trends zijn in het toerisme. Zo hebben steeds meer hotels een wellnesscenter.

In beide ontwikkelgebieden in Ouddorp-Bad (Duin en Oost) is potentie om aan te haken op de vraag naar dergelijke voorzieningen. Er kan ruimte worden geboden in de vorm van ontspanning, zoals een wellnesscenter of een saunacomplex. Hierbij is ook medische/verzorgende invulling mogelijk, omdat de vraag naar dergelijke functies groeit onder invloed van de vergrijzing.

Verder kan er ruimte worden geboden aan bedrijven die zich strandsporten (kitesurfen, powerkiten, blokarten, flyboarden en paragliden).

Dienstverleners komen nauwelijks voor in de duingebieden. Voor eventuele consumentendiensten wijken de toeristen uit naar de centrumgebieden van de woonkernen in de omgeving.

5.2. Conclusie

In de analyses in de voorgaande hoofdstukken zijn de mogelijkheden voor ontwikkeling in Ouddorp-Bad onderzocht. Met de benchmarkanalyse in dit hoofdstuk is daar een specifiekere invulling aan gegeven. Er is voor gekozen om het karakter van de deelgebieden Duin en Oost aan te houden bij het bepalen welke invulling passend is.

- Duin is hierbij een grootschaliger toeristencentrum, omdat in dit gebied tevens een deel van de ondersteunende voorzieningen van de Klepperstee en het te ontwikkelen gebied de Klepperduinen wordt geconcentreerd. Ook is in dit deelgebied meer ruimte beschikbaar. Deze ruimte en het potentieel aan gasten in dit gebied maakt dat in Duin meeste ontwikkelruimte kan worden geboden. Dit centrum is tevens toegankelijk voor de dagrecreanten en de bezoekers van de overige parken in Ouddorp-Bad.
- Oost is een kleinschalig gebied. Hier wordt ruimte geboden voor een beperkt horeca-aanbod en een aanbod aan aanvullende voorzieningen; deels de voorzieningen die bij het hotel ontbreken. Detailhandel en dienstverlening is beperkt mogelijk – hetzij zelfstandig, hetzij ondergeschikt aan de hoofdfunctie horeca. Door het voorzieningenaanbod in Oost beperkt te houden wordt een spreiding en daarmee verwatering van de voorzieningen voorkomen, zodoende is de kwaliteitsverbetering van het voorzieningenaanbod in Ouddorp-Bad het grootst.

Dit onderscheid levert de volgende passende invulling op – binnen een bandbreedte.



Figuur 5.1 De deelgebieden Duin en Oost in Ouddorp-Bad

Oost:

Detailhandel

- 0-2 vestigingen in dagelijkse en/of in niet-dagelijkse goederen. Het betreft enkele kleine winkels gericht op de behoeften van de verblijfsrecreanten en de daggasten (zoals levensmiddelen, kranten/tijdschriften, strandspullen, toeristische aankopen). Voor de verblijfsrecreanten op de omliggende terreinen is de afstand tot Ouddorp-Duin namelijk (te) groot voor dergelijke 'snelle aankopen'. Totaal oppervlak: maximaal 150 m² bvo.

Horeca

- 1-3 horecagelegenheden gericht op de verkoop van producten die ter plaatse kunnen worden geconsumeerd en/of worden meegenomen naar het strand. Totaal oppervlak: maximaal 500 m² bvo.

Ontspanning

- 1-3 bedrijven gericht op wellness, gezondheid en of sport, zoals wellnesscenter, een saunacomplex of een bedrijf in sportieve activiteiten. De omvang van deze bedrijven is beperkt tot de maximum ontwikkelruimte in het deelgebied.

Verhuur en overige diensten

- 0-1 ruimten voor verhuurbedrijven of consumentgerichte dienstverleners.
- Naar verwachting is er slechts beperkt vraag naar ruimte vanuit deze activiteiten. Vaker zullen deze worden aangeboden als ondergeschikte functie bij de bedrijven gericht op ontspanning of de horeca.

Bij de horeca, bedrijven in ontspanning, verhuur of overige dienstverlening is ruimte voor ondergeschikte detailhandel.

Duin:*Detailhandel*

- 1 hedendaagse 'camping-/buurtsuper' – dit is nadrukkelijk geen reguliere (discount of full-service) supermarkt. Het oppervlak is maximaal 500 m² bvo.
- 0-4 speciaalzaken in dagelijkse en/of in niet-dagelijkse goederen. De dagelijkse goederen kunnen levensmiddelen en artikelen voor de persoonlijke verzorging betreffen. De winkels niet-dagelijkse goederen zijn gericht op de verkoop van producten aan verblijfstoeristen en dagrecreanten. Er is geen branchering van toepassing. Het maximum totaaloppervlak is 450 m² bvo. De maximum omvang per winkelunit is 150 m².
- 0-1 sportwinkel (gericht op strandsporten in de omgeving). Het maximum totaaloppervlak is 600 m² bvo. Deze ruimte zou niet direct planologisch moeten worden aangeboden, maar mogelijk moeten worden nadat een geschikte kandidaat zich aanmeldt.

Horeca

- 1-5 horecagelegenheden gericht op producten die ter plaatse geconsumeerd kunnen worden en/of worden meegenomen naar het strand. Naar verwachting bestaat er vanuit de verblijfsrecreanten tevens vraag naar horeca met ruime openingstijden, bijvoorbeeld een bar of een feestzaal. Dergelijke horeca is passend binnen deelgebied Duin.
- Totaal oppervlak: maximaal 700 m² bvo.

Ontspanning

- 1-3 bedrijven gericht op wellness, gezondheid en of sport, zoals wellnesscenter, een saunacomplex of een bedrijf in sportieve activiteiten. De omvang van deze bedrijven is beperkt tot de maximum ontwikkelruimte in het deelgebied.

Verhuur en overige diensten

- 0-2 ruimten voor verhuurbedrijven of consumentgerichte dienstverleners.
- Naar verwachting is er slechts beperkt vraag naar ruimte vanuit deze activiteiten. Vaker zullen deze worden aangeboden als ondergeschikte functie bij de detailhandel, de bedrijven gericht op ontspanning of de horeca.

De detailhandel kan worden gecombineerd met ontspanning, horeca- en/of verhuur-activiteiten en vice versa

6. Borging in bestemmingsplannen

Oost

Voor dit gebied wordt momenteel een nieuw bestemmingsplan opgesteld. Er kunnen maximaal 2 detailhandelsvestigingen worden toegestaan, met een gezamenlijk bvo van ten hoogste 150 m². Daarnaast kunnen er maximaal 3 horecavestigingen worden toegestaan, met een gezamenlijk bvo van ten hoogste 500 m². Dit betreft horeca uit categorie 1a en 1b van de Staat van Horeca-activiteiten. Ondergeschikte detailhandel in de horecavestigingen is mogelijk.

Wellness/sauna en verhuur van op de recreatiegerichte attributen (met ondergeschikte detailhandel) kan ook worden toegestaan.

Duin

Hier vigeert het bestemmingsplan Verplaatsingsgebied. De gronden zijn bestemd voor Recreatie – Dagrecreatie. Bijbehorende en daaraan ondergeschikte horeca uit ten hoogste categorie 1 of 2 van de Staat van Horeca-activiteiten is toegestaan.

Activiteiten als wellness/sauna en verhuur van op de recreatie gerichte attributen kunnen passend binnen de bestemming worden geacht.

Via een bestemmingsplanherziening kunnen de volgende functies mede mogelijk worden gemaakt:

Detailhandel:

- 1 supermarkt met een bvo van maximaal 500 m²
- In aanvulling daarop maximaal 450 m² aan detailhandel, met een maximum bvo van 150 m² per vestiging

Horeca:

- Maximaal 700 m² bvo
- Maximaal categorie 2 van de Staat van Horeca-activiteiten

Eventueel consumentgerichte dienstverlening

Geen voorwaarden opnemen

7. Conclusies

De conclusies in de hoofdstuk worden gegeven aan de hand van beantwoording van de onderzoeksvragen uit hoofdstuk 1.

Hoe kan Ouddorp-Bad worden getypeerd?

Afgaande op de herkomst van de bezoekers valt Ouddorp-Bad tussen twee typering in: het is zowel gericht op de dagrecreatie als op de verblijfsrecreatie. De omvang van de 'dag'-voorzieningen (horeca, detailhandel en vermaak) maken dat Ouddorp-Bad voor dagrecreanten niet veel meer is dan een strandopgang. Het strand zelf beschikt over een aantal strandtenten die een belangrijk deel van de omzet halen bij de daggasten.

Met name op het gebied van detailhandel en horeca blijft het centrum van de woonplaats Ouddorp de belangrijkste functie vervullen. In aanvulling daarop is plaats voor specifieke winkels en/of voor winkels gericht op de verblijfsrecreanten en de daggasten in het gebied.

De afstand tot het centrum van Ouddorp betekent voor consumenten in Ouddorp-Bad een barrière, wat een rem op bezoek aan het centrum inhoudt. Een deel van de toeristen zal door de afstand het centrum niet bezoeken en elders aanvullende aankopen doen (bijvoorbeeld op weg naar huis).

Het vestigen van een beperkt aantal commerciële voorzieningen in Ouddorp-Bad kan zorgen voor de noodzakelijke vernieuwing en versterking van de kwaliteit van de recreatieve voorzieningen. Hierdoor zullen de bestedingen van toeristen in het gebied toenemen. Bij een gerichte invulling van het gebied zullen dit aanvullende bestedingen zijn en is er nauwelijks sprake van een verplaatsing van bestedingen uit het centrum naar Ouddorp-Bad.

Wat zijn de beleidskaders?

Het ontwikkelen van kleinschalige detailhandel en verblijfsrecreatie is beleidsmatig mogelijk, met name binnen landschappelijke kamers en langs oude linten. Het beleid is gericht op versterking van het schurvelingen- en duinlandschap, de lintenstructuur en de ontwikkeling van Ouddorp-Bad als aantrekkelijk (verblijfs-)recreatiegebied. Economische ontwikkeling levert een bijdrage aan kwaliteitsverbetering van het gebied.

Wat is de invloed van de trends in recreatie in het algemeen en de concrete ontwikkeling in de verblijfsrecreatie voorzieningen in Ouddorp-Bad?

Er is een groeiende behoefte aan jaarrond verblijfsrecreatie en dagrecreatie. Consumenten vragen wel meer luxe, comfort en voorzieningen. De ontwikkeling van Ouddorp-Bad is alleen kansrijk als ingespeeld wordt op de huidige wensen van consumenten, daarom zijn er al veel plannen voor de vernieuwing en uitbreiding van recreatiewoningen. Om de kwaliteit van het gebied verder te verhogen zijn meer jaarrond voorzieningen wenselijk in het Ouddorp-Bad.

De uitgaven van verblijfstoeristen en daggasten bieden voldoende potentie om het aanbod aan detailhandel en horeca uit te breiden in Ouddorp-Bad. Hierbij moet rekening gehouden worden met het seizoensverloop van de bestedingen. Wel is er duidelijk potentie voor een volwaardige mini-supermarkt.

Welke ruimte voor centrumvoorzieningen kan geboden worden per deelgebied?

Het karakter van de deelgebieden Duin en Oost is bepalend voor de passende invulling.

- Duin is hierbij een grootschaliger toeristencentrum. De beschikbare ruimte en het potentieel aan gasten in dit gebied maakt dat in Duin meeste ontwikkelruimte kan worden geboden. Hier bevindt zich straks een belangrijk deel van de voorzieningen voor geheel Ouddorp-Bad.
- Oost is een kleinschalig gebied met een meer 'dorps' karakter. De hoofdfunctie horeca en dienstverlening. Detailhandel is er slechts kleinschalig.

Door het voorzieningenaanbod in Oost beperkt te houden wordt een spreiding en daarmee verwatering van de voorzieningen voorkomen, zodoende is de kwaliteitsverbetering van het voorzieningenaanbod in Ouddorp-Bad het grootst.

Dit onderscheid levert de volgende passende invulling op – binnen een bandbreedte. De gemeente stelt hiermee de kaders waarbinnen tot een duurzame stedelijke ontwikkeling kan worden gekomen. Hierbij is uitgangspunt dat de voorzieningen in Ouddorp-Bad een aanvulling vormen op het totale voorzieningenaanbod van Ouddorp (inclusief het centrumgebied). Ook moet binnen de kaders een economische haalbare ontwikkeling mogelijk zijn. Voor de invulling wordt verwacht dat de markt zijn werk doet.

Oost:

voorziening	aantal	oppervlak
Detailhandel	0-2	max. 150 m ² bvo
horeca	1-3	max. 500 m ² bvo
ontspanning	1-3	begrensd door omvang deelgebied
verhuur en overige diensten	0-1	niet nader bepaald

In deelgebied Oost is ruimte voor ondergeschikte detailhandel.

Duin:

voorziening	aantal	oppervlak
mini-supermarkt	1	max. 500 m ² bvo
detailhandel in dagelijkse goederen	0-2	max. 150 m ² bvo
detailhandel in niet-dag. goederen	0-2	max. 300 m ² bvo
horeca	1-5	max. 700 m ² bvo
ontspanning	1-3	begrensd door omvang deelgebied
verhuur en overige diensten	0-2	niet nader bepaald

De detailhandel kan worden gecombineerd met ontspanning, horeca- en/of verhuur-activiteiten en vice versa

Hoe kan de ruimte voor ontwikkelingen planologisch worden geborgd?

Voor het deelgebied Duin kan deels worden aangehaakt op de vigerende regeling. Deels zal er nieuwe regeling moeten worden opgesteld.

Bijlage 2:

Verkennend bodemonderzoek

Verkennd bodemonderzoek Westerweg te Ouddorp

Project 2015.0476

projectnummer 2015.0476
project Westerweg te Ouddorp
opdrachtgever BRO

versie 1.0
datum 8 september 2015

auteur 
Ing. B.W. Franke

controle 
Ing. R. Fieten

bestand G:\3.Projecten\2015\0476 Westerweg, Ouddorp\7.Rapportage



Inhoudsopgave

1	INLEIDING	3
2	VOORONDERZOEK.....	4
2.1	ALGEMEEN	4
2.2	HISTORISCHE INFORMATIE	4
2.3	GEOHYDROLOGISCHE GEGEVENS.....	5
3	UITVOERING ONDERZOEK.....	6
3.1	HYPOTHESE.....	6
3.2	ONDERZOEKSSTRATEGIE.....	6
3.3	UITVOERING VELDWERK	6
3.4	ZINTUIGLIJKE WAARNEMINGEN	7
3.5	UITVOERING LABORATORIUM ONDERZOEK.....	7
4	RESULTATEN	9
4.1	ANALYSERESULTATEN GROND.....	9
4.2	ANALYSERESULTATEN GRONDWATER.....	10
5	CONCLUSIES.....	11
5.1	RESULTATEN GROND.....	11
5.2	RESULTATEN GRONDWATER.....	11
5.3	CONCLUSIES EN AANBEVELINGEN.....	12
6	BETROUWBAARHEID ONDERZOEK.....	13

BIJLAGEN

1. Locatiekaart
2. Situatieschets met geplaatste boringen
3. Boorprofielen
4. Toetsing analyseresultaten
5. Analyserapporten laboratorium
6. Achtergrond-, streef- en interventiewaarden
7. Onderzoeksstrategie NEN 5740 'niet verdachte' locaties

I INLEIDING

In opdracht van BRO heeft Lycens B.V. een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd op een locatie aan de Westerweg te Ouddorp. Voor de ligging van deze locatie wordt verwezen naar bijlage I, de locatiekaart.

De aanleiding voor het onderzoek is de geplande bestemmingsplanwijziging en de geplande herinrichting van de locatie. De herinrichting voorziet in de realisatie van een strandresort. In verband met de geplande bestemmingsplanwijziging en herinrichting dient een bodemonderzoek uitgevoerd te worden.

Het doel van het onderzoek is het bepalen van de bodemkwaliteit op de locatie en daarmee mogelijke verontreinigingen in grond en grondwater te signaleren welke consequenties kunnen hebben voor de geplande bestemmingsplanwijziging en herinrichting van de locatie. Hiervoor is de milieuhygienische kwaliteit van de grond en het grondwater beoordeeld door het verrichten van een aantal boringen en het analyseren van een aantal grond- en grondwatermonsters.

Het onderzoek is conform de Nederlandse Norm "Onderzoeksstrategie bij verkennend bodemonderzoek" (NEN 5740) uitgevoerd.

In hoofdstuk 2 worden de resultaten van het vooronderzoek beschreven. De opzet van het onderzoek wordt in hoofdstuk 3 en de verrichte veld- en laboratoriumwerkzaamheden worden in hoofdstuk 4 beschreven. Tot slot worden in hoofdstuk 5 de resultaten en conclusies van het uitgevoerde onderzoek weergegeven en worden aanbevelingen geformuleerd.

2 VOORONDERZOEK

Het vooronderzoek is uitgevoerd conform NEN 5725. In onderhavig onderzoek is een beperkt vooronderzoek uitgevoerd.

2.1 ALGEMEEN

Locatie	: Westerweg te Ouddorp
Ligging locatie	: Circa 1,5 kilometer ten westen van Ouddorp
Kadastrale gegevens	: Gemeente Ouddorp, sectie H, nummer 393
Oppervlakte	: Circa 29000 m ²
Topografische aanduiding	: Kaartblad 64F; coördinaten: X: 530.56, Y: 427.090
Gebruik locatie - voormalig	: Agrarisch
- huidig	: Agrarisch
- toekomstig	: Strandresort
Opdrachtgever	: BRO
Overige belanghebbenden	: Geen

Op basis van de door de opdrachtgever beschikbaar gestelde gegevens verklaart Lycens B.V. dat de onderzoekslocatie geen eigendom is van Lycens B.V. of een aan Lycens B.V. gerelateerd bedrijf.

De locatie betreft momenteel een akkerland. Onlangs zijn aardappelen verbouwd op de locatie. Het voornemen bestaat om ter plaatse van de onderzoekslocatie een strandresort te realiseren. De Westerweg is direct ten zuiden van de onderzoekslocatie gelegen.

2.2 HISTORISCHE INFORMATIE

Bron: *Milieudienst Rijnmond*
Regionale Uitvoeringsdienst Zeeland
Opdrachtgever: BRO, de heer M. Gerards
Provinciale bodematlas
www.bodemloket.nl
www.watwaswaar.nl

Voor het historisch onderzoek zijn de topografische kaarten uit 1899, 1916, 1949, 1962, 1972, 1984 en 1993 bestudeerd. Hieruit blijkt dat de onderzoekslocatie altijd in agrarisch gebruik zijn geweest. Op historische kaarten vanaf 1972 is zichtbaar dat de onderzoekslocatie en directe omgeving daarvan ontwikkeld zijn tot de huidige indeling. De terreinindeling is sindsdien niet significant gewijzigd.

Uit de bodemkaart van de milieudienst Rijnmond blijkt dat ter plaatse van en/of rondom de onderzoekslocatie een niet verder gespecificeerd demping aanwezig is. Uit navraag bij de milieudienst Rijnmond blijkt echter dat ter plaatse van de onderzoekslocatie geen dempingen aanwezig zijn.

Uit het historisch onderzoek blijkt verder dat er voor zover bekend op de onderzoekslocatie geen onder- of bovengrondse tanks aanwezig zijn, of zijn geweest. Voor zover bekend hebben er op de onderzoekslocatie geen bodembedreigende activiteiten plaatsgevonden.

Conclusie

Op basis van de resultaten van het vooronderzoek is de onderzoekslocatie ten aanzien van zowel chemische parameters als asbest als onverdacht te beschouwen.

2.3 GEOHYDROLOGISCHE GEGEVENS

Uit de Grondwaterkaart van Nederland (Dienst Grondwaterverkenning TNO) zijn de volgende (hydro)geologische gegevens afkomstig:

Ter plaatse van de onderzoekslocatie is tot circa 30 m-mv een deklaag aanwezig. De deklaag bestaat uit zand. Vervolgens is tot circa 40 m-mv een watervoerend pakket aanwezig welke bestaat uit matig grof tot uiterst grof zand. Aansluitend is tot circa 60 m-mv een slecht doorlatende laag aanwezig welke voornamelijk bestaat uit kleiige zandlagen. Vervolgens zijn watervoerende pakketten aanwezig welke bestaan uit uiterst fijn tot matig fijn zand.

De stroming van het freatische grondwater in het eerste watervoerende pakket is diffuus en sterk afhankelijk van het oppervlaktewater. De onderzoekslocatie bevindt zich niet in een grondwaterbeschermingsgebied, waterwingebied en/of boringsvrije zone.

3 UITVOERING ONDERZOEK

3.1 HYPOTHESE

Chemische parameters

In het kader van de NEN 5740 is een hypothese gesteld over het karakter van de onderzoekslocatie. Op basis van de resultaten van het vooronderzoek (hoofdstuk 2) wordt de locatie beschouwd als "onverdacht". De hypothese vormt het uitgangspunt van de gevolgde onderzoeksstrategie tijdens dit onderzoek.

Asbest

In het kader van de NEN 5707 is een hypothese gesteld over het karakter van de onderzoekslocatie. Op basis van de resultaten van het vooronderzoek wordt de locatie beschouwd als onverdacht. Een verkennend onderzoek asbest conform NEN 5707 wordt niet noodzakelijk geacht.

3.2 ONDERZOEKSSTRATEGIE

Op basis van de gestelde hypothese wordt de locatie onderzocht conform de strategie voor een 'grootschalige onverdachte locatie' (ONV-GR). De oppervlakte van de onderzoekslocatie bedraagt circa 26500 m². Conform de gehanteerde onderzoeksstrategie kan afgeleid worden dat in totaal 20 boringen tot 0,5 meter diepte, 4 boringen tot circa 2,0 m-mv of de heersende grondwaterstand en 4 boringen tot circa 1,5 meter onder de heersende grondwaterstand uitgevoerd moeten worden. De boringen tot onder de grondwaterspiegel zullen met een peilbuis worden afgewerkt voor het grondwateronderzoek.

3.3 UITVOERING VELDWERK

Het veldwerk is uitgevoerd op 19 augustus 2015 door de heer R. Fieten van Lycens B.V.. De veldwerkzaamheden zijn onder certificaat (K46918/08) uitgevoerd conform de BRL SIKB 2000: 'veldwerk bij milieuhygiënisch bodemonderzoek' en de daarbij behorende VKB-protocollen. Voor aanvang van de veldwerkzaamheden is een maaiveldinspectie uitgevoerd. De inspectie-efficiency wordt geschat op 90%-100%.

Vervolgens zijn in totaal 28 boringen verricht. Hiervan zijn 20 boringen verricht tot circa 0,5 m-mv, 4 boringen tot circa 2,0 m-mv en 4 boringen tot 2,1 à 2,5 m-mv welke zijn afgewerkt met een peilbuis. De diepten van de filters is weergegeven in tabel 3.1. De peilbuizen zijn na plaatsing op 19 augustus 2015 en voor bemonstering conform NEN 5744:2011 op 27 augustus 2015 door de heer R. Fieten doorgepompt. De posities van de onderzoekspunten zijn op de tekening in bijlage 2 weergegeven.

Het vrijkomende materiaal is zintuiglijk beoordeeld op samenstelling, geur, kleur en overige bijzonderheden die kunnen duiden op een mogelijke bodemverontreiniging. De resultaten zijn samengevat beschreven in paragraaf 3.4. De uitgetekende bodemprofielen zijn opgenomen in bijlage 3.

3.4 ZINTUIGLIJKE WAARNEMINGEN

Tijdens de maaiveldinspectie zijn op het maaiveld van de locatie geen asbestverdachte materialen of overige bijzonderheden waargenomen die duiden op een mogelijke verontreiniging.

Uit de bodemprofielen blijkt dat de bodem ter plaatse van de onderzoekslocatie bestaat uit overwegend zeer fijn tot matig fijn zand in de bovengrond en matig fijn zand in de ondergrond. Aan het vrijkomende materiaal zijn tijdens het uitvoeren van de veldwerkzaamheden zintuiglijk geen waarnemingen gedaan die duiden op een mogelijke bodemverontreiniging. Er zijn tevens geen waarnemingen gedaan welke duiden op een mogelijk verontreiniging met asbest in de bodem.

Tijdens het uitvoeren van het veldwerk is een gemiddelde grondwaterstand waargenomen van circa 0,7 m-mv. De grondwaterstand kan afhankelijk van seizoen en positie op de locatie variëren.

3.5 UITVOERING LABORATORIUM ONDERZOEK

Bij de uitvoering van het laboratoriumonderzoek is de gehanteerde onderzoeksstrategie in de NEN-5740 als leidraad gebruikt (bijlage 7). Het onderzoek is uitgevoerd door het laboratorium "Eurofins - Analytico" te Bameveld dat geaccrediteerd is volgens de AS3000. Voor het inschatten van de risico's van eventueel aanwezige verontreinigingen zijn de analyseresultaten (meetwaarden) van het laboratorium gestandaardiseerd (GSSD) en vervolgens getoetst aan de streef-, achtergrond- en interventiewaarden bodemsanering (bijlage 6). Het toetsresultaat wordt weergegeven als index en geeft de verhouding weer tussen het gemeten gehalte en de streef-, achtergrond- en interventiewaarden.

Voor de beoordeling van de kwaliteit van de grond en het grondwater zijn 3 mengmonsters van de bovengrond, 2 mengmonsters van de ondergrond en 4 grondwatermonsters chemisch-analytisch onderzocht op het standaardpakket (bijlage 7). Aangezien zintuiglijk geen asbestverdachte materialen zijn waargenomen zijn geen asbestanalyses ingezet.

Opgemerkt dient te worden dat bij het analyseren van het grondwater uit peilbuis 03 is gebleken dat het pH-gehalte van het voorbehandelingsmiddel in de betreffende fles niet voldoet aan de gestelde eis. Door het laboratorium wordt aangegeven dat dit mogelijk van invloed is op het analyseresultaat.

In onderstaande tabel is de monstercodering, de samenstelling en het doel van het (samengestelde meng-) monster weergegeven.

Tabel 3.1: Samenstelling van de (meng)monsters

Monstercode	Monsters	Diepte (m-mv)	Doel
Grond			
BG 1	01-1	0,0-0,5	Vaststellen milieuhygienische kwaliteit bovengrond westelijk terreindeel
	07-1	0,0-0,5	
	09-1	0,0-0,5	
	10-1	0,0-0,5	
	11-1	0,0-0,5	
	12-1	0,0-0,5	
	13-1	0,0-0,5	
BG 2	02-1	0,0-0,5	Vaststellen milieuhygienische kwaliteit bovengrond centrale terreindeel
	03-1	0,0-0,5	
	05-1	0,0-0,5	
	06-1	0,0-0,5	
	14-1	0,0-0,5	
	15-1	0,0-0,5	
	16-1	0,0-0,5	
	17-1	0,0-0,5	
	18-1	0,0-0,5	
23-1	0,0-0,5		
BG 3	04-1	0,0-0,45	Vaststellen milieuhygienische kwaliteit bovengrond oostelijk terreindeel
	08-1	0,0-0,5	
	19-1	0,0-0,5	
	20-1	0,0-0,5	
	22-1	0,0-0,5	
	24-1	0,0-0,5	
	25-1	0,0-0,5	
	26-1	0,0-0,5	
	27-1	0,0-0,5	
28-1	0,0-0,5		
OG 1	01-2	0,5-1,0	Vaststellen milieuhygienische kwaliteit ondergrond westelijk terreindeel
	03-2	0,5-1,0	
	05-2	0,5-1,0	
	06-2	0,5-1,0	
OG 2	02-2	0,5-1,0	Vaststellen milieuhygienische kwaliteit ondergrond oostelijk terreindeel
	04-2	0,5-1,0	
	07-2	0,5-1,0	
	08-2	0,6-1,0	
Grondwater			
01-1-1		1,1-2,1	Vaststellen milieuhygienische kwaliteit grondwater
02-1-1		1,5-2,5	
03-1-1		1,5-2,5	
04-1-1		1,5-2,5	

4 RESULTATEN

De laboratoriumrapporten zijn opgenomen in bijlage 5. In bijlage 4 zijn de analyseresultaten getoetst aan de streef-, achtergrond- en interventiewaarden.

4.1 ANALYSERESULTATEN GROND

Tabel 4.1 geeft een volledig overzicht van de interpretatie van de analyseresultaten van de grond(meng)-monsters. Indien er gestandaardiseerde gehalten zijn aangetoond groter dan de achtergrondwaarde, zijn tevens de meetwaarden vermeld in milligram per kilogram droge stof (mg/kg ds). Naast de meetwaarde is tevens het gestandaardiseerde gehalte (GSSD) en de index weergegeven. De niet weergegeven parameters overschrijden de achtergrondwaarde niet.

Tabel 4.1: Interpretatie van de analyseresultaten van de grondmengmonsters

(Meng)monster	Parameter	Meetwaarde	GSSD	Index	Monsterconclusie
BG 1	Barium	*	-	-	Voldoet aan de achtergrondwaarde
BG 2	Barium	*	-	-	Voldoet aan de achtergrondwaarde
BG 3	Barium	*	-	-	Voldoet aan de achtergrondwaarde
OG 1	Barium	*	-	-	Voldoet aan de achtergrondwaarde
OG 2	Barium	*	-	-	Voldoet aan de achtergrondwaarde

Verklaring:

- : niet bepaald
- ≤ 0 : kleiner dan of gelijk aan de achtergrondwaarde
- $\geq 0 < 0.5$: groter dan de achtergrondwaarde, kleiner dan $\frac{1}{2}$ (achtergrondwaarde+interventiewaarde)
- $\geq 0.5 < 1$: gelijk aan of groter dan $\frac{1}{2}$ (achtergrondwaarde+interventiewaarde)
- ≥ 1 : gelijk aan of groter dan de interventiewaarde
- * : De normwaarden voor barium zijn tijdelijk buiten werking gesteld, met uitzondering van duidelijk antropogene verontreinigingen.

Bespreking resultaten

Uit de analyseresultaten blijkt dat zowel de boven- als ondergrond geen parameters bevat in gehalten boven de achtergrondwaarden. Er bestaat ten aanzien van de chemische kwaliteit van de grond derhalve geen belemmering tegen de geplande bestemmingsplanwijziging en herinrichting van de locatie.

4.2 ANALYSERESULTATEN GRONDWATER

Tabel 4.2 geeft een overzicht van de peilbuispecificaties en de analyseresultaten van het grondwatermonster.

Indien er concentraties zijn gemeten hoger dan de streefwaarde, dan zijn de betreffende parameters en concentraties vermeld in microgram per liter ($\mu\text{g/l}$). Tevens zijn de index en de monsterconclusie weergegeven.

Tabel 4.2: Concentraties groter dan de streefwaarde in het grondwater

Peilbuis	Filterstelling (m-mv)	Grondwaterstand (m-mv)	Parameter	Meetwaarde /GSSD	Index	Monsterconclusie	Troebelheid (NTU)	Zuurgraad (pH)	Geleidingsvermogen ($\mu\text{S/cm}$)
01-1-1	1,1-2,1	0,4	Barium	150	0,17	Overschrijding streefwaarde	15	6,5	1330
02-1-1	1,5-2,5	0,7	Barium Molybdeen	150 5,2	0,17 0	Overschrijding streefwaarde	20	6,7	1250
03-1-1	1,5-2,5	1,0	Barium Molybdeen Zink	190 6,2 110	0,24 0 0,06	Overschrijding streefwaarde	21	6,8	1270
04-1-1	1,5-2,5	0,95	Barium	160	0,19	Overschrijding streefwaarde	16	6,9	1450

Verklaring:

- : niet onderzocht
- ≤ 0 : kleiner dan of gelijk aan de streefwaarde
- $> 0 \leq 0,5$: groter dan de streefwaarde, gelijk aan of kleiner dan $\frac{1}{2}(\text{streefwaarde} + \text{interventiewaarde})$
- $> 0,5 < 1$: groter dan $\frac{1}{2}(\text{streefwaarde} + \text{interventiewaarde})$
- ≥ 1 : gelijk aan of groter dan de interventiewaarde
- # : De gemeten troebelheid is hoger dan 10 NTU. Tijdens monsternamen is vastgesteld dat het maximale onttrekkingsdebiet 500 ml/min bedroeg, de verlaging van het waterniveau in de peilbuis niet meer dan 50 centimeter bedroeg en het filterdeel niet belucht is. Tevens was tijdens de bemonstering sprake van een constante EGV. Aangezien aan de eisen uit de NEN 5744:2011 is voldaan, is ondanks de hoger gemeten NTU overgegaan tot bemonstering. De gemeten troebelheid wordt niet van invloed geacht op de analyseresultaten.

Bespreking resultaten

Uit de analyseresultaten blijkt dat het grondwater licht verhoogde concentraties aan barium, molybdeen, en/of zink bevat. Aangezien met betrekking tot de verhoogde concentraties geen antropogene bron bekend is, zijn de betreffende parameters vermoedelijk van nature in een verhoogde concentratie in het grondwater aanwezig. De gemeten concentraties overschrijden de streefwaarden in geringe mate en vormen geen belemmering voor de geplande bestemmingsplanwijziging en herinrichting van de locatie.

Aangezien de resultaten van de onderlinge grondwateranalyses vergelijkbaar zijn, wordt geconcludeerd dat het pH-gehalte in het voorbehandelingsmiddel van het grondwatermonster uit peilbuis 3 niet van (significante) invloed is geweest op de analyseresultaten.

5 CONCLUSIES

In opdracht van BRO heeft Lycens B.V. een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd op een locatie aan de Westerweg te Ouddorp.

De aanleiding voor het onderzoek is de geplande bestemmingsplanwijziging en de geplande herinrichting van de locatie. De herinrichting voorziet in de realisatie van een strandresort. In verband met de geplande bestemmingsplanwijziging en herinrichting dient een bodemonderzoek uitgevoerd te worden.

Het doel van het onderzoek is het bepalen van de bodemkwaliteit op de locatie en daarmee mogelijke verontreinigingen in grond en grondwater te signaleren welke consequenties kunnen hebben voor de geplande bestemmingsplanwijziging en herinrichting van de locatie. Hiervoor is de milieuhygienische kwaliteit van de grond en het grondwater beoordeeld door het verrichten van een aantal boringen en het analyseren van een aantal grond- en grondwatermonsters.

Op grond van de beschikbare gegevens (inventarisatie gegevens, zintuiglijke waarnemingen gedaan tijdens het veldwerk en de analyseresultaten) kan het volgende worden geconcludeerd:

5.1 RESULTATEN GROND

Chemisch-analytisch zijn in zowel de boven- als ondergrond geen parameters in een verhoogd gehalte gemeten. Er bestaat ten aanzien van de chemische kwaliteit van de grond derhalve geen belemmering tegen de geplande bestemmingsplanwijziging en herinrichting van de locatie.

5.2 RESULTATEN GRONDWATER

Chemisch analytisch zijn in het grondwater licht verhoogde concentraties aan barium, molybdeen en/of zink aangetoond. De gemeten concentraties overschrijden de streefwaarden in geringe mate en vormen geen belemmering voor de geplande bestemmingsplanwijziging en de geplande herinrichting van de locatie. Aangezien met betrekking tot de licht verhoogde concentraties geen antropogene bron bekend is, zijn deze vermoedelijk van nature in een verhoogde concentratie in het grondwater aanwezig.

5.3 CONCLUSIES EN AANBEVELINGEN

De opzet van het uitgevoerde onderzoek heeft geleid tot een goed beeld van de bodemkwaliteit ter plaatse van de onderzoekslocatie. Uit de resultaten van het verkennend bodemonderzoek kan worden geconcludeerd dat er, ons inziens, milieuhygiënisch gezien geen belemmeringen zijn voor de geplande bestemmingsplanwijziging en geplande herinrichting van de locatie.

Mocht bij herinrichting van de locatie grond vrijkomen dan wordt aanbevolen deze grond op eigen locatie te hergebruiken. Bij toepassing van de grond in een werk elders, is het Besluit Bodemkwaliteit van toepassing. Op basis van de bekende gegevens is een indicatieve toetsing uitgevoerd. Hieruit blijkt dat eventueel vrijkomende boven- en ondergrond voldoet aan de achtergrondwaarden en derhalve zonder beperkingen toegepast kan worden. De daadwerkelijke kwaliteit van eventueel af te voeren grond zal middels een partijkeuring vastgesteld moeten worden en kan afwijken van de indicatieve toetsing.

De gestelde hypothese dat de locatie als "onverdacht" beschouwd kan worden ten aanzien van chemische parameters is niet juist gebleken op basis van de aangetoonde licht verhoogde concentraties aan barium, molybdeen en zink in het grondwater. De gevolgde onderzoeksstrategie geeft echter een representatief beeld van de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem ter plaatse van de onderzoekslocatie. Bovendien vormen de gemeten concentraties geen belemmering voor de geplande bestemmingsplanwijziging, de geplande herinrichting van de locatie en het toekomstige gebruik van de locatie.

De gestelde hypothese dat de locatie ten aanzien van de parameter asbest in bodem als 'onverdacht' kan worden aangemerkt is, op basis van de criteria als genoemd in de NEN 5707, juist gebleken. Op basis van de uitgevoerde onderzoeksinspanning, de ervaring van de veldwerker en onderzoeksresultaten van vergelijkbare onderzoeken in het verleden kan worden aangenomen dat de bodem geen asbest bevat in gehalten boven de interventiewaarde en/of hergebruiksnorm. Het nemen van aanvullende maatregelen ten aanzien van asbest in bodem wordt derhalve niet noodzakelijk geacht.

6 BETROUWBAARHEID ONDERZOEK

Het onderhavige onderzoek is op zorgvuldige wijze verricht volgens de algemeen gebruikelijke inzichten en methoden. Lycens B.V. streeft bij elk bodemonderzoek naar een optimale representativiteit.

Hoewel voldaan wordt aan de wettelijke verplichtingen, is onderhavig onderzoek gebaseerd op het verrichten van een beperkt aantal boringen en het nemen en analyseren van een beperkt aantal monsters. Hierdoor blijft het mogelijk dat plaatselijke afwijkingen in de samenstelling van grond en/of grondwater aanwezig zijn welke tijdens het onderzoek niet naar voren zijn gekomen. Lycens B.V. is niet aansprakelijk voor hieruit voortvloeiende schade of gevolgen van welke aard ook.

Hierbij wordt er tevens op gewezen dat het uitgevoerde bodemonderzoek een momentopname is. Beïnvloeding van grond- en grondwaterkwaliteit zal ook plaats kunnen vinden na uitvoering van dit onderzoek (bijvoorbeeld door bouwrijp maken of aanvoer van grond van elders). Naarmate er een langere tijd is verlopen na uitvoering van het onderzoek, dient meer voorzichtigheid/voorbehoud te worden betracht bij het gebruik van de onderzoeksresultaten.

BIJLAGE I
LOCATIEKAART



Onderdeel	:	Locatiekaart
Schaal	:	1:25.000 (Bron: Topografische kaart van Nederland)
Projectnummer	:	2015.0476
Opdrachtgever	:	BRO

BIJLAGE 2
SITUATIESCHETS

NOORD

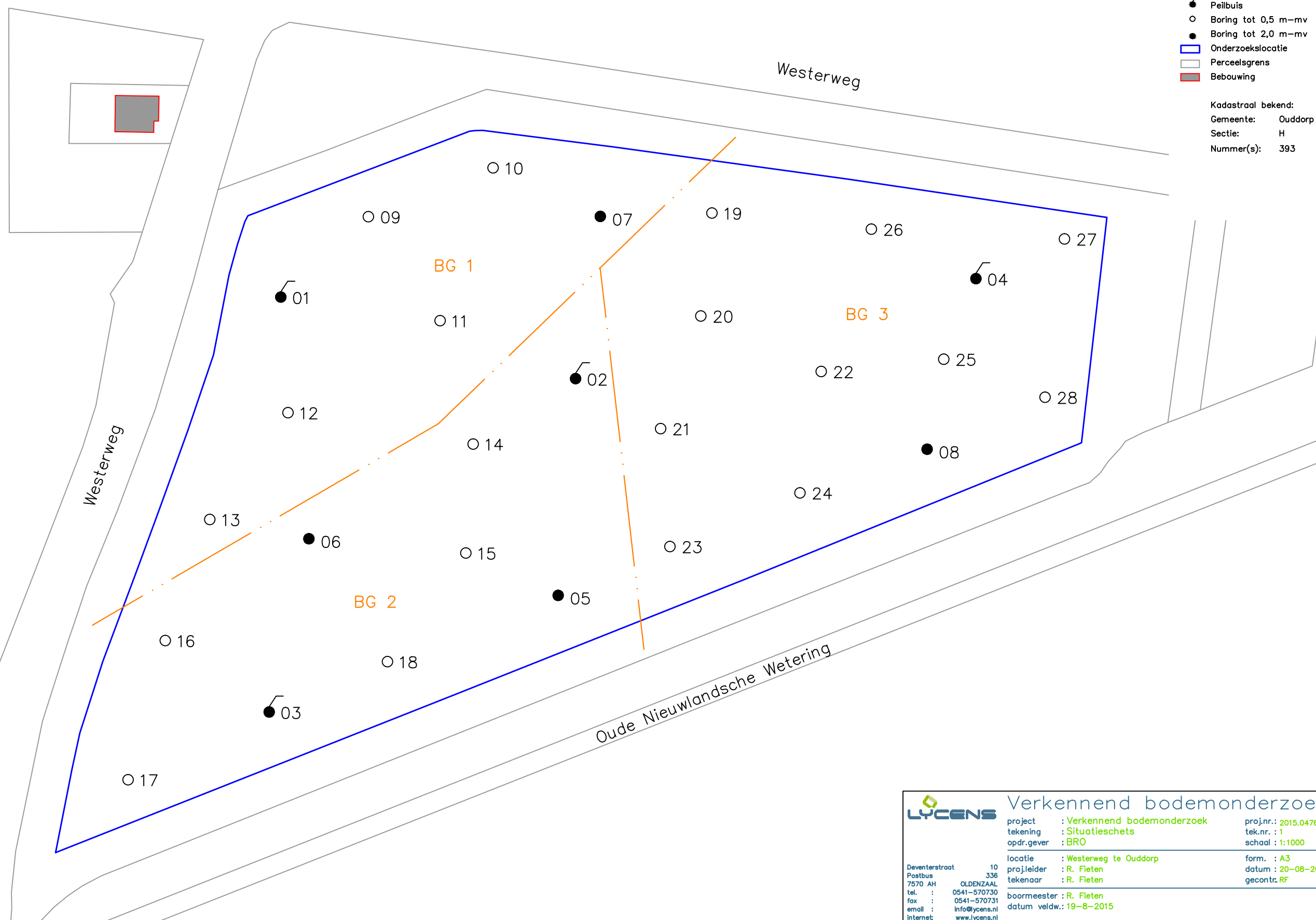


Legenda:

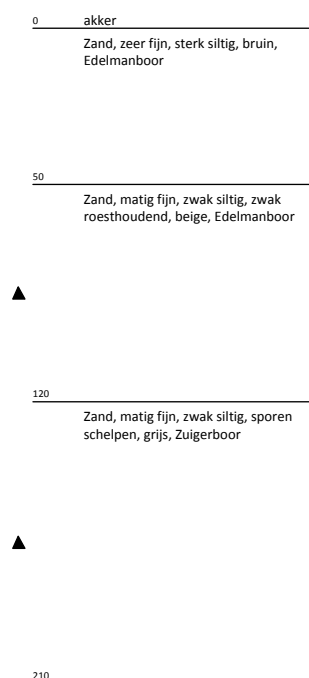
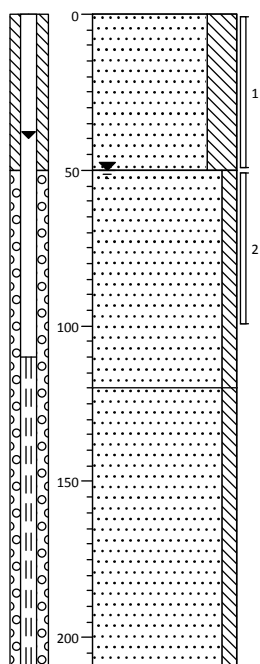
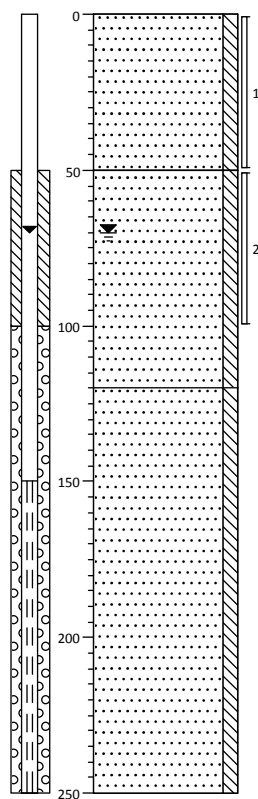
- Peilbuis
- Boring tot 0,5 m-mv
- Boring tot 2,0 m-mv
- Onderzoeklocatie
- Perceelsgrens
- Bebouwing

Kadastraal bekend:

Gemeente: Ouddorp
Sectie: H
Nummer(s): 393

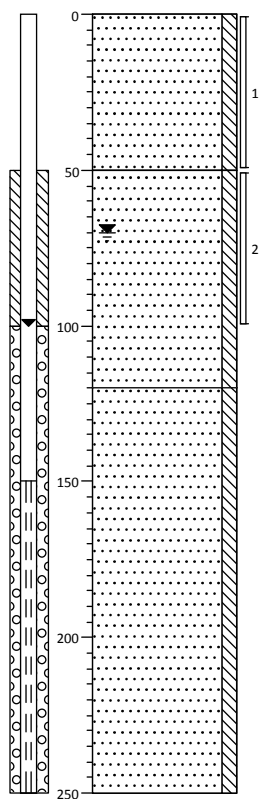
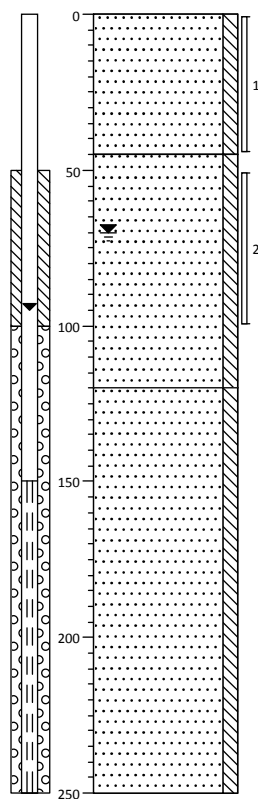


BIJLAGE 3
BOORSTATEN

Boring: 01**Boring: 02**

Projectcode: 2015.0476
 Opdrachtgever: BRO
 Projectnaam: Westerweg te Ouddorp

Projectleider: R. Fieten
 Boormeester: R. Fieten
 Schaal 1: 25

Boring: 03**Boring: 04**

Projectcode: 2015.0476

Opdrachtgever: BRO

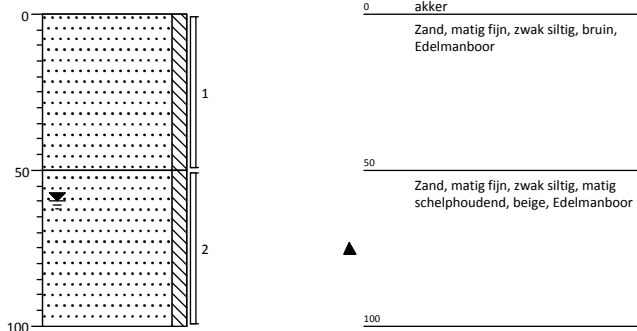
Projectnaam: Westergweg te Ouddorp

Projectleider: R. Fieten

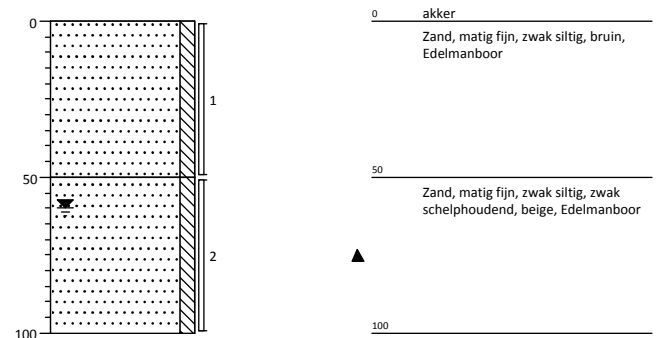
Boormeester: R. Fieten

Schaal 1: 25

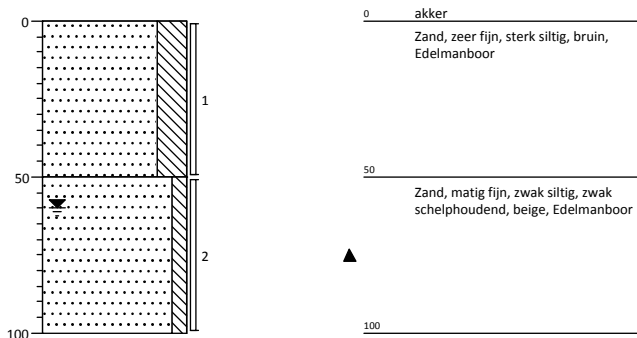
Boring: 05



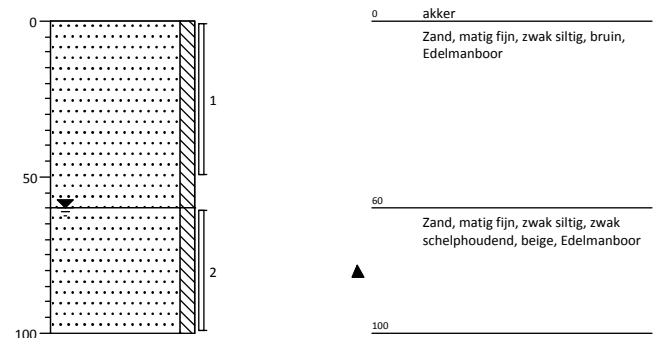
Boring: 06



Boring: 07



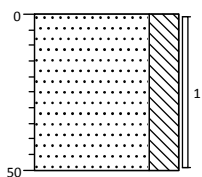
Boring: 08



Projectcode: 2015.0476
Opdrachtgever: BRO
Projectnaam: Westerweg te Ouddorp

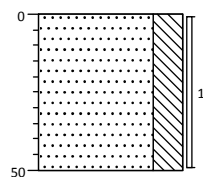
Projectleider: R. Fieten
Boormeester: R. Fieten
Schaal 1: 25

Boring: 09



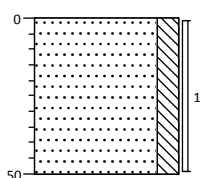
0 akker
Zand, zeer fijn, sterk siltig, bruin,
Edelmanboor
50

Boring: 10



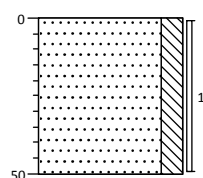
0 akker
Zand, zeer fijn, sterk siltig, bruin,
Edelmanboor
50

Boring: 11



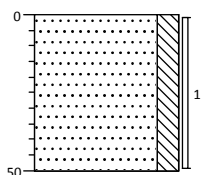
0 akker
Zand, zeer fijn, matig siltig, bruin,
Edelmanboor
50

Boring: 12



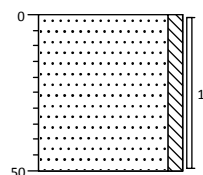
0 akker
Zand, zeer fijn, matig siltig, bruin,
Edelmanboor
50

Boring: 13



0 akker
Zand, zeer fijn, matig siltig, bruin,
Edelmanboor
50

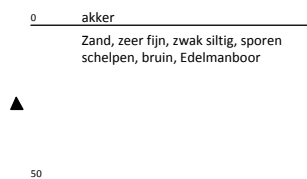
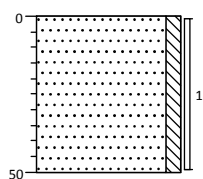
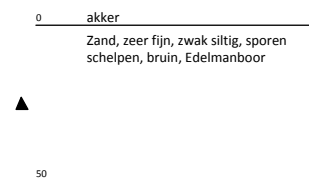
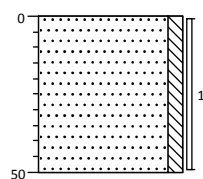
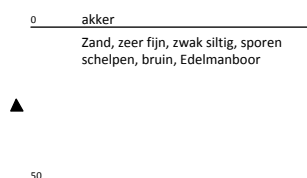
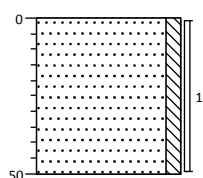
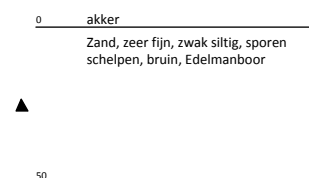
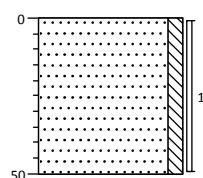
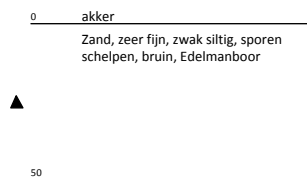
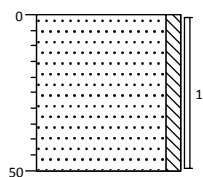
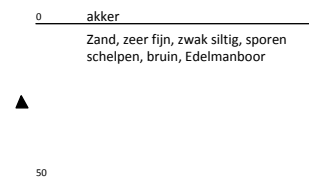
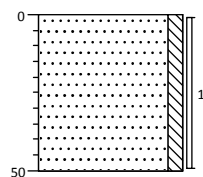
Boring: 14



0 akker
Zand, zeer fijn, zwak siltig, sporen
schelpen, bruin, Edelmanboor
50

Projectcode: 2015.0476
Opdrachtgever: BRO
Projectnaam: Westerweg te Ouddorp

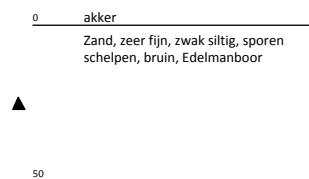
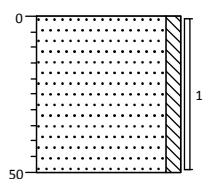
Projectleider: R. Fieten
Boormeester: R. Fieten
Schaal 1: 25

Boring: 15**Boring: 16****Boring: 17****Boring: 18****Boring: 19****Boring: 20**

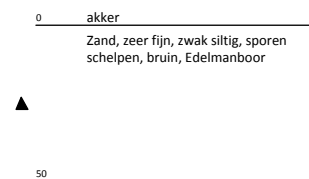
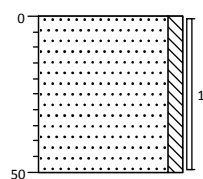
Projectcode: 2015.0476
 Opdrachtgever: BRO
 Projectnaam: Westerweg te Ouddorp

Projectleider: R. Fieten
 Boormeester: R. Fieten
 Schaal 1: 25

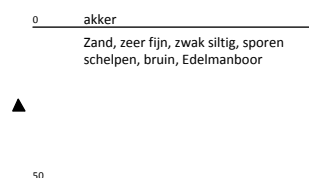
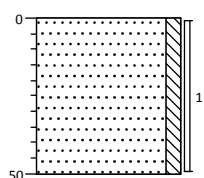
Boring: 21



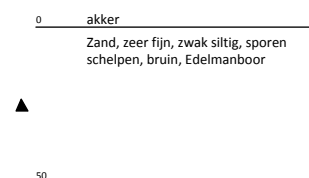
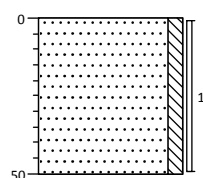
Boring: 22



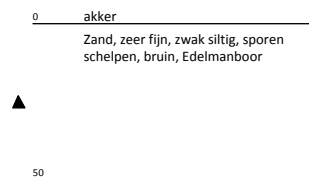
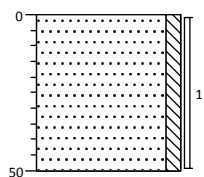
Boring: 23



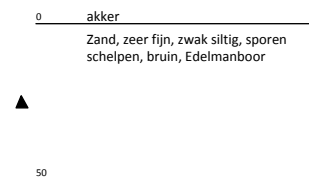
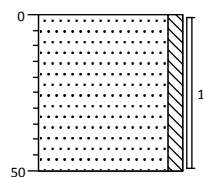
Boring: 24



Boring: 25



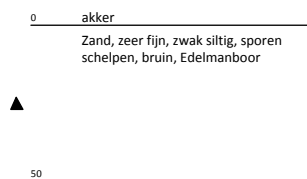
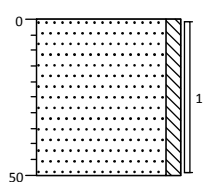
Boring: 26



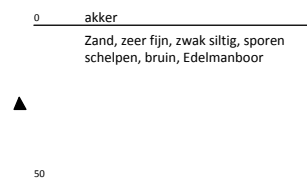
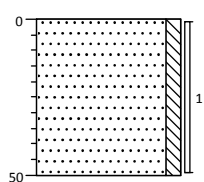
Projectcode: 2015.0476
Opdrachtgever: BRO
Projectnaam: Westerweg te Ouddorp

Projectleider: R. Fieten
Boormeester: R. Fieten
Schaal 1: 25

Boring: 27



Boring: 28

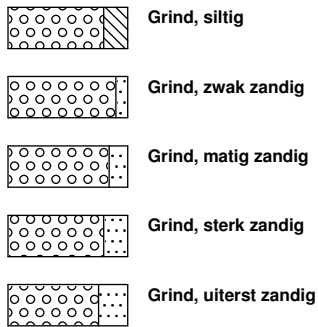


Projectcode: 2015.0476
Opdrachtgever: BRO
Projectnaam: Westerweg te Ouddorp

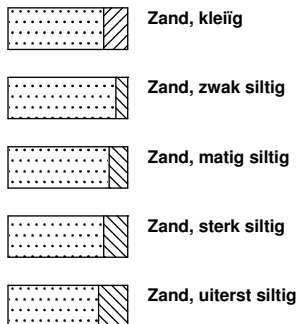
Projectleider: R. Fieten
Boormeester: R. Fieten
Schaal 1: 25

Legenda (conform NEN 5104)

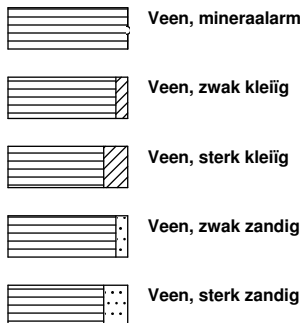
grind



zand



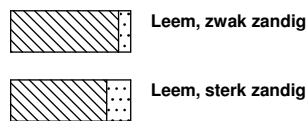
veen



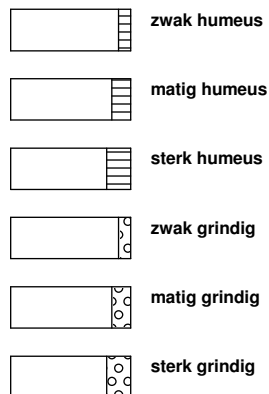
klei



leem



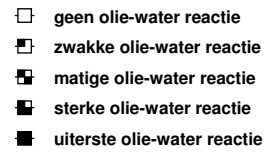
overige toevoegingen



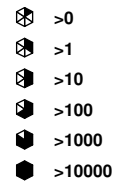
geur



olie



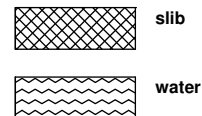
p.i.d.-waarde



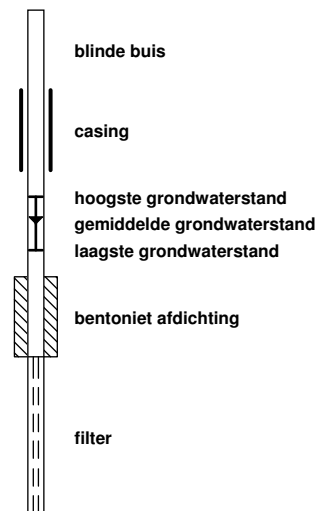
monsters



overig



peilbuis



BIJLAGE 4
ANALYSECERTIFICATEN

Tabel 1: Gemeten gehalten in grond met beoordeling conform de Wet Bodembescherming

Grondmonster		BG 1			BG 2			BG 3		
Certificaatcode		2015091562			2015091562			2015091562		
Boring(en)		01, 07, 09, 10, 11, 12, 13			02, 03, 05, 06, 14, 15, 16, 17, 18, 23			04, 08, 19, 20, 22, 24, 25, 26, 27, 28		
Traject (m -mv)		0,00 - 0,50			0,00 - 0,50			0,00 - 0,50		
Humus	% ds	5,5			1,3			1,2		
Lutum	% ds	13			6,1			8,7		
Datum van toetsing		8-9-2015			8-9-2015			8-9-2015		
Monsterconclusie		Voldoet aan Achtergrondwaarde			Voldoet aan Achtergrondwaarde			Voldoet aan Achtergrondwaarde		
		Meetw	GSSD	Index	Meetw	GSSD	Index	Meetw	GSSD	Index
METALEN										
Kobalt [Co]	mg/kg ds	<3	<3	-0,07	<3	<5	-0,06	<3	<4	-0,06
Nikkel [Ni]	mg/kg ds	7,4	11,3	-0,36	<4	<6	-0,45	4,7	8,8	-0,4
Koper [Cu]	mg/kg ds	5,3	7,3	-0,22	<5	<6	-0,23	<5	<6	-0,23
Zink [Zn]	mg/kg ds	31	45	-0,16	22	43	-0,17	26	46	-0,16
Molybdeen [Mo]	mg/kg ds	<1,5	<1,1	-0	<1,5	<1,1	-0	<1,5	<1,1	-0
Cadmium [Cd]	mg/kg ds	<0,2	<0,2	-0,03	<0,2	<0,2	-0,03	<0,2	<0,2	-0,03
Barium [Ba]	mg/kg ds	20	33 ⁽⁶⁾		<20	<36 ⁽⁶⁾		<20	<30 ⁽⁶⁾	
Kwik [Hg]	mg/kg ds	<0,05	<0,04	-0	<0,05	<0,05	-0	<0,05	<0,05	-0
Lood [Pb]	mg/kg ds	16	20	-0,06	<10	<10	-0,08	11	15	-0,07
PAK										
Pak-totaal (10 van VROM) (0,7 facto)	mg/kg ds	0,35			0,35			0,35		
Naftaleen	mg/kg ds	<0,05	<0,04		<0,05	<0,04		<0,05	<0,04	
Anthraceen	mg/kg ds	<0,05	<0,04		<0,05	<0,04		<0,05	<0,04	
Fenanthreen	mg/kg ds	<0,05	<0,04		<0,05	<0,04		<0,05	<0,04	
Fluorantheen	mg/kg ds	<0,05	<0,04		<0,05	<0,04		<0,05	<0,04	
Chryseen	mg/kg ds	<0,05	<0,04		<0,05	<0,04		<0,05	<0,04	
Benzo(a)anthraceen	mg/kg ds	<0,05	<0,04		<0,05	<0,04		<0,05	<0,04	
Benzo(a)pyreen	mg/kg ds	<0,05	<0,04		<0,05	<0,04		<0,05	<0,04	
Benzo(k)fluorantheen	mg/kg ds	<0,05	<0,04		<0,05	<0,04		<0,05	<0,04	
Indeno-(1,2,3-c,d)pyreen	mg/kg ds	<0,05	<0,04		<0,05	<0,04		<0,05	<0,04	
Benzo(g,h,i)peryleen	mg/kg ds	<0,05	<0,04		<0,05	<0,04		<0,05	<0,04	
PAK 10 VROM	mg/kg ds		<0,35	-0,03		<0,35	-0,03		<0,35	-0,03
GECHLOOREERDE KOOLWATERSTOFFEN										
PCB (som 7)	mg/kg ds		<0,0089	-0,01		<0,025	0,01		<0,025	0,01
PCB (7) (som, 0,7 factor)	mg/kg ds	0,0049			0,0049			0,0049		
PCB 28	mg/kg ds	<0,001	<0,001		<0,001	<0,004		<0,001	<0,004	
PCB 52	mg/kg ds	<0,001	<0,001		<0,001	<0,004		<0,001	<0,004	
PCB 101	mg/kg ds	<0,001	<0,001		<0,001	<0,004		<0,001	<0,004	
PCB 118	mg/kg ds	<0,001	<0,001		<0,001	<0,004		<0,001	<0,004	
PCB 138	mg/kg ds	<0,001	<0,001		<0,001	<0,004		<0,001	<0,004	
PCB 153	mg/kg ds	<0,001	<0,001		<0,001	<0,004		<0,001	<0,004	
PCB 180	mg/kg ds	<0,001	<0,001		<0,001	<0,004		<0,001	<0,004	
OVERIGE (ORGANISCHE) VERBINDINGEN										
Minerale olie C10 - C12	mg/kg ds	<3	4 ⁽⁶⁾		<3	11 ⁽⁶⁾		<3	11 ⁽⁶⁾	
Minerale olie C10 - C40	mg/kg ds	<35	<45	-0,03	<35	<123	-0,01	<35	<123	-0,01
Minerale olie C12 - C16	mg/kg ds	<5	6 ⁽⁶⁾		<5	18 ⁽⁶⁾		<5	18 ⁽⁶⁾	
Minerale olie C16 - C21	mg/kg ds	<5	6 ⁽⁶⁾		<5	18 ⁽⁶⁾		<5	18 ⁽⁶⁾	
Minerale olie C21 - C30	mg/kg ds	<11	14 ⁽⁶⁾		<11	39 ⁽⁶⁾		<11	39 ⁽⁶⁾	
Minerale olie C30 - C35	mg/kg ds	<5	6 ⁽⁶⁾		<5	18 ⁽⁶⁾		<5	18 ⁽⁶⁾	
Minerale olie C35 - C40	mg/kg ds	<6	8 ⁽⁶⁾		<6	21 ⁽⁶⁾		<6	21 ⁽⁶⁾	
OVERIG										
Gloeirest	% (m/m) ds	93,6			98,2			98,2		
Droge stof	% m/m	82,8	82,8 ⁽⁶⁾		86	86 ⁽⁶⁾		85,8	85,8 ⁽⁶⁾	
Lutum	%	13			6,1			8,7		
Organische stof (humus)	%	5,5			1,3			1,2		

Tabel 2: Gemeten gehalten in grond met beoordeling conform de Wet Bodembescherming

Grondmonster		OG 1			OG 2		
Certificaatcode		2015091562			2015091562		
Boring(en)		01, 03, 05, 06			02, 04, 07, 08		
Traject (m -mv)		0,50 - 1,00			0,50 - 1,00		
Humus	% ds	0,70			3,0		
Lutum	% ds	3,7			2,3		
Datum van toetsing		8-9-2015			8-9-2015		
Monsterconclusie		Voldoet aan Achtergrondwaarde			Voldoet aan Achtergrondwaarde		
		Meetw	GSSD	Index	Meetw	GSSD	Index
METALEN							
Kobalt [Co]	mg/kg ds	<3	<6	-0,05	<3	<7	-0,05
Nikkel [Ni]	mg/kg ds	<4	<7	-0,43	<4	<8	-0,42
Koper [Cu]	mg/kg ds	<5	<7	-0,22	<5	<7	-0,22
Zink [Zn]	mg/kg ds	<20	<31	-0,19	<20	<32	-0,19
Molybdeen [Mo]	mg/kg ds	<1,5	<1,1	-0	<1,5	<1,1	-0
Cadmium [Cd]	mg/kg ds	<0,2	<0,2	-0,03	<0,2	<0,2	-0,03
Barium [Ba]	mg/kg ds	<20	<45 ⁽⁶⁾		<20	<52 ⁽⁶⁾	
Kwik [Hg]	mg/kg ds	<0,05	<0,05	-0	<0,05	<0,05	-0
Lood [Pb]	mg/kg ds	<10	<11	-0,08	<10	<11	-0,08
PAK							
Pak-totaal (10 van VROM) (0,7 facto)	mg/kg ds	0,35			0,35		
Naftaleen	mg/kg ds	<0,05	<0,04		<0,05	<0,04	
Anthraceen	mg/kg ds	<0,05	<0,04		<0,05	<0,04	
Fenanthreen	mg/kg ds	<0,05	<0,04		<0,05	<0,04	
Fluorantheen	mg/kg ds	<0,05	<0,04		<0,05	<0,04	
Chryseen	mg/kg ds	<0,05	<0,04		<0,05	<0,04	
Benzo(a)anthraceen	mg/kg ds	<0,05	<0,04		<0,05	<0,04	
Benzo(a)pyreen	mg/kg ds	<0,05	<0,04		<0,05	<0,04	
Benzo(k)fluorantheen	mg/kg ds	<0,05	<0,04		<0,05	<0,04	
Indeno-(1,2,3-c,d)pyreen	mg/kg ds	<0,05	<0,04		<0,05	<0,04	
Benzo(g,h,i)peryleen	mg/kg ds	<0,05	<0,04		<0,05	<0,04	
PAK 10 VROM	mg/kg ds		<0,35	-0,03		<0,35	-0,03
GECHLOOREERDE KOOLWATERSTOFFEN							
PCB (som 7)	mg/kg ds		<0,025	0,01		<0,016	-0
PCB (7) (som, 0,7 factor)	mg/kg ds	0,0049			0,0049		
PCB 28	mg/kg ds	<0,001	<0,004		<0,001	<0,002	
PCB 52	mg/kg ds	<0,001	<0,004		<0,001	<0,002	
PCB 101	mg/kg ds	<0,001	<0,004		<0,001	<0,002	
PCB 118	mg/kg ds	<0,001	<0,004		<0,001	<0,002	
PCB 138	mg/kg ds	<0,001	<0,004		<0,001	<0,002	
PCB 153	mg/kg ds	<0,001	<0,004		<0,001	<0,002	
PCB 180	mg/kg ds	<0,001	<0,004		<0,001	<0,002	
OVERIGE (ORGANISCHE) VERBINDINGEN							
Minerale olie C10 - C12	mg/kg ds	<3	11 ⁽⁶⁾		3,5	11,7 ⁽⁶⁾	
Minerale olie C10 - C40	mg/kg ds	<35	<123	-0,01	38	127	-0,01
Minerale olie C12 - C16	mg/kg ds	<5	18 ⁽⁶⁾		12	40 ⁽⁶⁾	
Minerale olie C16 - C21	mg/kg ds	<5	18 ⁽⁶⁾		12	40 ⁽⁶⁾	
Minerale olie C21 - C30	mg/kg ds	<11	39 ⁽⁶⁾		<11	26 ⁽⁶⁾	
Minerale olie C30 - C35	mg/kg ds	<5	18 ⁽⁶⁾		<5	12 ⁽⁶⁾	
Minerale olie C35 - C40	mg/kg ds	<6	21 ⁽⁶⁾		<6	14 ⁽⁶⁾	
OVERIG							
Gloeirest	% (m/m) ds	99,5			96,8		
Droge stof	% m/m	81,4	81,4 ⁽⁶⁾		81	81 ⁽⁶⁾	
Lutum	%	3,7			2,3		
Organische stof (humus)	%	0,70			3,0		

----- : Geen toetsnorm aanwezig
 < : kleiner dan de detectielimiet
 8,88 : <= Achtergrondwaarde
 <=I : Kleiner of gelijk aan Tussenwa
 8,88 : <= Interventiewaarde
 8,88 : > Interventiewaarde
 6 : Heeft geen normwaarde
 # : verhoogde rapportagegrens
 GSSD : Gestandaardiseerde meetwaarde
 Index : (GSSD - AW) / (I - AW)

- Getoetst via de BoToVa service, versie 2.0.0 -

Tabel 3: Normwaarden conform de Wet Bodembescherming

		AW	WO	IND	I
METALEN					
Cadmium [Cd]	mg/kg ds	0,6	1,2	4,3	13
Kobalt [Co]	mg/kg ds	15	35	190	190
Koper [Cu]	mg/kg ds	40	54	190	190
Kwik [Hg]	mg/kg ds	0,15	0,83	4,8	36
Lood [Pb]	mg/kg ds	50	210	530	530
Molybdeen [Mo]	mg/kg ds	1,5	88	190	190
Nikkel [Ni]	mg/kg ds	35	39	100	100
Zink [Zn]	mg/kg ds	140	200	720	720
PAK					
PAK 10 VROM	mg/kg ds	1,5	6,8	40	40
GECHLOREERDE KOOLWATERSTOFFEN					
PCB (som 7)	mg/kg ds	0,02	0,04	0,5	1
OVERIGE (ORGANISCHE) VERBINDINGEN					
Minerale olie C10 - C40	mg/kg ds	190	190	500	5000

Tabel 4: Gemeten concentraties in grondwater met beoordeling conform de Wet Bodembescherming

Watermonster		01-1-1			02-1-1			03-1-1		
Datum		27-8-2015			27-8-2015			27-8-2015		
Filterdiepte (m -mv)		1,10 - 2,10			1,50 - 2,50			1,50 - 2,50		
Datum van toetsing		8-9-2015			8-9-2015			8-9-2015		
Monsterconclusie		Overschrijding Streefwaarde			Overschrijding Streefwaarde			Overschrijding Streefwaarde		
		Meetw	GSSD	Index	Meetw	GSSD	Index	Meetw	GSSD	Index
METALEN										
Kobalt [Co]	µg/l	<2	<1	-0,24	<2	<1	-0,24	<2	<1	-0,24
Nikkel [Ni]	µg/l	7,4	7,4	-0,13	6,6	6,6	-0,14	14	14	-0,02
Koper [Cu]	µg/l	2,4	2,4	-0,21	2,8	2,8	-0,2	11	11	-0,07
Zink [Zn]	µg/l	48	48	-0,02	38	38	-0,04	110	110	0,06
Molybdeen [Mo]	µg/l	3,2	3,2	-0,01	5,2	5,2	0	6,2	6,2	0
Cadmium [Cd]	µg/l	<0,2	<0,1	-0,05	<0,2	<0,1	-0,05	<0,2	<0,1	-0,05
Barium [Ba]	µg/l	150	150	0,17	150	150	0,17	190	190	0,24
Kwik [Hg]	µg/l	<0,05	<0,04	-0,04	<0,05	<0,04	-0,04	<0,05	<0,04	-0,04
Lood [Pb]	µg/l	<2	<1	-0,23	<2	<1	-0,23	<2	<1	-0,23
AROMATISCHE VERBINDINGEN										
BTEX (som)	µg/l	<0,9	0,6 ⁽⁶⁾		<0,9	0,6 ⁽⁶⁾		<0,9	0,6 ⁽⁶⁾	
Xylenen (som, 0,7 factor)	µg/l	0,21			0,21			0,21		
Benzeen	µg/l	<0,2	<0,1	-0	<0,2	<0,1	-0	<0,2	<0,1	-0
Ethylbenzeen	µg/l	<0,2	<0,1	-0,03	<0,2	<0,1	-0,03	<0,2	<0,1	-0,03
Tolueen	µg/l	<0,2	<0,1	-0,01	<0,2	<0,1	-0,01	<0,2	<0,1	-0,01
Xylenen (som)	µg/l		<0,21	0		<0,21	0		<0,21	0
meta-/para-Xyleen (som)	µg/l	<0,2	<0,1		<0,2	<0,1		<0,2	<0,1	
ortho-Xyleen	µg/l	<0,1	<0,1		<0,1	<0,1		<0,1	<0,1	
Styreen (Vinylbenzeen)	µg/l	<0,2	<0,1	-0,02	<0,2	<0,1	-0,02	<0,2	<0,1	-0,02
Som 16 Aromatische oplosmiddelen	µg/l		<0,77 ^(2,14)			<0,77 ^(2,14)			<0,77 ^(2,14)	
PAK										
Naftaleen	µg/l	<0,02	<0,01	0	<0,02	<0,01	0	<0,02	<0,01	0
PAK 10 VROM	-		<0,00020 ⁽¹¹⁾			<0,00020 ⁽¹¹⁾			<0,00020 ⁽¹¹⁾	
GECHLOOREERDE KOOLWATERSTOFFEN										
CKW (som)	µg/l	<1,6			<1,6			<1,6		
1,3-Dichloorpropaan	µg/l	<0,2	<0,1		<0,2	<0,1		<0,2	<0,1	
1,1-Dichloorpropaan	µg/l	<0,2	<0,1		<0,2	<0,1		<0,2	<0,1	
Dichloorpropaan	µg/l		<0,42	-0		<0,42	-0		<0,42	-0
1,2-Dichloorethenen (som, 0,7 facto)	µg/l	0,14			0,14			0,14		
Dichloorpropanen (0,7 som, 1,1+1,2+1,3)	µg/l	0,42			0,42			0,42		
cis + trans-1,2-Dichlooretheen	µg/l		<0,14	0,01		<0,14	0,01		<0,14	0,01
1,1-Dichlooretheen	µg/l	<0,1	<0,1	0,01	<0,1	<0,1	0,01	<0,1	<0,1	0,01
cis-1,2-Dichlooretheen	µg/l	<0,1	<0,1		<0,1	<0,1		<0,1	<0,1	
trans-1,2-Dichlooretheen	µg/l	<0,1	<0,1		<0,1	<0,1		<0,1	<0,1	
Dichloormethaan	µg/l	<0,2	<0,1	0	<0,2	<0,1	0	<0,2	<0,1	0
Trichloormethaan (Chloroform)	µg/l	<0,2	<0,1	-0,01	<0,2	<0,1	-0,01	<0,2	<0,1	-0,01
Tribroommethaan (bromoform)	µg/l	<0,2	<0,1 ⁽¹⁴⁾		<0,2	<0,1 ⁽¹⁴⁾		<0,2	<0,1 ⁽¹⁴⁾	
Tetrachloormethaan (Tetra)	µg/l	<0,1	<0,1	0,01	<0,1	<0,1	0,01	<0,1	<0,1	0,01
1,1-Dichloorethaan	µg/l	<0,2	<0,1	-0,01	<0,2	<0,1	-0,01	<0,2	<0,1	-0,01
1,2-Dichloorethaan	µg/l	<0,2	<0,1	-0,02	<0,2	<0,1	-0,02	<0,2	<0,1	-0,02
1,2-Dichloorpropaan	µg/l	<0,2	<0,1		<0,2	<0,1		<0,2	<0,1	
1,1,1-Trichloorethaan	µg/l	<0,1	<0,1	0	<0,1	<0,1	0	<0,1	<0,1	0
1,1,2-Trichloorethaan	µg/l	<0,1	<0,1	0	<0,1	<0,1	0	<0,1	<0,1	0
Trichlooretheen (Tri)	µg/l	<0,2	<0,1	-0,05	<0,2	<0,1	-0,05	<0,2	<0,1	-0,05
Tetrachlooretheen (Per)	µg/l	<0,1	<0,1	0	<0,1	<0,1	0	<0,1	<0,1	0
Vinylchloride	µg/l	<0,1	<0,1	0,02	<0,1	<0,1	0,02	<0,1	<0,1	0,02
OVERIGE (ORGANISCHE) VERBINDINGEN										
Minerale olie C10 - C12	µg/l	<10	7 ⁽⁶⁾		<10	7 ⁽⁶⁾		<10	7 ⁽⁶⁾	
Minerale olie C10 - C40	µg/l	<50	<35	-0,03	<50	<35	-0,03	<50	<35	-0,03
Minerale olie C12 - C16	µg/l	<10	7 ⁽⁶⁾		<10	7 ⁽⁶⁾		<10	7 ⁽⁶⁾	
Minerale olie C16 - C21	µg/l	<10	7 ⁽⁶⁾		<10	7 ⁽⁶⁾		<10	7 ⁽⁶⁾	
Minerale olie C21 - C30	µg/l	<15	11 ⁽⁶⁾		18	18 ⁽⁶⁾		20	20 ⁽⁶⁾	
Minerale olie C30 - C35	µg/l	<10	7 ⁽⁶⁾		<10	7 ⁽⁶⁾		<10	7 ⁽⁶⁾	
Minerale olie C35 - C40	µg/l	<10	7 ⁽⁶⁾		<10	7 ⁽⁶⁾		<10	7 ⁽⁶⁾	

Tabel 5: Gemeten concentraties in grondwater met beoordeling conform de Wet Bodembescherming

Watermonster		04-I-I		
Datum		27-8-2015		
Filterdiepte (m -mv)		1,50 - 2,50		
Datum van toetsing		8-9-2015		
Monsterconclusie		Overschrijding Streefwaarde		
		Meetw	GSSD	Index
METALEN				
Kobalt [Co]	µg/l	<2	<1	-0,24
Nikkel [Ni]	µg/l	5,8	5,8	-0,15
Koper [Cu]	µg/l	<2	<1	-0,23
Zink [Zn]	µg/l	31	31	-0,05
Molybdeen [Mo]	µg/l	<2	<1	-0,01
Cadmium [Cd]	µg/l	<0,2	<0,1	-0,05
Barium [Ba]	µg/l	160	160	0,19
Kwik [Hg]	µg/l	<0,05	<0,04	-0,04
Lood [Pb]	µg/l	<2	<1	-0,23
AROMATISCHE VERBINDINGEN				
BTEX (som)	µg/l	<0,9	0,6 ⁽⁶⁾	
Xylenen (som, 0.7 factor)	µg/l	0,21		
Benzeen	µg/l	<0,2	<0,1	-0
Ethylbenzeen	µg/l	<0,2	<0,1	-0,03
Tolueen	µg/l	<0,2	<0,1	-0,01
Xylenen (som)	µg/l		<0,21	0
meta-/para-Xyleen (som)	µg/l	<0,2	<0,1	
ortho-Xyleen	µg/l	<0,1	<0,1	
Styreen (Vinylbenzeen)	µg/l	<0,2	<0,1	-0,02
Som 16 Aromatische oplosmiddelen	µg/l		<0,77 ^(2,14)	
PAK				
Naftaleen	µg/l	<0,02	<0,01	0
PAK 10 VROM	-		<0,00020 ⁽¹¹⁾	
GECHLOREERDE KOOLWATERSTOFFEN				
CKW (som)	µg/l	<1,6		
1,3-Dichloorpropaan	µg/l	<0,2	<0,1	
1,1-Dichloorpropaan	µg/l	<0,2	<0,1	
Dichloorpropaan	µg/l		<0,42	-0
1,2-Dichloorethenen (som, 0.7 facto)	µg/l	0,14		
Dichloorpropanen (0,7 som, 1,1+1,2+1,3)	µg/l	0,42		
cis + trans-1,2-Dichlooretheen	µg/l		<0,14	0,01
1,1-Dichlooretheen	µg/l	<0,1	<0,1	0,01
cis-1,2-Dichlooretheen	µg/l	<0,1	<0,1	
trans-1,2-Dichlooretheen	µg/l	<0,1	<0,1	
Dichloormethaan	µg/l	<0,2	<0,1	0
Trichloormethaan (Chloroform)	µg/l	<0,2	<0,1	-0,01
Tribroommethaan (bromoform)	µg/l	<0,2	<0,1 ⁽¹⁴⁾	
Tetrachloormethaan (Tetra)	µg/l	<0,1	<0,1	0,01
1,1-Dichloorethaan	µg/l	<0,2	<0,1	-0,01
1,2-Dichloorethaan	µg/l	<0,2	<0,1	-0,02
1,2-Dichloorpropaan	µg/l	<0,2	<0,1	
1,1,1-Trichloorethaan	µg/l	<0,1	<0,1	0
1,1,2-Trichloorethaan	µg/l	<0,1	<0,1	0
Trichlooretheen (Tri)	µg/l	<0,2	<0,1	-0,05
Tetrachlooretheen (Per)	µg/l	<0,1	<0,1	0
Vinylchloride	µg/l	<0,1	<0,1	0,02
OVERIGE (ORGANISCHE) VERBINDINGEN				
Minerale olie C10 - C12	µg/l	<10	7 ⁽⁶⁾	
Minerale olie C10 - C40	µg/l	<50	<35	-0,03
Minerale olie C12 - C16	µg/l	<10	7 ⁽⁶⁾	
Minerale olie C16 - C21	µg/l	<10	7 ⁽⁶⁾	
Minerale olie C21 - C30	µg/l	18	18 ⁽⁶⁾	
Minerale olie C30 - C35	µg/l	<10	7 ⁽⁶⁾	
Minerale olie C35 - C40	µg/l	<10	7 ⁽⁶⁾	

-----	: Geen toetsnorm aanwezig
<	: kleiner dan de detectielimiet
8,88	: <= Streefwaarde
8,88	: > Streefwaarde
8,88	: > Interventiewaarde
>I	: Groter dan Tussenwaarde
11	: Enkele parameters ontbreken in de berekening van de somfractie
14	: Streefwaarde ontbreekt zorgplicht van toepassing
2	: Enkele parameters ontbreken in de som
6	: Heeft geen normwaarde
#	: verhoogde rapportagegrens
GSSD	: Gestandaardiseerde meetwaarde
Index	: (GSSD - S) / (I - S)

- Getoetst via de BoToVa service, versie 2.0.0 -

Tabel 6: Normwaarden conform de Wet Bodembescherming

		S	S Diep	Indicatief	I
METALEN					
Barium [Ba]	µg/l	50	200		625
Cadmium [Cd]	µg/l	0,4	0,06		6
Kobalt [Co]	µg/l	20	0,7		100
Koper [Cu]	µg/l	15	1,3		75
Kwik [Hg]	µg/l	0,05	0,01		0,3
Lood [Pb]	µg/l	15	1,7		75
Molybdeen [Mo]	µg/l	5	3,6		300
Nikkel [Ni]	µg/l	15	2,1		75
Zink [Zn]	µg/l	65	24		800
AROMATISCHE VERBINDINGEN					
Benzeen	µg/l	0,2			30
Ethylbenzeen	µg/l	4			150
Styreen (Vinylbenzeen)	µg/l	6			300
Tolueen	µg/l	7			1000
Xylenen (som)	µg/l	0,2			70
Som 16 Aromatische oplosmiddelen	µg/l			150	
PAK					
Naftaleen	µg/l	0,01			70
GECHLOOREERDE KOOLWATERSTOFFEN					
1,1,1-Trichloorethaan	µg/l	0,01			300
1,1,2-Trichloorethaan	µg/l	0,01			130
1,1-Dichloorethaan	µg/l	7			900
1,1-Dichlooretheen	µg/l	0,01			10
1,2-Dichloorethaan	µg/l	7			400
Dichloormethaan	µg/l	0,01			1000
Dichloorpropaan	µg/l	0,8			80
Tetrachlooretheen (Per)	µg/l	0,01			40
Tetrachloormethaan (Tetra)	µg/l	0,01			10
Tribroommethaan (bromoform)	µg/l				630
Trichlooretheen (Tri)	µg/l	24			500
Trichloormethaan (Chloroform)	µg/l	6			400
Vinylchloride	µg/l	0,01			5
cis + trans-1,2-Dichlooretheen	µg/l	0,01			20
OVERIGE (ORGANISCHE) VERBINDINGEN					
Minerale olie C10 - C40	µg/l	50			600

BIJLAGE 5
ANALYSECERTIFICATEN

Lycens
T.a.v. R. Fieten
Deventerstraat 10
7570 AH OLDENZAAL

Analyscertificaat

Datum: 27-08-2015

Hierbij ontvangt u de resultaten van het navolgende laboratoriumonderzoek.

Certificaatnummer/Versie	2015091562/1
Uw project/verslagnummer	2015.0476
Uw projectnaam	Westerweg te Ouddorp
Uw ordernummer	
Monster(s) ontvangen	20-08-2015

Dit certificaat mag uitsluitend in zijn geheel worden gereproduceerd.

De grondmonsters worden tot 4 weken na datum ontvangst bewaard en watermonsters tot 2 weken na datum ontvangst. Zonder tegenbericht worden de monsters nadien afgevoerd. Indien de monsters langer bewaard dienen te blijven verzoeken wij U dit exemplaar uiterlijk 1 werkdag voor afloop van de standaardbewaarperiode ondertekend aan ons te retourneren. Voor de kosten van het langer bewaren van monsters verwijzen wij naar de prijslijst.

Bewaren tot:

Datum:

Naam:

Handtekening:

Wij vertrouwen erop uw opdracht hiermee naar verwachting te hebben uitgevoerd, mocht U naar aanleiding van dit analyscertificaat nog vragen hebben verzoeken wij U contact op te nemen met de afdeling Verkoop en Advies.

Met vriendelijke groet,

Eurofins Analytico B.V.



Ing. A. Veldhuizen
Technical Manager

Eurofins Analytico B.V.

Gildeweg 44-46
3771 NB Barneveld
P.O. Box 459
3770 AL Barneveld NL

Tel. +31 (0)34 242 63 00
Fax +31 (0)34 242 63 99
E-mail info-env@eurofins.nl
Site www.eurofins.nl

BNP Paribas S.A. 227 9245 25
VAT/BTW No. NL 8043.14.883.B01
KvK No. 09088623
IBAN: NL71BNPA0227924525
BIC: BNPANL2A

Eurofins Analytico B.V. is ISO 14001: 2004 gecertificeerd door TÜV en erkend door het Vlaamse Gewest (OVAM en Dep. LNE), het Brusselse Gewest (BIM), het Waalse Gewest (DGRNE-OWD) en door de overheid van Luxemburg (MEV).

Analysecertificaat

Uw project/verslagnummer 2015.0476
 Uw projectnaam Westerweg te Ouddorp
 Uw ordernummer
 Monsternemer
 Monstermatrix Grond; Grond (AS3000)

Certificaatnummer/Versie 2015091562/1
 Startdatum 20-08-2015
 Rapportagedatum 27-08-2015/07:21
 Bijlage A,B,C
 Pagina 1/2

Analyse	Eenheid	1	2	3	4	5
Voorbehandeling						
Cryogeen malen AS3000		Uitgevoerd	Uitgevoerd	Uitgevoerd	Uitgevoerd	Uitgevoerd
Bodemkundige analyses						
S Droge stof	% (m/m)	82.8	86.0	85.8	81.4	81.0
S Organische stof	% (m/m) ds	5.5	1.3	1.2	<0.7	3.0
Q Gloeirest	% (m/m) ds	93.6	98.2	98.2	99.5	96.8
S Korrelgrootte < 2 µm (Lutum)	% (m/m) ds	12.9	6.1	8.7	3.7	2.3
Metalen						
S Barium (Ba)	mg/kg ds	20	<20	<20	<20	<20
S Cadmium (Cd)	mg/kg ds	<0.20	<0.20	<0.20	<0.20	<0.20
S Kobalt (Co)	mg/kg ds	<3.0	<3.0	<3.0	<3.0	<3.0
S Koper (Cu)	mg/kg ds	5.3	<5.0	<5.0	<5.0	<5.0
S Kwik (Hg)	mg/kg ds	<0.050	<0.050	<0.050	<0.050	<0.050
S Molybdeen (Mo)	mg/kg ds	<1.5	<1.5	<1.5	<1.5	<1.5
S Nikkel (Ni)	mg/kg ds	7.4	<4.0	4.7	<4.0	<4.0
S Lood (Pb)	mg/kg ds	16	<10	11	<10	<10
S Zink (Zn)	mg/kg ds	31	22	26	<20	<20
Minerale olie						
Minerale olie (C10-C12)	mg/kg ds	<3.0	<3.0	<3.0	<3.0	3.5
Minerale olie (C12-C16)	mg/kg ds	<5.0	<5.0	<5.0	<5.0	12
Minerale olie (C16-C21)	mg/kg ds	<5.0	<5.0	<5.0	<5.0	12
Minerale olie (C21-C30)	mg/kg ds	<11	<11	<11	<11	<11
Minerale olie (C30-C35)	mg/kg ds	<5.0	<5.0	<5.0	<5.0	<5.0
Minerale olie (C35-C40)	mg/kg ds	<6.0	<6.0	<6.0	<6.0	<6.0
S Minerale olie totaal (C10-C40)	mg/kg ds	<35	<35	<35	<35	38
Chromatogram olie (GC)						Zie bijl.
Polychloorbifenylen, PCB						
S PCB 28	mg/kg ds	<0.0010	<0.0010	<0.0010	<0.0010	<0.0010
S PCB 52	mg/kg ds	<0.0010	<0.0010	<0.0010	<0.0010	<0.0010
S PCB 101	mg/kg ds	<0.0010	<0.0010	<0.0010	<0.0010	<0.0010

Nr.	Monsteromschrijving	Datum monstername	Monster nr.
1	BG 1	19-Aug-2015	8686255
2	BG 2	19-Aug-2015	8686256
3	BG 3	19-Aug-2015	8686257
4	OG 1	19-Aug-2015	8686258
5	OG 2	19-Aug-2015	8686259

Q: door RVA geaccrediteerde verrichting
 A: AP04 erkende verrichting
 S: AS 3000 erkende verrichting
 V: VLAREL erkende verrichting

Dit certificaat mag uitsluitend in zijn geheel worden gereproduceerd.

Eurofins Analytico B.V.

Gildeweg 44-46
 3771 NB Barneveld
 P.O. Box 459
 3770 AL Barneveld NL
 Tel. +31 (0)34 242 63 00
 Fax +31 (0)34 242 63 99
 E-mail info-env@eurofins.nl
 Site www.eurofins.nl

BNP Paribas S.A. 227 9245 25
 VAT/BTW No. NL 8043.14.883.B01
 KvK No. 09088623
 IBAN: NL71BNP0227924525
 BIC: BNPANL2A

Eurofins Analytico B.V. is ISO 14001: 2004 gecertificeerd door TÜV en erkend door het Vlaamse Gewest (OVAM en Dep. LNE), het Brusselse Gewest (BIM), het Waalse Gewest (DGRNE-OWD) en door de overheid van Luxemburg (MEV).



Analysecertificaat

Uw project/verslagnummer 2015.0476
Uw projectnaam Westerweg te Ouddorp
Uw ordernummer

Monsternemer
Monstermatrix Grond; Grond (AS3000)

Certificaatnummer/Versie 2015091562/1
Startdatum 20-08-2015
Rapportagedatum 27-08-2015/07:21
Bijlage A,B,C
Pagina 2/2

Analyse	Eenheid	1	2	3	4	5
S PCB 118	mg/kg ds	<0.0010	<0.0010	<0.0010	<0.0010	<0.0010
S PCB 138	mg/kg ds	<0.0010	<0.0010	<0.0010	<0.0010	<0.0010
S PCB 153	mg/kg ds	<0.0010	<0.0010	<0.0010	<0.0010	<0.0010
S PCB 180	mg/kg ds	<0.0010	<0.0010	<0.0010	<0.0010	<0.0010
S PCB (som 7) (factor 0,7)	mg/kg ds	0.0049 ¹⁾	0.0049 ¹⁾	0.0049 ¹⁾	0.0049 ¹⁾	0.0049 ¹⁾
Polycyclische Aromatische Koolwaterstoffen, PAK						
S Naftaleen	mg/kg ds	<0.050	<0.050	<0.050	<0.050	<0.050
S Fenanthreen	mg/kg ds	<0.050	<0.050	<0.050	<0.050	<0.050
S Anthraceen	mg/kg ds	<0.050	<0.050	<0.050	<0.050	<0.050
S Fluorantheen	mg/kg ds	<0.050	<0.050	<0.050	<0.050	<0.050
S Benzo(a)anthraceen	mg/kg ds	<0.050	<0.050	<0.050	<0.050	<0.050
S Chryseen	mg/kg ds	<0.050	<0.050	<0.050	<0.050	<0.050
S Benzo(k)fluorantheen	mg/kg ds	<0.050	<0.050	<0.050	<0.050	<0.050
S Benzo(a)pyreen	mg/kg ds	<0.050	<0.050	<0.050	<0.050	<0.050
S Benzo(ghi)peryleen	mg/kg ds	<0.050	<0.050	<0.050	<0.050	<0.050
S Indeno(123-cd)pyreen	mg/kg ds	<0.050	<0.050	<0.050	<0.050	<0.050
S PAK VROM (10) (factor 0,7)	mg/kg ds	0.35 ¹⁾	0.35 ¹⁾	0.35 ¹⁾	0.35 ¹⁾	0.35 ¹⁾

Nr.	Monsteromschrijving	Datum monstername	Monster nr.
1	BG 1	19-Aug-2015	8686255
2	BG 2	19-Aug-2015	8686256
3	BG 3	19-Aug-2015	8686257
4	OG 1	19-Aug-2015	8686258
5	OG 2	19-Aug-2015	8686259



Q: door RVA geaccrediteerde verrichting
A: AP04 erkende verrichting
S: AS 3000 erkende verrichting
V: VLAREL erkende verrichting

Dit certificaat mag uitsluitend in zijn geheel worden gereproduceerd.

Eurofins Analytico B.V.

Gildeweg 44-46 Tel. +31 (0)34 242 63 00
3771 NB Barneveld Fax +31 (0)34 242 63 99
P.O. Box 459 E-mail info-env@eurofins.nl
3770 AL Barneveld NL Site www.eurofins.nl

BNP Paribas S.A. 227 9245 25
VAT/BTW No. NL 8043.14.883.B01
KvK No. 09088623
IBAN: NL71BNP0227924525
BIC: BNPNL2A

Eurofins Analytico B.V. is ISO 14001: 2004 gecertificeerd door TÜV en erkend door het Vlaamse Gewest (OVAM en Dep. LNE), het Brusselse Gewest (BIM), het Waalse Gewest (DGRNE-OWD) en door de overheid van Luxemburg (MEV).



Bijlage (A) met deelmonsterinformatie behorende bij analysecertificaat 2015091562/1

Pagina 1/1

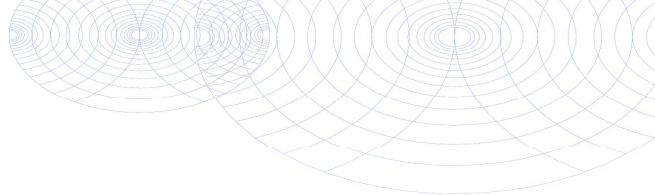
Monster nr.	Boornr	Omschrijving	Van	Tot	Barcode	Monsteromschrijving
8686255	09	1	0	50	0532441292	BG 1
8686255	10	1	0	50	0532607783	
8686255	01	1	0	50	0532625594	
8686255	07	1	0	50	0532607784	
8686255	11	1	0	50	0532441308	
8686255	12	1	0	50	0532441310	
8686255	13	1	0	50	0532441307	
8686256	02	1	0	50	0532625556	BG 2
8686256	03	1	0	50	0532625587	
8686256	05	1	0	50	0532441293	
8686256	06	1	0	50	0532441305	
8686256	14	1	0	50	0532441294	
8686256	15	1	0	50	0532441304	
8686256	16	1	0	50	0532441309	
8686256	17	1	0	50	0532441306	BG 3
8686256	18	1	0	50	0532441302	
8686256	23	1	0	50	0532441298	
8686257	04	1	0	45	0532625589	
8686257	08	1	0	50	0532607786	
8686257	19	1	0	50	0532607782	
8686257	20	1	0	50	0532607789	
8686257	22	1	0	50	0532607785	OG 1
8686257	24	1	0	50	0532607790	
8686257	25	1	0	50	0532607780	
8686257	26	1	0	50	0532607781	
8686257	27	1	0	50	0532607779	
8686257	28	1	0	50	0532607777	
8686258	01	2	50	100	0532625507	OG 2
8686258	03	2	50	100	0532625586	
8686258	05	2	50	100	0532441296	
8686258	06	2	50	100	0532441301	
8686259	02	2	50	100	0532625585	OG 2
8686259	04	2	50	100	0532625578	
8686259	07	2	50	100	0532607776	
8686259	08	2	60	100	0532607778	

Eurofins Analytico B.V.

Gildeweg 44-46
3771 NB Barneveld
P.O. Box 459
3770 AL Barneveld NL
Tel. +31 (0)34 242 63 00
Fax +31 (0)34 242 63 99
E-mail info-env@eurofins.nl
Site www.eurofins.nl

BNP Paribas S.A. 227 9245 25
VRT/BTW No. NL 8043.14.883.B01
KvK No. 09088623
IBAN: NL71BNPA0227924525
BIC: BNPNL2A

Eurofins Analytico B.V. is ISO 14001: 2004 gecertificeerd door TÜV en erkend door het Vlaamse Gewest (OVAM en Dep. LNE), het Brusselse Gewest (BIM), het Waalse Gewest (DGRNE-OWD) en door de overheid van Luxemburg (MEV).

**Bijlage (B) met opmerkingen behorende bij analysecertificaat 2015091562/1**

Pagina 1/1

Opmerking 1)De toetswaarde van de som is gelijk aan de sommatie van $0,7 \cdot RG$ **Eurofins Analytico B.V.**

Gildeweg 44-46 Tel. +31 (0)34 242 63 00
3771 NB Barneveld Fax +31 (0)34 242 63 99
P.O. Box 459 E-mail info-env@eurofins.nl
3770 AL Barneveld NL Site www.eurofins.nl

BNP Paribas S.A. 227 9245 25
VAT/BTW No. NL 8043.14.883.B01
KvK No. 09088623
IBAN: NL71BNPA0227924525
BIC: BNPANL2A

Eurofins Analytico B.V. is ISO 14001: 2004 gecertificeerd door TÜV en erkend door het Vlaamse Gewest (OVAM en Dep. LNE), het Brusselse Gewest (BIM), het Waalse Gewest (DGRNE-OWD) en door de overheid van Luxemburg (MEV).

Bijlage (C) met methodeverwijzingen behorende bij analysecertificaat 2015091562/1

Pagina 1/1

Analyse	Methode	Techniek	Methode referentie
Cryogeen malen AS3000	W0106	Voorbehandeling	Cf. AS3000
Droge Stof	W0104	Gravimetrie	Cf. pb 3010-2 en gw. NEN-ISO 11465
Organische stof (gloeirest)	W0109	Gravimetrie	Cf. pb 3010-3 en cf. NEN 5754
Lutum (fractie < 2 µm)	W0171	Sedimentatie	Cf. pb 3010-4 en cf. NEN 5753
Barium (Ba)	W0423	ICP-MS	Cf. pb 3010-5 en cf. NEN-EN-ISO 17294-2
Cadmium (Cd)	W0423	ICP-MS	Cf. pb 3010-5 en cf. NEN-EN-ISO 17294-2
Kobalt (Co)	W0423	ICP-MS	Cf. pb 3010-5 en cf. NEN-EN-ISO 17294-2
Koper (Cu)	W0423	ICP-MS	Cf. pb 3010-5 en cf. NEN-EN-ISO 17294-2
Kwik (Hg)	W0423	ICP-MS	Cf. pb 3010-5 en cf. NEN-EN-ISO 17294-2
Molybdeen (Mo)	W0423	ICP-MS	Cf. pb 3010-5 en cf. NEN-EN-ISO 17294-2
Nikkel (Ni)	W0423	ICP-MS	Cf. pb 3010-5 en cf. NEN-EN-ISO 17294-2
Lood (Pb)	W0423	ICP-MS	Cf. pb 3010-5 en cf. NEN-EN-ISO 17294-2
Zink (Zn)	W0423	ICP-MS	Cf. pb 3010-5 en cf. NEN-EN-ISO 17294-2
Minerale olie (GC) (C10 - C40)	W0202	GC-FID	Cf. pb 3010-7 en gw. NEN-EN-ISO 16703
Chromatogram M0 (GC)	W0202	GC-FID	Gelijkw. NEN-EN-ISO 16703
PCB (7)	W0271	GC-MS	Cf. pb 3010-8 en gw. NEN 6980
PAK (10 VROM)	W0271	GC-MS	Cf. pb. 3010-6 en gw. NEN-ISO 18287
PAK som AS3000/AP04	W0271	GC-MS	Cf. pb. 3010-6 en gw. NEN-ISO 18287

Eurofins Analytico B.V.

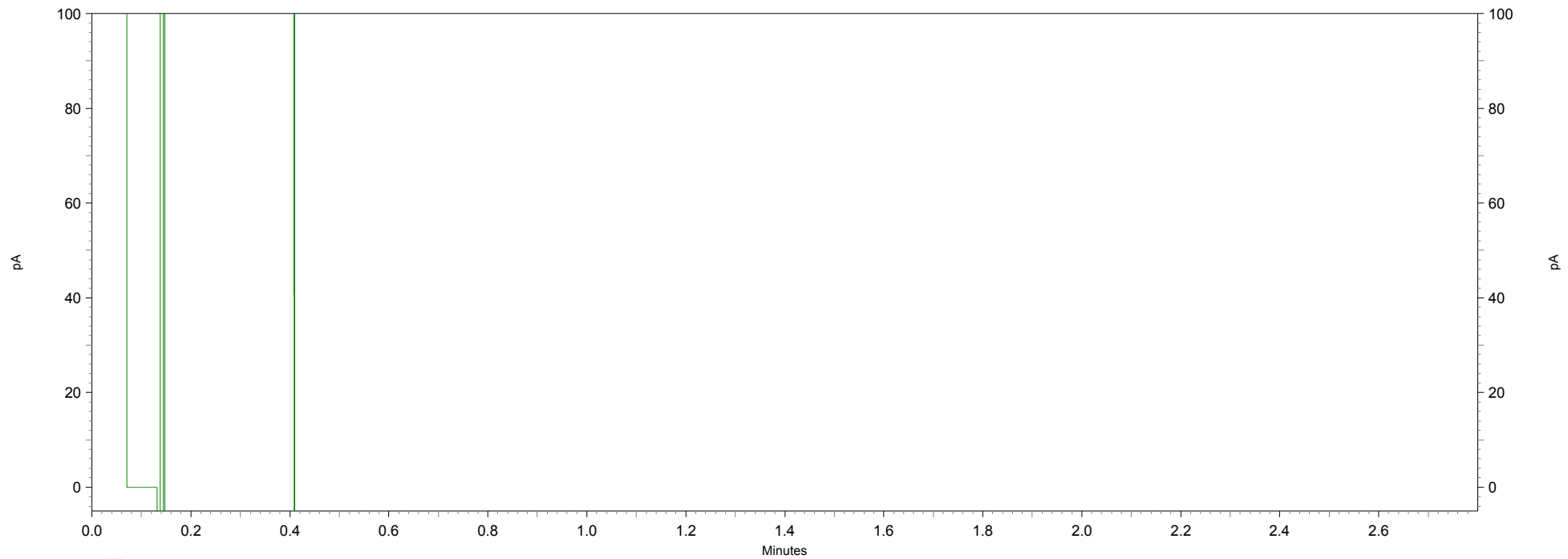
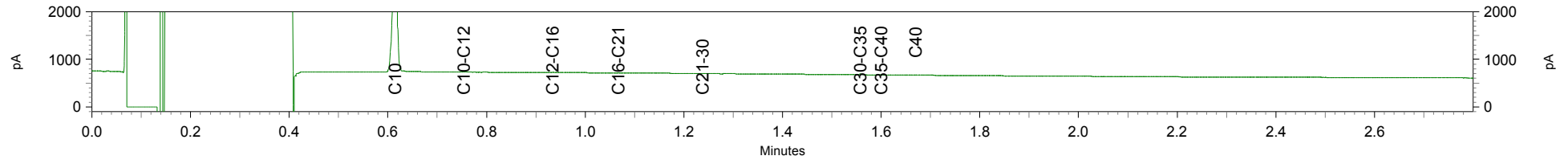
Gildeweg 44-46
3771 NB Barneveld
P.O. Box 459
3770 AL Barneveld NL
Tel. +31 (0)34 242 63 00
Fax +31 (0)34 242 63 99
E-mail info-env@eurofins.nl
Site www.eurofins.nl

BNP Paribas S.A. 227 9245 25
VAT/BTW No. NL 8043.14.883.B01
KvK No. 09088623
IBAN: NL71BNP00227924525
BIC: BNPANL2A

Eurofins Analytico B.V. is ISO 14001: 2004 gecertificeerd door TÜV en erkend door het Vlaamse Gewest (OVAM en Dep. LNE), het Brusselse Gewest (BIM), het Waalse Gewest (DGRNE-OWD) en door de overheid van Luxemburg (MEV).

Chromatogram TPH/ Mineral Oil

Sample ID.: 8686259
Certificate no.: 2015091562
Sample description.: OG 2
V



Lycens
T.a.v. R. Fieten
Deventerstraat 10
7570 AH OLDENZAAL

Analyscertificaat

Datum: 03-09-2015

Hierbij ontvangt u de resultaten van het navolgende laboratoriumonderzoek.

Certificaatnummer/Versie	2015094133/1
Uw project/verslagnummer	2015.0476
Uw projectnaam	Westerweg te Ouddorp
Uw ordernummer	
Monster(s) ontvangen	27-08-2015

Dit certificaat mag uitsluitend in zijn geheel worden gereproduceerd.

De grondmonsters worden tot 4 weken na datum ontvangst bewaard en watermonsters tot 2 weken na datum ontvangst. Zonder tegenbericht worden de monsters nadien afgevoerd. Indien de monsters langer bewaard dienen te blijven verzoeken wij U dit exemplaar uiterlijk 1 werkdag voor afloop van de standaardbewaarperiode ondertekend aan ons te retourneren. Voor de kosten van het langer bewaren van monsters verwijzen wij naar de prijslijst.

Bewaren tot:

Datum:

Naam:

Handtekening:

Wij vertrouwen erop uw opdracht hiermee naar verwachting te hebben uitgevoerd, mocht U naar aanleiding van dit analysecertificaat nog vragen hebben verzoeken wij U contact op te nemen met de afdeling Verkoop en Advies.

Met vriendelijke groet,

Eurofins Analytico B.V.



Ing. A. Veldhuizen
Technical Manager

Eurofins Analytico B.V.

Gildeweg 44-46
3771 NB Barneveld
P.O. Box 459
3770 AL Barneveld NL

Tel. +31 (0)34 242 63 00
Fax +31 (0)34 242 63 99
E-mail info-env@eurofins.nl
Site www.eurofins.nl

BNP Paribas S.A. 227 9245 25
VAT/BTW No. NL 8043.14.883.B01
KvK No. 09088623
IBAN: NL71BNPA0227924525
BIC: BNPANL2A

Eurofins Analytico B.V. is ISO 14001: 2004 gecertificeerd door TÜV en erkend door het Vlaamse Gewest (OVAM en Dep. LNE), het Brusselse Gewest (BIM), het Waalse Gewest (DGRNE-OWD) en door de overheid van Luxemburg (MEV).

Analysecertificaat

Uw project/verslagnummer 2015.0476
 Uw projectnaam Westerweg te Ouddorp
 Uw ordernummer
 Monsternemer R. Fieten
 Monstermatrix Water; Water (AS3000)

Certificaatnummer/Versie 2015094133/1
 Startdatum 27-08-2015
 Rapportagedatum 03-09-2015/09:36
 Bijlage A,B,C,D
 Pagina 1/2

Analyse	Eenheid	1	2	3	4
Metalen					
S Barium (Ba)	µg/L	150	150	190	160
S Cadmium (Cd)	µg/L	<0.20	<0.20	<0.20	<0.20
S Kobalt (Co)	µg/L	<2.0	<2.0	<2.0	<2.0
S Koper (Cu)	µg/L	2.4	2.8	11	<2.0
S Kwik (Hg)	µg/L	<0.050	<0.050	<0.050	<0.050
S Molybdeen (Mo)	µg/L	3.2	5.2	6.2	<2.0
S Nikkel (Ni)	µg/L	7.4	6.6	14	5.8
S Lood (Pb)	µg/L	<2.0	<2.0	<2.0	<2.0
S Zink (Zn)	µg/L	48	38	110	31
Vluchtige Aromatische Koolwaterstoffen					
S Benzeen	µg/L	<0.20	<0.20	<0.20	<0.20
S Toluene	µg/L	<0.20	<0.20	<0.20	<0.20
S Ethylbenzeen	µg/L	<0.20	<0.20	<0.20	<0.20
S o-Xyleen	µg/L	<0.10	<0.10	<0.10	<0.10
S m,p-Xyleen	µg/L	<0.20	<0.20	<0.20	<0.20
S Xylenen (som) factor 0,7	µg/L	0.21 ¹⁾	0.21 ¹⁾	0.21 ¹⁾	0.21 ¹⁾
BTEX (som)	µg/L	<0.90	<0.90	<0.90	<0.90
S Naftaleen	µg/L	<0.020	<0.020	<0.020	<0.020
S Styreen	µg/L	<0.20	<0.20	<0.20	<0.20
Vluchtige organische halogeenkoolwaterstoffen					
S Dichloormethaan	µg/L	<0.20	<0.20	<0.20	<0.20
S Trichloormethaan	µg/L	<0.20	<0.20	<0.20	<0.20
S Tetrachloormethaan	µg/L	<0.10	<0.10	<0.10	<0.10
S Trichlooretheen	µg/L	<0.20	<0.20	<0.20	<0.20
S Tetrachlooretheen	µg/L	<0.10	<0.10	<0.10	<0.10
S 1,1-Dichloorethaan	µg/L	<0.20	<0.20	<0.20	<0.20
S 1,2-Dichloorethaan	µg/L	<0.20	<0.20	<0.20	<0.20
S 1,1,1-Trichloorethaan	µg/L	<0.10	<0.10	<0.10	<0.10
S 1,1,2-Trichloorethaan	µg/L	<0.10	<0.10	<0.10	<0.10
S cis 1,2-Dichlooretheen	µg/L	<0.10	<0.10	<0.10	<0.10

Nr.	Monsteromschrijving	Datum monstername	Monster nr.
1	01-1-1	27-Aug-2015	8693871
2	02-1-1	27-Aug-2015	8693872
3	03-1-1	27-Aug-2015	8693873
4	04-1-1	27-Aug-2015	8693874

Q: door RvA geaccrediteerde verrichting
 A: AP04 erkende verrichting
 S: AS 3000 erkende verrichting
 V: VLAREL erkende verrichting

Dit certificaat mag uitsluitend in zijn geheel worden gereproduceerd.

Eurofins Analytico B.V.

Gildeweg 44-46
 3771 NB Barneveld
 P.O. Box 459
 3770 AL Barneveld NL
 Tel. +31 (0)34 242 63 00
 Fax +31 (0)34 242 63 99
 E-mail info-env@eurofins.nl
 Site www.eurofins.nl

BNP Paribas S.A. 227 9245 25
 VAT/BTW No. NL 8043.14.883.B01
 KvK No. 09088623
 IBAN: NL71BNP0227924525
 BIC: BNPANL2A

Eurofins Analytico B.V. is ISO 14001: 2004 gecertificeerd door TÜV en erkend door het Vlaamse Gewest (OVAM en Dep. LNE), het Brusselse Gewest (BIM), het Waalse Gewest (DGRNE-OWD) en door de overheid van Luxemburg (MEV).



TESTEN
 RvA L010

Analysecertificaat

Uw project/verslagnummer 2015.0476
Uw projectnaam Westerweg te Ouddorp
Uw ordernummer

Monsternemer R. Fieten
Monstermatrix Water; Water (AS3000)

Certificaatnummer/Versie 2015094133/1
Startdatum 27-08-2015
Rapportagedatum 03-09-2015/09:36
Bijlage A,B,C,D
Pagina 2/2

Analyse	Eenheid	1	2	3	4
S trans 1,2-Dichlooretheen	µg/L	<0.10	<0.10	<0.10	<0.10
CKW (som)	µg/L	<1.6	<1.6	<1.6	<1.6
S Tribroommethaan	µg/L	<0.20	<0.20	<0.20	<0.20
S Vinylchloride	µg/L	<0.10	<0.10	<0.10	<0.10
S 1,1-Dichlooretheen	µg/L	<0.10	<0.10	<0.10	<0.10
S 1,2-Dichloorethenen (Som) factor 0,7	µg/L	0.14 ¹⁾	0.14 ¹⁾	0.14 ¹⁾	0.14 ¹⁾
S 1,1-Dichloorpropaan	µg/L	<0.20	<0.20	<0.20	<0.20
S 1,2-Dichloorpropaan	µg/L	<0.20	<0.20	<0.20	<0.20
S 1,3-Dichloorpropaan	µg/L	<0.20	<0.20	<0.20	<0.20
S Dichloorpropanen som factor 0.7	µg/L	0.42	0.42	0.42	0.42
Minerale olie					
Minerale olie (C10-C12)	µg/L	<10	<10	<10	<10
Minerale olie (C12-C16)	µg/L	<10	<10	<10	<10
Minerale olie (C16-C21)	µg/L	<10	<10	<10	<10
Minerale olie (C21-C30)	µg/L	<15	18	20	18
Minerale olie (C30-C35)	µg/L	<10	<10	<10	<10
Minerale olie (C35-C40)	µg/L	<10	<10	<10	<10
S Minerale olie totaal (C10-C40)	µg/L	<50	<50	<50	<50

Nr.	Monsteromschrijving	Datum monstername	Monster nr.
1	01-1-1	27-Aug-2015	8693871
2	02-1-1	27-Aug-2015	8693872
3	03-1-1	27-Aug-2015	8693873
4	04-1-1	27-Aug-2015	8693874

Eurofins Analytico B.V.

Gildeweg 44-46 Tel. +31 (0)34 242 63 00
3771 NB Barneveld Fax +31 (0)34 242 63 99
P.O. Box 459 E-mail info-env@eurofins.nl
3770 AL Barneveld NL Site www.eurofins.nl

BNP Paribas S.A. 227 9245 25
VAT/BTW No. NL 8043.14.883.B01
KvK No. 09088623
IBAN: NL71BNP0227924525
BIC: BNPNL2A



Q: door RVA geaccrediteerde verrichting
A: AP04 erkende verrichting
S: AS 3000 erkende verrichting
V: VLAREL erkende verrichting

Dit certificaat mag uitsluitend in zijn geheel worden gereproduceerd.

Eurofins Analytico B.V. is ISO 14001: 2004 gecertificeerd door TÜV en erkend door het Vlaamse Gewest (OVAM en Dep. LNE), het Brusselse Gewest (BIM), het Waalse Gewest (DGRNE-OWD) en door de overheid van Luxemburg (MEV).

Akkoord
Pr.coörd.

VA



TESTEN
RvA L010

Bijlage (A) met deelmonsterinformatie behorende bij analysecertificaat 2015094133/1

Pagina 1/1

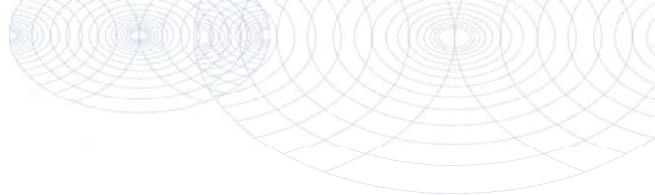
Monster nr.	Boornr	Omschrijving	Van	Tot	Barcode	Monsteromschrijving
8693871	01	1	110	210	0680091515	01-1-1
8693871	01	2	110	210	0800314753	
8693871					0680091515	
8693872	02	1	150	250	0680091547	02-1-1
8693872	02	2	150	250	0800314705	
8693872					0680091547	
8693873	03	1	150	250	0680091552	03-1-1
8693873	03	2	150	250	0800314734	
8693873					0680091552	
8693874	04	1	150	250	0680091541	04-1-1
8693874	04	2	150	250	0800314606	

Eurofins Analytico B.V.

Gildeweg 44-46
3771 NB Barneveld
P.O. Box 459
3770 AL Barneveld NL
Tel. +31 (0)34 242 63 00
Fax +31 (0)34 242 63 99
E-mail info-env@eurofins.nl
Site www.eurofins.nl

BNP Paribas S.A. 227 9245 25
VRT/BTW No. NL 8043.14.883.B01
KvK No. 09088623
IBAN: NL71BNPA0227924525
BIC: BNPNL2A

Eurofins Analytico B.V. is ISO 14001: 2004 gecertificeerd door TÜV en erkend door het Vlaamse Gewest (OVAM en Dep. LNE), het Brusselse Gewest (BIM), het Waalse Gewest (DGRNE-OWD) en door de overheid van Luxemburg (MEV).

**Bijlage (B) met opmerkingen behorende bij analysecertificaat 2015094133/1**

Pagina 1/1

Opmerking 1)De toetswaarde van de som is gelijk aan de sommatie van $0,7 \cdot RG$ **Eurofins Analytico B.V.**

Gildeweg 44-46 Tel. +31 (0)34 242 63 00
3771 NB Barneveld Fax +31 (0)34 242 63 99
P.O. Box 459 E-mail info-env@eurofins.nl
3770 AL Barneveld NL Site www.eurofins.nl

BNP Paribas S.A. 227 9245 25
VAT/BTW No. NL 8043.14.883.B01
KvK No. 09088623
IBAN: NL71BNPA0227924525
BIC: BNPANL2A

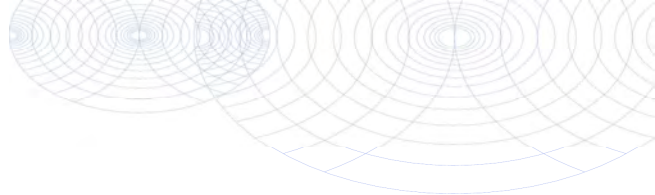
Eurofins Analytico B.V. is ISO 14001: 2004 gecertificeerd door TÜV en erkend door het Vlaamse Gewest (OVAM en Dep. LNE), het Brusselse Gewest (BIM), het Waalse Gewest (DGRNE-OWD) en door de overheid van Luxemburg (MEV).

Bijlage (C) met methodeverwijzingen behorende bij analysecertificaat 2015094133/1

Pagina 1/1

Analyse	Methode	Techniek	Methode referentie
Xylenen som AS3000	W0254	HS-GC-MS	Cf. pb 3130-1
Aromaten (BTEXN)	W0254	HS-GC-MS	Cf. pb 3130-1
Cadmium (Cd)	W0421	ICP-MS	Cf. pb 3110-3 en cf. NEN-EN-ISO 17294-2
Barium (Ba)	W0421	ICP-MS	Cf. pb 3110-3 en cf. NEN-EN-ISO 17294-2
Cobalt (Co)	W0421	ICP-MS	Cf. pb 3110-3 en cf. NEN-EN-ISO 17294-2
Koper (Cu)	W0421	ICP-MS	Cf. pb 3110-3 en cf. NEN-EN-ISO 17294-2
Kwik (Hg)	W0421	ICP-MS	Cf. pb 3110-3 en cf. NEN-EN-ISO 17294-2
Molybdeen (Mo)	W0421	ICP-MS	Cf. pb 3110-3 en cf. NEN-EN-ISO 17294-2
Nikkel (Ni)	W0421	ICP-MS	Cf. pb 3110-3 en cf. NEN-EN-ISO 17294-2
Lood (Pb)	W0421	ICP-MS	Cf. pb 3110-3 en cf. NEN-EN-ISO 17294-2
Zink (Zn)	W0421	ICP-MS	Cf. pb 3110-3 en cf. NEN-EN-ISO 17294-2
Styreen	W0254	HS-GC-MS	Cf. pb 3130-1
VOC (11)	W0254	HS-GC-MS	Cf. pb 3130-1
Tribroommethaan (Bromoform)	W0254	HS-GC-MS	Cf. pb 3130-1
Vinylchloride	W0254	HS-GC-MS	Cf. pb 3130-1
1,1-Dichlooretheen	W0254	HS-GC-MS	Cf. pb 3130-1
Dichlooretheen som AS3000	W0254	HS-GC-MS	Cf. pb 3130-1
1,1-Dichloorpropaan	W0254	HS-GC-MS	Cf. pb 3130-1
1,2-Dichloorpropaan	W0254	HS-GC-MS	Cf. pb 3130-1
1,3-Dichloorpropaan	W0254	HS-GC-MS	Cf. pb 3130-1
Dichlorprop. som AS300	W0254	HS-GC-MS	Cf. pb 3130-2 en gw. NEN EN ISO 15680
Minerale olie (GC) (C10 - C40)	W0215	LVI-GC-FID	Cf. pb 3110-5

Nadere informatie over de toegepaste onderzoeksmethoden alsmede een classificatie van de meetonzekerheid staan vermeld in ons overzicht "Specificaties analysemethoden", versie juli 2011.

**Bijlage (D) opmerkingen aangaande de monstername en conserveringstermijn 2015094133/1**

Pagina 1/1

Er zijn verschillen met de richtlijnen geconstateerd die de betrouwbaarheid van de resultaten van onderstaande monsters of analyses mogelijk hebben beïnvloed.

Analyse**Monster nr.**

Bij ingangscntrole is gebleken dat de pH waarde niet voldoet aan de hiervoor gestelde eis.

Vluchtige KWS (HS) (voorbehandeling)

8693873

**Eurofins Analytico B.V.**

Gildeweg 44-46
3771 NB Barneveld
P.O. Box 459
3770 AL Barneveld NL

Tel. +31 (0)34 242 63 00
Fax +31 (0)34 242 63 99
E-mail info-env@eurofins.nl
Site www.eurofins.nl

BNP Paribas S.A. 227 9245 25
VAT/BTW No. NL 8043.14.883.B01
KvK No. 09088623
IBAN: NL71BNPR0227924525
BIC: BNPANL2A

Eurofins Analytico B.V. is ISO 14001: 2004 gecertificeerd door TÜV en erkend door het Vlaamse Gewest (OVAM en Dep. LNE), het Brusselse Gewest (BIM), het Waalse Gewest (DGRNE-OWD) en door de overheid van Luxemburg (MEV).

BIJLAGE 6

DEFENITIE ACHTERGROND-, STREEF- EN INTERVENTIEWAARDEN

TOETSINGSCRITEIA

Voor het inschatten van de risico's voor de volksgezondheid en het milieu worden de analyseresultaten getoetst aan de achtergrond-/streef- en interventiewaarden bodemsanering van het ministerie van VROM (Uit Nederlandse Staatscourant nr. 247 d.d. 20-12-2007 (Regeling bodemkwaliteit) en nr. 122, d.d. 27-06-2008 (wijziging Regeling bodemkwaliteit)).

- Achtergrondwaarde: deze waarde geeft het gehalte in de grond aan chemische stoffen voor een goede bodemkwaliteit weer, waarvoor geldt dat geen sprake is van belasting door lokale verontreinigingsbronnen. De achtergrondwaarde betreft een referentiewaarde voor natuurlijk voorkomende verhoogde gehalten in de grond;
- Streefwaarde: deze waarde geeft de concentratie in het grondwater aan chemische stoffen voor het uiteindelijk te bereiken kwaliteitsniveau van de bodem aan, die alle mogelijke functies kan vervullen;
- Interventiewaarde: deze waarde geeft het concentratieniveau voor verontreinigingen in grond en grondwater aan waarboven ernstige vermindering of dreigende vermindering optreedt van de functionele eigenschappen die de bodem heeft voor mens, dier of plant. Bij gehalten boven deze interventiewaarde is sprake van een sterke (bodem)verontreiniging.

Bij concentratieniveaus tussen de achtergrond- / streef- en de interventiewaarde wordt een nader onderzoek aanbevolen indien het aangetoonde gehalte groter is dan $\frac{1}{2}$ (achtergrond- of streefwaarde + interventiewaarde).

Bij de interpretatie van de concentratieniveaus van de gemeten waarden dient, mede gezien het voorlopige karakter van de toetsingswaarden, rekening te worden gehouden met een groot aantal factoren, zoals de huidige en toekomstige bestemming van een locatie, de bodemopbouw en de historische informatie.

Met de invoering van BoToVa per 1 juli 2013 worden de gemeten gehalten, middels de analytisch bepaalde gehalten lutum en organische stof, gecorrigeerd naar het gestandaardiseerde gehalte (GSSD). Het gestandaardiseerde gehalte wordt vervolgens getoetst aan de achtergrond-/streef- en interventiewaarden voor een standaard bodem (25% lutum en 10% organische stof).

In de toetsing is een index opgenomen. Deze index wordt bepaald aan de hand van de formule: $(GSSD-AW/S)/(I-AW/S)$. Is de index die hieruit volgt negatief, dan is de GSSD kleiner dan de AW/S. Bevindt de index zich tussen 0 en 1 dan is er sprake van een gehalte tussen de achtergrond-/streefwaarde en de interventiewaarde. Is de index groter dan 1 dan is er sprake van een interventiewaarde overschrijding. Mocht de index gelijk of hoger zijn dan 0,5 dan is er sprake van een tussenwaarde-overschrijding en zal nader onderzoek uitgevoerd moeten worden.

In de monsterconclusie is het resultaat weergegeven op basis van de Regeling Bodemkwaliteit. Hierbij wordt aangegeven of het monster voldoet aan de achtergrondwaarde; de achtergrondwaarde overschrijdt of de interventiewaarde overschrijdt.

BIJLAGE 7
ONDERZOEKSSTRATEGIE NEN-5740

ONDERZOEKSSTRATEGIE NEN-5740 VOOR EEN "NIET-VERDACHTE" LOCATIE.

.1 Veldwerk

Conform de NEN-5740 dient op een niet-verdachte locatie het onderzoek te worden uitgevoerd volgens een systematische monsterneming waarbij de boringen volgens een gelijkmatig patroon over de locatie worden verdeeld. Hierbij worden tevens de richtlijnen gehanteerd zoals beschreven in de BRL 2000, protocol 2001 en 2002.

Het bij de uitvoering van de boringen vrijkomende bodemmateriaal wordt zintuiglijk beoordeeld op geur, kleur en textuur.

Bij het bepalen van de posities voor de boringen en peilbuizen en bij de bemonstering wordt rekening gehouden met eventuele waargenomen afwijkingen op de locatie en met de gegevens uit de inventarisatie.

Het aantal te verrichten boringen en te nemen grond- en grondwatermonsters staat in relatie tot de oppervlakte van de locatie.

Van iedere afzonderlijk te onderscheiden bodemlaag of per maximaal 0.5 meter laagdikte worden grondmonsters genomen.

.2 Laboratorium onderzoek

Het analyseprogramma is gericht op een groot aantal verontreinigende stoffen teneinde een zo compleet mogelijk beeld te verkrijgen van de milieuhygiënische kwaliteit van grond en grondwater op de locatie.

Hiertoe wordt uitgegaan van standaard-analysepakketten. Deze pakketten staan hieronder vermeld.

Het betreft het nieuwe standaardpakket hetgeen in werking is getreden op 1 juli 2008.

Met de inwerkingtreding per 1 juli vervalt het oude basispakket van de NEN 5740.

Standaard pakket bodem (nieuw):

- Lutum en organische stof
- Metalen (Ba, Cd, Co, Cu, Hg, Pb, Mo, Ni, Zn)
- Minerale olie
- PAK (10 VROM)
- PCB (7)

Standaard pakket grondwater (nieuw):

- Metalen (Ba, Cd, Co, Cu, Hg, Pb, Mo, Ni, Zn)
- Aromaten (BTEXN) en styreen
- VoCl (11), vinylchloride, 1,1-dichlooretheen, 1,1-dichloorpropaan, 1,2-dichloorpropaan, 1,3-dichloorpropaan, bromoform
- Minerale olie

De grondmonsters worden in het laboratorium gemengd. Alleen monsters met een zintuiglijk grote vergelijkbaarheid worden gemengd, waardoor het risico van verdunning van een eventuele verontreiniging geminimaliseerd wordt.

De (meng)monsters van de bovengrond worden behandeld met florisil. Hiermee wordt een storend effect van mogelijk aanwezige humuszuur- en PAK-achtige verbindingen op de analyse van minerale olie geminimaliseerd.

De (meng)monsters van de ondergrond worden niet onderzocht op de aanwezigheid van vluchtige aromatische en vluchtige gehalogeneerde koolwaterstoffen indien deze stoffen in het grondwater worden bepaald.

Zowel van de boven- als van de ondergrond wordt een representatief grond(meng)monster geselecteerd waarvan het lutum- en organische stofgehalte in het laboratorium wordt bepaald. Deze gehalten worden gehanteerd bij de bepaling van de streef- en interventiewaarden van bovengenoemde parameters.

Bij de analyses wordt gebruik gemaakt van de methoden zoals beschreven in de Nederlandse Normen en Praktijkrichtlijnen waaronder de BRL 2000 en AS3000

Bijlage 3:
Parkeerkencijfers CROW

Bijlage

Uittreksel van CROW-publicatie 317 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie'.

Het benodigde of gewenste aantal parkeerplaatsen bij nieuwbouwlocaties kan worden bepaald op basis van parkeerkencijfers of op basis van parkeernormen. Parkeerkencijfers zijn op de praktijk gebaseerde cijfers van de verwachte parkeerbehoefte. Parkeernormen staan voor het aantal vereiste parkeerplaatsen per type bestemming. Deze normen worden bepaald door gemeenten en maken deel uit van hun parkeerbeleid. Parkeerkencijfers kunnen hiervoor input leveren. Voor het maken van een inschatting van de hoeveelheid autoverkeer dat wordt gegenereerd bij nieuwe ontwikkelingen, zijn kencijfers verkeersgeneratie ontwikkeld. Onder verkeersgeneratie wordt hierbij verstaan de totale hoeveelheid gemotoriseerd verkeer (exclusief openbaar vervoer) die gedurende een gekozen tijdsperiode naar de desbetreffende voorziening toe rijdt en hiervan wegrijdt.

Bij het gebruik van parkeerkencijfers en kencijfers verkeersgeneratie moet rekening worden gehouden met:

- bereikbaarheidskenmerken van de locatie;
- specifieke kenmerken van de functie;
- mobiliteitskenmerken van de gebruikers/bezoekers van de functie;
- het gemeentelijk parkeerbeleid.

Deze bijlage gaat in op parkeerkencijfers en kencijfers verkeersgeneratie voor bouwmarkten en tuincentra.

Bij de parkeerkencijfers is onderscheid gemaakt naar stedelijkheidsgraad en naar de ligging in de stedelijke zone. Het 'aandeel bezoekers' staat voor het percentage of aantal bezoekers waarmee in het kencijfer rekening is gehouden. Het weergegeven kencijfer is dus inclusief bezoekersparkeren.

Parkeerkencijfers buurtsupermarkt									
parkeren per 100 m ² bvo	centrum		schil centrum		rest bebouwde kom		buitengebied		aandeel bezoekers
	min.	max.	min.	max.	min.	max.	min.	max.	89%
zeer sterk stedelijk	0,4	2,4	1,0	3,0	1,6	3,6	Nvt	Nvt	
sterk stedelijk	0,9	2,9	1,7	3,7	2,4	4,4	Nvt	Nvt	
matig stedelijk	0,9	2,9	1,7	3,7	2,5	4,5	Nvt	Nvt	
weinig stedelijk	1,3	3,3	2,2	4,2	3,1	5,1	Nvt	Nvt	
niet stedelijk	1,4	3,4	2,2	4,3	3,3	5,5	Nvt	Nvt	

Parkeerkencijfers verblijfsrecreatie (bungalowpark)									
parkeren per 100 m ² bvo	centrum		schil centrum		rest bebouwde kom		buitengebied		aandeel bezoekers
	min.	max.	min.	max.	min.	max.	min.	max.	91%
zeer sterk stedelijk	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	1,5	1,7	2,0	2,2	
sterk stedelijk	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	1,5	1,7	2,0	2,2	
matig stedelijk	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	1,6	1,8	2,0	2,2	
weinig stedelijk	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	1,6	1,8	2,0	2,2	
niet stedelijk	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	1,6	1,8	2,0	2,2	

Parkeerkencijfers restaurant (en café)									
parkeren per 100 m ² bvo	centrum		schil centrum		rest bebouwde kom		buitengebied		aandeel bezoekers
	min.	max.	min.	max.	min.	max.	min.	max.	80%
zeer sterk stedelijk	8,0	10,0	8,0	10,0	12,0	14,0	n.v.t.	n.v.t.	
sterk stedelijk	8,0	10,0	8,0	10,0	12,0	14,0	n.v.t.	n.v.t.	
matig stedelijk	8,0	10,0	8,0	10,0	12,0	14,0	n.v.t.	n.v.t.	
weinig stedelijk	10,0	12,0	10,0	12,0	14,0	16,0	n.v.t.	n.v.t.	
niet stedelijk	10,0	12,0	10,0	12,0	14,0	16,0	n.v.t.	n.v.t.	

Regels

