Notitie ambtshalve aanpassingen ontwerp bestemmingsplan 'Camping Zonneweelde' (NL.IMRO.1714.bpzonneweelde-ON01)

Het ontwerpbestemmingsplan 'camping Zonneweelde' heeft met ingang van 29 maart 2018 gedurende zes weken voor iedereen ter inzage gelegen. Tijdens deze periode is advies uitgebracht door Waterschap Scheldestromen, maar zijn geen zienswijzen ingediend. Daarnaast is er aanleiding voor enkele ambtshalve aanpassingen. Op beiden wordt in deze notitie ingegaan.

Advies Waterschap Scheldestromen
Het Waterschap geeft aan dat het voorgelegde plangebied gelegen is over eigendom van het Waterschap. Met het Waterschap is geen overeenkomst over de overdracht en het gebruik van deze gronden. Daarnaast ontbreekt overeenstemming over het compenseren van toename verharding en het compenseren van gedempt oppervlaktewater. Het Waterschap vraagt aan de initiatiefnemer om voor vaststelling van het bestemmingsplan overeenstemming met het Waterschap te hebben over het gebruik van gronden van het Waterschap en de te nemen compenserende maatregelen.

Met betrekking tot gebruik en/of eventuele overdracht van de grond heeft de initiatiefnemer aangegeven dat de ondergrondse duiker en de bovengrond hierop (in de uitbreidingsstrook) eigendom is van het Waterschap. Omdat deze situatie niet wijzigt is overdracht van eigendom niet aan de orde. Dit is door Waterschap Scheldestromen bevestigd. De overeenstemming met het Waterschap inzake waterberging (zie hierna) kan dienen als basis voor de watervergunning. Binnen dit traject zal het gebruik van het waterschapseigendom worden vastgelegd. Omdat het polderwaterriool zoals opgenomen in legger van de Keur ter plaatse van de uitbreiding in functie blijft, vindt er met betrekking tot dit tracé geen eigendomsoverdracht meer plaats.

Door de initiatiefnemer is overleg gevoerd met het Waterschap over de waterberging. De toename aan verharding en bebouwing is 781 m^2. De noodzakelijke extra waterberging betreft 781 m^2 x 75 mm = 58 m^3. In het plan is de noodzakelijke extra waterberging voorzien in een nieuwe vijver aan de kop van de bestaande sloot. Deze vijver heeft een maatvoering van 19x8 meter (152m^2 op maaiveld). Uitgangspunten voor de
waterberging zijn een T=100 waterpeil van NAP +1,02 m, een bodemhoogte van NAP +0,16 m, met taluds 1:2.
Met een boven breedte van 8 m en 19 m lengte geeft dit een waterberging van 60 m^3. Dit is voldoende. Dit is verwerkt in een watertoets(tabel) die opgenomen kan worden in de toelichting op het bestemmingsplan. Deze wijzigingen kunnen worden verwerkt als ambtshalve wijziging.

Overige ambtshalve wijzigingen
Gelet op de termijn die is verstreken tussen het ter inzage leggen van het ontwerpbestemmingsplan en vaststelling ligt het voor de hand om de toelichting en de regels van het plan te actualiseren. Het gaat om de volgende wijzigingen.

Ambtshalve wijzigingen, toelichting bestemmingsplan
Op pagina 10 toe te voegen dat de centrale voorzieningen inmiddels zijn herbouwd en de oorspronkelijke bedrijfswoning gesloopt.

Op pagina 16 wordt aangegeven dat er door Rho-adviseurs een aangepast inrichtingsplan is opgesteld dat is gebaseerd op de hoofdopzet van het plan van OKRA, echter zonder open water in het gedeelte met seizoenskampeerplaatsen. Daarna wordt het nieuwe inrichtingsplan beschreven. Gelet op overleg met het Waterschap inzake de gewijzigde wateropgave (o.a. door anders uitvoeren nieuwe bedrijfswoning en behoud huidige sloot) is over dit nieuwe inrichtingsplan overeenstemming met het Waterschap. Dit plan moet nog wel voorgelegd worden aan de provincie. De provincie heeft ingestemd met het plan van OKRA (gedegen opgebouwd, duidelijke relatie met de Kustvisie, openbaar karakter van de voorzieningen, goede onderbouwing). Hierbij heeft de provincie nog wel enkele aandachtspunten benoemd. Namelijk het toevoegen van een goede onderbouwing van de uitbreiding van de eenheden (verdunning aan de ene kant en toevoegen chalets in de uitbreidingsstrook, maar per saldo een afname van eenheden). En het belevenispad in het nieuwe landschap, hoe dit verbonden dan wel doorgetrokken wordt met het bestaande landschap. Juist aan die verbondenheid met het bestaande (omringende) landschap hecht de provincie veel waarde.
Om die reden moet in de toelichting toegevoegd worden dat de aanpassing van het inrichtingsplan nog kan wijzigen als gevolg van overleg met de provincie.

De paragaven 3.2 (Nationaal beleid), 3.3 (Provinciaal beleid) en 3.4 (Gemeentelijk beleid) moeten worden geactualiseerd. Hierbij wordt ook aangegeven dat de gemeentelijke visies Krachtig Verbonden en de Kadernota Recreatief Verblijf op dit moment herzien worden maar dat het ontwerp van voorliggend plan ruim hiervoor ter inzage heeft gelegen en hieraan dus niet getoetst wordt.

Bij toetsing aan de Zeeuwse Kustvisie wordt het volgende opgenomen.

Een beperkte uitbreiding van oppervlakte is mogelijk indien het nieuw uit te breiden terrein:
- Integraal onderdeel uitmaakt van een (nieuw) landschap
Dit is geborgd via de voorwaardelijke verplichting.
- De dichtheid en omvang van bebouwing passend is in het betreffende landschap.
Dit is geborgd via het bestemmingsplan.
- Het beheer en onderhoud van het landschap geborgd is.
-Er sprake is van een maximale invulling ten behoeve van verblijfsrecreatie op het totale uitbreidingsoppervlakte van 13% (exclusief centrale voorzieningen)
Op het bestaande terrein van 7,7 hectare mogen 357 eenheden geplaatst worden. Na uitbreiding is het terrein 8,8 hectare met maximaal 292 eenheden. De kwaliteitsslag is dus gebaseerd op uitdunning van aantal eenheden en voldoet aan onze beleidsvoorwaarde dat er na een kwaliteitsslag maximaal 33 eenheden per hectare gerealiseerd mogen worden. Daarnaast zijn de centrale voorzieningen inmiddels volledig vernieuwd wat een verbetering is voor het verblijfsrecreatieve product. Op de uitbreidingsoppervlakte worden 10 verblijfsrecreatieve eenheden gerealiseerd. De oppervlakte van eenheden voor recreatief nachtverblijf is gemaximaliseerd op 70 m^2, de oppervlakte van bijgebouwen (1 per eenheid voor recreatief nachtverblijf) op 15 m^2. In totaal kan er dus, exclusief centrale voorzieningen, op de uitbreidingsstrook (10x70m^2 + 10 x 15m^2 =) 850 m^2 gebouwd worden. De uitbreidingsstrook heeft een oppervlakte van 1,1 hectare. Een invullingspercentage van 7,7%, daarmee wordt aan de voorwaarde voldaan.
- Maximaal 20% van het totale terrein mag aan de openbaarheid worden onttrokken.
Dit is geborgd via het bestemmingsplan.
- De openbaar toegankelijke paden en routestructuren integraal onderdeel uitmaken van het landschap.
Dit is geborgd via de voorwaardelijke verplichting (inrichtingsplan).

Naar aanleiding van het eerder aangehaalde overleg met het Waterschap wordt paragraaf 4.1 (Water) aangepast.

Aan paragraaf 4.2 wordt inzake stikstof toegevoegd en gemotiveerd dat er geen sprake is van overschrijding van de kritische depositiewaarden.

Naar aanleiding van het overleg met het Waterschap wordt paragraaf 4.5 (Verkeer en Parkeren) aangepast inzake de benodigde watervergunning voor een aan te leggen afrit.

De cijfers in paragraaf 4.8 (Luchtkwaliteit) worden geactualiseerd.

In paragraaf 4.10 (Landschappelijke inpassing) wordt een voorbehoud gemaakt voor de instemming van de provincie inzake het landschappelijke inrichtingsplan (zie uitleg hierboven).

Paragraaf 4.11 (Besluit Milieueffectrapportage), hierin wordt aangegeven en gemotiveerd geen milieueffectrapportage benodigd is en dat u dit op 27 maart 2018 ook heeft besloten. Dit punt wordt later in deze nota nog apart toegelicht.

Tot slot ligt het voor de hand om enkele, niet inhoudelijke, tekstuele aanpassingen (leesbaarheid, lay out) te doen.

Ambtshalve wijzigingen, regels bestemmingsplan
De begripsbepalingen (artikel 1 begripsbepalingen) worden geactualiseerd, dit betreffen geen inhoudelijke wijzigingen.

In de regels (artikelen 3.1 en 4.2) wordt beter vastgelegd dat er maximaal 10 gebouwde eenheden voor recreatief nachtverblijf gerealiseerd mogen worden in de strook met landschappelijke inpassing (de uitbreidingsstrook). Daarnaast worden de regels zodanig aangepast dat de (privé) sanitaire voorzieningen ook (gedeeltelijk) in de strook met landschappelijke inpassing gerealiseerd kunnen worden.

In artikel 4.2.2 is de maat van bijgebouwen gesteld op maximaal 6m^2. Op basis van het vigerende plan is deze maatvoering 15 m^2 zijn. In dit artikel wordt de maatvoering uit de vigerende bestemmingsregeling overgenomen, dus maximaal 15 m^2 voor bijgebouwen.

In artikel 4.2.2 wordt horeca apart benoemd bij de centrale voorzieningen.

In artikel 4.2.2. wordt op basis van het beleid voor de huisvesting van arbeidsmigranten en vergelijke bestemmingsplannen die in procedure zijn gebracht het aantal eenheden voor de huisvesting van eigen personeel gewijzigd van 1 naar 2.

Tijdens de gesprekken met de initiatiefnemer ter voorbereiding op dit advies is de wens op tafel gelegd om het privé sanitair niet als losse eenheden te realiseren maar te clusteren. Daarnaast deels ondergronds te bouwen met een schuin hellend dak (met groen) zodat deze bebouwde voorzieningen wegvallen in het landschap. Uit landschappelijk/ ruimtelijk oogpunt is dit een gewenste ontwikkeling. Het ontwerp-bestemmingsplan voorziet echter niet in de mogelijkheid tot ondergronds bouwen. Hiertoe wordt de volgende toevoeging aan de regels voorgesteld.

Ondergronds bouwen
Voor het bouwen onder gebouwen gelden de volgende regels:

a. De bouwdiepte mag maximaal 4 meter bedragen;
b. De ondergrondse bebouwing of halfverdiepte bebouwing mag uitsluitend onder het gebouw worden gerealiseerd, met uitzondering van ingangspartijen en voorzieningen voor de toetreding van daglicht.

Deze regeling is gebaseerd op de bestaande regeling in bestemmingsplan ‘bedrijventerreinen Sluis’ en het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan ‘Doorontwikkeling manege Nieuwvliet-Bad’.

Tot slot ligt het voor de hand enkele tekstuele aanpassingen gedaan, die geen inhoudelijke wijziging van het plan tot gevolg hebben. Naar aanleiding van deze aanpassingen worden, daar waar nodig, de artikelnummers aangepast.

Verbeelding bestemmingsplan
De verbeelding van het ontwerp bestemmingsplan wijzigt niet.

Februari 2021