[redacted]

AANGETEKEND
Gemeente Moerdijk
T.a.v. de gemeenteraad
Postbus 4
4760 AA ZEVENBERGEN

Tevens per e-mail: info@moerdijk.nl; stephanie.woutersen@moerdijk.nl

datum: 23 juni 2022
onze referentie: 75476
documentnummer:
behandeld door: [redacted]
T rechtstreeks: [redacted]
F rechtstreeks: [redacted]
e-mail: [redacted]

Betreft: zienswijze (gronden) ontwerpbestemmingsplan 'Veegplan Buitengebied 2021'

Geachte leden van de raad,

Namens cliënte, [redacted] gevestigd te Willemstad (N-B), heb ik bij brief van 16 mei 2022 een (pro forma) zienswijze gegeven op het ontwerpbestemmingsplan 'Veegplan Buitengebied 2021'. Bij e-mailbericht van 13 juni 2022 is gelegenheid gegeven uiterlijk op 23 juni 2022 de gronden van de zienswijze in te dienen. Van die gelegenheid wordt hierbij gebruik gemaakt.

1. Kern zienswijze

Cliënte verzoekt uw raad om planologische medewerking te verlenen aan haar initiatief de bouw- en gebruiksmogelijkheden voor [redacted] beperkt te verruimen, zodat zij de camping succesvol kan herontwikkelen tot een modern recreatiepark met een (inter)nationale aantrekkingskracht.

2. Inleiding en initiatief

Cliënte is voornemens [redacted] aan de [redacted] nabij Willemstad te herontwikkelen. De huidige camping kent 385 standplaatsen voor chalets en caravans, en daarnaast zo'n 50 vrije kampeerplaatsen. De camping is echter gedateerd en de accommodaties voldoen niet meer aan de maatstaven van deze tijd. Bovendien is het historische Fort Bovensluis nauwelijks terug te herkennen.

In de plannen van cliënte is sprake van recreatieverblijven in de vorm van recreatiewoningen (lodges) die rond waterpartijen zijn gesitueerd. Bestaande bebouwing van monumentale of cultuurhistorische waarde, zoals het aanwezige gemaal, wordt gehandhaafd en gerestaureerd. Ook het voormalige Fort Bovensluis zal gerestaureerd worden en een prominent onderdeel worden van het recreatiepark, zodat de herkenbaarheid daarvan aanzienlijk verbetert. Uiteraard maakt een modern (overdekt) zwembad onderdeel uit van de plannen, evenals een nieuw restaurant dat ook voor anderen dan gasten van het recreatiepark toegankelijk is, om zo niet alleen in het hoogseizoen maar jaarrond bezoekers te trekken. Tot slot is een snackbar/ijssalon bij het fort

[redacted]

[redacted]

voorzien, om het voor passanten nog aantrekkelijker te maken daar neer te strijken tijdens – bijvoorbeeld – een fietstocht door de omgeving.

Het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Moerdijk', en ook het ontwerpplan waartegen deze zienswijze zich richt, staan de herontwikkeling al grotendeels toe. Een zwembad, restaurant, snackbar en dergelijke zijn bijvoorbeeld al bij recht toegestaan. Dit verzoek om aanpassing van het bestemmingsplan ziet vooral op enkele bouwkundige aspecten, die maken dat de gewenste kwaliteit van het recreatiepark kan worden bereikt.

In 2021 heeft cliënte het college van Moerdijk op basis van een eerste masterplan, waarbij enigszins van de planologische kaders werd afgeweken, verzocht om een principebesluit te nemen voor medewerking aan het initiatief. Uit het principebesluit, waarbij onder meer aan het geldende beleid is getoetst, bleek een positieve grondhouding, onder meer vanwege de gewenste versterking van het kwalitatieve recreatieve aanbod. Uiteraard voor de gasten van het recreatiepark maar vooral ook voor passanten. Door capaciteitsgebrek kon een nader en diepgaander haalbaarheidsonderzoek naar het initiatief verwoord in het eerste masterplan niet op korte termijn worden uitgevoerd.

Zodoende heeft cliënte een tweede masterplan opgesteld, waarbij juist *binnen* de kaders van het vigerende bestemmingsplan is gebleven. Op basis daarvan heeft zij in mei van dit jaar een aanvraag omgevingsvergunning gedaan voor de herontwikkeling van [redacted] Het betreft dan de bouw van in totaal 364 lodges, dus een beperkter aantal dan waarvan in de bestaande situatie sprake is. In dit masterplan zijn de voorzieningen van het toekomstig vakantiepark vrijwel allemaal gecentraliseerd in het fort en is voorzien in een buitenzwembad.

Hoewel het vigerende bestemmingsplan de herontwikkeling tot een modern recreatiepark zodoende al toestaat, is het voor een optimaal plan wenselijk de planologische mogelijkheden op onderdelen uit te breiden. Met een aantal (betrekkelijk beperkte) wijzigingen kan de herontwikkeling plaatsvinden met een verhoogde stedenbouwkundige kwaliteit, waarbij de cultuurhistorische waarden worden versterkt en waarbij het park in zijn algemeenheid een grotere aantrekkingskracht heeft – jaarrond. Dit versterkt ook de toegevoegde waarde van het recreatiepark voor de bestaande horeca en detailhandel in de omgeving, in het bijzonder Willemstad.

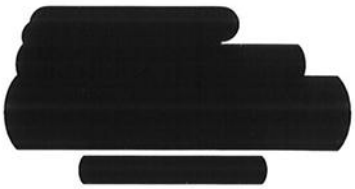
Het derde masterplan, dat hierbij als concreet initiatief aan uw raad wordt voorgelegd, voorziet in deze optimale invulling. Het betreft de realisatie van 343 lodges, een overdekt zwembad, een restaurant en verschillende ondergeschikte functies. Een situatietekening met maatvoering wordt overgelegd als **bijlage 1**. Omwille van de schaal en maatvoering zal het originele digitale bestand ook aan u beschikbaar worden gesteld. In het navolgende dient deze situatietekening te worden aangemerkt als het concrete initiatief waarvoor cliënte planologische medewerking verzoekt.

Het Veegplan Buitengebied 2021 is voor [redacted] conserverend van aard en beoogt met name enkele elders vergunde situaties planologisch te consolideren. Omdat de verzochte aanpassingen ruimtelijk van beperkte invloed zijn, verzoekt cliënte uw raad om deze bij vaststelling van het plan daarin te verwerken.

3. Verzochte wijzigingen

3.1. Overdekt zwembad met andere functies

Het vigerende bestemmingsplan biedt reeds de mogelijkheid een buitenzwembad te realiseren. De omvang daarvan is niet planologisch beperkt. Cliënte verzoekt het ontwerpplan in die zin aan te passen dat een gebouw met binnenzwembad mag worden gerealiseerd met een goothoogte van 5,5 en een nokhoogte van 15,5 meter. Daarin wordt ook ruimte gereserveerd voor andere functies



die ten dienste staan van de verblijfsrecreatie, en die dus ook nu bij recht zijn toegestaan, waaronder een 'chillruimte' voor tieners.

De reden een dergelijk gebouw met *binnen*zwembad toe te staan is tweeledig. In de eerste plaats wordt een verblijf op het park buiten het hoogseizoen daardoor substantieel aantrekkelijker. Een recreatiepark dat jaarrond gasten trekt en een hoge bezettingsgraad heeft, levert een belangrijke bijdrage aan de omzet van lokale ondernemers in de horeca, detailhandel en toeristisch-recreatieve sector. In de tweede plaats kunnen verschillende ondersteunende functies die nu nog in het fort zijn gesitueerd, naar dat gebouw worden verplaatst. De cultuurhistorische waarde van het fort kan dan worden versterkt, zodat voor zowel gasten als passanten meer kwaliteit wordt geboden.

3.2. Restaurant met bovenlokale aantrekkingskracht

Onderdeel van de kwaliteitsslag die wordt gemaakt, is de realisatie van een kwalitatief hoogwaardig restaurant in het fort, dat tegelijkertijd toegankelijk zal zijn voor een brede doelgroep. Op het plein vóór het restaurant kan het fort tijdens een diner optimaal worden beleefd.

Een restaurant valt binnen horecacategorie 1a en is binnen de aanduiding 'fort', waarbinnen deze ook is geprojecteerd, reeds bij recht toegestaan. Om het restaurant niet alleen beschikbaar te stellen voor gasten van het park, maar ook plaats te laten bieden aan mensen uit de omgeving zoals de lokale bevolking en toeristen die elders verblijven, is het noodzakelijk de maximaal toegestane bouwoppervlakte te overschrijden. Voor realisatie van het beoogde restaurant is dus slechts een beperkte wijziging van de bouwregels vereist.

3.3. Kleine kruidenier/supermarkt

Een modern recreatiepark kan niet zonder een kleine supermarkt waar bijvoorbeeld vers brood en een beperkte selectie food- (pindakaas, vleeswaren etc.) en non-foodproducten (wc-papier, afwasmiddel) wordt verkocht. Verzocht wordt om te verduidelijken dat een dergelijke kleinschalige detailhandelsfunctie is toegestaan.

3.4. Recreatiewoningen/lodges

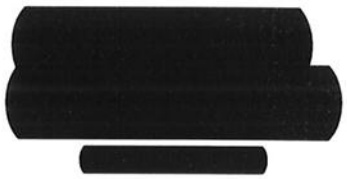
In de bestaande situatie is de oppervlakte per recreatiewoning beperkt tot 75 m2. Beoogd wordt echter een gedifferentieerd aanbod te creëren, ook hier weer om een breed publiek aan te spreken. Zo blijkt in de praktijk ook behoefte aan recreatiewoningen waarin meerdere generaties van één familie kunnen logeren. Vandaar dat het recreatiepark zal voorzien in lodges voor 2 (17), 4 (91), 6 (148) 8 (66) en 10 (21) personen. Zodoende wordt verzocht het maximale oppervlak per recreatiewoning te verruimen tot 154 m2, namelijk tot de omvang van de grootste (10-persoons) lodges. Door deze oppervlakten kunnen recreatiewoningen met een aantrekkelijk formaat worden gerealiseerd. Ook dat zal bijdragen aan hogere bezettingsgraden gedurende het gehele jaar.

3.5. Woonbestemming omzetten

Ook wordt verzocht de bestaande, maar ongebruikte en geïsoleerde woonbestemming in het zuiden van het projectgebied om te zetten naar de recreatieve bestemming, om de inrichting van het recreatiepark zo verder te optimaliseren.

3.6. Personeelsverblijf

Tot slot bestaat de wens één van de bestaande gebouwen aan de noordkant van het projectgebied te gebruiken als verblijf voor personeel. Personeelsleden die van verder komen zouden hier eventueel enkele nachten kunnen verblijven. Verzocht wordt de mogelijkheid voor een gebruik personeelsverblijf op te nemen in de planregels.



4. Planologische implicaties

4.1. Gebruiksregels

Herontwikkeling van de bestaande camping vindt plaats op gronden die in het vigerende bestemmingsplan al zijn bestemd voor verblijfsrecreatieve doeleinden met een functieaanduiding die de bouw van recreatiewoningen toestaat. Ook zijn reeds een buitenzwembad, restaurant en verschillende andere functies toegestaan. Ook de bestaande waterbestemming kan worden gehandhaafd.

Ten aanzien van de gebruiksregels wordt derhalve verzocht om de volgende aanpassingen:

a) Het expliciet toestaan van de aan de in het initiatief genoemde aan verblijfsrecreatie ondergeschikte voorzieningen, zoals detailhandel voor de eerste dagelijkse benodigdheden, een binnenzwembad met wellness, kleedhokjes, 'chillruimte' en dergelijke en een personeelsverblijf.

b) Wijziging van de begripsomschrijving van 'bouwwerk voor recreatief verblijf', zodat duidelijker is dat ook in andere samenstellingen dan enkel één huishouden in de recreatiewoningen kunnen verblijven, zoals twee gezinnen of een groep vrienden. Dit zou kunnen door simpelweg het begrip 'huishouden' uit de begripsomschrijving te laten vervallen:

   "een bouwwerk dat uitsluitend is bedoeld is om door personen, die het hoofdverblijf elders hebben, gedurende een gedeelte van het jaar toeristisch en/of recreatief te worden gebruikt; niet zijnde kampeermiddelen."

c) Omzetting van de (geïsoleerd gelegen) woonbestemming naar de omliggende recreatieve bestemming.

De wijzigingen onder a) en b) betreffen vooral een verduidelijking van de bestaande regels, waarin de mogelijkheid van een dergelijk gebruik ook al zou kunnen worden gelezen. Het ligt immers voor de hand dat bij een (verblijfs)recreatieve bestemming ook daaraan ondergeschikte voorzieningen moeten worden verstaan.

4.2. Bouwregels

Het bestaande maximale bebouwingspercentage van 30% wordt in de nieuwe plannen (bij lange na) niet overschreden. Ten aanzien van de bouwregels wordt echter verzocht om de volgende aanpassingen:

a) Het vergroten van de maximale oppervlakte per recreatiewoning tot 155 m2
   Differentiatie naar het concrete bouwplan is hierbij mogelijk, zodat tot de volgende oppervlaktes wordt gekomen:

Type	Aantal	Oppervlakte
2-persoons	17	57 m2
4-persoons	91	86 m2
6-persoons	148	104 m2
8-persoons	66	104 m2
10-persoons	21	154 m2

[redacted]

b) Te verduidelijken dat ook de bouw van overige gebouwen is toegestaan (bestaand art. 14.2.1 sub j) en de maximumoppervlakte van 500 m2 te vergroten voor de bouw van het binnenzwembad (2.109 m2) en het restaurant (611 m2).
c) Het verhogen van bouw- en goothoogte voor het zwembadgebouw tot 5,5 respectievelijk 15,5 meter.

5. Beleidsmatige motivering

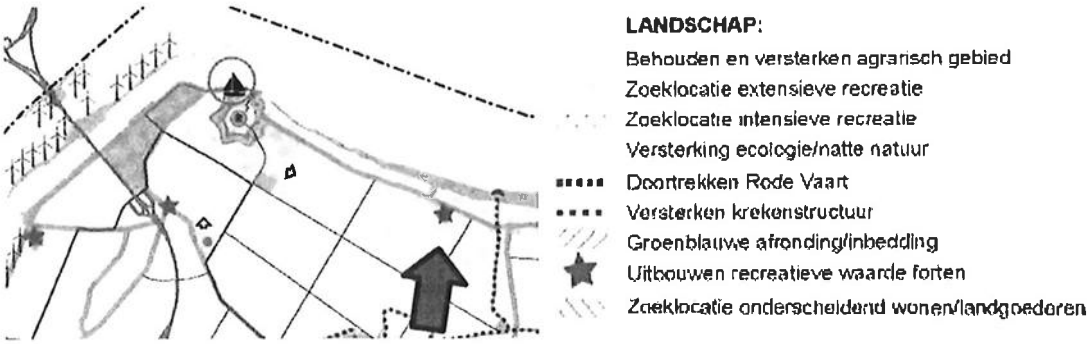
Uit het voorgaande blijkt dat de verzochte wijzigingen vooral van stedenbouwkundige aard zijn. De maximale planologische mogelijkheden wat betreft het gebruik wijzigen niet of nauwelijks. Er wordt ruim gebleven binnen het maximale bebouwingspercentage van 30% en ook een zwembad en restaurant zijn reeds bij recht toegestaan. Door ruimere bouwmogelijkheden kan echter een kwaliteitsslag worden gemaakt die het recreatiepark aantrekkelijker en toekomstbestendiger maakt.

Hoewel de verzochte wijzigingen betrekkelijk beperkt zijn, is de meerwaarde voor Willemstad en de gemeente Moerdijk groot. Het initiatief sluit aan op de gemeentelijke beleidsmatige uitgangspunten. Gelet op gelijkenissen tussen het onderhavige derde en het eerste masterplan is dit in het principebesluit van december 2021 door het college van uw gemeente ook bevestigd.

5.1. Structuurvisie Moerdijk 2030

De Structuurvisie Moerdijk 2030 noemt het te vaak missen van potentiële kansen ten aanzien van toerisme en recreatie als één van de knelpunten – en dus kansen[1]. Verder is het de ambitie de bestaande toeristisch-recreatieve trekpleisters uit te bouwen en bestaande trekpleisters te versterken[2].

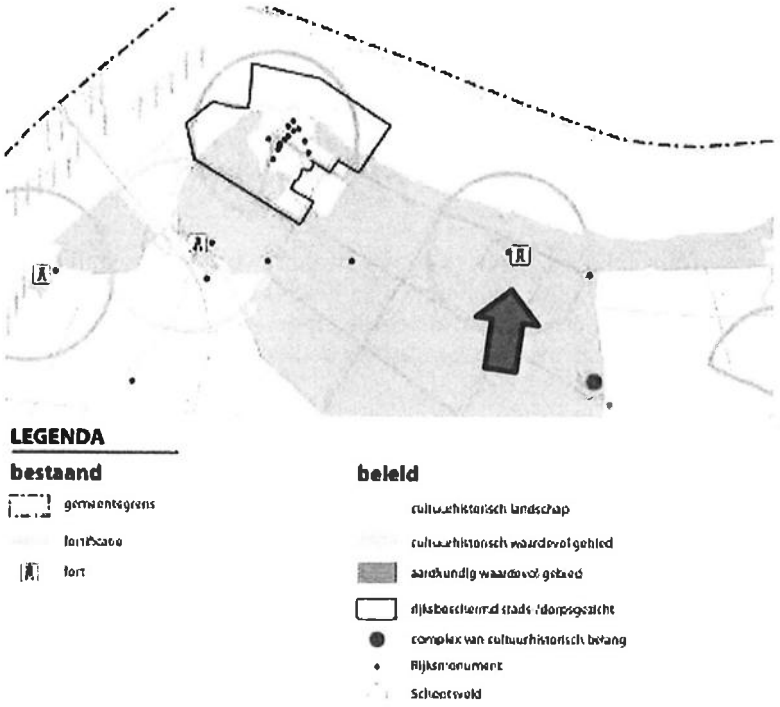
De locatie van [redacted] is in de Structuurvisie aangewezen als 'Recreatieve zone langs het Hollands Diep en Volkerak'. Daar moet worden ingezet op versterking van de recreatie, waarbij verblijfsrecreatie in het bijzonder wordt genoemd[3]. Recreatie is een belangrijke economische drager voor dit gebied[4]. Uit paragraaf 4.7 van de Structuurvisie volgt dat toerisme voor de gemeente een speerpunt is, waarbij het de bedoeling is om vooral bezoekers van buiten de gemeentegrenzen aan te trekken. De verspreid liggende forten kunnen als toeristisch-recreatieve knooppunten dienen. Uit de bij de structuurvisie behorende kaart blijkt dat ook voor Fort Bovensluis het uitbouwen van de recreatieve waarde daarvan geambieerd wordt. Voor het buitengebied noemt de Structuurvisie nog de toeristisch-recreatieve potenties met als één van de opgaven het functioneel en toeristisch-recreatief ontsluiten van relicten van de Zuidwaterlinie[5]. Het initiatief komt op alle fronten aan de geformuleerde ambities tegemoet.



[1] Structuurvisie, p. A-19.
[2] Structuurvisie, p. A-20.
[3] Structuurvisie, p. A-31.
[4] Structuurvisie, p. A-49.
[5] Structuurvisie, p. A-60.

[redacted]

Het gebied waarin de camping is gelegen is eveneens aangewezen als cultuurhistorisch waardevol gebied. De ambitie daarvoor is het behoud en herstel van vestingwerken, het vergroten van de cultuurhistorische waardering door de beleving te vergroten en het versterken van de Zuidwaterlinie, waar Fort Bovensluis onderdeel van uitmaakt[6]. Omdat het fort in de bestaande situatie niet of nauwelijks beleefbaar is, en daar in de herontwikkelingsplannen veel aandacht voor is, sluit herontwikkeling aan op de geformuleerde ambities.



5.2. Beleidsplan Toerisme en Recreatie

Hoewel het Beleidsplan Toerisme en Recreatie goeddeels in de Structuurvisie is verwerkt, is nog van belang het volgende daaruit onder de aandacht te brengen.

Het Beleidsplan onderkent de wens naar meer luxe die zich vertaalt naar grotere en meer geoutilleerde middelen voor verblijfsrecreatie. Ook de samenstelling van groepen wijzigt van traditionele gezinsvormen naar allerhande samenstellingen. Daar speelt onderhavig initiatief op in door onder meer de differentiatie in recreatiewoningen. Het initiatief speelt ook in op de wens herhalingsbezoek aan Willemstad te bewerkstelligen. Verder stelt het beleidsplan bestaande kampeerterreinen optimaal te benutten en kwalitatieve verbeteringen te steunen[7].

6. Conclusie

Uit het voorgaande is af te leiden dat met betrekkelijk kleine planologische wijzigingen, een aanzienlijke kwalitatieve slag kan worden gemaakt op [redacted] Zowel de toeristisch-recreatieve als de cultuurhistorische waarden krijgen daarmee een impuls, geheel in lijn met de in beleidsmatige ambities.

[6] Structuurvisie, p. B-53.
[7] Beleidsplan, p. 22-23.

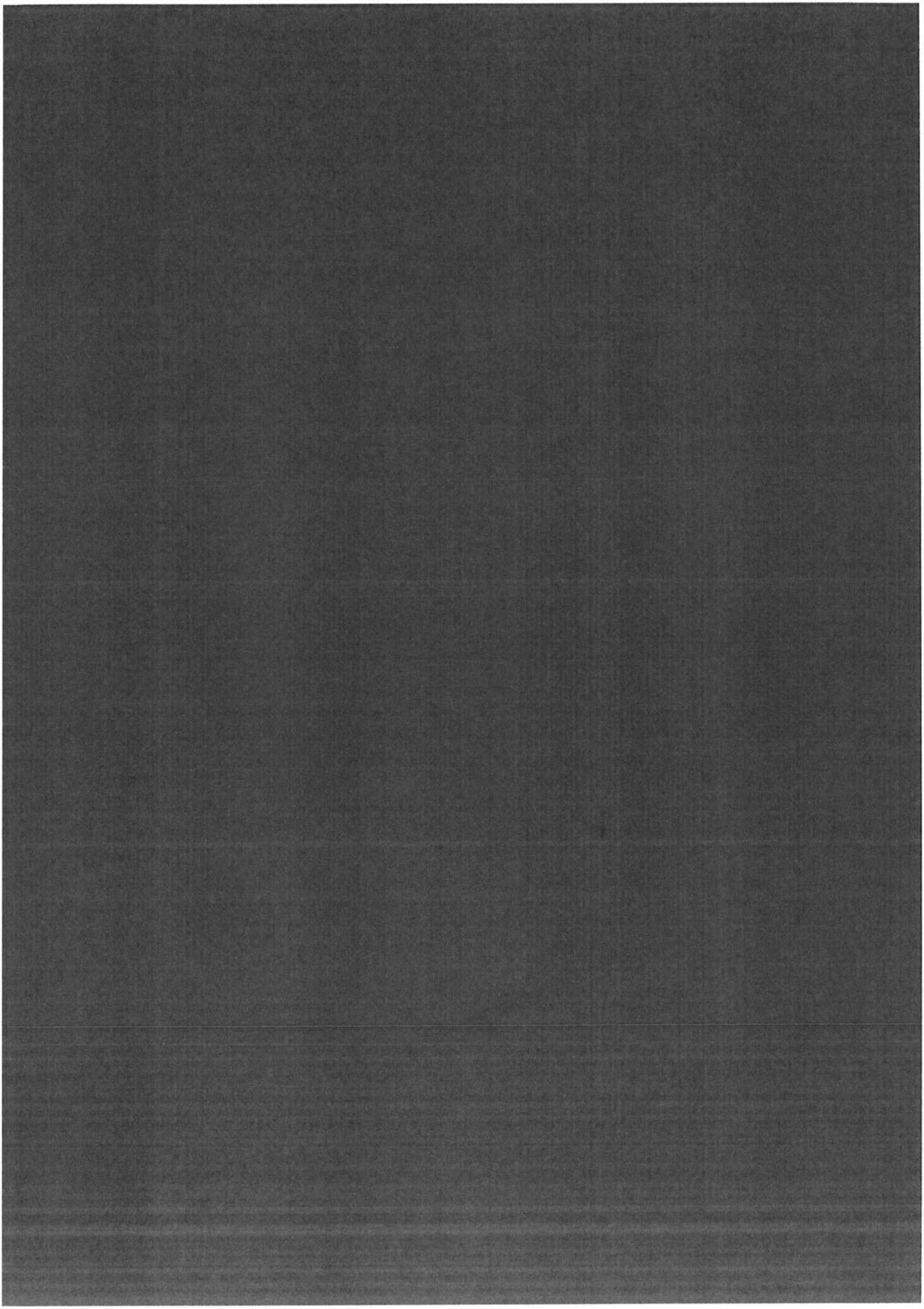
[redacted]

Aldus wordt uw raad verzocht medewerking te verlenen aan de verzochte planologische wijzigingen en deze bij vaststelling van het plan te betrekken. Mocht nog nadere informatie nodig zijn om de ruimtelijke of beleidsmatige aanvaardbaarheid verder te onderbouwen of toe te lichten, dan verneemt cliënte dat uiteraard graag.

Hoogachtend,

[redacted]

BIJLAGE 1




MASTERPLAN BEBOUWING
Perceles
Bos
Weid
Water
Looppad
Bijendijmgrens
Parkeerplaatsen
Oppervlaktes
Type
Oppervlakte(m2)
02 MP - Wegen
22.322,93
02 MP - kavelhuizes
169.743,61
02 MP - kavel publiek
37.204,21
02 MP - publieke voorzieningen
2.801,73
02 MP - water
32.397,62
264.470,11 m²
Overzicht bebouwing t.b.v. bestemmingsplantoets
Type:
Oppervlak (m2):
Restaurant
610,31
Zwembad
2.109,30
snackbar
81,93
2.801,73 m²