

No.:

Portefeuillehouder:
Wethouder Van Dis

Afdeling:
Ruimtelijke Ontwikkeling

Behandelaar:
P. Quist

De raad van de gemeente Tholen

Tholen, 13 september 2016

Onderwerp: Voorstel om:

1. ingediende zienswijze ontvankelijk en ongegrond te verklaren;
2. het bestemmingsplan 'Recreatiepark Wulpdal' gewijzigd vast te stellen;
3. geen exploitatieplan vast te stellen.

Geachte raad,

Samenvatting

Er is een bestemmingsplan opgesteld voor het ontwikkelen van het Recreatiepark Wulpdal in het gebied Gorishoek. Het bestemmingsplan maakt verblijfsrecreatieve ontwikkeling mogelijk in de vorm van realisatie van recreatiewoningen en bijbehorende voorzieningen. Tegen het ontwerpbestemmingsplan zijn twee zienswijzen ingediend waarvan één zienswijze is ingetrokken. De Provincie Zeeland heeft enkele ambtshalve opmerkingen gemaakt die leiden tot aanpassingen van het bestemmingsplan.

In dit raadsvoorstel wordt aandacht besteed aan de ingediende zienswijze en de opmerkingen van de Provincie Zeeland.

Met de initiatiefnemers is een anterieure overeenkomst gesloten in het kader van kostenverhaal conform de Wet ruimtelijke ordening. Het vaststellen van een exploitatieplan is dan vervolgens niet nodig. Afsluitend adviseren wij uw raad in te stemmen met ons voorstel en over te gaan tot vaststelling van het bestemmingsplan.

Aanleiding

Het bestemmingsplan heeft tot doel de ontwikkeling van een verblijfsrecreatieterrein in het gebied Gorishoek mogelijk te maken. Het voornemen bestaat al geruime tijd en is in verschillende beleidsstukken opgenomen.

Thans zijn de plannen concreet, is een anterieure overeenkomst en een overeenkomst voor verevening gesloten en is een ontwerpbestemmingsplan ter visie gelegd, dat nu kan worden vastgesteld.

Gevolgde procedure

Het ontwerpbestemmingsplan met bijlagen heeft met ingang van 22 juli 2016 voor een periode van zes weken (tot en met 1 september 2016) ter inzage gelegen. De documenten waren ook te raadplegen op de website www.ruimtelijkeplannen.nl. Tijdens de terinzagelegging zijn twee zienswijzen ingediend waarvan één zienswijze is ingetrokken. De ingetrokken zienswijze zal hierna niet worden behandeld.

Zienswijze

Er is een zienswijze ingediend door:

1. Camping de Zeester, Gorishoeksedijk 33 te Scherpenisse

De zienswijze is tijdig ingediend en daarmee ontvankelijk.

samenvatting zienswijze

1. Enkele in de toelichting benoemde gegevens zijn achterhaald;
2. Bezwaar tegen permanente bewoning;
3. Landschappelijke inpassing moet aan de zuidkant bestaan uit een groenstrook van 10 m. Wil recreatiewoningen vanuit privacy niet zien;
4. Wil niet dat er een vulstation voor duikflessen komt; wenst dat de gemeente dit uitsluit in een straal van 15 km rondom Wulpdal;
5. Niet duidelijk hoe de aanvoer van bouwmaterialen gaat;
6. Duikers maken geen gebruik van uitgang in het zuiden en daarmee verliest de uitgang zijn algehele nut. Deze toegang zal een mooie entree zijn voor ongenode gasten;
7. De opmerking in 6.2.2 dat er in de richting van de omgeving geen problemen zijn te verwachten verbaast; er wordt wel overlast van Wulpdal verwacht. Waarom is niet gekeken naar de ligging van zijn woning? VNG-brochure noemt 50 m tussen recreatiepark en woningen. Is van mening dat Wulpdal ten opzichte van zijn woning inrichtingsmaatregelen moet treffen. Wulpdal doet er goede aan voorzieningen te treffen dat hun huurders maximaal beschermd worden tegen geluiden van de kantine van de Zeester;
8. Merkt op dat er een ondergrondse persleiding loopt waarmee bij graafwerkzaamheden rekening moet worden gehouden;
9. Rekening houden met een strook voor onderhoud de watergangen en waterafvoer van de camping mag niet worden ingedamd.

commentaar zienswijze

1. De benaming Havenweg is juist. De hoeveelheid standplaatsen van de Zeester is de maximale hoeveelheid standplaatsen die ingevolge het geldende bestemmingsplan zijn toegestaan. De duikschool c.a. zal uit de toelichting worden geschrapt.
2. Het ontwerpbestemmingsplan laat permanente bewoning niet toe.
3. Camping de Zeester is opgenomen in het op 13 juni 2013 vastgestelde bestemmingsplan 'Verblijfsrecreatieterreinen' met de bestemming 'recreatie kampeerterrein'. Binnen die bestemming zijn standplaatsen toegestaan en ook een dienstwoning. Aan de rand van de camping dient een landschappelijke inpassing te worden aangebracht in de vorm van opgaande beplanting met een breedtemaat van 5 m. Deze strook dient binnen de begrenzing van de Zeester te worden aangebracht, ook ter hoogte van de dienstwoning. Indien reclamant voldoet aan die verplichting zijn alleen daardoor al de toekomstige recreatiewoningen in Wulpdal aan het zicht onttrokken. Dit laat onverlet dat ook Wulpdal de verplichting heeft te zorgen voor een landschappelijke inpassing en dat via een voorwaardelijke verplichting opgelegd krijgt.
4. Dit gaat over concurrentieverhoudingen en dat is geen onderwerp om in een bestemmingsplan te regelen. Overigens hebben de initiatiefnemers van Wulpdal aangegeven niet van plan te zijn een dergelijk vulstation te realiseren.
5. Ook dit is geen onderwerp om in het bestemmingsplan te regelen. We hebben wel initiatiefnemers gevraagd op welke wijze men voornemens is dat te doen. De eerste fasen gaan via de Gorishoeksedijk en de overige fase gaan via de Havenweg. Als van zelfsprekend neemt men maatregelen om eventuele overlast zo veel als mogelijk te voorkomen.
6. Duikers kunnen van deze uitgang gebruik maken, maar daarnaast kunnen ook andere gebruikers van het park op die wijze via een korte route bij het water komen. Het al dan niet afsluiten met een poort of het nemen van andere veiligheidsmaatregelen is geen onderwerp voor een bestemmingsplan. Initiatiefnemers hebben hierin een eigen verantwoordelijkheid.
7. Bij paragraaf 6.2.2. en de daar genoemde VNG-brochure gaat het om de relatie tussen een recreatiepark met woningen. Er is ten opzichte van camping de Zeester geen sprake van een verhouding recreatiepark versus woningen: het gaat om twee naast elkaar liggende recreatieparken. Zou ook wel heel bijzonder zijn om maatregelen bij Wulpdal te eisen, terwijl vanaf de eigen camping Zeester bijvoorbeeld dezelfde geluiden afkomstig zijn. Voor het maken van geluid gelden regels via het Activiteitenbesluit en daaraan moet een ieder voldoen, zowel Wulpdal, als de Zeester. In het gedeelte van Wulpdal dat grenst aan de locatie waar de dienstwoning van reclamant zich bevindt, zijn uitsluitend recreatiewoningen voorzien; de voorzieningen ten behoeve van Wulpdal bevinden zich op grote afstand van die dienstwoning. In een bestemmingsplan wordt primair beoordeeld of er sprake is van een goede ruimtelijke ordening en in de relatie Wulpdal - de Zeester is dat naar onze mening het geval.

8. Ook dit is een uitvoeringsmaatregel en wordt niet geregeld in een bestemmingsplan. Er zal uiteraard rekening moet worden gehouden met de aanwezige persleiding.
9. Voor alle waterwerkzaamheden is een watervergunning nodig van het waterschap en in dat kader heeft al het nodige overleg plaatsgevonden. Het waterschap kijkt daarbij niet alleen naar Wulpdal, maar ook naar de omgevingsaspecten en naar de wijze van onderhoud. Zo nodig stelt het waterschap hier voorwaarden aan. In het kader van het ontwerpbestemmingsplan heeft men dat niet nodig geoordeeld.

Conclusie zienswijze

De zienswijze kan ongegrond worden verklaard.

Overige opmerkingen

Ter voldoening aan het bepaalde in artikel 3.8, lid 1, sub b, van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) juncto artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is het ontwerpbestemmingsplan toegezonden aan de Provincie Zeeland, waterschap Scheldestromen en de Veiligheidsregio Zeeland. Deze organisaties hebben geen zienswijze ingediend maar door de Provincie Zeeland zijn wel nog opmerkingen gemaakt. Deze wordt hieronder weergegeven. De gemaakte opmerking rechtvaardigt naar onze mening het aanbrengen van wijzigingen in het ontwerpbestemmingsplan. Om die wijzigingen rechtskracht te laten verkrijgen is een gewijzigde vaststelling van het ontwerpbestemmingsplan nodig.

Opmerkingen Provincie Zeeland, mail d.d.17 augustus 2016

1. Landschappelijke inpassing: De inrichtingstekening moet verder worden uitgewerkt. Daarbij zullen dwarsdoorsneden, assortimentskeuze, hoogtes en visualisaties opgenomen moeten worden.

reactie

In bijlage 1 bij de regels is de landschappelijke inpassing beschreven en via de regels is dit aangemerkt als een voorwaardelijke verplichting. Naar aanleiding van deze opmerking zullen daarin ook dwarsdoorsneden, assortimentskeuze, hoogtes en visualisaties, worden opgenomen.

2. In het plan ontbreekt de toetsing aan artikel 2.17 Landschap en erfgoed van Verordening ruimte van de provincie Zeeland.

reactie

In de toelichting zal dit worden toegevoegd.

3. De vraag is of de opgenomen voorwaardelijke verplichting met de woorden 'met inachtneming' wel voldoende is. Daarnaast ontbreekt de instandhouding als voorwaarde.

reactie

Het is helder dat een gedetailleerde vastlegging van recreatiewoningen, waterpartijen, groengebieden etc. bij een project dat zich uitstrekt over enkele jaren niet verstandig is. Het is van belang dat er enige flexibiliteit overblijft. Denk in dit verband ook aan het moeten voldoen aan het Activiteitenbesluit waardoor, zoals uit onderzoek is gebleken, enige verschuiving nodig is.

Dat gegeven gekoppeld aan de wens om toch inzicht te geven over de wijze van landschappelijke inpassing en de inrichting/opzet van het recreatiepark (denk aan het belang van waterpartijen in kader van waterberging) is gekozen voor een voorwaardelijke verplichting en daarbij de woorden 'met inachtneming'. Er is geen sprake van vrijblijvendheid, maar enige aanpassing binnen de gekozen benadering kan wenselijk zijn. Voorts zijn er duidelijk afspraken gemaakt in de anterieure overeenkomst en de overeenkomst voor verevening.

In de betreffende regel zal de instandhouding worden toegevoegd.

4. Verzocht wordt om alsnog de dubbelbestemming voor archeologie op te nemen met een vrijstellingsdiepte tot 80 cm onder maaiveld.

reactie

In de regels wordt alsnog de gevraagde dubbelbestemming opgenomen. In toelichting wordt dit eveneens verwoord.

5. De passage over het Provinciaal Verkeer- en Vervoer Plan is verouderd. Er is een nieuw mobiliteitsplan. De ideeën voor het verleggen van en busroute lijken niet reëel.

reactie

De betreffende tekst in de toelichting wordt vervangen door een nieuwe tekst.

Ambtshalve wijzigingen

Het is gewenst in het vast te stellen bestemmingsplan enkele ambtshalve wijzigingen aan te brengen. Enerzijds naar aanleiding van genoemde opmerkingen van de provincie, anderzijds is het gewenst geoordeeld de aan het recreatiepark grenzende woning Gorishoeksedijk 31 onderdeel te laten uitmaken van het plangebied en de woning positief te bestemmen.

De wijzigingen in de regels en op de verbeelding worden in bijgevoegd ontwerpbesluit vermeld. Tevens wordt hierdoor de toelichting op enkele onderdelen aangepast.

Vaststelling exploitatieplan

Volgens artikel 6.12 van de Wro stelt uw raad tegelijk met de vaststelling van een bestemmingsplan een exploitatieplan vast voor de gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen. Met deze algemene maatregel van bestuur wordt bedoeld het Besluit ruimtelijke ordening. Op grond van het tweede lid van genoemd artikel is vaststelling van een exploitatieplan niet nodig indien op een andere wijze in het kostenverhaal is voorzien.

Aangezien met initiatiefnemers een anterieure overeenkomst is gesloten is het daardoor niet nodig een exploitatieplan vast te stellen.

Voorstel

Het bestemmingsplan kan thans door uw raad worden vastgesteld. U wordt voorgesteld om:

- * de ingediende zienswijze ontvankelijk en ongegrond te verklaren;
- * het bestemmingsplan 'Recreatiepark Wulpdal' gewijzigd vast te stellen;
- * geen exploitatieplan vast te stellen,

een en ander overeenkomstig bijgevoegd ontwerp-besluit.

Het bestemmingsplan met bijbehorende stukken zijn voor u op de gebruikelijke wijze ter inzage gelegd.

Hoogachtend,

Burgemeester en wethouders van Tholen,
de secretaris de burgemeester

S. Nieuwkoop

G.J. van de Velde-de Wilde

De raad van de gemeente Tholen;

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders d.d. 13 september 2016;

overwegende dat een bestemmingsplan is voorbereid voor het ontwikkelen van het recreatiepark Wulpdal in het gebied Gorishoek;

dat het ontwerpbestemmingsplan ingevolge artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening juncto artikel 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht met ingang van 22 juli 2016 tot en met 1 september 2016 ter inzage heeft gelegen;

dat van de terinzagelegging tevoren mededeling is gedaan in de Staatscourant en de Eendrachtbode van 21 juli 2016, terwijl de mededeling van terinzagelegging en het ontwerpplan tevens is geplaatst op de website www.ruimtelijkeplannen.nl;

dat tegen het ontwerpbestemmingsplan een zienswijze is ingediend door:

1. Camping de Zeester, Gorishoeksedijk 33 te Scherpenisse;

dat burgemeester en wethouders in hun eerdergenoemde voorstel op de zienswijze zijn ingegaan en geconcludeerd hebben dat deze ongegrond is;

dat burgemeester en wethouders tevens hebben geconcludeerd dat er redenen zijn voor enkele ambtshalve aanpassingen;

gelet op het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening, het Besluit ruimtelijke ordening en de Algemene wet bestuursrecht;

b e s l u i t :

- I in te stemmen met de becommentariëring van de zienswijze zoals verwoord in het voorstel van burgemeester en wethouders, deze tot de zijne te maken en onderdeel te doen zijn van dit besluit;
- II de zienswijze van camping de Zeester ontvankelijk en ongegrond te verklaren;
- III het bestemmingsplan Recreatiepark Wulpdal vast te stellen, zoals opgenomen in het GML-bestand NL.IMRO.0716.BPWulpdal-VG01, met inachtneming van de volgende wijzigingen:
 - a. wijziging op de verbeelding:
 1. Voor het gehele plangebied wordt de dubbelstemming 'Waarde - Archeologie' opgenomen;
 2. Het plangebied wordt uitgebreid met het perceel Gorishoeksedijk 31, kadastraal bekend gemeente Scherpenisse, sectie F, nummer 642 en het perceel wordt bestemd tot 'Wonen'.
 - b. wijzigingen in de regels:
 1. in artikel 5.2.2. wordt zowel in lid 1, als in lid 2 na de woorden 'vindt plaats' toegevoegd 'en wordt in stand gehouden';

2. Er wordt een nieuw artikel 6 'Wonen' en een nieuw artikel 7 'Waarde - Archeologie' toegevoegd en de nadien komen artikelen worden vernummerd.

IV geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.

Aldus vastgesteld door de raad van
de gemeente Tholen in zijn openbare
vergadering van 20 oktober 2016.

, voorzitter

, griffier