Notitie zienswijzen ontwerp omgevingsvergunning ‘bouwen van een facilitair gebouw en 7 recreatieve nachtverblijven’

(NL.IMRO.1714.oglangewegbres-ON01)

Oostburg, juli 2023

1. Inleiding

De ontwerp omgevingsvergunning ‘bouwen van een facilitair gebouw en 7 recreatieve nachtverblijven’ (NL.IMRO.1714.oglangewegbres-ON01) heeft zes weken ter inzage gelegen. Het plan is gericht op het ‘bouwen van een facilitair gebouw en 7 recreatieve nachtverblijven op het adres Langeweg 108 te Breskens’.

De ontwerp omgevingsvergunning ‘bouwen van een facilitair gebouw en 7 recreatieve nachtverblijven op het adres Langeweg 108 te Breskens’ (NL.IMRO.1714.oglangewegbres-ON01) heeft in de periode van 20 april 2023 tot en met 1 juni 2023 ter inzage gelegen in het gemeentehuis bij het Klanten Contact Centrum (KCC), Nieuwstraat 22 te Oostburg. Tevens was het plan gedurende genoemde periode digitaal in te zien op de gemeentelijke website www.gemeentesluis.nl en via www.ruimtelijkeplannen.nl.

Voorafgaand aan de ter inzage legging heeft op 19 april 2023 publicatie in het gemeenteblad en in het Zeeuwsch Vlaams Advertentieblad plaatsgevonden. Tevens is de kennisgeving geplaatst op de gemeentelijke website.

Naar aanleiding van de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan is één zienswijze ontvangen. De zienswijze is tijdig ingediend. De zienswijze is in deze notitie samengevat weergegeven en voorzien van overwegingen. Tenslotte is in een conclusie opgenomen of en zo ja op welke wijze de zienswijze gevolgen heeft voor de ontwerp omgevingsvergunning.

2. Overzicht ingediende zienswijzen
Naar aanleiding van de ter inzage legging van de ontwerp omgevingsvergunning is één zienswijze ingediend. Hieronder is een overzicht met data van binnenkomst van de zienswijze opgenomen.

Op grond van de Algemene Verordening Gegevensbescherming is het niet toegestaan de persoonsgegevens (NAW-gegevens) van natuurlijke personen te verwerken zonder bijvoorbeeld een wettelijke grondslag, dringende noodzaak of toestemming van de betreffende personen. In dit overzicht van beantwoording worden indieners van zienswijzen daarom niet met naam genoemd, met uitzondering van de gegevens van rechtspersonen en de overlegpartners van de gemeente.

Reclamant	NAW gegevens	Datum ontvangst.
T’ Duumpje	Reclamant 1	30 mei 2023 (poststuknummer: 23.0004248)

De ontwerp omgevingsvergunning ‘bouwen van een facilitair gebouw en 7 recreatieve nachtverblijven’ (NL.IMRO.1714.oglangewegbres-ON01) heeft in de periode van 20 april 2023 tot en met 1 juni 2023 ter inzage gelegen. De zienswijze is daarom tijdig ingediend en op grond van dit criterium ontvankelijk.

3. Leeswijzer
In paragraaf 2 van deze notitie ‘beantwoording zienswijzen’ behorende bij de ontwerp omgevingsvergunning ‘bouwen van een facilitair gebouw en 7 recreatieve nachtverblijven’ wordt de ontvangen zienswijze samengevat weergegeven. In paragraaf 3 worden de ontvangen zienswijze beantwoord.

In deze notitie staan onze overwegingen ten aanzien van de ingediende zienswijzen. Per onderdeel van de ontvangen reactie wordt geconcludeerd of en zo ja, op welke wijze de zienswijzen gevolgen hebben voor de omgevingsvergunning of de daarbij behorende stukken.

2. Samenvatting zienswijze

1. De ontwikkeling valt binnen de Zeeuwse Kustvisie. Het betreft geen zogenaamde afgesproken (en goedgekeurd) pijplijn-project. De Zeeuwse Kustvisie is planologisch leidend bij de afweging van dit plan.

2. Het plan behelst een te bebouwen oppervlak van 18% zonder dat hierbij het facilitair gebouw meegeteld wordt. Indiener geeft aan dat dus de normen worden overschreven die de Kustvisie maximaal hanteert. Doordat gebieden buiten het plangebied worden meegerekend komt het college tot de mening dat van overschrijding geen sprake is.

3. Dit soort onderbouwingen zijn in strijd met de Kustvisie en de gedachte achter de Kustvisie. Indiener geeft daarnaast aan dat er sprake is van precedentwerking.

4. Het voorgestelde facilitaire gebouw is niet uitsluitend bedoeld voor serviceverlening aan de 7 te bouwen recreatieve nachtverblijven. Bovendien is indiener van mening dat de vrijstelling die de Kustvisie noemt voor facilitaire gebouwen, voor deze ontwikkeling niet van toepassing is.

5. Het facilitair gebouw wordt onvoldoende beschreven. Ook is niet duidelijk of met de genoemde hoogte van 6 meter, de nokhoogte of de goothoogte wordt bedoeld.

6. De landschappelijke inpassing komt ook niet verantwoord aan de orde. De plannen garanderen geenszins dat het facilitair gebouw, alsook de recreatieve nachtverblijven, niet vanuit (verre) omgeving te zien zal zijn. Hier is geen sprake van enige landschappelijke aanpassing dan wel aansluiting aan bestaand ‘landschap’: de verblijven zijn tot aan de perceelsgrens/grens met de Langeweg gepland.

7. De indiener vindt het onderdeel regenwaterafvoer onderbelicht. Het plan zelf schat 250 vierkante meter verhard oppervlak in de nieuwe situatie. De indiener geeft aan dat het op de tekening het dubbel lijkt te zijn. Met de toename van het bebouwd oppervlak, hand in hand gaand met de afname van de vierkante meters onbebouwd terrein die overtollig water kunnen opnemen, verwacht de indiener binnen kort problemen met riolering en regenwaterafvoer.

8. De ontwikkeling vindt plaats binnen 1000 meter van een Natura 2000-gebied. Indiener verwacht van de gemeente een strenge afweging ten aanzien van nut en noodzaak.

9. Er is nergens beschreven waarom zoveel parkeerruimte nodig is bij het facilitair gebouw en het toegang plaatsvindt. Indiener pleit voor toegang tot dit gebouw te verschaffen via het bestaande terrein.

3. Beantwoording zienswijzen

1. Het klopt dat er geen sprake is van een pijplijn project. In de provinciale omgevingsverordening is een specifieke overgangsregeling opgenomen voor projecten die zijn opgenomen in de Notitie 'Overgangsbeleid in relatie tot de Zeeuwse kustvisie', d.d. 26-06-2017 (artikel 11.2 lid 3). In deze notitie zijn zogenaamde 'Pijplijnprojecten' benoemd waarvoor is bepaald dat de Verordening ruimte provincie Zeeland zoals die gold voor het tijdstip van inwerkingtreding van deze verordening van toepassing blijft ten aanzien van deze projecten. De gewenste ontwikkeling is niet opgenomen in de lijst van projecten. Dat is verklaarbaar: het plangebied is al aangewezen als recreatie in de situatietekeningen van de Kustvisie. Deze situatietekening is ook opgenomen in de toelichting onder paragraaf 3.2, afbeelding 8 van de ruimtelijke onderbouwing

   Dit onderdeel van de zienswijzen leidt zodoende niet tot aanpassing van de ontwerp-omgevingsvergunning of ruimtelijke onderbouwing.

2. In de ruimtelijke onderbouwing/toelichting is nadrukkelijk aangegeven dat het plan afwijkt van de maximum bebouwingsoppervlakte van 13% uit de Kustvisie. Er is dan ook sprake van een overschrijding. In de onderbouwing is opgenomen waarom de overschrijding in dit geval toch aanvaardbaar is. In de Zeeuwse Kustvisie is op bladzijde 20 opgenomen dat er ruimte is voor maatwerkoplossingen als een specifieke situatie daar om vraagt. Voor bestaande recreatiebedrijven grenzend aan het open agrarisch landschap geldt dat bij een eventuele uitbreiding van het bedrijf de openheid van de gebieden zoveel als mogelijk gewaarborgd dient te blijven. De uitbreidingslocatie is aan drie zijden ingepast tussen het bestaande vakantiepark en wordt meegenomen in de totale herontwikkeling van het gebied. De uitbreiding op deze locatie doet geen afbreuk aan het aangrenzend open agrarisch gebied. Er wordt bovendien een aantal zichtlijnen gecreëerd om het landschap te verbinden met het vakantiepark, waardoor de uitbreidingslocatie integraal onderdeel uitmaakt van het landschap. Daarbij is de dichtheid en omvang van de bebouwing van de uitbreidingslocatie passend binnen het betreffende landschap.

   De provinciale omgevingsverordening geeft aan op welke manier er meegewerkt kan worden aan het realiseren of uitbreiden van verblijfsrecreatieterreinen binnen de kustzone. Artikel 2.10, vijfde lid van de omgevingsverordening is van toepassing. In de ruimtelijke onderbouwing bij de omgevingsvergunning wordt in paragraaf 3.2 onder "Zeeuwse Kustvisie (2017)" uitgelegd dat voldaan wordt aan de in bijlage D onder 1 van de omgevingsverordening opgenomen uitgangspunten. Deze uitgangspunten zijn: Uitbreiding van een bestaand verblijfsrecreatieterrein zoals benoemd in artikel 2.10, vijfde lid voldoet aan de voorwaarden A t/m D. In voorwaarde A uit bijlage D onder 1 staat: "Een beperkte uitbreiding van oppervlakte is mogelijk indien het nieuw uit te breiden terrein: er sprake is van een maximale invulling ten behoeve van verblijfsrecreatie op het totale uitbreidingsoppervlakte van 13% (exclusief centrale voorzieningen)". In de omgevingsverordening, en dus ook de Zeeuwse Kustvisie, staat nadrukkelijk exclusief centrale voorzieningen. In de berekende 18% bebouwd oppervlak is daarom het facilitair gebouw niet opgenomen.

   Dit onderdeel van de zienswijzen leidt zodoende niet tot aanpassing van de ontwerp-omgevingsvergunning of ruimtelijke onderbouwing.

3. Het plangebied is qua ligging al aan drie zijden ingesloten tussen verblijfsrecreatief gebied met bestemming Recreatie. Om die reden is dit juist een ontwikkeling die past binnen de uitgangspunten van de Kustvisie. In de Kustvisie is opgenomen dat er maatwerkoplossingen mogelijk zijn, daarvan is gebruikgemaakt. De kwaliteitsverbetering die met het plan is beoogd, is een uitwerking van een van de gedachtes achter de Kustvisie. Er is geen sprake van precedentwerking. Er wordt gebruik gemaakt van een maatwerkoplossing die onder voorwaarden (waaraan in dit geval is voldaan) is toegestaan in de Kustvisie.

   Dit onderdeel van de zienswijzen leidt zodoende niet tot aanpassing van de ontwerp-omgevingsvergunning of ruimtelijke onderbouwing.

4. Het facilitaire gebouw is bedoeld als een centrale voorziening voor alle accommodaties die Roompot verhuurt op het vakantiepark Zeebad en verschaft hiermee een kwaliteitsimpuls voor het gehele vakantiepark Zeebad. Het facilitair gebouw is inderdaad niet alleen bedoeld voor de 7 recreatieve nachtverblijven. Hoewel de Kustvisie geen exacte definitie geeft van een 'centrale voorziening', fungeert het facilitaire gebouw als zodanig voor het gehele vakantiepark Zeebad. Het biedt onderdak aan onder andere de huishoudelijke dienst en de technische dienst en ruimten die aan deze diensten ondersteunend zijn zoals opslag van vuil en schoon linnen, kantoorruimtes, een vergaderruimte, kantine, toiletten en kleedkamers. Het facilitaire gebouw hoeft niet te worden meegenomen in de berekening van de oppervlakte, zoals ook blijkt uit de Kustvisie. Daarom kan dit gebouw volgens de richtlijnen van de Kustvisie buiten beschouwing worden gelaten.

   Dit onderdeel van de zienswijzen leidt zodoende niet tot aanpassing van de ontwerp-omgevingsvergunning of ruimtelijke onderbouwing.

5. De ruimtelijk onderbouwing wordt op dit punt aangevuld. Roompot heeft onderstaande toelichting opgenomen over het facilitaire gebouw onder 2.1.2:

   De functie van het facilitaire gebouw is gedeeltelijk uiteengezet in voorgaande antwoord. Het facilitaire gebouw heeft een bebouwde oppervlakte van ongeveer 400m², inclusief overkappingen. Bij het ontwerpen van het facilitaire gebouw stond een harmonieuze integratie in de directe omgeving centraal. Er is rekening gehouden met de verschijningsvorm, kleurkeuzes en beperking van de bouwhoogte om een passend geheel te creëren.

   Volgens het bestemmingsplan "Verblijfsrecreatieterreinen Sluis", artikel 33.2.2 Maatvoering, is de maximale goothoogte voor 'gebouwen en overkappingen ten behoeve van centrale voorzieningen' vastgesteld op 5 meter, met een maximale bouwhoogte van 9 meter. Echter, om ervoor te zorgen dat het facilitaire gebouw goed in de omgeving past, is in het ontwerp de goothoogte beperkt tot 3 meter en de bouwhoogte tot ongeveer 6 meter, afgestemd op de nabijgelegen recreatieve nachtverblijven.

   De vergunningstekeningen van het facilitaire gebouw zijn beschikbaar voor inzage bij de gemeente. De goothoogte en bouwhoogte is aangegeven op deze tekeningen.

   Dit onderdeel van de zienswijzen leidt zodoende tot de volgende aanpassing van de ruimtelijke onderbouwing:
   - Nadere toelichting van het facilitaire gebouw wordt toegevoegd onder hoofdstuk 2.1.2.

6. Het plangebied had tot nu toe de bestemming 'Detailhandel' met de functieaanduiding 'tuincentrum'. Het is een rechthoekig gebied dat momenteel aan drie zijden wordt omringd door recreatie.
   Het aangrenzende recreatieterrein is landschappelijk ingepast door middel van groensingels langs de buitenranden, dus ook langs de perceelsgrens/grens met de Langeweg. Op sommige plaatsen zijn er zichtlijnen gecreëerd van binnen naar buiten het vakantiepark en vice versa, in overeenstemming met de Kustvisie. Om het facilitaire gebouw en de 7 recreatieve nachtverblijven te integreren in de bestaande landschappelijke inpassing, wordt de groensingel aan de zuidzijde van het plangebied zoveel mogelijk doorgetrokken. Het straatbeeld aan de Langeweg zal zo een minder versnipperde kwalitatieve uitstraling krijgen. Om het zicht vanaf de Langeweg op het facilitaire terrein te beperken wordt de toegang tot het terrein afgeschermd met een poort.

   Dit onderdeel van de zienswijzen leidt zodoende tot de volgende aanpassing van de ruimtelijke onderbouwing:
   - Nadere toelichting voor de landschappelijke inpassing wordt toegevoegd onder hoofdstuk 3.2.

7) In de vorige fase van de herontwikkeling van het vakantiepark Zeebad is buffercapaciteit voor regenwaterafvoer gerealiseerd door de aanleg van oppervlaktewater. De realisatie van dit oppervlaktewater is na intensief overleg met en na vergunningverlening van Waterschap Scheldestromen gerealiseerd. De regenwaterafvoeren van het facilitaire gebouw en de 7 recreatieve nachtverblijven worden op dit oppervlaktewater aangesloten. Hiervoor heeft het Waterschap een Watervergunning verleend met kenmerk WV120.1430.

Ook heeft Roompot in de vorige fase van de herontwikkeling van het vakantiepark Zeebad al maatregelen genomen om een goede regenwaterafvoer en voldoende buffercapaciteit te realiseren voor heel Zeebad. Dit is gedaan door de aanleg van oppervlaktewater en een wadi. Ook heeft Roompot in die fase van de herontwikkeling maatregelen genomen voor de afvoer van het vuilwater. Waterschap Scheldestromen heeft voor de aanleg van het oppervlaktewater, de wadi en de vuilwaterafvoer na uitgebreid overleg met Roompot een watervergunning verleend met kenmerk WV120.1430. In deze watervergunning zijn de regenwaterafvoeren van zowel het facilitaire gebouw als de 7 recreatieve nachtverblijven al meegenomen. Tevens zal de dichte bodemverharding afnemen. In de huidige situatie is de dichte bodemverharding ongeveer 750 m2, in de toekomstige situatie wordt de dichte bodemverharding in de toelichting geschat op 250 m2. Dat is inderdaad te laag ingeschat, de dichte bodemverharding is berekend en wordt circa 520m². Bovenstaande toelichting op de regenwater- en vuilwaterafvoer wordt toegevoegd aan de ruimtelijke onderbouwing.

Met deze reeds getroffen maatregelen en de vergunning van het Waterschap is de gemeente ervan overtuigd dat de regenwaterafvoer op een zeer verantwoorde wijze wordt behandeld. Roompot heeft het vakantiepark Zeebad op deze manier klimaat adaptief gemaakt.

De gemeente blijft nauw samenwerken met het Waterschap om ervoor te zorgen dat alle voorschriften en richtlijnen met betrekking tot de regenwaterafvoer correct worden nageleefd.

Indiener stelt een deeloplossing voor om het plangebied autoluw op te zetten waarbij gasten geen parkeerplaats direct bij de woning krijgen. In het plan dat is opgesteld door Roompot voor het zuidelijke deel van Zeebad is al autoluw van opzet, zodat gasten niet direct bij de accommodaties parkeren, maar gebruik maken van parkeerplaatsen langs de hoofdwegen op het reeds gerealiseerde park. Een aantal parkeerplaatsen bij het facilitaire gebouw zijn bedoeld voor parkeren voor het personeel. Voor de aanleg van de parkeervakken vragen we Roompot doorgroeiblokken of andere doorlatende verharding te gebruiken.

Dit onderdeel van de zienswijzen leidt zodoende tot de volgende aanpassing van de ruimtelijke onderbouwing:

- De ruimtelijke onderbouwing is in hoofdstuk 4.12 aangevuld met een nadere toelichting op de regenwater- en vuilwaterafvoer en het aantal vierkante meters aan dichte bodemverharding wordt aangepast naar ca. 520m2.

8) Roompot heeft een Aerius-berekening uitgevoerd om aan te tonen dat er geen negatieve effecten te verwachten zijn op het nabijgelegen Natura 2000-gebied, zie hiervoor bijlage 5 bij de ruimtelijke onderbouwing. Uit de berekening blijkt dat er geen negatieve effecten zullen zijn.
Het bestaande tuincentrum bestaat uit slecht geïsoleerde gebouwen die met behulp van aardgas worden verwarmd. In contrast hiermee zal de nieuwe bebouwing die Roompot wil realiseren volledig aardgasvrij zijn, wat resulteert in een aanzienlijk lagere CO2-uitstoot dan het bestaande tuincentrum.

Dit onderdeel van de zienswijzen leidt zodoende niet tot aanpassing van de ontwerp-omgevingsvergunning of ruimtelijke onderbouwing.

9) De ruimtelijke onderbouwing wordt, naar aanleiding van de zienswijze, gewijzigd en aangevuld met het volgende:

Voor een recreatief nachtverblijf/vakantiewoning geldt dat het gebruik ervan zeer divers is en per situatie verschilt. Op grond van het 'Beleid parkeernormen' wordt gekeken naar het aantal slaapplaatsen per vakantiewoning. De recreatieve nachtverblijven op het vakantiepark Zeebad hebben tussen de 5 en de 8 slaapplaatsen. Gelet op het 'Beleid parkeernormen' dient de parkeernorm te worden vermenigvuldigd met het aantal eenheden. Voor de recreatieve nachtverblijven moet worden uitgegaan van 2 (eenheden). Het plangebied valt binnen het buitengebied .Op grond van bijlage 2 bij het 'Beleid parkeernormen' geldt een parkeernorm van 1 parkeerplaats per vakantiewoning. Voor het plangebied zijn in totaal 14 parkeerplaatsen benodigd ten behoeve van recreatief nachtverblijf (7 nachtverblijven x een parkeernorm van 2 per eenheid).

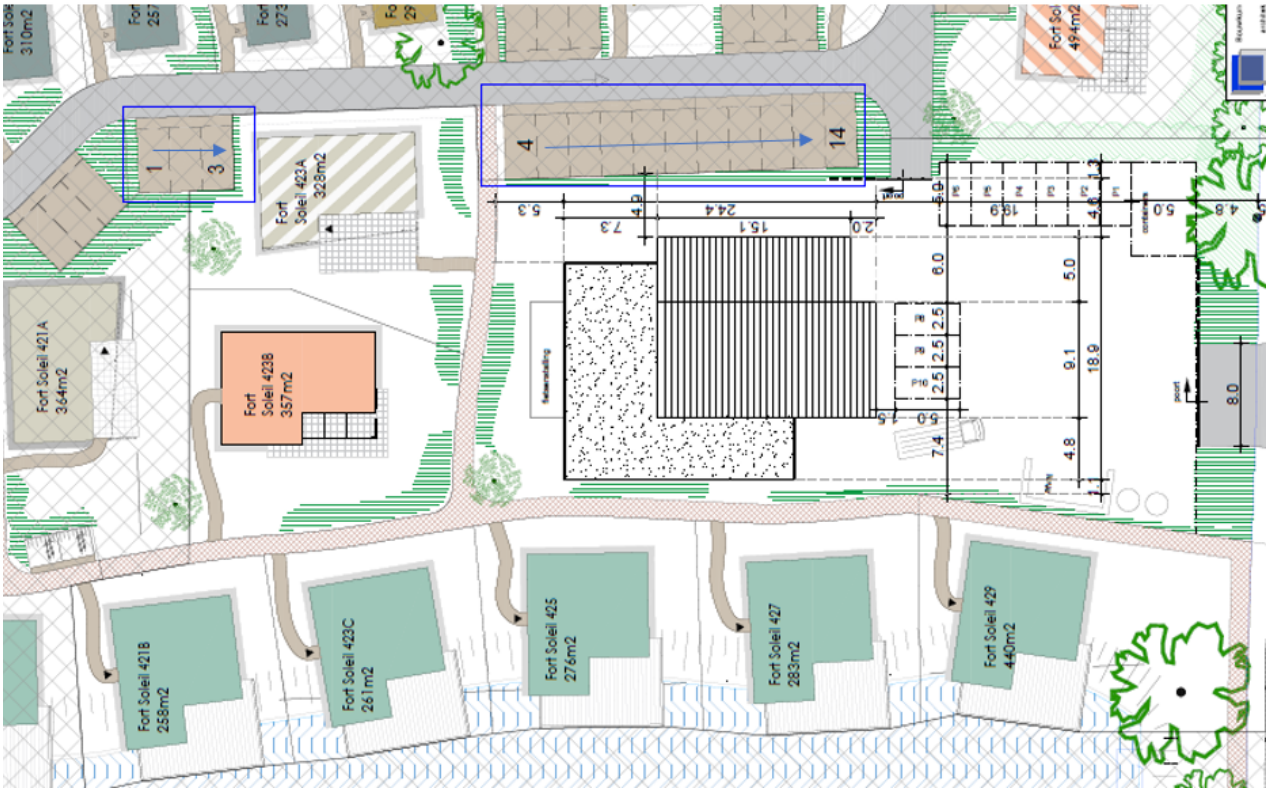
De 14 parkeerplaatsen zijn op het reeds gerealiseerde recreatieterrein van Zeebad voorzien. Op de afbeelding hieronder is aangegeven welke parkeerplaatsen hiertoe bestemd zijn.

Facilitair gebouw
Voor het facilitair is uitgegaan van de volgende functies en bijbehorende normen:

Functie	Oppervlakte	Norm	Aantal vakken
Kantoor (zonder baliefunctie)	33,5m²	2,55/100m² BVO	0,85 > afgerond 1
Technische dienst: vergelijkbaar met bedrijf arbeidsextensief/ bezoekers extensief	365m²	1,05/100m²	3,85 > afgerond 4
Totaal			5 parkeerplaatsen

Volgens de norm zijn er 5 parkeerplaatsen benodigd. Roompot kiest er voor om 5 extra parkeerplaatsen te voorzien om tijdens piekmomenten voldoende parkeerplaats beschikbaar te hebben, ter voorkoming dat er in de berm van de Langeweg auto's geparkeerd worden. Er worden in totaal 10 parkeerplaatsen gerealiseerd voor het facilitair gebouw.

De 14 parkeerplaatsen voor de 7 recreatieve nachtverblijven worden op onderstaande tekening aangegeven:



Dit onderdeel van de zienswijzen leidt zodoende tot de volgende aanpassing van de ruimtelijke onderbouwing:

- Nadere toelichting met betrekking tot parkeren wordt toegevoegd aan de ruimtelijke onderbouwing onder hoofdstuk 4.11.