

TOELICHTING

“bestemmingsplan Recreatiepark Stelleplas 2010”

GEMEENTE BORSELE



Ordito B.V.
Resultaat in Recht en Ruimte
Postbus 94
5126 ZH GILZE

Tel. 0161-801022
E-mail: info@ordito.nl
Website: www.ordito.nl
KvK: 18078087

INHOUDSOPGAVE		
		blz.
1. INLEIDING		
1.1	Aanleiding	3
1.2	Plangebied	4
1.3	Doel	5
1.4	Geldende bestemmingsplannen	5
1.5	Leeswijzer	6
2. BELEIDSKADER		
2.1	Inleiding	7
2.2	Ruimtelijk beleid	7
2.3	Welstandsbeleid	10
2.4	Archeologie- en monumentenbeleid	11
2.5	Waterbeleid	13
2.6	Natuurbeleid	14
3. BESTAANDE SITUATIE		
3.1	Inleiding	17
3.2	Ontstaansgeschiedenis	17
3.3	Ruimtelijke opbouw van het gebied	18
3.4	Functionele opbouw van het gebied	20
4. BEPERKINGEN		
4.1	Inleiding	21
4.2	Milieu	21
4.3	Externe veiligheid	27
4.4	Kabels, leidingen en straalpaden	32
4.5	Water	33
5. JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING		
5.1	Opzet bestemmingsregeling	37
5.2	Gehanteerde bestemmingen	38
5.3	Handhaving	41
6. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID		45
7. OVERLEG EN INSPRAAK		
7.1	Rapportering inspraak	46
7.2	Uitkomsten overleg ex artikel 3.1.1 Bro	46
8. GEWIJZIGDE VASTSTELLING		49

Bijlage 1: inspraakrapport

Bijlage 2: reacties voorverleg

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

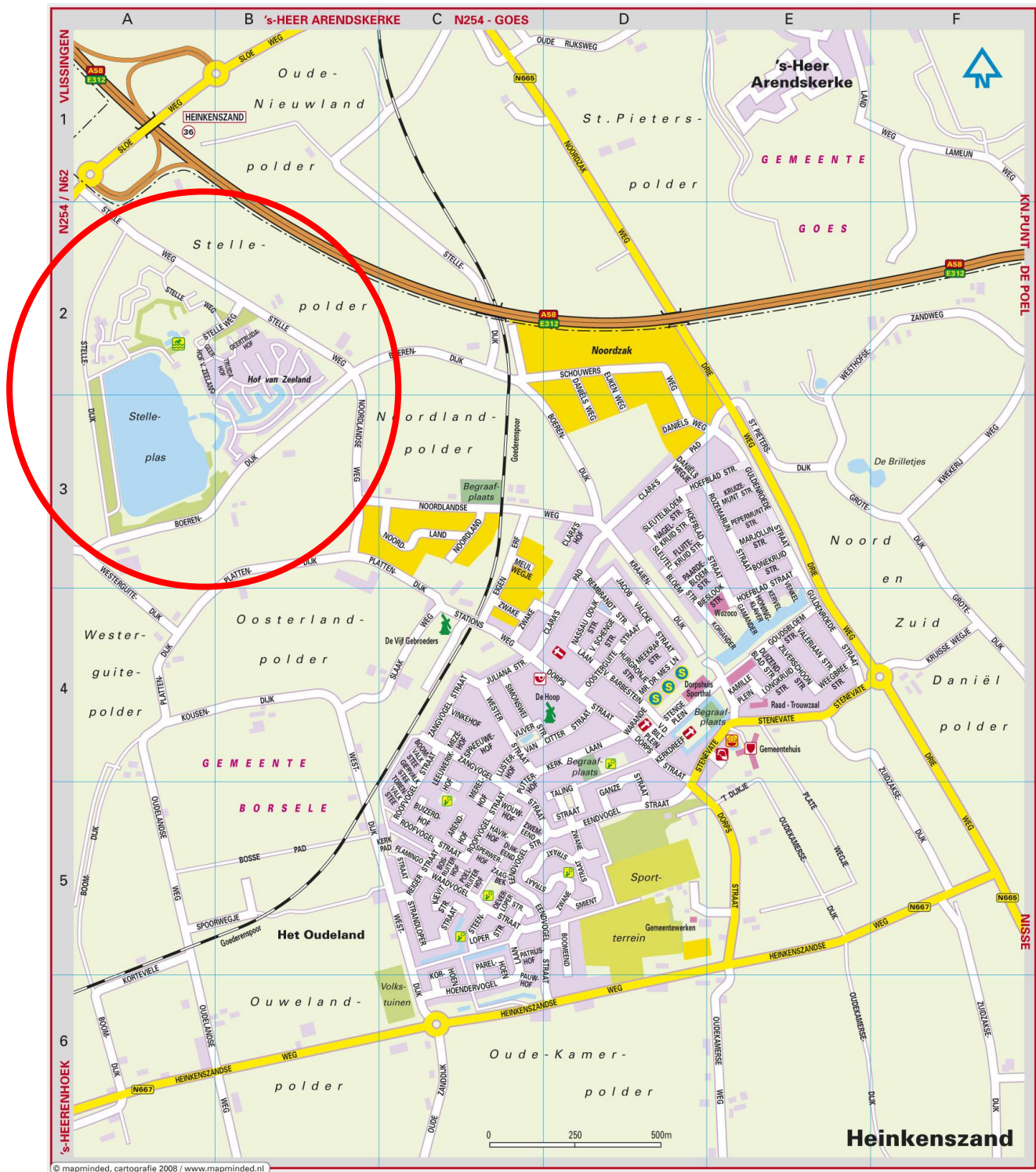
Het voorliggende bestemmingsplan ‘Recreatiepark Stelleplas 2010’ is opgesteld in het kader van de wettelijk vereiste actualiseringslag voor bestemmingsplannen op grond van de Wet ruimtelijke ordening in combinatie met de gewenste kwaliteitsslag voor het kampeerterrein Stelleplas. Op dit kampeerterrein, dat is gelegen in het noordelijke deel van het recreatiepark, doet zich een aantal problemen voor. Naar aanleiding daarvan heeft de gemeente Borsele besloten om de huidige situatie (bebouwing, gebruik van gronden en bouwwerken, kadastrale gegevens) te inventariseren. Op basis van deze meting heeft de gemeente bepaald in hoeverre de situatie voldoet aan de gewenste normering en welke maatregelen noodzakelijk zijn om te komen tot een kwalitatief hoogwaardig recreatiepark. Hierbij is niet alleen gekeken naar de uitstraling, maar ook naar de veiligheid van het terrein en de daarop aanwezige bouwwerken.

Door het actualiseren van het bestemmingsplan van het recreatiepark Stelleplas ontstaat naast een afname van het aantal plannen een duidelijke regeling die op de huidige eisen is afgestemd. Ook ontstaat meer rechtsgelijkheid en rechtszekerheid voor de gebruikers van de recreatiewoningen/kampeermiddelen in de verschillende delen van het recreatiepark. Met de actualisering is aangesloten op de meest actuele wet- en regelgeving en het meest recent vastgestelde beleid van de verschillende overheidsinstanties.

Het inleidend hoofdstuk van deze toelichting is als volgt opgebouwd. In paragraaf 1.2 wordt de afbakening van het plangebied weergegeven en in paragraaf 1.3 wordt verder ingegaan op het doel van dit bestemmingsplan.

1.2 Plangebied

Dit bestemmingsplan “Recreatiepark Stelleplas 2010 ” omvat de recreatiewoningenterreinen Hof van Zeeland, Geertruidahof en het kampeerterrein Stelleplas. Deze terreinen liggen aan en rond de Stelleplas. In figuur 1 is het plangebied zichtbaar.



Figuur 1: ligging plangebied

1.3 Doel

De gemeente wenst het gehele recreatiepark, inclusief de Stelleplas, in één bestemmingsplan vast te leggen. Bestaande (legale) bebouwing, gebruiksvormen en functies worden opgenomen in een actuele bestemmingsregeling.

Het te actualiseren bestemmingsplan zal een adequate, handhaafbare regeling bevatten die is afgestemd op de actuele eisen van beleid en beheer en op basis waarvan bouwvergunning kan worden verleend.

Het gaat om een consoliderend (behoudend) bestemmingsplan. Nieuwe ruimtelijke initiatieven, waarvan het planvormingsproces nog niet is doorlopen, zijn hierin niet meegenomen en worden op dit moment niet voorzien. Mochten deze zich te zijner tijd voordoen dan doorlopen deze een eigen planologische procedure en worden bij de volgende actualiseringsronde geïntegreerd in het bestemmingsplan voor het recreatiepark.

Bij een dergelijk consoliderend bestemmingsplan vervalt de noodzaak van onderzoek en toetsing met betrekking tot de planologische haalbaarheid en financieel-economische uitvoerbaarheid van (onderdelen uit) het plan. Wel zullen aanwezige waarden binnen het plangebied moeten worden vermeld en benoemd (zoals onder andere archeologische waarden, cultuurhistorische waarden, natuur- en landschapswaarden), maar er behoeven geen ontwikkelingen te worden getoetst op mogelijke gevolgen voor deze waarden.

Voor dit bestemmingsplan zijn dan ook geen sectorale onderzoeken uitgevoerd. Wel heeft, in overeenstemming met de in het Besluit op de ruimtelijke ordening opgenomen verplichting, de watertoets plaatsgevonden en zijn in relatie tot de bestemmingsregeling enkele milieuaspecten nagelopen en beoordeeld.

1.4 Geldende bestemmingsplannen

In het volgende overzicht staan de namen en de leeftijden van de bestemmingsplannen die vigeren in het plangebied, totdat dit bestemmingsplan ‘Recreatiepark Stelleplas 2010’ in werking treedt.

Tabel 1. Vigerende bestemmingsplannen

Bestemmingsplan	Gemeenteraad	Gedeputeerde Staten	Koninklijk besluit
Recreatieterrein Stelleplas 1975	7 okt. 1975	21 juni 1976	10 juli 1979
Kampeerv- en zomerwoningenterrein Stelleplas	2 mei 1996	27 aug. 1996	
Borsels Buiten (voor de Stelledijk)	26 juni 2007	5 februari 2008	1 april 2009

De twee eerstgenoemde plannen komen met het onherroepelijk worden van voorliggend plan volledig te vervallen.

1.5 Leeswijzer

Voor het nieuw op te stellen bestemmingsplan is gekozen voor een conserverende aanpak. Het bestemmingsplan is hoofdzakelijk bedoeld om de huidige situatie goed te regelen en de twee vigerende bestemmingsplannen (en vooral de recreatiebestemmingen) op elkaar af te stemmen. De toelichting op het bestemmingsplan “Recreatiepark Stelleplas 2010” heeft de volgende opzet.

Beleid en regelgeving (hoofdstukken 2, 4).

Voor het plangebied wordt in hoofdstuk 2 het relevante actuele rijks-, provinciale en gemeentelijke beleidskader aangegeven. Het gaat om ruimtelijk beleid en het beleid vanuit andere sectoren met een ruimtelijke component. Voorbeelden van dit laatste zijn welstandsbeleid en verkeersbeleid. In hoofdstuk 4 wordt bekeken welke beperkingen de verschillende beleidsregels en wetten met zich meebrengen voor het plangebied.

Gebiedsbeschrijving (hoofdstuk 3)

In hoofdstuk 3 wordt de ruimtelijk-functionele structuur van het plangebied geïnterviewd en geanalyseerd.

Juridische regeling (hoofdstuk 5)

Op basis van het actuele beleid is de juridische regeling opgesteld (verbeelding en planregels). In hoofdstuk 5 komt de juridische planbeschrijving aan bod. Uit deze toelichting op de planregels blijkt de logische relatie tussen toelichting, planregels en verbeelding.

Economische uitvoerbaarheid (hoofdstuk 6)/ Overleg en inspraak (hoofdstuk 7)

Tot slot volgen de economische uitvoerbaarheid in hoofdstuk 6 en het overleg en de inspraak in hoofdstuk 7. De toelichting op de economische uitvoerbaarheid is beknopt, omdat het om een behoudend bestemmingsplan gaat. De maatschappelijke uitvoerbaarheid blijkt uit de resultaten van het gevoerde overleg met instanties dat ingevolge artikel 3.1.1 Bro heeft plaatsgevonden, de inspraakreacties en de wijze waarop de gemeente Borsele deze heeft beantwoord.

2. BELEIDSKADER

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk komt het actuele beleid aan bod met een ruimtelijke component. Daarbij gaat het niet alleen om rijksbeleid, provinciaal beleid en gemeentelijk beleid, maar ook het beleid van bijvoorbeeld het Waterschap en Europees beleid zoals de Flora- en Faunawet. Omdat het bestemmingsplan ‘Recreatiepark Stelleplas 2010’ een conserverend bestemmingsplan is, wordt er geen rekening gehouden met toekomstige ontwikkelingen. Met dit plan kan niet actief gestuurd worden naar doelstellingen die in beleidstukken zijn vastgelegd. Vooral de beleidspunten die voorzien in een bepaalde bescherming van bestaande waarden zijn voor dit bestemmingsplan van belang. Tevens kan op basis van de beleidsstukken gekozen worden voor een bepaalde mate van flexibiliteit in de planregels. Paragraaf 2.2 bevat het ruimtelijke beleid, de daaropvolgende paragrafen bevatten overig beleid met een ruimtelijke component.

2.2 Ruimtelijk beleid

“Nota Ruimte”

Op 23 april 2004 heeft het kabinet de Nota Ruimte vastgesteld. De Nota Ruimte bevat de visie van het kabinet op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland en de belangrijkste bijbehorende doelstellingen. De nota bevat, in overeenstemming met het Hoofdlijnenakkoord van het kabinet, de ruimtelijke bijdrage aan een sterke economie, een veilige en leefbare samenleving en een aantrekkelijk land.

Hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid is ruimte te scheppen voor de verschillende ruimteveragende functies op het beperkte oppervlak dat ons in Nederland ter beschikking staat.

Toeristisch-recreatief gebruik van de groene ruimte

Het huidige aanbod van toeristisch-recreatieve voorzieningen voldoet, zowel kwalitatief als kwantitatief, onvoldoende aan de recreatiewensen van onze samenleving. De samenstelling van de bevolking en het toenemende belang van vrijetijdsbesteding vragen om nieuwe vormen van openlucht- en verblijfsrecreatie en om aanpassing van het huidige toeristisch-recreatieve aanbod. De recreatiesector moet de ruimte krijgen om te kunnen anticiperen op de veranderende behoefte van de samenleving en om zich tot een economische drager van (delen) van het platteland te ontwikkelen. Daarmee is ook de vitaliteit van de meer landelijke gebieden van Nederland gebaat.

Volgens het rijk dienen provincies in hun streekplannen/structuurvisies voldoende ruimte te scheppen om de veranderende behoefte aan toeristisch-recreatieve voorzieningen in de samenleving te faciliteren. Concreet betekent dit dat rekening moet worden gehouden met nieuwe vormen van recreatie en toerisme en met uitbreiding en aanpassing van bestaande toeristische en verblijfsrecreatieve voorzieningen. Het gaat daarbij ook om vergroting van de mogelijkheden voor recreatie als nevenactiviteit op agrarische bedrijven.

Aansluiting beleid

De uitgangspunten die voor de gemeente Borsele en specifiek voor Stelleplas van belang zijn, voorzien voornamelijk in het beschermen en versterken van de bestaande waarden en het daarmee behouden en verbeteren van een goede ruimtelijke kwaliteit. Het beschermen van de bestaande waarden als groen en water zijn dan ook uitgangspunten die ook bij een conserverend bestemmingsplan gewaarborgd kunnen worden. Juist door de waarden vast te leggen, worden deze beschermd voor de toekomst. Door een heldere en voldoende ruime bestemmingsregeling kan de kwaliteit van het recreatiepark voor de toekomst worden geborgd. Samen met een duidelijk handhavingsbeleid kan dit bestemmingsplan zorgen voor een kwaliteitsimpuls van het recreatiepark. Het bestemmingsplan dient zodoende als een instrument in het creëren van een aantrekkelijk toeristisch recreatief product.

“Omgevingsplan Zeeland 2006-2012”

Het Omgevingsplan Zeeland 2006-2012 is een integraal beleidsstuk en vervangt een aantal bestaande sectorale beleidsstukken zoals onder meer het Streekplan, het Milieubeleidsplan en het Waterhuishoudingsplan. Het betreft een op ontwikkeling en uitvoering gericht plan met een planhorizon van zes jaar (2006-2012). Het Omgevingsplan bevat de visie en de rol van de provincie Zeeland, die in onderstaande alinea's in deze volgorde toelichting krijgt.

In de visie van de provincie is voor Zeeland karakteristiek dat het een open, groenblauw gebied is, een groot rivierendelta dat als een eiland te midden van verstedelijkte gebieden ligt en een onderdeel van de ecologische kustzone van Noordwest-Europa is. Het streven is gericht op een vitale samenleving en vitale economie om zo kwaliteiten te kunnen behouden en bewerkstelligen. De bestaande kwaliteiten bieden kansen, maar het benutten van deze kansen mag er niet toe leiden dat die of andere kwaliteiten verloren gaan.

Ambitie voor de recreatie

Zeeland heeft in potentie een goede uitgangspositie om de economische waarde van het toerisme te vergroten. Drager van deze potentie zijn de omgevingskwaliteiten. Cruciale factor bij het vergroten van de economische waarde is de ontwikkeling van de verblijfsrecreatieve sector, want deze sector vormt de economische motor van het toeristisch product Zeeland. Doel en inzet van het provinciaal beleid is het geven van een flinke kwaliteitsimpuls aan deze sector. Sleutelwoorden hierbij zijn ambitie, innovatie, nieuwe initiatieven en extra ruimtebeslag. Doordat ook hier sprake moet zijn van Duurzaam Ontwikkelen dient deze kwaliteitsimpuls gelijktijdig gepaard te gaan met een investering in de omgevingskwaliteiten en een herstructurering of transformatie van gebieden en locaties waar het toekomstperspectief minder is. Deze integrale opgave is voor de provincie een van de speerpunten in het omgevingsbeleid.

Concentratie uitgangspunt

Uitgangspunt bij de grootschalige recreatieve ontwikkeling blijft concentratie. Concentratie van de verblijfsrecreatie heeft verschillende voordelen: onderlinge versterking van de bedrijven, vergroten draagvlak voor voorzieningen, mobiliteitsgeleiding, zorgvuldig ruimtegebruik en voorkomen versnippering.

De recreatieconcentraties omvatten in de meeste gevallen een aantal recreatieve bedrijven en/of andere recreatieve voorzieningen. In een aantal gevallen wordt de concentratie gevormd door een dorp of stad. Op de locatie van de recreatieconcentraties en direct daar aansluitend, worden ontwikkelingen in de recreatiesector planologisch gestimuleerd. De ontwikkelingsrichting vanuit deze concentraties is op sommige locaties wel verbonden aan de opgaven voor de complexe gebieden of aan kansen en belemmeringen met het oog op natuur.

Achterland

In het achterland is het recreatieve vraagstuk minder complex dan in de kustzone. Maar ook de mogelijkheden en de markt zijn er kleinschaliger en specifiek. De provincie wil bevorderen dat juist de specifieke kansen worden benut. Voor bestaande bedrijven is de aanpak gelijk als in de kustzone, gericht op kwaliteitsverbetering. Er wordt ruimte geboden voor nieuwvestiging van verblijfsrecreatieve bedrijven in het achterland. De provincie wil daarbij vooral die initiatieven bevorderen die een voor Zeeland uniek product op de markt brengt, waarmee bijvoorbeeld doelgroepen worden aangetrokken die nu in Zeeland nog niet vertegenwoordigd zijn. Een voorbeeld kan zijn een verblijfsaccommodatie specifiek ingericht voor duikers, met bijbehorende voorzieningen op de accommodatie en in de omgeving. Ook in het achterland is geconcentreerde ontwikkeling uitgangspunt. Als nieuwe unieke producten een afwijkende locatie vragen kan hiervan gemotiveerd worden afgeweken. Daarbij dient de bijdrage van het initiatief aan de vernieuwing van het Zeeuwse toeristische product te worden aangetoond.

Aansluiting beleid

Het plangebied van dit bestemmingsplan “Recreatiepark Stelleplas 2010” vormt een recreatieconcentratie in het achterland. Dit bestemmingsplan is voornamelijk een conserverend plan en beschermt de al aanwezige mogelijkheden en waarden. Het plan draagt wel bij aan een kwaliteitsimpuls van het bestaande recreatiepark door een heldere bestemmingsregeling vast te stellen waarmee handhaving op ongewenste ontwikkelingen beter kan worden uitgevoerd. De nieuwe regeling houdt daarbij wel voldoende ruimte om voldoende flexibiliteit te bieden voor recreatieve activiteiten in het gebied. Grote ontwikkelingen zoals uitbreiding van het recreatiepark worden in dit bestemmingsplan niet voorzien. Nieuwe initiatieven voor wat betreft de variatie in recreatieve activiteiten zijn echter binnen de huidige en de nu vastgestelde nieuwe regeling zeker mogelijk.

2.3 Welstandsbeleid

“Welstandsnota Borsele”

De welstandsnota Borsele, die het gemeentelijke welstandsbeleid verwoordt, is opgesteld vanuit de overtuiging dat de gemeente het belang van een aantrekkelijke (gebouwde) omgeving dient te behartigen. De gevels van gebouwen en andere bouwwerken vormen, samen met de inrichting van de tuinen, erven en de (semi-)openbare ruimte, de dagelijkse leefomgeving van iedereen die in Borsele woont en/ of werkt. Dat betekent dat de verschijningsvorm van een bouwwerk geen zaak is van de eigenaar van het bouwwerk alleen; elke voorbijganger en nog sterker de burens (!) worden ermee geconfronteerd, of zij nu willen of niet. Tijdens één van de bijeenkomsten die in het kader van de totstandkoming van de welstandsnota is gehouden, werd dit door een inwoner treffend verwoord: "De buitenkant van de individuele bebouwing is de woonkamer van het dorp. Het is dan ook gerechtvaardigd hieraan regels te stellen". Een aantrekkelijke, goed verzorgde omgeving verhoogt bovendien de waarde van het onroerend goed en versterkt het vestigingsklimaat. Het doel van het welstandsbeleid is, in alle openheid, een bijdrage te leveren aan de dagelijkse leefomgeving, de schoonheid en de aantrekkelijkheid van de gemeente Borsele.

Het Borselse grondgebied is op basis van een historische, landschappelijke, ruimtelijk-functionele en architectonische analyse in te delen in een aantal deelgebieden.

Recreatieparken en campings

Het aantal recreatieparken en campings zijn in Borsele beperkt. Bij Heinkenszand bevindt zich het recreatiepark Stelleplas, waar dit bestemmingsplan betrekking op heeft. Bij Baarland ligt de camping/ het bungalowterrein Scheldeoord en bij Ellewoutsdijk het kampeerterrein Zuidshore. Op de campings bestaat de bebouwing vooral uit de centrumvoorzieningen (toiletgebouw, supermarktje, horecaruimte, e.d.). Op het recreatiepark zijn daarnaast vakantiebungalows aanwezig. De recreatieparken/ campings zijn op zichzelf staande (introverte) gebieden met een geheel eigen karakter.

De recreatieparken en campings zijn aangewezen als een regulier welstandsgebied. Het beleid is erop gericht om het karakter te behouden en waar mogelijk de beeldkwaliteit te versterken. De algemene welstandscriteria zijn voor bouwwerken in deze gebieden altijd van toepassing, maar worden verder aangevuld met een aantal gebiedgerichte criteria.



Figuur 2: recreatiepark Stelleplas en de bebouwing op het Hof van Zeeland

Aansluiting beleid

Bij het opstellen van het bestemmingsplan is rekening gehouden met de gebiedsgerichte criteria uit de welstandsnota. Nieuw- en verbouwplannen zullen, naast aan voorliggend bestemmingsplan, aan de criteria van de welstandsnota worden getoetst.

2.4 Archeologie- en monumentenbeleid

“Verdrag van Valetta”

Om schade aan het nationale bodemarchief te beperken en zoveel mogelijk te voorkomen, ondertekende Nederland op 16 januari 1992 het Europese Verdrag betreffende de bescherming van het archeologisch erfgoed in Valletta (Malta). Als uitgangspunt voor de Europese landen diende vanaf dan het behoud van archeologische waarden in situ, dat is op de plaats waar die waarden zich bevinden.

“Omgevingsplan Zeeland 2006-2012”

De uitgangspunten voor het provinciale beleid voor de archeologie staan vermeld in de Nota Archeologie 2006-2012, de uitwerkingsnota van de Cultuurnota Cultuur Continu. Deze uitgangspunten zijn ook opgenomen in het Omgevingsplan van de provincie Zeeland.

Kort gezegd komt het provinciale beleid t.a.v. de archeologische monumentenzorg neer op het volgende:

- behoud in situ en bescherming van de terreinen die op de Archeologische Monumenten Kaart (AMK) voorkomen;
- onderzoek naar het voorkomen van dergelijke terreinen, eventueel gevolgd door behoud in situ en bescherming, in gebieden die op de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW) staan aangegeven met hoge en middelhoge archeologische trefkans of verwachtingswaarde;
- onderzoek naar het voorkomen van dergelijke terreinen (eventueel gevolgd door behoud in situ en bescherming) op en in de directe omgeving van bekende vindplaatsen, geregistreerd in Archis of het Zeeuws Archeologisch Archief.

De IKAW geeft voor heel Nederland - inclusief de bodems van de grote wateren en het Nederlandse deel van de Noordzee - de kans of verwachting aan op het aantreffen van archeologische resten bij werkzaamheden in de bodem. Die trefkans is aangegeven in vier categorieën: een hoge, middelhoge, lage en zeer lage trefkans. De IKAW is daarmee het complement van de AMK, dat de vastgestelde archeologische waarden weergeeft.

“Uitwerkingsnota cultuurhistorie en monumenten 2007-2012”

De Provincie Zeeland investeert in het behoud, de ontwikkeling, de ontsluiting en het gebruik van cultuurhistorisch erfgoed. Uitgangspunten daarbij zijn:

- behoud door ontwikkeling;
- een gebiedsgerichte benadering;
- behouden en versterken van het kenmerkend Zeeuwse;
- de mate van kwetsbaarheid in onze samenleving. Indien andere groepen of partijen zich reeds sterk maken voor het behoud van een (groep) monument(en) kan de provincie zich op ander onderdelen richten.

Aansluiting beleid

Het plangebied kent op alle beschikbare kaarten een lage archeologische waarde en kent ook geen specifieke onderdelen die voor bescherming in aanmerking komen. De Stelledijk wordt door middel van een aanlegvergunningstelsel beschermd gezien de landschappelijke waarde van deze dijk.

2.5 Waterbeleid

Water als ordenend principe

Het kwantitatieve en kwalitatieve waterbeheer is in de laatste jaren op onderdelen sterk in beweging. Dit is mede het gevolg van het toenemend maatschappelijk besef van het veelzijdige belang van water (voor mens, milieu, natuur, landbouw, recreatie, e.d.) en de daarmee samenhangende bewustwording dat in de toekomst anders en vooral zorgvuldiger met water moet worden omgegaan. Naast onderwerpen als wateroverlast, verdroging, natuurontwikkeling staat ook “water in de stad” en het effect daarvan op de kwaliteit van de woon- en leefomgeving in de belangstelling.

Voor voorliggend bestemmingsplan zijn vooral ‘Waterbeheer voor de 21^e eeuw’ en het ‘Omgevingsplan Zeeland 2006-2012’ van belang.

‘Waterbeheer voor de 21^e eeuw’

De ernstige wateroverlast van 1998 is de directe aanleiding geweest om de commissie Waterbeheer 21^e eeuw (WB21) in te stellen. Deze commissie heeft de taak gekregen om in opdracht van het Rijk uit te zoeken of Nederland nog wel berekend is op dergelijk zware regenval. Andere motieven die bij het instellen van de commissie een rol hebben gespeeld zijn dat in de loop der jaren steeds meer ruimte aan water is ontnomen, dat de huidige ruimtelijke inrichting leidt tot toenemende risico's en tot slot de komende klimaatsveranderingen. Dit laatste zal leiden tot een zeespiegelrijzing en een grotere neerslagintensiteit voor de toekomst.

De commissie WB 21 gaat uit van een aantal principes:

- Water mag niet worden afgewenteld op benedenstroomse gebieden;
- Er moet weer ruimte worden gegeven aan water;
- De ruimte die wordt gegeven aan water kan tegelijk voor andere doelen worden gebruikt, bijvoorbeeld voor natuurfuncties;
- Het volgen van de drietrapsstrategie vasthouden-bergen-afvoeren;

Het kabinet heeft in het rapport “Anders omgaan met water” in september 2000 in grote lijnen dit advies van de commissie WB21 overgenomen. Met ingang van 14 februari 2001 moet voor alle plannen en ruimtelijke besluiten zoals wijzigingen in bestemmingsplannen en streekplannen, nieuwe plannen voor infrastructuur, woningbouw en bedrijventerreinen en herstructureringsplannen in stedelijk en landelijk gebied een watertoets worden uitgevoerd. Op genoemde datum is namelijk de “Startovereenkomst Waterbeleid 21^e eeuw” getekend tussen het Rijk, de Provincies, de Unie van Waterschappen en de Vereniging van Nederlandse Gemeenten. In deze overeenkomst is onder andere vastgelegd dat de watertoets vanaf dat moment zal worden toegepast, de regionale stroomgebiedsprogramma's worden uitgewerkt en een systematiek voor het normeren van regionale wateroverlast wordt opgezet. De watertoets omvat het vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten, geconcretiseerd in termen van vasthouden, bergen en afvoeren van water.

“Omgevingsplan Zeeland 2006-2012”

Uitgangspunt van het omgevingsplan is duurzame ontwikkeling. Daarbij gaat het om drie dimensies: mens, welvaart en omgeving. In dit kader gaat het vooral om omgevingskwaliteiten en dan specifiek de kwalitatieve en kwantitatieve aspecten van water. Streven is in 2015 een goede ecologische en chemische toestand van oppervlaktewater en grondwater te bereiken. Wateroverlast door de steeds intensievere buien en van de andere zijde watertekort vragen om maatregelen. Insteek is het niet afwentelen van de problemen op andere gebieden, daarbij wordt de volgorde van vasthouden, bergen en dan pas afvoeren gehanteerd.

Aansluiting beleid

Het nu voorliggende bestemmingsplan voorziet geen grootschalige ontwikkelingen die een wijziging opleveren in de waterhuishouding. Zeker gelet op de grote hoeveelheid oppervlaktewater in combinatie met de ruime waterrijke opzet van (een deel van) het plangebied zijn geen problemen in de waterhuishouding te verwachten.

2.6 Natuurbeleid

Het bestemmingsplan “Recreatiepark Stelleplas 2010” is consoliderend en zal dus geen effect hebben op de natuurwaarden ter plaatse en de directe omgeving. Mogelijk is wel dat binnen bepaalde procedures en binnen de ontheffingsprocedures besluiten voorkomen die ingrepen mogelijk maken en zo een aantasting van een dier- of plantensoort kunnen betekenen. Dit betekent dat bij de voorbereiding van deze besluiten inzicht moet worden verkregen in de aanwezigheid van beschermde planten- en diersoorten en in de effecten van de gevolgen van de besluiten voor deze soorten.

Voor een beoordeling van de mogelijke effecten van voorgenomen ontwikkelingen op de beschermde natuurwaarden in het plangebied en de directe omgeving daarvan is het volgende belangrijk:

- de ligging van het plangebied ten opzichte van Natura 2000-gebieden die zijn aangewezen in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 (gebiedsbescherming);
- de aanwezigheid van beschermde dier- en plantensoorten (soortbescherming).

“Natuurbeschermingswet”

Het wettelijk kader in Nederland voor de aanduiding en bescherming van Natura 2000-gebieden is de (in 2005 gewijzigde) Natuurbeschermingswet 1998 (NB-wet). Om schade aan natuurwaarden te voorkomen, bepaalt deze wet dat projecten en andere handelingen die de kwaliteit van de habitats kan verslechteren of die een verstorend effect kunnen hebben op de soorten, niet mogen plaatsvinden zonder vergunning.

Aansluiting beleid

Het plangebied ligt op een dusdanige afstand van beschermde gebieden dat van verstoring geen sprake kan zijn.

“Flora- en Faunawet”

Op 1 april 2002 is de Flora- en Faunawet in werking getreden. Doel van deze wet is de bescherming van dier- en plantensoorten in hun natuurlijke leefgebied. De Flora- en Faunawet kent geen afstemmingsregels met de Wet ruimtelijke ordening. Dit neemt niet weg dat er een belangrijke samenhang bestaat tussen ruimtelijk relevante besluiten en de door de Flora- en Faunawet beoogde bescherming van soorten. Uiterlijk bij het nemen van een besluit dat ruimtelijke veranderingen mogelijk maakt, zal daarom zekerheid moeten zijn verkregen of verlening van ontheffing op grond van de Flora- en Faunawet nodig zal zijn en of het reëel is te verwachten dat deze zal worden verleend.

Aansluiting beleid

Voor het onderzoek of en welke dier- en plantensoorten in het plangebied voorkomen en wat hun beschermingsstatus is, is gebruik gemaakt van het digitale Natuurloket. Het Natuurloket is in opdracht van het Ministerie van Landbouw, Natuurbeheer en Visserij ingesteld door de Vereniging Onderzoek Flora en Fauna om de uitvoering van internationale richtlijnen en nationale wetgeving te ondersteunen.



In de systematiek van het Natuurloket is Nederland ingedeeld in kilometerhokken. Per kilometerhok staan de gesignaleerde soorten planten en dieren in het desbetreffende hok opgesomd.

Het plangebied valt in twee kilometerhokken. Het plangebied omvat het kilometerhok 044-389 en een gedeelte van het kilometerhok 044-388.

In elk van de kilometerhokken zijn volgens de rapportage van het Natuurloket wel enkele beschermde soorten waargenomen. Dit bestemmingsplan conserveert echter de bestaande situatie, inclusief de eventueel aanwezige ecologische waarde. Eventuele potentiële ontwikkelingen zullen bijzonder kleinschalig zijn en vinden plaats binnen het bebouwde gebied, waardoor het niet aannemelijk is dat eventueel aanwezige dier- en plantensoorten bedreigd worden. Bij elke nieuwe ontwikkeling zal echter een nadere afweging gemaakt moeten worden op het gebied van de eventuele gevolgen voor dier- en plantensoorten.

**Figuur 3: kilometerhokken
natuurloket**

“Natuurgebiedsplan Zeeland”

Dit beleidsstuk vormt het kader voor de verwerving, de inrichting en het beheer van natuurgebieden en agrarische gebieden voor zover deze zijn gelegen binnen de Ecologische Hoofdstructuur. Ecologische verbindingzones vallen hier eveneens onder.

Aansluiting beleid

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van de ecologische hoofdstructuur.

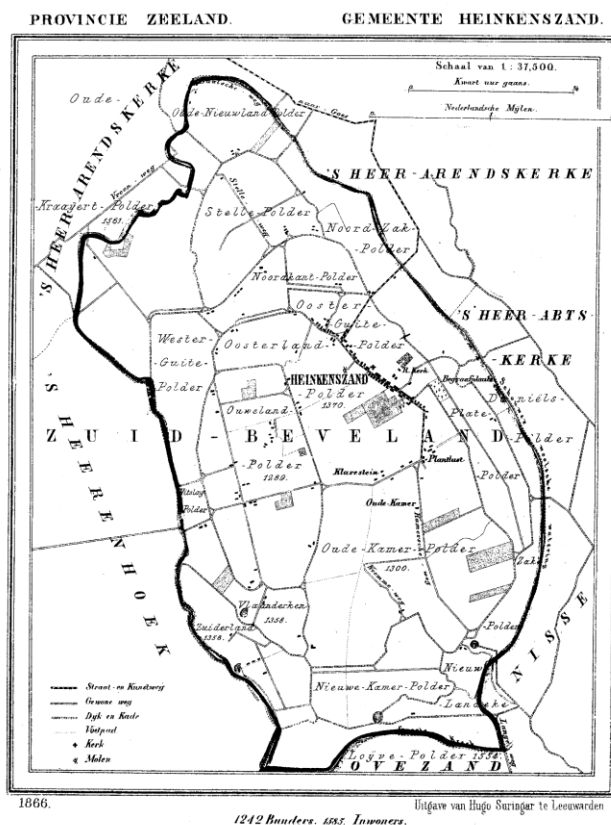
3. BESTAANDE SITUATIE

3.1 Inleiding

Voor het formuleren van beleid en het opstellen van een bestemmingsplan is het belangrijk de huidige situatie in het plangebied als uitgangssituatie in beeld te brengen. In dit hoofdstuk komen achtereenvolgens de historie van Heinkenszand en de Stelleplas en de ruimtelijke en functionele opbouw van het plangebied aan bod. Hierna volgt een opsomming van de huidige kwaliteiten, aandachtspunten en ontwikkelingen.

3.2 Ontstaansgeschiedenis

De naam Heinkenszand kwam voor het eerst voor in een oorkonde van 6 september 1351 waarin sprake is dat er ambachten verkocht worden 'up Heynekijnssand'. Vrij vertaald betekent deze naam: het zand of de zandplaat van een zekere Heine. De aanduiding kijjn is een verkleinwoord en komt ook voor in de naam Hoedekenskerke (Oedekijnskerke – Oede wordt Oedekijn). Wie Heine is geweest, blijft in de nevelen van de geschiedenis verborgen. Hij kan de pachter van het schor zijn geweest, misschien wel een schaapherder die daar de kudde hoedde.



Figuur 4: gemeente heinkenszand in 1866
(bron: borsele.net)

In en rond Heinkenszand zijn een aantal polders bedijkt. Soms spreken de namen voor zich, zoals b.v. de Oudelandpolder. De Kamerpolder en de Guitepolder ontleen hun namen aan de krekken de Kamer en de Guite. Kamer betekent een gedeelte van water of land. Behalve het Vlaandertje spreken de andere benamingen voor zich. Zij geven een richting aan van noord, zuid, oost of west en oud of nieuw.

De Stellepolder is genoemd naar een stelleberg die zich wellicht op de schorren heeft bevonden voor de inpoldering. Een stel(le)berg is een kunstmatige verhoging waar de rondtrekkende schaapherders bij hoge vloed hun toevlucht konden nemen. Soms was er in de stelle een put waarin hemelwater werd opgevangen om te dienen als drinkwater van de kudde. Dit noemde men een holle stelle.

Hoewel oude kroniekschrijvers zoals Smallegange melden dat Heinkenszand al omstreeks 1280 bestond is de allereerste vermelding pas in 1351. Wanneer precies die

polders bedijkt zijn is niet bekend. Juist de periode waarin de polders ontstaan zijn kenmerkt zich door het schrijnende gebrek aan schriftelijke bronnen.

(Bron: boekje ter gelegenheid opening café/restaurant 'de Blauwe Reiger', auteur J. de Ruiter)

Ten tijde van de aanleg van de provinciale weg 17 b is de Stelleplas ontstaan door winning van zand. Het ontstaan van deze plas is aanleiding geweest om aan dit gebied een recreatieve functie toe te kennen. Gezien de ligging van het recreatiepark en de opzet van het terrein kan worden gesteld dat het niet alleen plaatselijk, maar ook regionaal van belang is.

3.3 Ruimtelijke opbouw van het gebied

Het recreatiepark ligt ingeklemd tussen een tweetal dijken te weten de Stelledijk en de Boerendijk. Aan de noordoostzijde bevindt zich de Stelleweg. Aan deze weg ligt tevens de ingang en enige auto-ontsluiting van het recreatiepark.

Het park bestaat in oorsprong uit drie verschillende recreatieterreinen, die alle worden ontsloten vanuit het centrale entreegebied. De drie terreinen betreffen het Hof van Zeeland, Geertruidahof en het kampeerterrein Stelleplas. Omdat deze drie gebieden nu een gezamenlijke bestemmingsregeling krijgen wordt vanaf nu gesproken over het recreatiepark Stelleplas. De Stelleplas zelf vormt met de omliggende oevers een belangrijk onderdeel van het park.

Het centrale entreegebied heeft kort geleden door een reconstructie een kwaliteitsslag ondergaan. De hoge singelbeplanting en grondwal ter hoogte van de ingang is vervangen door bomenrijen en een lage grondwal, waardoor de ingang een open structuur krijgt. Het parkeerterrein heeft een groene invulling gekregen doordat de tussenbermen beplant zijn met hagen en bomen. Ter hoogte van het zwembad is de fietsenstalling ingepast in een haagstructuur en zijn extra parkeerplaatsen aangebracht voor bezoekers van restaurant/brasserie Stelleplas. Langs het restaurant is een wandelpad aangebracht dat rechtstreeks naar de waterplas voert. Zo wordt vanaf de ingang direct de visuele verbinding gelegd met het water waaraan het park zijn naam te danken heeft. Aan het centrale entreegebied zijn alle ontsluitingen naar de aanwezige functies gelegen.

Het Geertruidahof en het Hof van Zeeland vormen een recreatiewoningenterrein van veelal stenen recreatiewoningen van één of twee verdiepingen. Het terrein kent een lange rondlopende ontsluitingsroute met zijwegen waaraan de woningen zijn gelegen. Een uitloper van de Stelleplas vormt als waterpartij een karakteristiek onderdeel van dit gedeelte van het recreatiepark. Het terrein is ruim van opzet en de recreatiewoningen vormen een duidelijke ruimtelijke eenheid. De entree van dit gedeelte van het recreatiepark grenst aan het centrale entreegebied. Bij de entree van het Hof van Zeeland wordt een nieuw receptiegebouw gerealiseerd. Aan het begin van het terrein vindt men tevens een aantal twee-onder-een-kap bungalows.

Het kampeerterrein Stelleplas wordt ontsloten aan de noordzijde van het centrale entreegebied. Een klein entreegebouw markeert de ingang van het terrein. Het terrein is oorspronkelijk bedoeld geweest als camping met gedeeltelijk jaarstandplaatsen. Het terrein is echter in de loop van de tijd meer tot een recreatiepark met vooral stacaravans en chalets geworden. Tenten treft men hier zo goed als niet meer aan. Wel is op het

terrein nog een sanitairgebouw aanwezig en een tweede sanitairgebouw wordt binnenkort opgericht. De ontsluitingsroute is door een onduidelijke verkaveling niet duidelijk gestructureerd en zorgt voor een onoverzichtelijk beeld. Door het feit dat er geen bouwregels waren voor de campingplaatsen is in de loop der tijd een rommelig bebouwingsbeeld ontstaan met vooral (sta)caravans, kampeerchalets en trekkershutten. Door vele aan- en uitbouwen en bijgebouwen is geen eenduidig beeld te herkennen. Belangrijk kenmerk van dit terrein is het grote groene speelveld dat centraal in het kampeerterrein is gelegen.

De Boerendijk en de Stelledijk hebben in dit gebied een grote landschappelijke waarde. Voor de delen grenzend aan het recreatiegebied wordt het, vanuit landschappelijk standpunt, gewenst geacht dat aan beide zijden van de dijk minimaal een gesloten rij beplanting aanwezig is. Aan de dijken en bomenrijen ontleent het gebied al decennia lang haar landschappelijke kwaliteit.

Het gehele recreatiepark wordt omsloten door een beplantingssingel. Deze zorgt voor beslotenheid op het park en een goede landschappelijke inpassing in het buitengebied. Van belang is dat deze singel in stand gehouden of zelfs versterkt wordt.

Ter hoogte van de westelijke en zuidelijke oever van de waterplas is deze singel verbreed. De oostzijde van de oever is ingericht als zonneweide. Hierbij is het van belang dat de openheid richting de plas gewaarborgd blijft om een visuele verbinding met het water te behouden. Rondom een deel van de waterplas is een wandelpad gelegen met een aantal vissteigers.



Figuur 5: plattegrond Hof van Zeeland (bron: hogenboomvakantieparken.nl)

3.4 Functionele opbouw van het gebied

De hoofdfunctie van het recreatiepark is vanzelfsprekend recreatie. Rondom de plas is dit beperkt tot dagrecreatie en aan weerszijden van het entreegebied liggen de twee terreinen die zijn bestemd voor verblijfsrecreatie. Het noordelijke deel van het recreatiepark houdt het karakter van een kampeerterrein en het zuidelijk deel betreft een recreatiewoningenterrein.

Aan het centrale entreegebied is een buitenzwembad met glijbaan en speelveld gelegen. Bij het zwembad is een horecavoorziening aanwezig waar bezoekers van het zwembad gebruik van kunnen maken. Het zwembad heeft in de afgelopen periode een grondige renovatie ondergaan.

Nabij het zwembad aan de Stelleplas is restaurant/brasserie Stelleplas gelegen. Deze horecagelegenheid is bedoeld voor bezoekers en recreanten van het recreatiepark. Het gebouw omvat een restaurant van 40 plaatsen, een brasserie met ca. 70 plaatsen en een vergader-/feestzaal waar tevens ca. 70 personen gebruik van kunnen maken.

De Stelleplas zelf is op dit moment vooral in gebruik voor de hengelsport. De gemeente onderzoekt of voor de toekomst een meer uitgebreide recreatieve functie aan de Stelleplas gegeven kan worden. Door het beter benutten van de mogelijkheden voor waterrecreatie op de plas en aan de oevers moet het park ook qua gebruiksmogelijkheden een kwaliteitsslag maken.

4. BEPERKINGEN

4.1 Inleiding

In dit hoofdstuk komen de planologische beperkingen aan bod. Daarbij gaat het om eisen die vanuit milieutechnisch of waterhuishoudkundig oogpunt of vanwege veiligheid en gezondheid gevolgen hebben voor de situering van functies. In paragraaf 4.2 komen beperkingen aan bod die het gevolg zijn van milieunormen, zoals de wettelijke norm voor wegverkeerslawaai en bijvoorbeeld de milieuzonering van bedrijfslocaties en horeca. Paragraaf 4.3 gaat in op externe veiligheid: contouren en zones waarvoor een bepaalde minimale risico geldt. Paragraaf 4.4 behandelt specifiek de beperkingen die de ligging van kabels, leidingen en straalpaden tot gevolg hebben. De relevante onderdeel omtrent de waterhuishouding komen in paragraaf 4.5 aan bod.

4.2 Milieu

4.2.1 Milieuhinder

‘Wet milieubeheer’

De Wet milieubeheer (Wm) is de belangrijkste milieuwet. De wet bepaalt welk (wettelijk) gereedschap kan worden ingezet om het milieu te beschermen. De belangrijkste instrumenten zijn milieuplannen en -programma's, milieukwaliteitseisen, vergunningen, algemene regels en handhaving. Ook bevat de wet de regels voor financiële instrumenten, zoals heffingen, bijdragen en schadevergoedingen.

Centraal begrip in de Wet milieubeheer, is het begrip "inrichting". Als een inrichting wordt aangemerkt "vrijwel iedere door de mens ondernomen bedrijvigheid, welke binnen een zekere begrenzing pleegt te worden verricht en daarbuiten gevaar, schade of hinder kan veroorzaken" mits zij "bedrijfsmatig of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was" wordt uitgevoerd.

‘Activiteitenbesluit’

Sinds 1 januari 2008 geldt dat alle inrichtingen onder de algemene regels van het Activiteitenbesluit vallen, tenzij sprake is van een gpbv-installatie (beter bekend als de IPPC-bedrijven) genoemd in artikel 8.1 van de Wm. Het uitgangspunt is dat alle inrichtingen onder de algemene regels vallen en dat de vergunningplicht de uitzondering vormt. Voor zowel inrichtingen c.q. bedrijven als het bevoegd gezag betekent het Activiteitenbesluit een grote verandering op het gebied van handhaving en vergunningverlening. Het Activiteitenbesluit is op zowel de Wet milieubeheer (Wm) als op de Wet verontreiniging oppervlaktewateren (Wvo) gebaseerd. Het Activiteitenbesluit regelt verder geen aspecten die al in andere wet- en regelgeving is gereguleerd.

Landbouwinrichtingen (volgens artikel 2 van het Besluit landbouw milieubeheer), glastuinbouwbedrijven (type B als bedoeld in het Besluit glastuinbouwbedrijven) en mestbassins (als bedoeld in artikel 1, eerste lid onder b, c of d van het Besluit mestbassins milieubeheer) worden eveneens als inrichting type C aangewezen. Deze aanduiding wordt geregeld via artikel 1.2 van het Activiteitenbesluit en niet via bijlage 1 van het Activiteitenbesluit. Hierdoor blijft het Besluit landbouw milieubeheer, het Besluit glastuinbouwbedrijf dan wel het Besluit mestbassins milieubeheer volledig van toepassing.

“Besluit landbouw milieubeheer”

Het Besluit landbouw milieubeheer is in december 2006 in werking getreden. Het bevat algemene milieuregels voor kleinere veehouderijbedrijven, met een meldingsstelsel. Tot nu toe moest degene die onder de milieuvergunningplicht viel zelf een milieuvergunning aanvragen. Dat is nu niet meer nodig. Een melding aan het gemeentebestuur volstaat. De eisen waaraan de dierenhouderij moet voldoen, zijn opgenomen in de bijlagen bij het Besluit.

Het houden van dieren wordt aangemerkt als een activiteit die geldt als inrichting. Pas als dieren ‘bedrijfsmatig’ of ‘in een omvang alsof bedrijfsmatig’ worden gehouden dan moet de eigenaar aan milieueisen voldoen. Over wanneer dieren ‘bedrijfsmatig of in een omvang alsof bedrijfsmatig’ worden gehouden bestaat een levendige jurisprudentie.

Volgens het nieuwe Besluit landbouw milieubeheer is in de meeste gevallen geen milieuvergunning meer nodig voor kleinschalige dierhouderijen.

Bufferzones

Het bestemmingsplan grenst aan het buitengebied. In verband met het provinciale beleid moet als richtlijn rekening gehouden worden met een aangrenzende bufferzone van 100 meter. Binnen deze zone moet nieuwvestiging van agrarische bebouwing uitgesloten worden. Een kleinere afstand (50 meter) kan gehanteerd worden, indien daarvoor geen noemenswaardige hinder bij de gevoelige bestemming(en) optreedt en dit niet leidt tot onevenredige beperkingen voor de betrokken landbouwbedrijven. Daarnaast voorziet het provinciale bufferbeleid nog in een tweede afstandsnorm. Tussen glastuinbouw-, tuinbouw-, en fruitteeltpercelen en woon- en verblijfsrecreatiegebieden dient een afstand van 50 meter in acht te worden genomen.

Situatie plangebied

Nabij het plangebied zijn twee agrarische bedrijven aanwezig. Verder bevinden zich geen andere bedrijven op korte afstand van het recreatiepark.

De agrarische bedrijven zijn gelegen op een afstand van minder dan 100 meter, maar meer dan 50 meter, van het recreatiepark. Op het bedrijf aan de Stelleweg 2 wordt niet meer op een bedrijfsmatige wijze dieren gehouden (slechts een beperkt aantal schapen). De milieuvergunning van het bedrijf is van rechtswege komen te vervallen. Het agrarisch bedrijf aan de Stelleweg 4 omvat 40 koeien (incl. jongvee) en 50 schapen. Het bedrijf is, gezien het aantal gehouden dieren, op basis van de huidige regelgeving niet langer milieuvergunningsplichtig. Beide agrarische bedrijven vallen onder het Besluit landbouw milieubeheer. Gezien de aard van de activiteiten kan een bufferzone van 50 meter worden gehanteerd, zonder dat dit leidt tot hinder voor het recreatiepark en vice versa zonder dat dit leidt tot een belemmering in de bedrijfsvoering van de genoemde agrarische bedrijven.

Op basis van het bestemmingsplan Borsels Buiten is nieuwvestiging van nieuwe agrarische bedrijven nabij het recreatiepark niet mogelijk. Voorst is er in dit bestemmingsplan een aanlegvergunning opgenomen voor het inplanten van boomgaarden binnen 100 meter tot categorie I objecten (waaronder recreatiewoningen) als bedoeld in de Richtlijn Veehouderij en stankhinder 1996. Dit houdt ondermeer in dat binnen 50 meter van het recreatiepark geen nieuwe boomgaarden kunnen worden aangeplant.

Gezien bovenstaande aspecten van de Wet milieubeheer bestaan geen belemmeringen voor het recreatiepark Stelleplas bij verbouw of herbouwen van recreatiewoningen.

Recreatiepark als inrichting

Het recreatiepark op zich wordt ook gezien als bedrijfsmatige activiteiten in het kader van het Activiteitenbesluit. Hierdoor ontstaat de vraag hoe om te gaan met de afstanden tot de bij het park gelegen propaantanks. De propaantanks dienen uitsluitend ten behoeve van het recreatiepark.

In hoofdstuk 8 van Bijlage 1 van het Besluit voorzieningen en installaties milieubeheer is voor externe en interne objecten een verschillende afstand voorgeschreven voor recreatiewoningen tot de propaantank. De afstanden voor externe (kwetsbare) objecten zijn aanmerkelijk groter dan de afstanden voor interne objecten.

In een uitspraak van de Raad van State, d.d.18 januari 2006 (200502074/1) heeft de Afdeling uitgemaakt dat in dat concrete geval de recreatiewoningen onderdeel uitmaken van de inrichting en dus interne objecten zijn. Het ging om recreatiewoningen van derden die permanent bewoond werden.

De Afdeling overwoog ondermeer dat de kenmerkende bedrijvigheid van de camping bestaat uit het gelegenheid bieden tot recreatieve bewoning op alle op de camping gelegen standplaatsen met inbegrip van de betrokken recreatiewoningen. Gelet daarop acht de Afdeling het niet van belang of deze woningen wel of niet eigendom zijn van de drijver van de inrichting en evenmin of zij al of niet gedurende het gehele jaar door dezelfde bewoners worden bewoond. De Afdeling is dan ook van oordeel dat de betrokken woningen onderdeel uitmaken van de inrichting.

Hieruit wordt duidelijk dat in het kader van het Activiteitenbesluit geen bezwaren bestaan ten aanzien van de milieuhinder van de aanwezige propaantanks. Wel is natuurlijk sprake van een zeker veiligheidsrisico van deze tanks. Dit wordt uitvoerig besproken in paragraaf 4.3 Externe Veiligheid.

4.2.2 Geluidhinder

Geluid is één van de factoren die de beleving van de leefomgeving in belangrijke mate bepalen. Door de toename van het verkeer en de bedrijvigheid wordt de omgeving in steeds sterkere mate belast met geluid. Dit leidt tot steeds meer klachten. In een aantal extreme gevallen wordt de gezondheid nadelig beïnvloed door geluid. Hoge geluidsniveaus kunnen het gehoor beschadigen en ook de verstoring van de slaap kan op de lange duur slecht zijn voor de gezondheid. Door de toename van het geluid in de omgeving, wordt de behoefte aan stilte steeds meer als een noodzaak gevoeld.

Om deze zaken te ondervangen zijn normen opgenomen in wetten. Voornamelijk de Wet geluidhinder en de uitvoeringsbesluiten daarvan, en de Wet milieubeheer zijn in dit kader van belang.

Bij nieuwe ontwikkelingen van geluidgevoelige bestemmingen dient de geluidssituatie in beeld gebracht te worden. De geluidsniveaus op de gevel van nieuwe gebouwen worden getoetst aan de geluidsnormen. De wet maakt daarbij onderscheid tussen geluidgevoelige gebouwen in het algemeen zoals woningen en andere geluidgevoelige gebouwen, waarbij het gaat om onderwijsgebouwen, ziekenhuis, verpleeghuizen en dergelijke.

Drie bronnen van geluid kunnen bij een nieuwe ontwikkeling een rol spelen. Dit betekent dat hun gezamenlijk en afzonderlijk effect in beeld moet worden gebracht. Deze geluidsbronnen zijn:

1. wegverkeerslawaaai
2. industrielawaaai

Hierna wordt, gezien de grote afstanden tot de spoorwegen, enkel ingegaan op het wegverkeerslawaaai en het industrielawaaai.

1. Wegverkeerslawaaai

Op basis van artikel 74 van de Wet geluidhinder (Wgh) zijn in principe alle wegen gezoneerd vanwege de geluidsbelasting. Uitzondering op deze regel zijn wegen waarvoor een maximum snelheid van 30 km per uur geldt en wegen waarvan op grond van een door de gemeenteraad vastgestelde geluidsniveaukaart vaststaat dat de 48 db-contour op maximaal 10 meter uit de as van de weg ligt. Wegen waar auto's dertig kilometer per uur mogen rijden zijn niet gezoneerd in het kader van de Wet geluidhinder en hoeven daarom niet getoetst te worden aan de Wet geluidhinder. In het kader van het Bouwbesluit dient echter wel met dit geluid rekening gehouden te worden voor de bepaling van de benodigde isolatie om tenminste een voorgeschreven binnenniveau te realiseren. Als een geluidszone geheel of gedeeltelijk binnen het plangebied valt, moet bij de voorbereiding van een bestemmingsplan akoestisch onderzoek worden verricht naar de geluidsbelasting op nieuwe woningen en andere geluidgevoelige bestemmingen binnen die geluidszone (artikel 77 Wgh). Dit heeft alleen betrekking op nieuwe ontwikkelingen die binnen 10 jaar worden voorzien.

Situatie plangebied

Verblijfsrecreatie is geen geluidsgevoelige bestemming in de zin van de Wgh. In het Omgevingsplan Zeeland worden echter voor verblijfsrecreatie dezelfde geluidseisen gesteld als voor permanente bewoning. In het geval van dit bestemmingsplan is sprake van een actualisering. De Wet geluidhinder is enkel van toepassing indien sprake is van nieuwe ontwikkelingen. Er zijn geen nieuwe ontwikkelingen op het recreatiepark voorzien terrein die niet al op grond van de vigerende bestemmingsplannen plaats konden vinden.

Binnen de planperiode is wel een reconstructie van de Sloeweg voorzien. De geluidszone van deze weg ligt gedeeltelijk over plangebied Stelleplas. Uit de eerste berekeningen van de provincie blijkt dat de reconstructie niet leidt tot een overschrijding van de grenswaarden op de verblijfsrecreatieve verblijven op het recreatiepark Stelleplas. Indien reconstructie geluidstechnisch wel gevolgen heeft voor Stelleplas zal dit worden meegenomen in het bestemmingsplantraject Sloeweg.

Alleen wanneer gebruik wordt gemaakt van een van de wijzigingsbevoegdheden uit het bestemmingsplan zal bij het opstellen van het wijzigingsplan moeten worden aangetoond dat wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarden ten opzichte van de Sloeweg.

2. Industrielawaai

De afstanden tussen het recreatiepark en het dichtstbijzijnde bedrijventerrein Noordlandseweg liggen vast omdat dit een bestaande situatie betreft. De aard van de bedrijvigheid op bedrijventerrein Noordlandseweg is tevens niet van dien aard dat sprake is van geluidsoverlast voor het recreatiegebied.

4.2.3 Bodemkwaliteit

Het beleid van de provincie Zeeland gaat uit van het principe dat de bodem geschikt dient te zijn voor de beoogde functie. De gewenste functie bepaalt de gewenste bodemkwaliteit. Voor alle bestemmingen waar een functiewijziging of herinrichting mogelijk is, dient tenminste het eerste deel van het verkennend bodemonderzoek (historisch bodemonderzoek) te worden verricht. Als uit historische informatie blijkt dat de locatie verdacht is met een verhoogd risico op voorkomen van bodemverontreiniging, dan is het uitvoeren van een volledig verkennend bodemonderzoek noodzakelijk. Op basis van geconstateerde belemmeringen uit dit onderzoek kan vervolgens worden nagegaan welke maatregelen nodig zijn om die belemmeringen weg te nemen (functiegericht saneren).

Situatie plangebied

Het voorliggende bestemmingsplan betreft een consoliderend bestemmingsplan en biedt geen of nauwelijks mogelijkheden voor functieverandering. Het uitvoeren van verkennend bodemonderzoek is dan ook niet aan de orde. Alleen wanneer gebruik wordt gemaakt van een wijzigingsbevoegdheid zal bij het opstellen van het wijzigingsplan nader moeten worden aangetoond wat de milieutechnische kwaliteit is van de betreffende percelen.

4.2.4 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden. Deze wet vervangt het Besluit luchtkwaliteit 2005. De Wet luchtkwaliteit voorziet onder meer in een gebiedgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen. Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze ‘niet in betekenende mate’ (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden.

Situatie plangebied

Aangezien het bestemmingsplan recreatiepark Stelleplas puur conserverend is en geen nieuwe ontwikkelingen bevat, is het plan niet van invloed op de luchtkwaliteit in het plangebied. Derhalve is geen sprake van een project ‘in betekenende mate’. De luchtkwaliteit vormt dan ook geen belemmering voor vaststelling van het bestemmingsplan.

4.3 Externe veiligheid

Algemeen

Externe veiligheid heeft betrekking op de veiligheid van degenen die niet bij de risicovolle activiteit zelf zijn betrokken, maar als gevolg van die activiteit wel risico's kunnen lopen, zoals omwonenden. Bij ruimtelijke plannen dient aandacht te worden besteed aan de vraag of er risicovolle activiteiten in en/of nabij het plangebied aanwezig zijn c.q. komen en zo ja, of er sprake is van een toelaatbaar risico. Risicovolle activiteiten zijn:

- het opslaan, gebruiken en/of produceren van gevaarlijke stoffen (inrichtingen);
- het vervoer van gevaarlijke stoffen over auto-, spoor- en waterwegen of door buisleidingen (transportroutes).

Als de afstand tot een risicovolle activiteit maar groot genoeg is, is er sprake van 100% veiligheid. Maar deze afstand kan kilometers groot zijn. Nederland is te klein om deze afstanden te hanteren. Daarom is gekozen voor het hanteren van een basisbeschermingsniveau. Dit wordt geconcretiseerd door toepassing van grens- en richtwaarden voor plaatsgebonden risico (PR) en oriëntatiewaarden voor groepsrisico (GR). Het PR is de kans per jaar dat een persoon die permanent en onbeschermd op een plaats aanwezig is, overlijdt als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting of langs een transportroute. Ook buiten de PR-contouren bestaat nog een invloedsgebied waarbinnen groepen personen slachtoffer kunnen worden van een ongeval. Daarom moet ook het GR worden onderzocht. Het GR geeft de kans per jaar aan dat in één keer een groep mensen van minimaal een bepaalde omvang die zich in de omgeving van een risicovolle activiteit bevindt, dodelijk door een ongeval met gevaarlijke stoffen worden getroffen. De hoogte van het GR is niet ruimtelijk weer te geven, wel het invloedsgebied waarover het GR wordt berekend.

Inrichtingen

Op 27 oktober 2004 is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) in werking getreden. Dit besluit moet individuele en groepen burgers een basisbeschermingsniveau garanderen tegen een ongeval met gevaarlijke stoffen bij een inrichting. Op basis van het Bevi geldt voor het PR rondom een risicovolle inrichting een grenswaarde voor kwetsbare objecten en een richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten¹. Beide liggen op een niveau van 10^{-6} per jaar. Dat wil zeggen een kans van één op het miljoen per jaar dat een persoon die permanent en onbeschermd op een plaats aanwezig is, als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen overlijdt.

Het Bevi legt daarnaast een verantwoordingsplicht voor een gemeente of provincie op voor het groepsrisico (indien dit risico verandert). Het groepsrisico moet verantwoord worden voor het gebied waarbinnen zich de gevolgen van een incident met gevaarlijke stoffen voordoen. Dit is de zogenaamde 1%-letaliteitsgrens; de afstand vanaf de inrichting waarop nog slechts 1% van de blootgestelde mensen in de omgeving overlijdt bij een ongeval bij een inrichting. Bij de verantwoording moet de gemeente of provincie onder andere de zelfredzaamheid van de bevolking en de mogelijkheden voor hulpverlening meewegen. Zij moet hierover advies vragen bij de regionale brandweer. In Zeeland wordt aan deze adviseurstaak invulling gegeven door de Veiligheidsregio Zeeland.

In en nabij het plangebied bevindt zich een aantal inrichtingen waar gevaarlijke stoffen worden op- en/of overgeslagen/ gebruikt (bron: Risicokaart, website provincie Zeeland). Hierna komen deze aan de orde.

Opslag van propaan

Op het recreatiepark zijn twee propaantanks aanwezig. De inhoud van deze opslagtanks bedragen respectievelijk 13 m^3 en 40 m^3 .

Propaantank 13 m^3

De propaantank van 13 m^3 valt qua wet- en regelgeving niet onder het Bevi, maar onder het Activiteitenbesluit. In het Activiteitenbesluit zijn veiligheidsafstanden opgenomen van de opslagtank tot kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten *buiten* de inrichting. Deze bedraagt voor een propaantank van 13 m^3 met een bevoorrading van meer dan 5 keer per jaar 25 meter. Binnen 25 meter van de betreffende propaantank zijn geen objecten, die niet tot de inrichting behoren, aanwezig. Er zijn wel recreatiewoningen, behorend bij de inrichting, binnen deze afstand gelegen. Hierop zijn interne veiligheidseisen van toepassing. Uitgave 19 van de Publicatiereeks Gevaarlijke Stoffen (PGS 19) omvat richtlijnen voor de opslag van propaan. In 2005/ 2006 hebben (her)controles

¹ Grenswaarden moeten in acht worden genomen, van richtwaarden kan enkel om zwaarwegende redenen worden afgeweken.

Voorbeelden van kwetsbare objecten zijn woningen (enkele uitzonderingen daargelaten), gebouwen bestemd voor het verblijf van kwetsbare groepen en gebouwen waarin doorgaans grote aantallen personen gedurende een groot gedeelte van de dag aanwezig zijn.

Voorbeelden van beperkt kwetsbare objecten zijn sport- en kampeerterreinen, sporthallen, zwembaden en speeltuinen, kantoorgebouwen en hotels met een brutovloeroppervlakte van minder dan 1.500 m^2 .

plaatsgevonden naar de naleving van de milieuwetgeving. Wat betreft de interne veiligheidseisen voor recreatieterreinen wordt in de PGS 19 verwezen naar de Handreiking brandveiligheid kampeerterreinen van de NVBR (januari 2007). In deze handreiking zijn brandveiligheidsvoorschriften opgenomen. Eén van die voorschriften stelt dat propaantanks aan de rand van het kampeerterrein moeten worden gesitueerd en goed bereikbaar moeten zijn. In casu is hiervan sprake. Overigens wordt opgemerkt dat het betreffende voorschrift ook onderdeel uitmaakt van de Handreiking Brandveiligheid Kampeerterreinen Zeeland 2007 (Veiligheidsregio Zeeland), die na actualisering wordt vastgesteld als gemeentelijk beleid.

Propaantank 40 m³

De tweede propaantank heeft een inhoud van 40 m³ en valt onder het Bevi. Het Bevi maakt onderscheid in categoriale en niet-categoriale inrichtingen. Bij niet-categoriale inrichtingen, waaronder deze propaantank, moet formeel een kwantitatieve risicoanalyse (QRA) worden uitgevoerd. Een aantal veelvoorkomende situaties zijn door het RIVM doorgerekend en in een afstandentabel vermeld. In overleg met het RIVM is afgesproken dat, indien de aanwezige situatie overeenkomt met de uitgangspunten van de berekeningen, deze afstandentabel gebruikt mag worden. Voor de propaantank zijn de volgende doorzetgegevens bekend: in 2006 is in 8 ritten 172.518 liter propaangas geleverd. De tabel van RIVM geeft afstanden voor reservoirs met een inhoud van 20 m³ en 50 m³, gekoppeld aan doorzetten van 100, 300 en 600 m³/jaar. Bij een inhoud van 50m³ en een doorzet van 300m³/jaar ligt de PR-6/jaar-contour op 40/45 meter. Bij grote afwijkingen, zoals bijvoorbeeld een doorzet van meer dan 600 m³ /jaar, dient er daadwerkelijk een QRA gemaakt te worden. Dit is hier niet het geval.

Binnen de afstand van 45 meter zijn geen objecten, die niet tot de inrichting behoren, aanwezig. Er zijn wel recreatiewoningen en een speelterrein, behorend tot de inrichting binnen de 45 meter-contour van de propaantank aanwezig. Wederom zijn de interne veiligheidseisen uit de PGS 19 van toepassing, evenals de voorschriften uit de Handreiking brandveiligheid kampeerterreinen. Ook de propaantank van 40 m³ is in 2005/ 2006 gecontroleerd op de naleving van de milieuvoorschriften. De tank is aan de rand van het recreatiepark gelegen en is goed bereikbaar. Hiermee wordt voldaan aan de voorschriften uit de handreiking.

Het groepsrisico wordt – net als bij LPG tankstations – volledig bepaald door de tankauto BLEVE². De afstand van het invloedsgebied bedraagt in alle gevallen 105 meter (zijnde de afstand tussen de tankauto en de 35 KW/m² warmtestralingscontour (100% letaal) behorende bij een BLEVE van de tankauto) De 1% letaliteitsafstand van de BLEVE van de tankauto ligt op 190 meter. Binnen deze afstand zijn twee woningen aanwezig die niet behoren tot de inrichting. Gelet op artikel 1, lid 1, sub a, onder 1^o van het Bevi kunnen deze woningen worden beschouwd als beperkt kwetsbare objecten. Voorliggend plan kent een conserverend karakter. Hierdoor is geen sprake van een wijziging van het GR.

² BLEVE is een afkorting voor "boiling liquid expanding vapour explosion" (kokende vloeistof-gasexpansie-explosie). Dit is een soort explosie die kan voorkomen als een houder (tank) met een brandbare vloeistof onder druk openscheurt.

Veiligheidsmaatregelen

Om de interne veiligheid op het recreatiepark te bevorderen zijn enkele maatregelen op het park getroffen. Tussen het recreatiepark en de propaantank met een inhoud van 13 m³ is een brandwerende muur aanwezig. Deze muur kent eenzelfde hoogte als de tankhoogte. De propaantank met een inhoud van 40 m³ wordt door middel van een aarden wal, die eveneens eenzelfde hoogte als de tank kent, van het recreatiepark afgescheiden. Via het milieuspoor wordt ingezet op een verhoging met een halve meter van zowel de brandwerende muur als de aarden wal om daarmee de afscherpende werking verder te vergroten.

In 2003 is er voor het gehele recreatiepark een rampenbestrijdingsplan opgesteld. Aanleiding hiervoor waren de beide propaantanks. In 2009 wordt dit plan geactualiseerd, waarbij de status wordt gewijzigd in een Aanvalsplan+. De reden hiervoor is om aan de ene kant het plan beter te laten aansluiten op het aanvalsplan van de brandweer. Daarnaast is het Aanvalsplan+ meer multidisciplinair van opzet met aandacht voor de inzet van de overige hulpdiensten en de gemeentelijke rampbestrijdingsorganisatie.

De bereikbaarheid van het recreatiepark voor de brandweer is goed. Op het kampeerterrein Stelleplas is voor de bluswerkzaamheden een ringleiding aanwezig. Op dit gedeelte van het recreatiepark zullen, omwille van het aanbrengen van meer logica, de recreatieobjecten worden hernummerd. Hiermee wordt het in het geval van een calamiteit voor de brandweer eenvoudiger om het desbetreffende object te vinden. In de voorschriften van voorliggend bestemmingsplan zijn minimale afstandsmaten van recreatieobjecten tot de kavelgrens opgenomen, hiermee wordt beoogd dat de brand niet snel overslaat tussen de 'buren'. Op het Hof van Zeeland zijn diverse brandkranen aanwezig. De hier gelegen recreatiewoningen beschikken over rookmelders.

Zowel het gasleidingnet van het kampeerterrein Stelleplas als die van het Hof van Zeeland is voorzien van diverse afsluiters. Beide delen van het recreatiepark beschikken verder over een calamiteitenplan.

Bedrijven

Er zijn twee bedrijven vallend onder het Bevi, die van mogelijk van invloed zijn op de veiligheid van aanwezigen op het recreatiepark Stelleplas.

Boerendijk 7, Heinkenszand

Op dit bedrijf wordt ondermeer kleinfruit bevroren ter verdere bewerking. Hiervoor beschikt het bedrijf over een ammoniakkoelinstallatie. In de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi) zijn voor categoriale inrichtingen, waaronder ammoniakkoelinstallaties, afstanden voor het plaatsgebonden risico opgenomen. De ligging van de PR 10⁻⁶/jaar-contour rondom een ammoniakkoelinstallatie is ondermeer afhankelijk van de hoeveelheid ammoniak, het type installatie en de opstellingsuitvoering. De installatie van het bedrijf aan de Boerendijk 7 omvat maximaal 3.000 kg ammoniak, de maximale werktemperatuur bedraagt -30 °C en alle ammoniakvoerende onderdelen zijn binnen opgesteld (opstellingsuitvoering 1). Als gevolg hiervan is het PR rondom de betreffende installatie kleiner dan 10⁻⁶ per jaar. Er

behoeft daarom geen afstand tot kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten in acht te worden genomen.

In het kader van de afgifte van de milieuvergunning heeft een kwantitatieve risicoanalyse (QRA) van de ammoniakkoelinstallatie plaatsgevonden (Energie Consult Holland BV, 28 juni 2002). Uit deze analyse blijkt dat de oriëntatiewaarde van het GR zoals gesteld in het Bevi niet wordt overschreden. Voorliggend bestemmingsplan voorziet niet in nieuwe ontwikkelingen. Het GR zal derhalve niet wijzigen.

Finlandweg 1, Nieuwdorp

Dit bedrijf is op grote afstand van het plangebied gelegen (in vogelvlucht circa 6 kilometer). De activiteiten van dit bedrijf bestaan uit de op- en overslag van diverse producten, waaronder levensmiddelen. Daarnaast worden op het bedrijf sapconcentraten gemengd. Een deel van de opslag vindt plaats onder geconditioneerde omstandigheden. Voor de koeling wordt ondermeer ammoniak gebruikt. Verder wordt op de bedrijfslocatie een terminal ingericht voor de behandeling en opslag van containers. Een (klein) deel hiervan kan gevaarlijke stoffen bevatten. In het kader van de afgifte van de milieuvergunning heeft een kwantitatieve risicoanalyse (QRA) plaatsgevonden (Save, oktober 2007). Uit deze analyse blijkt dat de PR 10^{-6} /jaar-contour niet verder reikt dan grofweg de bedrijfslocatie zelf, de Bijleveldhaven en de Westhofhaven. De PR 10^{-6} /jaar-contour ligt daarmee op zeer grote afstand van onderhavig plangebied.

Ten aanzien van het groepsrisico is het invloedsgebied (uitgaande van het meest ongunstige scenario) berekend op 6,5 kilometer. Een gedeelte van het plangebied ligt derhalve binnen dit gebied. Uit de risicoanalyse blijkt dat de oriëntatiewaarde van het GR zoals gesteld in het Bevi niet wordt overschreden. Voorliggend bestemmingsplan voorziet niet in nieuwe ontwikkelingen. Het GR zal derhalve niet wijzigen.

Advies Veiligheidsregio Zeeland

Artikel 12, lid 3 van het Bevi schrijft voor dat voorafgaand aan de vaststelling van bijvoorbeeld een bestemmingsplan de regionale brandweer, in verband met groepsrisico, de gelegenheid dient te krijgen advies uit te brengen over de mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp of zwaar ongeval en over de zelfredzaamheid van personen in het invloedsgebied van de inrichting. Met betrekking tot voorliggend bestemmingsplan is advies aangevraagd bij de Veiligheidsregio Zeeland.

De veiligheidsregio heeft in haar advies aangegeven dat het groepsrisico onder de oriëntatiewaarden ligt en omdat het gaat om een conserverend bestemmingsplan er formeel geen nieuwe maatregelen nodig zijn. Toch wordt een tweetal adviezen gegeven om de zelfredzaamheid (mate waarin mensen zichzelf in veiligheid kunnen brengen) van de aanwezige personen kan verbeteren. Geadviseerd wordt om op het recreatiepark de toeristenfolder 'Denk Vooruit' te verspreiden om zo ook de buitenlandse gasten te informeren. Daarnaast wordt geadviseerd de plaatsing van een WAS-paal (Waarschuwing en Alarmering Systeem) te overwegen. De gemeente heeft van het advies kennis genomen en zal hieraan, los van het bestemmingsplantraject, aandacht besteden.

Transportroutes

In de “Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen”, gepubliceerd in augustus 2004 door enkele ministeries, zijn risiconormen voor vervoerssituaties beschreven. Qua methodiek sluit de circulaire aan op het Bevi (het hanteren van plaatsgebonden risico en groepsrisico). In de nabijheid van het recreatiepark Stelleplas lopen twee transportroutes voor gevaarlijke stoffen, te weten de rijksweg A58 en de Sloeweg (bron: Risicokaart, website provincie Zeeland).

Risico-inventarisatie

In 2006 heeft in opdracht van de provincie Zeeland een risico-inventarisatie van het wegtransport gevaarlijke stoffen in Zeeland plaatsgevonden (Risico-inventarisatie wegtransport gevaarlijke stoffen Zeeland, Adviesgroep AVIV BV, februari 2006). Doel van de inventarisatie was het signaleren van mogelijke aandachtspunten voor bestaande ruimtelijke situaties. Gebleken is dat op geen van de beschouwde wegvakken – tellingen zijn ondermeer gehouden bij Heinkenszand en Nieuwdorp – het plaatsgebonden risico een niveau van 10^{-6} bereikt. Verder overschrijdt bij geen enkele locatie langs de beschouwde wegen het berekende groepsrisico de oriëntatiewaarde. Voorliggend bestemmingsplan voorziet niet in nieuwe ontwikkelingen. Het GR zal derhalve niet wijzigen.

Situatie plangebied

Gelet op het voorgaande vormt het vervoer van gevaarlijke stoffen over de A58 en Sloeweg geen risico voor het plangebied.

4.4 Kabels, leidingen en straalpaden

Planologisch relevante buisleidingen dienen in het bestemmingsplan te worden bestemd en voorzien van stroken waarbinnen mogelijke beperkingen gelden. Planologisch relevante leidingen zijn:

- Hoofdtransportleidingen;
- Hoogspanningsleidingen van 50 kV en hoger;
- Buisleidingen voor transport van brandbare gasen met een druk van 20 bar of hoger;
- Buisleidingen voor transport van brandbare vloeistoffen met een diameter van 4” en hoger;
- Buisleidingen voor transport van giftige stoffen;
- Buisleidingen met een diameter van 400 mm en hoger buiten de bebouwde kom;
- Optisch vrije paden.

In het Omgevingsplan Zeeland 2006-2012 en de Provinciaal Milieuverordening (PMV) is het provinciale beleid vastgelegd over leidingenstroken. In deze leidingenstroken dienen alle toekomstige hoofdtransportleidingen te worden gelegd. Dit zijn:

- gas, olie, olieproducten, chemische producten, vaste stoffen/goederen;
- aardgas met een diameter groter of gelijk aan 18”;
- defensiebrandstoffen;

- warmte en afvalwater, ruwwater of halffabrikaat voor de drink- en industriewatervoorziening met een diameter groter of gelijk aan 18”.

De hoofdregel is dat, wanneer tussen industrieën, industriële centra of aanlandingspunten een leidingenstrook is aangegeven, alle toekomstige hoofdtransportleidingen bestemd voor het vervoer van of naar deze industrieën, centra of punten in deze leidingenstrook dienen te worden gelegd. Hierdoor is een betere borging van leidingenstroken mogelijk en kunnen nieuwe leidingen met minder problemen worden aangelegd.

In het plangebied komt een groot aantal soorten leidingen en kabels voor (rioolleidingen, leidingen nutsvoorzieningen etc.). Deze kabels en leidingen zijn veelal niet-planologisch relevant en aangelegd langs/in combinatie met infrastructuur.

Over de noordelijke punt van het gebied loopt een 150 kV leiding. Op de verbeelding is een dubbelbestemming opgenomen ten behoeve van de hoogspanningsleiding.

4.5 Water

Water en ruimtelijke ordening hebben met elkaar te maken. Enerzijds is water één van de sturende principes in de ruimtelijke ordening en kan daarmee beperkingen opleggen aan het ruimtegebruik. Anderzijds kunnen ontwikkelingen in het ruimtegebruik ongewenste effecten hebben op de waterhuishouding. Een goede afstemming tussen beiden is derhalve noodzakelijk om problemen, zoals bijvoorbeeld wateroverlast, slechte waterkwaliteit, verdroging, etc., te voorkomen. Per 1 november 2003 is door een wijziging van het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro) een watertoets in ruimtelijke plannen verplicht geworden. In deze paragraaf wordt beschreven op welke wijze in het plangebied met water en watergerelateerde aspecten wordt omgegaan.

Huidige watersysteem

Grondwatersysteem

Het watersysteem in het plangebied is van het type ‘Groot zoet’. Bij het type ‘Groot zoet’ zijn er grote zoetwaterbellen in de bodem aanwezig, waar in principe grondwateronttrekking mogelijk is afhankelijk van de functietoekenning van de gebieden. Onder de holocene deklaag met een dikte van 0,5 tot 1,0 meter ligt het eerste watervoerende pakket van matig fijn zand en matig grof zand. Hierdoor kan de neerslag gemakkelijk in de bodem infiltreren en bevindt zich zoet water tot op een diepte van meer dan 15 meter beneden het maaiveld. De heersende grondwatertrap is grondwatertrap VII (GHG 80 tot 140 centimeter beneden maaiveld en de GLG op meer dan 120 centimeter beneden maaiveld).

Oppervlaktewatersysteem

Aan de westzijde van het plangebied ligt de Stelleplas waarvan het water via een buisleiding en sloot door het plan via de sloot langs de Stelleweg wordt afgevoerd naar een sloot aan de zuidkant van de A58 in de richting van gemaal Maelstede. Het polderpeil van de hoofdwaterloop van het gebied is 0,30 meter -NAP zomerpeil en 0,50 meter – NAP winterpeil. De maaiveldhoogte ligt tussen 0,5 +NAP en 1,50 +NAP en tot 3,5 +NAP op de Stelledijk.

Toekomstige watersysteem

Er worden geen aanpassingen gedaan aan het watersysteem. Er is mogelijk een kleine toename van het verhard oppervlak door aanbouwen aan bestaande recreatiewoningen en het aanbrengen van tuinverharding. De toename van de verharding is kleiner dan 1000 m² zodat geen extra waterberging nodig is. Volgens de optimalisatiestudie afvalwatersystemen (OAS) Borsele uit 2004 voldoet Heinkenszand (Stelleplas) ruimschoots aan de huidige en toekomstige normen met betrekking tot het rioleringsstelsel.

Waterbeleid en toegekende waterhuishoudkundige functies

‘Waterbeleid 21e eeuw’ (Rijksbeleid)

In het afgelopen decennium heeft Nederland meerdere keren te kampen gehad met wateroverlast. Dit heeft geresulteerd in een omslag in het waterbeleid en het denken over water. Het rijk, de provincies, de waterschappen en de gemeenten zijn onder meer overeengekomen dat:

- het water zoveel mogelijk moet worden vastgehouden daarna moet worden geborgen en daarna pas afgevoerd mag worden;
- voor ruimtelijke plannen een zogenaamde watertoets uitgevoerd dient te worden, hierin dienen de keuzes ten aanzien van waterhuishoudkundige aspecten gemotiveerd beschreven te worden.

Deelstroomgebiedsvisie

De deelstroomgebiedsvisie is een gezamenlijk product van de waterschappen, gemeenten en de provincie als trekker. Hierin spelen “ruimte voor water” en “water als ordenend principe” een belangrijke rol. De visie richt zich primair op het voorkomen van wateroverlast door overstroming door veel neerslag in een korte tijd. Hieruit volgen richtlijnen voor de ruimtelijke inrichting van het gebied om wateroverlast tegen te gaan en een aantal mogelijke technische maatregelen welke kunnen worden ingezet. De maatregelen kunnen worden ingedeeld in de voorkeursvolgorde van ‘vasthouden - bergen - afvoeren’. De doelstelling van deze maatregelen is een afvoer te krijgen die niet groter is dan de landbouwkundige afvoer.

‘Omgevingsplan Zeeland 2006-2012’

In het kader van de kwaliteit van de woonomgeving wordt in het Omgevingsplan onder meer gestreefd naar het voorkomen van wateroverlast. Eén van de middelen hiervoor is de waterkansenkaart. De kaart geeft aan waar functies vanuit het watersysteem/beheer optimaal bediend kunnen worden (kleine risico's voor wateroverlast en vochttekort) en het waterbeheer in beginsel tegen de laagste kosten kan worden uitgevoerd. De locatie ligt in een gebied dat zeer geschikt is voor stedelijke uitbreiding. Het gebied ligt op circa 0,8 meter tot 1,0 meter boven Normaal Amsterdams Peil. In het plangebied zijn beperkte mogelijkheden voor infiltratie. Er is sprake van weinig zettinggevoeligheid. Het plangebied vormt geen aandachtsgebied voor waterhuishouding.

‘Met het water mee; waterbeheerplan 2002 – 2009’

Het waterschap richt zich op het in stand houden en versterken van gezonde en veerkrachtige watersystemen. Het oppervlaktewater wordt niet los gezien van het grondwater. Ruimtelijke plannen moeten daartoe getoetst worden op de gevolgen voor de waterhuishouding.

‘Rioleringsplan Borsele 2006 – 2011’

De gemeente streeft naar een doelmatige inzameling en transport van het water en het voorkomen van wateroverlast en naar verbetering van de waterkwaliteit. Andere doelstellingen:

- het vasthouden van regenwater en het voorkomen dat regenwater en afvalwater onnodig wordt verontreinigd;
- waterbesparing en het benutten van water in de waterketen.

‘Concept waterplan Borsele’

Het plan voldoet aan de uitgangspunten van het concept waterplan Borsele.

Overleg waterbeheerder

In overleg met het Waterschap Zeeuwse Eilanden is de “checklist watertoets” opgesteld. Door het waterschap is meegedeeld dat de Stelledijk geen waterkerende functie heeft. Het resultaat van het overleg over relevante aspecten met betrekking tot de waterhuishouding en toetsingscriteria zijn opgenomen in onderstaande tabel.

Thema	Waterdoelstelling	Toetsing
Veiligheid/ Waterkering	Waarborgen veiligheidsniveau en daarvoor benodigde ruimte	Het plangebied ligt niet in of nabij primaire waterkeringen en/of transportroutes gevaarlijke stoffen over water. Het aspect veiligheid is derhalve niet aan de orde.
Wateroverlast (vanuit oppervlaktewater)	Voldoende ruimte voor vasthouden/bergen/afvoeren van water. Vergroten van de veerkracht van het watersysteem	Er wordt geen nieuwbouw opgericht. Het verhard oppervlak kan toenemen door beperkte aanbouw en verharding van de tuinen. Vanwege deze mogelijk kleine toename heeft geen extra berging te worden gerealiseerd. Wateroverlast is niet aan de orde.
Watervoorziening/-aanvoer	Het voorzien van de bestaande functie van water van de juiste kwaliteit en de juiste hoeveelheid op het juiste moment. Het tegengaan van nadelige effecten van veranderingen in ruimtegebruik op de behoefte aan water.	Er is geen sprake van toename van het verhard oppervlak. De watervoorziening niet in het geding.
Volksgesondheid	Minimaliseren risico water gerelateerde ziekten en plagen; Voorkomen van verdrinkingsgevaar/-risico's via o.a. de daarvoor benodigde ruimte	Er zijn geen overstorten die uitkomen op het oppervlaktewater. Voor de Stelleplas geldt een zwembod.
Riolering/RWZI	Afkoppelen van (schone) verharde oppervlakken i.v.m. reductie hydraulische belasting RWZI; rekening houden met (ook eventuele filter)ruimte daarvoor	Er worden geen nieuwe gebouwen opgericht het aspect riolering is dan ook niet van toepassing.
Bodemdaling	Voorkomen van maatregelen die (extra) maaiveldsdalingen met name in zettingsgevoelige gebieden kunnen veroorzaken	Er zullen geen veranderingen in het peilregiem plaatsvinden die voor bodemdaling zorgen.
Grondwater Overlast	Tegengaan/Verhelpen van grondwateroverlast	De grondwaterstand hoeft niet te worden aangepast. Er zijn geen problemen met grondwateroverlast.
Oppervlakte waterkwaliteit	Behoud/Realisatie van goede waterkwaliteit voor mens en natuur	Geen gebruik zal worden gemaakt van uitloogbare materialen. De beoogde ontwikkeling heeft geen negatieve invloed op de oppervlaktewaterkwaliteit.
Grondwater Kwaliteit	Behoud en realisatie van goede waterkwaliteit voor mens en natuur	Er wordt geen (extra) water de grond ingebracht en daarom heeft de beoogde ontwikkeling geen nadelige gevolgen voor de grondwaterkwaliteit.
Verdroging	Bescherming karakteristieke grondwaterafhankelijke ecologische waarden	Er is geen sprake van het onttrekken van grondwater of het specifiek infiltreren van grondwater met als doel het later weer op te pompen in het plangebied, dus verdroging is hier niet aan de orde.
Natte Natuur	Ontwikkeling & bescherming van een rijke, gevarieerde en natuurlijk karakteristieke aquatische natuur	Er bevindt zich geen natte natuur in of nabij het plangebied. Er zijn daarom geen bijzondere maatregelen te treffen.
Onderhoud (mogelijkheid) waterlopen	Oppervlaktewater dient adequaat onderhouden te worden.	Rekening is gehouden met een vrije onderhoudsstrook met een breedte van 5 meter aan een zijde bij sloten met een bovenbreedte van minder dan 8m
Waterschapswegen	Binnen het plangebied ligt een gedeelte van een weg van het waterschap	Daar het een conserverend plan betreft is de invloed op de Stelleweg (van het waterschap) welke voor de helft binnen het plan is gelegen minimaal.

5. JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING

5.1 Opzet bestemmingsregeling

Gelet op de planopgave (consolidatie gebruik en functies, actualisering regeling), praktische overwegingen (toetsing bouwaanvragen), toegankelijkheid / inzichtelijkheid voor de burger en rechtszekerheid is gekozen voor een gedetailleerde opzet van de bestemmingsregeling (verbeelding en planregels).

Verbeelding en renvooi

De verbeelding bestaat uit een digitale weergave, waarop de bestaande situatie, wat betreft bebouwing en kadastrale eigendomsgrenzen, in de ondergrond is weergegeven. Op deze ondergrond zijn vlakken getekend waarin door middel van een bestemming is aangegeven welk gebruik ter plaatse is toegestaan. Deze bestemmingen zijn per perceel of voor enkele percelen gezamenlijk met een letter aangeduid of met een combinatie van letters en corresponderen met afzonderlijke artikelen in hoofdstuk 2 (Bestemmingen) van de planregels. In het renvooi is daarbij dezelfde volgorde aangehouden als in het desbetreffende hoofdstuk. Voorts zijn bij de bestemmingen verschillende aanduidingen opgenomen. De betekenis van de aanduidingen wordt verklaard in het renvooi en in de planregels. Enkele aanduidingen zijn alleen in het renvooi aangegeven (bijvoorbeeld de plangrens).

Een aantal percelen is voorzien van een dubbelbestemming. Dit betekent dat de planregels uit beide bestemmingen van toepassing zijn. Voor een beoordeling van de gebruiks- en bouw mogelijkheden ter plaatse van een perceel dienen op de verbeelding de aangebrachte bestemming en eventuele aanduiding te worden bekeken, het renvooi te worden geraadpleegd en het bijbehorende artikel te worden gelezen.

Planregels

De volgorde in de planregels komt overeen met de publicatie "Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen SVBP 2008" van het ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieu (VROM). De planregels zijn opgenomen in vijf hoofdstukken. Hoofdstuk 1 van de planregels bevat inleidende regels als gehanteerde begrippen en regels voor de wijze van meten. Deze planregels zijn noodzakelijk voor een juiste interpretatie van de bestemmingsplanregels.

In hoofdstuk 2 zijn de op de verbeelding gebruikte bestemmingen geregeld. In deze planregels is het toelaatbare gebruik van gronden en bouwwerken aangegeven (bestemmingsomschrijving) en zijn diverse regels inzake het bouwen opgenomen. In de bestemmingsartikelen zijn ook afwijkmogelijkheden (ontheffings- en wijzigingsbevoegdheden) opgenomen.

Hoofdstuk 3 omvat algemene regels die voor het gehele plangebied van toepassing zijn. Deze algemene regels zijn van belang voor een juiste interpretatie van de bestemmingsregels. Enkele artikelen worden in paragraaf 4.3 toegelicht. Daarnaast zijn in hoofdstuk 3 opgenomen:

- een algemene ontheffingsbevoegdheid die ruimte biedt voor burgemeester en wethouders om van de regels die in de voorafgaande hoofdstukken zijn opgenomen, af te wijken;
- een algemene wijzigingsbevoegdheid ten behoeve van overschrijding bestemmingsgrenzen;
- planregels inzake de procedure, die moet worden gevolgd bij toepassing van de in het plan opgenomen ontheffings- en wijzigingsbevoegdheden.

De overgangs- en slotregels zijn ondergebracht in hoofdstuk 4 van de planregels. In dit hoofdstuk is onder andere bepaald hoe moet worden omgegaan met het gebruik van en bouwen voor legaal aanwezige functies die niet in overeenstemming zijn met het plan. Deze functies zijn onder het overgangsrecht geplaatst. De overige regels behoeven geen nadere toelichting.

5.2 Gehanteerde bestemmingen

In deze paragraaf wordt een toelichting gegeven op de gehanteerde bestemmingen en wat binnen deze bestemmingen is toegestaan (gebruik en bouwen).

Artikel 4: Recreatie

Dagrecreatie en Verblijfsrecreatie

Recreatie vormt in dit bestemmingsplan veruit de belangrijkste bestemming. Het grootste deel van het plangebied valt onder deze bestemming waardoor dagrecreatie in het hele gebied is toegestaan. De recreatiewoningen en kampeermiddelen mogen alleen binnen de op de verbeelding met de aanduiding verblijfsrecreatie (vr) aangegeven bouwvlakken worden gebouwd.

Om de huidige verdeling op het recreatiepark te behouden is gekozen voor een tweedeling van het park. Het huidige kampeerterrein heeft een zelfde aanduiding gekregen in dit bestemmingsplan. Hier zijn uitsluitend kampeermiddelen waaronder kampeerchalets toegestaan. In het gedeelte van het Geertruidahof en het Hof van Zeeland zijn uitsluitend recreatiewoningen toegestaan. Door middel van aanduidingen in de bouwvlakken in combinatie met de opgenomen definities wordt hierdoor de bestaande structuur van het recreatiepark behouden. Voor kampeermiddelen geldt tevens een beperktere hoogte om zo het karakter van het terrein te behouden. Voor het entreeperceel is een specifieke gebruiksaanduiding (sr-rwkt) opgenomen omdat gezien de specifieke locatie beide sets met planregels voorstelbaar zijn. Zo kan voor het perceel gekozen worden voor óf kampeermiddelen óf recreatiewoningen.

Het bestemmingsplan vormt een instrument om de ruimtelijke kwaliteit te waarborgen en in het bijzonder die van het kampeerterrein te verbeteren. In combinatie met de veiligheidsafstanden die nodig zijn in het kader van de brandveiligheid is een regeling opgenomen die voornamelijk de afstanden tot aan de ontsluitingswegen en de afstand tot de perceelsgrenzen strikt regelt. Hierdoor wordt verder verdichting van het

bebouwingsbeeld tegengegaan. Door het opnemen van een minimummaat van de percelen per bebouwingstype wordt voorkomen dat de percelen te vaak worden opgesplitst en de bebouwing te dicht op elkaar gebouwd wordt. In de meer afgebakende binnenterreinen is tevens een maximum aantal kampeermiddelen of recreatiewoningen bepaald om de huidige situatie te bevrozen. Voor het kampeerterrein geldt een maximaal bebouwd oppervlak van 70 m² per bouwperceel. Voor de recreatiewoningen geldt een maximum bebouwd oppervlak van 75 m². Het totaal aan bijgebouwen is voor beide typen beperkt tot 20 m². Om de nodige flexibiliteit in het plan te houden is er voor het college van burgemeester en wethouders een ontheffingsbevoegdheid opgenomen om bebouwing tot respectievelijk 80 m² en 85 m² toe te staan.

Er is in verband met brandveiligheid in overleg met de brandweer zoveel mogelijk uitgegaan van een afstand van 5 meter tot de weg en tussen de kampeermiddelen en recreatiewoningen onderling. Alleen daar, waar de huidige situering van kampeermiddelen of recreatiewoningen een afstand van 5 meter tot de weg niet toelaat, wordt handhaving als onredelijk gezien. Daarom is op het gehele kampeerterrein gekozen voor een afstand van 2,5 meter tot aan de weg. Voor de afstand van gebouwen onderling is een ontheffingsbevoegdheid opgenomen om kortere afstanden toe te staan na een positief advies van de brandweer. De brandweer toetst daarbij op basis van 'gelijkwaardigheid'. Het gaat hierbij om het treffen van bouwkundige maatregelen, die, gelijk aan de genoemde afstandsmaat, een uitstellend effect hebben op het moment dat een brand tussen 'buren' overslaat.

Centrum- en servicevoorzieningen

De aanwezige en beoogde gebouwen die ten dienste van het recreatiepark zijn/worden opgericht, maar andere functies dan verblijfsrecreatie omvatten, zijn middels een specifieke functieaanduiding aangewezen. Dit geldt zowel voor centrumvoorzieningen waar onder ander horeca (maximaal 1400 m² bedrijfsvloeroppervlakte) en detailhandel is toegestaan. Maar ook voor sanitairgebouwen en receptiegebouwen. Ook de twee aanwezige dienstwoningen zijn binnen de aanduiding 'centrum' toegestaan. De afmetingen van de bebouwing zijn zoveel mogelijk afgestemd op de huidige situatie en de regeling in de voorgaande bestemmingsplannen. Binnen het bouwblok van de huidige brasserie zijn tevens verblijfsrecreatieve appartementen toegestaan. Deze regel is overgenomen vanuit het voorgaande bestemmingsplan.

Twee bouwblokken die nu zijn aangeduid als centrum zouden in de toekomst in beeld kunnen komen voor het realiseren van recreatiewoningen. Omdat hiervoor op dat moment nadere onderzoeken moeten worden uitgevoerd, zijn deze twee percelen als wijzigingsgebied aangewezen. Het college kan hierdoor besluiten de aanduiding van centrum naar verblijfsrecreatie te wijzigen.

Nutsvoorzieningen

De aanwezige propaantanken ten behoeve van het recreatiepark zijn aangeduid als collectieve nutsvoorziening (nv).

Waterrecreatie

De gemeente en de gebruikers van het recreatiepark hebben de wens om meer recreatieve activiteiten op de Stelleplas te ontplooiën. Om dit mogelijk te maken is in een hoek van de oever van de Stelleplas tegen de centrumbebouwing aan een wijzigingsgebied aangewezen. In dit gebied zijn nu dagrecreatieve activiteiten toegestaan met gebouwen van beperkte afmetingen ten behoeve van de waterrecreatie. Omdat een aantal onderzoeken (waaronder bodem en flora en fauna) nog moeten worden uitgevoerd is voor grotere bebouwing ten behoeve van de waterrecreatie een wijzigingsbevoegdheid voor het college van burgemeester en wethouders opgenomen.

Artikel 3: Groen en Artikel 7: Verkeer

De huidige structuur van het park is in het onderliggende plan bevroren. Belangrijkste manier om dit te bewerkstelligen is het vastleggen van de huidige groen- en wegenstructuur in de bestemmingen 'Groen' en 'Verkeer'. In beide bestemmingen zijn alleen de voorzieningen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan die benodigd zijn voor de twee bestemmingen plus nutsvoorzieningen. Omdat in de groenzones een aantal parkeerplaatsen aanwezig zijn, zijn deze middels de aanduiding parkeerterrein(p) specifiek aangewezen voor dit gebruik.

Artikel 8: Water

De Stelleplas zelf en de uitloper ervan binnen het Hof van Zeeland zijn bestemd als 'Water'. Om recreatief medegebruik van de plas mogelijk te maken heeft de plas een aanduiding 'recreatie' (r) gekregen.

Artikel 10: Leiding- Hoogspanningsverbinding en Artikel 11: Waarde - Cultuurhistorie

De hoogspanningsleiding die over het terrein loopt, heeft de dubbelbestemming "Leiding-Hoogspanningsverbinding" gekregen. Het gebruik is hiermee geregeld.

De Stelledijk is middels een dubbelstemming 'Waarde – Cultuurhistorie' beschermd. Dit vanwege de cultuurhistorische waarde van de dijk in zijn omgeving.

Aanlegvergunningen

Om de dijk te beschermen zijn bepaalde werkzaamheden op de dijk ondergebracht in deze dubbelbestemming met een aanlegvergunningstelsel. Voor het uitvoeren van bepaalde werkzaamheden moet vooraf toestemming worden gevraagd aan burgemeester en wethouders. Omdat ook aan de voet van de dijk bepaalde werken schadelijk kunnen zijn voor het dijklichaam geldt het aanlegvergunningstelsel tevens in de 'vrijwaringszone – dijk' die valt binnen de bestemmingen 'Recreatie' en 'Groen'

Artikel 6: Tuin en Artikel 9: Wonen

In het plangebied is een burgerwoning aanwezig. Deze is conform de voorgaande bestemmingregels bestemd tot 'Wonen'. Alle bouw- en gebruiksregels zijn zoveel mogelijk afgestemd op de bestaande situatie. De voortuin van de woning is bestemd als 'Tuin', omdat bebouwing in deze zone niet wenselijk is.

Artikel 5: Sport

Het op het recreatiepark aanwezige buitenzwembad is conform de SVBP voorzien van de bestemming 'Sport'. Omdat het vanuit de gemeente niet voorstelbaar of wenselijk wordt geacht dat er zich andere vormen van sport op deze locatie vestigen, is het gebruik middels een aanduiding beperkt tot alleen zwembad. Wel zijn ondergeschikte horeca en detailhandel ten behoeve van het zwembad toegestaan. In de bouwregels is ruimte gecreëerd voor het oprichten van glijbanen en springtorens. De bebouwingsmogelijkheden zijn afgestemd op de huidige situatie en het voorgaande bestemmingsplan.

5.3 Handhaving

Algemeen

Het bestemmingsplan vormt de juridische vertaling van het ruimtelijke beleid voor een periode van 10 jaar. Een actieve opstelling van de gemeente is wenselijk om ongewenste ontwikkelingen tegen te gaan en gewenste ontwikkelingen actief te stimuleren. Ruimtelijk beleid is dynamisch van aard.

Bij de uitvoering van het ruimtelijk beleid heeft de gemeente meerdere instrumenten, waaronder het bestemmingsplan en het daaraan gekoppelde vergunningstelsel, het geven van bekendheid aan en het draagvlak creëren voor het ruimtelijk beleid, toezicht houden en handhaven. Bij het opstellen van het bestemmingsplan wordt gestreefd naar helderheid in regelgeving, zodat in praktijk geen misvattingen ontstaan.

De gemeente heeft de plicht om het bestemmingsplan te handhaven. In dat kader wordt periodiek de feitelijke gebiedssituatie verkend. Daarbij kunnen in principe de volgende situaties zich voordoen, waarbij steeds is aangegeven wat de consequenties met betrekking tot handhaving zijn:

Ten aanzien van bouwwerken

1. Het bouwwerk is legaal en past binnen de vigerende bestemmingsplanregeling.
 - Handhaving is niet aan de orde.
2. Het bouwwerk is legaal, maar past niet binnen de vigerende bestemmingsplanregeling.
 - Handhaving is niet aan de orde; het bouwwerk valt onder het overgangsrecht.
3. Het bouwwerk is illegaal, maar past wel binnen de vigerende bestemmingsplanregeling.
 - Handhaving is aan de orde, maar de illegale situatie kan worden opgeheven door de aanvraag en afgifte van een bouwvergunning.
4. Het bouwwerk is illegaal en past ook niet binnen de vigerende bestemmingsplanregeling.
 - Handhaving is aan de orde.

Ten aanzien van gebruik van de gronden

1. Het gebruik is conform het vigerende bestemmingsplan.
 - Handhaving is niet aan de orde.
2. Het gebruik is in strijd met het vigerende bestemmingsplan, maar conform een door de gemeente vastgesteld gedoogbeleid.
 - Handhaving is niet aan de orde.
3. Het gebruik is in strijd met het vigerende bestemmingsplan, maar niet met het voorgaande bestemmingsplan.
 - Handhaving is niet aan de orde; het gebruik valt onder het overgangsrecht.
4. Het gebruik is in strijd met vigerende én voorgaande bestemmingsplan.
 - Handhaving is aan de orde.

Bij het vaststellen van illegale situaties, zoals bouwwerken, of gebruik in strijd met de bestemmingsplanvoorschriften, wordt telkens beoordeeld of deze overtredingen nog gelegaliseerd kunnen worden door het verlenen van een bouwvergunning of het verlenen van een ontheffing van de bestemmingsplanbepalingen. Helaas blijkt dat niet alle illegale bouwwerken en/of gebruikswijzen gelegaliseerd kunnen worden. In dat geval is handhavend optreden noodzakelijk. Het aantal niet te legaliseren overtredingen is niet zonder meer in te schatten. Overigens mag, als gevolg van regelmatig handhavend optreden, verwacht worden dat dit aantal na verloop van enkele jaren zal afnemen.

Burgers en bedrijven weten dat er tegen illegale situaties wordt opgetreden. Dit zal zijn effect hebben op de burgerlijke (on)gehoorzaamheid.

Recreatiepark Stelleplas

Aan de hand van de aanwezige en nog te houden inventarisaties, jurisprudentie en ontwikkelingen rond de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) zal worden aangegeven op basis van welke prioriteiten en overwegingen er wordt gehandhaafd. In een nog op te stellen Nota Handhaving recreatiepark Stelleplas zal worden aangegeven op basis van welke prioriteiten en overwegingen er wordt gehandhaafd. Er zal daarbij onderscheid worden gemaakt in de korte en middellange termijn. Niet alles kan immers in één keer aangepakt worden. Er zullen prioriteiten gesteld moeten worden.

In principe moet, zoals eerder aangegeven, bij ieder illegaal bouwwerk en bij ieder illegaal gebruik van gronden worden gehandhaafd. Bij illegale situaties moet onderscheid worden gemaakt tussen situaties met een lage prioriteit en een hoge prioriteit. De prioriteit wordt bijvoorbeeld bepaald door het effect van de overtreding op de omgeving/het leefmilieu en door de inbreuk op het planologisch regime. Ook de duur van de overtreding en de (brand)veiligheid kunnen een rol spelen in de prioriteitstelling. Verder is de eventuele precedentwerking van belang. Voorop staat dat iedere illegale situatie zorgvuldig onderzocht moet worden.

Handhaving strijdig gebruik

Er is een aanvang gemaakt met de handhaving van het strijdig gebruik van de gronden op het recreatiepark en dan voornamelijk op het gebruik van recreatiewoningen en kampeermiddelen ten behoeve van permanente bewoning.

Op 21 december 2004 heeft het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Borsele beleid vastgesteld inzake het aanpakken van permanente bewoning van recreatieverblijven op recreatieterreinen. Dit beleid beoogt een einde te maken aan het onjuiste gebruik van recreatieverblijven zodat de recreatieve functie van recreatieverblijven behouden blijft. Om dit te bereiken zal handhavend worden opgetreden tegen iedere permanente bewoner van een recreatieverblijf, met uitzondering van degenen die een geldige gedoogverklaring hebben.

Onder permanente bewoning wordt hierbij verstaan het gebruiken van het recreatieverblijf als hoofdverblijf, als centrum voor de sociale en maatschappelijke activiteiten, ongeacht het aantal overnachtingen per jaar. Alle mensen die op de peildatum van 1 januari 2005 permanent in een recreatieverblijf woonden, konden in aanmerking komen voor een gedoogverklaring. Deze verklaring is zowel gebonden aan de persoon als aan het object. Dus zodra de huidige bewoners overlijden, verhuizen of de woning wordt verkocht, vervalt de gedoogverklaring. Alle mensen die na 1 januari 2005 in een recreatieverblijf zijn gaan wonen, worden aangeschreven dat de permanente bewoning in strijd is met het bestemmingsplan en dat deze strijdigheid binnen een bepaalde termijn beëindigd dient te worden.

Omdat sprake is van een strijdig gebruik dat is gedoogd, maar niet gelegaliseerd valt het gebruiken van de recreatiewoningen of kampeermiddelen niet onder het overgangsrecht

zoals opgenomen in dit bestemmingsplan. Er is namelijk sprake van strijdig gebruik met zowel voorliggend als het voorgaande bestemmingsplan.

Omdat voor permanente bewoning een specifiek beleid is opgesteld en daarin is vastgelegd dat sprake is van gedogen en niet van legaliseren is het gebruik van de in artikel 4.1.1, lid 1 sub j van het Besluit ruimtelijke ordening geboden mogelijkheid tot legalisering niet aan de orde. Bewust is gekozen voor een uitsterfconstructie met persoonsgebonden beschikkingen waardoor het recreatiepark haar recreatief karakter ook in de toekomst zal behouden.

6. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Het bestemmingsplan is consoliderend van aard en voorziet niet in uit te voeren werken of werkzaamheden. Het bestemmingsplan is daarmee economisch uitvoerbaar. Nader onderzoek op grond van 3.1.6 van het Besluit op de ruimtelijke ordening is niet nodig gebleken. Bij die percelen waarvoor een wijzigings- dan wel ontheffingsbevoegdheid is opgenomen, zal medewerking slechts worden verleend nadat de financiële haalbaarheid hiervan bij dat concrete verzoek vooraf is aangetoond.

7. MAATSCHAPPELIJKE TOETSING EN INSPRAAK

7.1 Rapportering inspraak

Ingevolge de inspraakverordening van de gemeente Borsele dient de gemeente de bevolking te betrekken bij de voorbereiding van plannen op ruimtelijk gebied. Bij de totstandkoming van voorliggend bestemmingsplan heeft overleg plaatsgevonden met een klankbordgroep, waarvoor ondermeer de Verenigingen van Eigenaren waren uitgenodigd. De opmerkingen van de klankbordgroep zijn betrokken bij de vervaardiging van het plan. Het voorontwerpbestemmingsplan heeft gedurende twee weken (9 september tot en met 22 september 2009) op het gemeentesecretariaat ter inzage gelegen en is gepubliceerd op de gemeentelijke website. Daarnaast heeft op 14 september 2009 een inspraakbijeenkomst plaatsgevonden. De reacties zijn betrokken bij het opstellen van het ontwerp van het bestemmingsplan. Het inspraakrapport is als bijlage 1 opgenomen achter deze toelichting.

7.2 Uitkomsten overleg ex artikel 3.1.1 Bro

Ter voldoening aan het bepaalde in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijk ordening dient bij de voorbereiding van een bestemmingsplan, waar nodig, overleg gepleegd te worden met besturen van gemeenten, Rijks- en Provinciale diensten etc. Voor dit plan is overleg gepleegd met:

- Ministerie van VROM;
- Provincie Zeeland;
- Waterschap Zeeuwse Eilanden;
- Veiligheidsregio Zeeland;
- Tennet.

De ingekomen reacties zijn als bijlage 2 opgenomen achter deze toelichting. Bij de hierna volgende behandeling van de reactie is steeds een puntsgewijze samenvatting gegeven van de betreffende reactie.

Ministerie van VROM

Brief van 2 oktober 2009

Het plan geeft de betrokken rijksdiensten geen aanleiding tot het maken van opmerkingen, gelet op de nationale belangen.

Provincie Zeeland

Brief van 21 september 2009

Heeft naar aanleiding van het bestemmingsplan geen opmerkingen

Waterschap Zeeuwse Eilanden

Brief van 9 september 2009

Het plan bevat de mogelijkheid om door middel van een wijzigingsbevoegdheid het bebouwd oppervlakte voor centrumvoorzieningen te vergroten. Hiervoor dient

compensatie plaats te vinden. In dit geval bevat de Stelleplas echter voldoende bergingscapaciteit voor afgekoppeld hemelwater. Geadviseerd wordt bij nieuwbouw het gebruik van uitlogende materialen te vermijden. Uitbreiden van de centrumfunctie kan ook leiden tot extra bedrijfsafvalwater. Bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid dient daarom contact opgenomen te worden met het waterschap.

Veiligheidsregio Zeeland

Brief van 2 november 2009

In het plan wordt gesproken over brandmelders in de recreatiewoningen die in verbinding staan met de receptie. Het gaat echter om rookmelders waarbij geen doormelding plaatsvindt. Verder geeft de veiligheidsregio nog een tweetal adviezen om de zelfredzaamheid van aanwezige bewoners te vergroten; de folder 'Denk Vooruit' en een WAS-paal.

De toelichting is hierop aangepast.

Tennet

Geen reactie ontvangen

8. GEWIJZIGDE VASTSTELLING

Gedurende de periode van 24 november 2009 tot en met 4 januari 2010 heeft het ontwerp bestemmingsplan “Recreatiepark Stelleplas 2010” op het gemeentehuis ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn tegen het ontwerp bestemmingsplan vier zienswijzen ingediend, waarvan één door meerder personen/bedrijven is ‘ondertekend’. Op 26 januari 2010 is een hoorzitting gehouden, waarbij de indieners van zienswijzen in de gelegenheid zijn gesteld een mondelinge toelichting te geven op hun zienswijze. De zienswijzen hebben niet geleid tot wijzigingen van het plan. Het plan is wel ambtshalve op enkele punten aangepast. Het betreft de volgende wijzigingen:

Toelichting

- pagina 39, 3^e alinea, 4^e zin: “... (maximaal 900 m2 bedrijfsvloeroppervlakte)” is vervangen door “... (maximaal 1400 m2 bedrijfsvloeroppervlakte)”;
- paragraaf 5.3:
 - pagina 41, onder punt 1, 1^e zin: “... bouwwerk is vergund ...” is vervangen door “... bouwwerk is legaal ...”;
 - pagina 41, onder punt 2, 1^e zin: “... bouwwerk is vergund ...” is vervangen door “... bouwwerk is legaal ...”;
 - pagina 41, onder punt 3, 1^e zin: “... bouwwerk is niet vergund (illegaal) ...” is vervangen door “... bouwwerk is illegaal ...”;
 - pagina 42: onder het eerste punt 4, 1^e zin: “... bouwwerk is niet vergund (illegaal) ...” is vervangen door “... bouwwerk is illegaal ...”;
 - pagina 43, 1^e paragraaf: de tekst “Aan de hand van de gehouden (...) er wordt gehandhaafd.” is vervangen door de tekst “Aan de hand van de aanwezige en nog te houden inventarisaties, jurisprudentie en ontwikkelingen rond de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) zal worden aangegeven op basis van welke prioriteiten en overwegingen er wordt gehandhaafd.”
 - pagina 43, 3^e paragraaf, 1^e zin: “Vooruitlopend (...) Stelleplas is een aanvang gemaakt ...” is vervangen door “Er is een aanvang gemaakt ...”.

Regels

- artikel 1:
 - begrip 1.2: de volledige tekst is vervangen door “bestemmingsplan: het bestemmingsplan “Recreatiepark Stelleplas 2010” van de gemeente Borsele bestaande uit een toelichting, een verbeelding (plankaart) en een set regels”;
 - de begrippen 1.13 (bedrijfsmatig gebruik (van een recreatiewoning))” en 1.15 (beroepsmatig gebruik (van een recreatiewoning)) zijn komen te vervallen;
 - toegevoegd is het begrip “bedrijfsdoeleinden: een bedrijfsmatige activiteit uitsluitend of overwegend gericht op de uitoefening van industriële-, ambachtelijke-, distributie- en groothandelsactiviteiten en/of het leveren van diensten.”;
 - toegevoegd is het begrip “bedrijfsvloeroppervlakte horecavoorzieningen: de gezamenlijke vloeroppervlakte van terrassen, verkoopruimten, magazijnen, bergingen, kantoren en verblijfsruimten en de overige voor de bedrijfsvoering benodigde vloeroppervlakte”;
- artikel 4.2.2, onder IV, sub c: “900 m2” is vervangen door “1400 m2”;
- artikel 16.2, onder a: “... gedurende 4 weken ter inzage” is vervangen door “... gedurende 1 week ter inzage”.

Verbeelding

- het logo van de gemeente Borsele is op de analoge verbeelding opgenomen;
- op de analoge verbeelding zijn de teksten “Vastgesteld bij raadsbesluit van 1 april 2010”, “De voorzitter”, “De griffier” toegevoegd;
- onderhoek: toegevoegd is de datum van het ontwerp “17-11-2009” en de datum vastgesteld “01-04-2010”;
- Geertruidahof 23, 24 en 25: de grens van het bouwvlak is aangepast aan de daadwerkelijke situering van de woningen;
- Hof van Zeeland 7 en 8: overeenkomstig de daadwerkelijke situatie is voor de kavels een bouwaanduiding ‘twee-aan’ opgenomen;
- legenda:
 - de tekst “specifieke vorm van recreatie – woning en kampeerterrein” is vervangen door “specifieke vorm van recreatie – recreatiewoning of kampeerterrein”;
 - de tekst “maximum aantal wooneenheden” is vervangen door “maximum aantal recreatiewoningen of kampeermiddelen”.