

Hulst

Uitbreiding recreatiecentrum De Vogel



bestemmingsplan

Uitbreiding recreatiecentrum De Vogel

Hulst

bestemmingsplan

identificatie

identificatiecode:
NL.IMRO.0677.BpdeVogel-000O

projectnummer:
221528.008925.00

opdrachtgever:
ir. J.J. van den Berg

planstatus

datum:
16-04-2013

status:
ontwerp

Inhoudsopgave

Toelichting		4
Hoofdstuk 1	Het plan	6
1.1	Aanleiding en doel	6
1.2	Huidige situatie en omgeving	7
1.3	Beoogde ontwikkeling	10
1.4	Planologische afweging	20
1.5	Afweging beleid en sectorale aspecten	21
Hoofdstuk 2	Toelichting op de bestemmingsregeling	22
2.1	Inleiding	22
2.2	Gehanteerde bestemmingen	23
Hoofdstuk 3	Uitvoerbaarheid	28
3.1	Financiële uitvoerbaarheid	28
3.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	29
3.3	Handhaving	29



toelichting

Hoofdstuk 1 Het plan

1.1 Aanleiding en doel

Aanleiding

Recreatiecentrum De Vogel is voornemens een nieuwe centrumvoorziening met een overdekt zwembad, een binnenspeelhal, nieuwe winkel, hoogwaardig restaurant en een nieuwe receptie te realiseren op de huidige locatie. Doel van deze kwaliteitsverbetering is het creëren van een meerwaarde voor het bedrijf en de omgeving.



Figuur 1.1. Ligging en begrenzing Recreatiecentrum De Vogel met uitbreiding

Voor de exploitatie van deze kwaliteitsslag is het nodig dat het aantal eenheden op de camping wordt vergroot. Daartoe zijn ten zuiden van de kreek gronden (met een oppervlakte van circa 11,5 ha) aangekocht. Ter plaatse worden circa 275 eenheden geprojecteerd.

De beoogde uitbreiding van Recreatiecentrum De Vogel is niet mogelijk binnen de geldende kaders van het bestemmingsplan Buitengebied Hulst Noord. Daarin zijn de gronden bestemd voor Agrarische doeleinden, met de subbestemming landschappelijke, cultuurhistorische en natuurwaarden en Natuur. Er is daarom een bestemmingplanprocedure noodzakelijk, waarmee de beoogde uitbreiding planologisch mogelijk kan worden gemaakt.

Doel

De gemeente staat positief tegenover het initiatief. Om de beoogde uitbreiding van de camping mogelijk te maken is het opstellen van een nieuw bestemmingsplan noodzakelijk. Voorliggend bestemmingsplan is dan ook opgesteld om het plan juridisch-planologisch mogelijk te maken.

1.2 Huidige situatie en omgeving

Ligging

Het huidige recreatiecentrum De Vogel is als volgt gesitueerd.

- Recreatiecentrum De Vogel grenst aan de kern Hengstdijk in Oost-Zeeuws-Vlaanderen.
- De historische kern Hulst en grote stad Terneuzen met alle voorzieningen liggen binnen een straal van 10 kilometer. Via de Vogelweg ligt het recreatiecentrum nabij de provinciale weg, de ontsluitingsweg die Oost-Zeeuws-Vlaanderen verbindt met de noordelijk gelegen Zeeuwse eilanden of het zuidelijk gelegen Antwerpen.
- Het recreatiecentrum ligt direct aan de noordzijde van de kreek De Vogel. Deze kreek is een Natura 2000-gebied en onderdeel van de provinciale ecologische hoofdstructuur. De kreek is deels in eigendom bij het recreatiecentrum.
- De camping heeft een oppervlakte van 34 ha met daarnaast nog 16 ha water van de Vogelkreek. De vergunning betreft 529 eenheden en 15 bungalows, vier bedrijfswoningen en één groepsaccommodatie.

Uitbreiding van de camping is beoogd aan de zuidzijde van de kreek.

- Deze gronden zijn agrarisch in gebruik (akkers).
- Langs de randen liggen enkele ontsluitingswegen (Vogelweg, Vogeldijk).

De Vogeldijk ligt ten zuiden en ten oosten van de gronden. Het deel van de Vogeldijk ten zuiden van het plangebied is daarbij beplant met bomen.

Begrenzing plangebied uitbreiding recreatiecentrum De Vogel

Het plangebied wordt begrensd door:

- Vogelkreek (noordgrens).
- Vogeldijk (oostgrens en zuidgrens).
- Vogelweg (westgrens).
- Voor de verbinding van de uitbreiding met het bestaande deel van het recreatiecentrum is een weg over de kreek geprojecteerd. Deze weg sluit aan op de bestaande infrastructuur van de camping.



Figuur 1.2. Begrenzing plangebied

Actueel grondgebruik

Het actuele grondgebruik laat zich als volgt beschrijven.

- Akkerbouw. Het grootste deel van de 11,5 hectare van het plangebied is agrarisch in gebruik. Er is sprake van bouwland.
- Natuur. De kreek en een deel van de oever maken deel uit van de provinciale ecologische hoofdstructuur en/of Natura 2000.



Figuur 1.3. Provinciale ecologische hoofdstructuur Kreek De Vogel



Figuur 1.4. Natura 2000 Kreek De Vogel

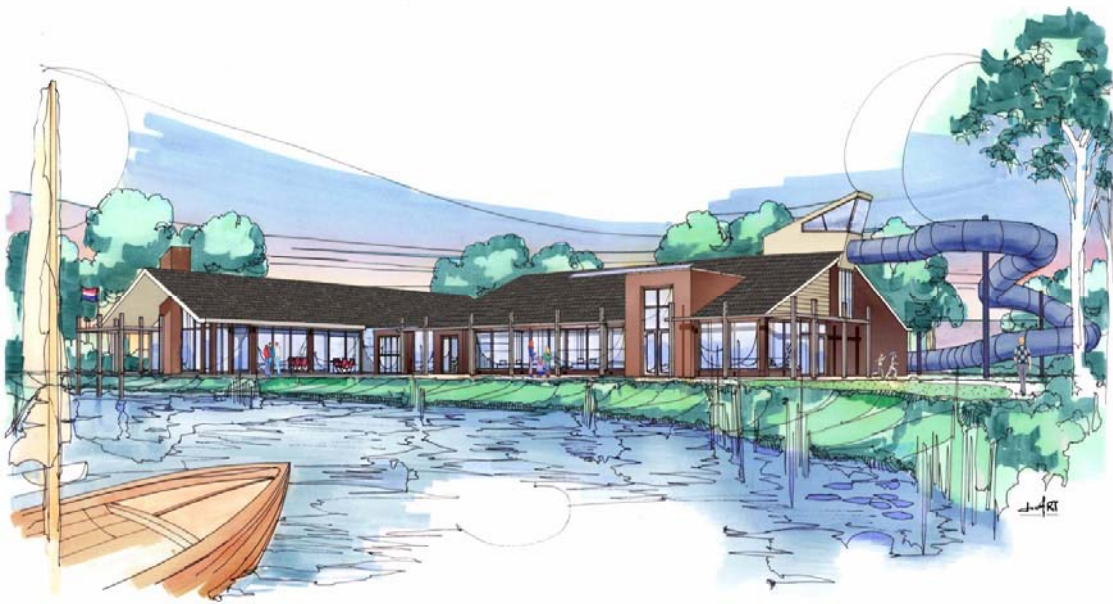
1.3 Beoogde ontwikkeling

Kwaliteitsverbetering bestaande voorzieningen

Recreatiecentrum De Vogel vernieuwt. Op het bestaande terrein worden nieuwe, hoogwaardige voorzieningen gerealiseerd in het nieuwe centrum. De nieuwe voorzieningen bestaan uit onder andere:

- een nieuw zwembad;
- binnenspeeltuin;
- restaurant;
- waterspeeltuin.

Deze kwaliteitsverbetering vindt plaats binnen het geldende bestemmingsplan Hengstdijk.



Figuur 1.5. Beeld van het nieuwe centrum

Uitbreiding is noodzakelijk voor kwaliteitsverbetering

Teneinde de hiervoor benoemde kwaliteitsverbetering mogelijk te maken, worden de agrarische gronden ten zuiden van de Kreek De Vogel aangewend voor verblijfsrecreatie. Op deze gronden zijn de volgende nieuwe functies geprojecteerd (zie ook figuur 1.6):

- een interne ontsluitingsweg;
- een pad langs de Vogelweg;
- vaste standplaatsen, toeristische standplaatsen en verhuureenheden, in totaal 275 eenheden;
- dienstgebouwen en voorzieningen;
- dierenweiden, groen- en speelvoorzieningen;
- waterberging en landschappelijke inpassing.



Figuur 1.6. Globale opzet kwaliteitsverbetering

Interne ontsluitingsweg

Het recreatiecentrum De Vogel vindt het in verband met de sociale veiligheid wenselijk dat gasten via één centrale toegang het recreatiecentrum betreden. Deze entree ligt aan de noordzijde van de kreek De Vogel.

Nu aan de zuidzijde een uitbreiding is voorzien is de aanleg van een interne ontsluitingsweg parallel aan de Vogelweg noodzakelijk. Primaire aansluitingen op de Vogelweg of Vogeldijk zijn daarmee niet nodig. Een gecontroleerde toegang van motorvoertuigen tot het recreatiecentrum is daarmee gewaarborgd.

De interne ontsluitingsweg wordt zo dicht mogelijk langs het huidige tracé van de Vogelweg aangelegd. Uiteindelijk komt een klein deel van de huidige kreek ten behoeve van de beoogde ontsluiting te vervallen. Het bestemmingsplan voorziet in compensatie van dit deel van de kreek.

Langs de Vogeldijk zijn op plekken (één in zuidelijke en één in oostelijke richting) calamiteitenontsluitingen voorzien voor gemotoriseerd verkeer. Centraal langs de Vogeldijk is voorts voorzien in een uitgang voor alle verkeer.

Voetpad

De wens bestaat op termijn aan de oostzijde van de Vogelweg ook een vrijliggend voetpad te realiseren. Dit pad zal openbaar toegankelijk zijn.

Standplaatsen

De uitbreiding van het recreatiecentrum biedt plaats aan 275 standplaatsen. Op deze standplaatsen zijn kampeermiddelen gedacht, maar ook stacaravans en bouwwerken ten behoeve van recreatief nachtverblijf (zoals chalet of trekkershut). Met dit laatste begrip worden bedoeld recreatieve verblijven, niet zijnde recreatiewoningen. Deze objecten zijn bedoeld om uitsluitend door een huishouden of daarmee gelijk te stellen groep van personen, dat het hoofdverblijf elders heeft, gedurende een gedeelte van het jaar te worden bewoond.

Het uitbreidingsplan maakt geen onderscheid in aantal permanente en niet permanente standplaatsen. Zodoende wordt optimaal invulling gegeven aan een brede vorm van verblijfsrecreatie en kan steeds goed worden ingespeeld op actuele marktontwikkelingen. Uitdrukkelijk zijn géén recreatiewoningen op het terrein gedacht.

Behorend bij de standplaatsen zijn individuele sanitairgebouwtjes en bergingen toegestaan. Verspreid op het terrein zijn ook één of meer toiletgebouwen mogelijk. Overige voorzieningen bevinden zich op het ten noorden van de kreek gelegen deel van het recreatiecentrum

Dienstgebouwen en voorzieningen

Als gevolg van de uitbreiding van het aantal standplaatsen neemt ook de behoefte naar opslag van voor de recreatievoorzieningen benodigde goederen (matrassen, linnengoed, huisraad etc.) toe. Hiervoor is een gebouwde voorziening van circa 1.100 m² nodig. Daarnaast is ruimte nodig voor werktuigen voor terreinonderhoud en het tijdelijk opslaan van snoeiafval. Dit snoeiafval wordt op eigen terrein kleingemaakt en daarna afgevoerd.

Dierenweiden, groen en speelvoorzieningen

Ten behoeve van de uitbreiding van het recreatiecentrum worden tevens groen- en speelvoorzieningen gerealiseerd. Op het terrein is ook ruimte voor dierenweiden (paarden, kleinvee). Ter huisvesting van deze dieren worden kleinschalige dierenverblijven gerealiseerd.

Waterberging en landschappelijke inpassing

Waterberging

Op het terrein komt nieuw water. De oppervlakte hiervan is voldoende voor de noodzakelijke waterberging. De concept watertoets is aan het waterschap voorgelegd. Het wateradvies van het Waterschap is bijgevoegd (zie bijlage 3).

Landschappelijke inpassing

Het uitbreidingsterrein heeft een oppervlakte van circa 11 ha. De omtrek van het gedeelte dat kan worden benut voor verblijfsrecreatie is 1.500 meter. De oppervlakte noodzakelijke landschappelijke inpassing is 1,5 ha (breedte 10 meter lengte 1.500 meter). De landschappelijke inpassing omvat de volgende elementen:

1. 20 meter brede strook aan de westzijde;
2. 5 meter brede strook aan zuid en oostzijde;
3. 14,8 meter brede strook aan de noordzijde.

Strook aan de westzijde

De zone aan de westzijde is opgebouwd uit een opgaande beplanting met een breedte van 15 meter en een grasstrook langs de sloot met een breedte van 5 meter. Het beheer van de sloot zal plaatsvinden vanaf de westelijke zijde (eigendom van het Waterschap). De grasstrook aan de oostzijde van de sloot is dus niet nodig voor het slootonderhoud en kan daardoor een onderdeel zijn van de landschappelijke inpassing. Er is gekozen voor gras, omdat dat de aanleg van een openbaar wandelpad mogelijk maakt.

In de 15 meter brede beplantingsstrook is geluidswal gelegen en een afscheidingshek.

Strook aan zuid- en oostzijde

Aan de zuidkant is een 5 meter brede strook met opgaande beplanting. De sloot wordt beheerd vanaf de wegzijde. De beplanting staat minimaal één meter uit de insteek van de sloot.

Langs de Vogeldijk is aan de zuidzijde een struweel beplanting aanwezig over grote lengte van de dijk en aan de noordkant een rij beplanting van populieren (in 2011 vernieuwd). Deze beplantingen zorgen voor extra afscherming en geleding van het beeld.

Aan de oostzijde langs de Vogeldijk is een 5 meter brede strook met opgaande beplanting. De sloot wordt beheerd vanaf de wegzijde. Er staat een beplanting in de smalle wegberm en de sloot tussen de weg en de kavel is niet meer dan een greppel.

Strook aan de noordzijde

Aan de noordzijde van het uitbreidingsterrein is voorzien in een grasstrook met een breedte van 14,8 meter. Deze strook wordt niet voorzien van beplanting, daar zicht op de kreek een waardevolle kwaliteit is.

Ondanks het ontbreken van beplanting zal de zichtbaarheid van de camping vanaf de openbare weg gering zijn. Langs de Vogelweg, nabij de duiker, is de beplanting in een strook aangelegd. Deze zorgt voor een adequate afscherming. Nabij de duiker is een zone vrij gehouden van beplanting (lengte circa 60 meter). Komende vanaf het Vogelfort is er dus zicht op de kreek en een deel van de oevers.

Samenstelling beplanting

Het voorstel voor de beplanting rond het uitbreidingsterrein bestaat uit de volgende elementen, zie figuur 1.7.

- beplantingsingel 5 meter;
- beplantingsingel 15 meter.



Figuur 1.7. Beplantingselementen

Geschikte soorten

De bodem is geschikt voor veel soorten. Er is een voorkeur voor soorten die snel groeien, vanwege de gewenste afscherming en luwte. De volgende bomen zijn geschikt:

- zwarte els *Alnus glutinosa*;
- grauwe abeel *Populus x canescens* 'De Moffart';
- gewone es *Fraxinus excelsior*;
- grauwe wilg; *Salix cinerea*;
- schietwilg *Salix alba*;
- spaanse aak *Acer campestre*.

Geschikte struiken zijn

- gewone vlier;
- liguster;
- eenstijlige meidoorn;
- sleedoorn;
- hondsroos;
- egelantier.

Singel breedte 5 meter

De beplanting moet een dichte structuur krijgen, met bladhoudende struiken. De singel met

een breedte van 5 meter, bestaat uit een beplanting opgebouwd uit 3 rijen: aan de buitenzijden een rij met struiken en in het midden een rij bomen en struiken. De samenstelling van de beplanting is als volgt gedacht.

- Rij 1: liguster 50%, sleedoorn 25% en eenstijlige meidoorn 25%;
- Rij 2: schietwil als doelboom onderlinge afstand 10 meter (10%), zwarte els 90%;
- Rij 3: liguster 50%, hondroos 25% en gewone vlier 25%.

De onderlinge afstand tussen de rijen is 1,5 meter en 1 meter tot de rand van het plantvak. De plantafstand in de rij is 1,0 meter. Bij rijen die bestaan uit meerdere soorten wordt in de rij steeds 5 struiken van 'n soort gepland en vervolgens 5 van 'n andere soort.

Singel breedte 15 meter

De singel met een breedte van 15 meter, bestaat uit een beplanting opgebouwd uit 9 rijen. In het eindbeeld zijn er 2 rijen bomen (es) op een onderlinge afstand van 6 meter. De overige rijen zijn struiken. Voor een snelle afscherming en windschut bestaat de middelste rij uit snelgroeiende soorten. Deze rij wordt na enige tijd volledig verwijderd.

De samenstelling van de beplanting is als volgt gedacht.

- Rij 1: liguster 50%, sleedoorn 25% en eenstijlige meidoorn 25%;
- Rij 2: liguster 50%, sleedoorn 25% en eenstijlige meidoorn 25%;
- Rij 3: es als doelboom onderlinge afstand 10 meter (10%), spaanse aak 90%;
- Rij 4: gewone vlier 50%, hondroos 25% en eenstijlige meidoorn 25%;
- Rij 5: schietwilg 50% en els 50%;
- Rij 6: gewone vlier 50%, hondroos 25% en eenstijlige meidoorn 25%;
- Rij 7: es als doelboom onderlinge afstand 10 meter (10%), spaanse aak 90%;
- Rij 8: liguster 25%, gewone vlier 25%, egelantier 25% en eenstijlige meidoorn 25%;
- Rij 9: liguster 25%, hondroos 25%, gewone vlier 25% en sleedoorn 25%.

De onderlinge afstand tussen de rijen is 1,5 meter en 1 meter tot de rand van het plantvak. De plantafstand in de rij 1,5 meter. Bij rijen die bestaan uit meerdere soorten wordt in de rij steeds 5 struiken van 'n soort gepland en vervolgens 5 van 'n andere soort.

Compensatie aantasting EHS

Aantasting

Door de aanleg van de verbindingsweg tussen het huidige terrein en de uitbreiding van het recreatiecentrum vindt een aantasting van de EHS plaats met een oppervlakte van 379 m², zie figuur 1.8. De aantasting betreft open water dat ook een onderdeel van het Natura 2000-gebied is. Het natuurdoeltype van de Vogelkreek is "brak water".



Figuur 1.8. Begrenzing EHS (blauwe lijn) en oppervlakte land in de EHS ten behoeve van de brug

Compensatie

De compensatie betreft het aanwijzen van een gebied grenzend aan de huidige begrenzing van de EHS, zie figuur 1.9. Het is een zone met water, riet en wilgen, grenzend aan de begrenzing van het Natura 2000-gebied en de EHS. De gronden zijn grotendeels al in eigendom van het Recreatiecentrum De Vogel en hebben een oppervlakte van 4.1379 m². Deze zone wordt ingebracht ter compensatie van de EHS en als verevening. De oppervlakte is 379 m² noodzakelijk voor de compensatie EHS, daarnaast kan dus 3.758 m² ingezet worden voor de verevening.



Figuur 1.9. Voorstel aangepaste begrenzing EHS (vijf percelen riet met oppervlakte van 4.137 m²)

Verevening

Op grond van de provinciale richtlijn betreft het hier een ontwikkeling van verblijfsrecreatie onder de categorie "recreatieve activiteiten, achterland". De noodzakelijke investering betreft de realisatie van €515,- per standplaats. In de huidige situatie zijn of worden op het bestaande terrein 38 eenheden gesaneerd, die zijn vergund.

De planologische uitbreiding betreft dus 237 (275-38) eenheden. De hieraan gekoppelde verevening bedraagt €122.055,-.

Tabel 1.1. Vereveningsopgave

ontwikkeling	noodzakelijke verevening per eenheid (€)	vereveningsopgave €
237 eenheden	515	122.055

Vereveningsbijdrage

De vereveningsbijdrage wordt gerealiseerd na de inrichting van het uitbreidingsterrein en binnen 10 jaar nadat het bestemmingsplan voor de uitbreiding is goedgekeurd. In de privaatrechtelijke overeenkomst is vastgelegd dat er een verevening zal plaatsvinden ter hoogte van het vermelde bedrag. Vooralsnog is de totale verevening niet vastgelegd in een specifiek plan. Gedurende de komende jaren zal gezocht worden naar gronden en maatregelen die een goede verevening zullen bewerkstelligen. Indien er geen geschikte locatie gevonden kan worden dan zal de huidige paardenweide ingebracht worden voor de verevening. Deze weide heeft een oppervlakte van 1,45 ha.

Mogelijke projecten die in het kader van de verevening gerealiseerd kunnen worden zijn:

- extra investeringen in milieumaatregelen centrum gebouw;
- wandelpad kinderboerderij - dijk;
- visstoep bij wandelpad;
- informatiebord over de waarden van de Vogel;
- visstoep en parkeerplaats bij Vogeldijk, rolstoeltoegankelijk;
- extra rietzone aan de noordkant.

Op grond van deze vereveningsbijdrage zijn in totaal €68.900,- (zie tabel 1.2). De eventuele omvorming van de paardenweide tot natuurgebied geeft een vereveningsbijdrage van €94.000. Hiermee kan ten alle tijde worden voldaan aan de noodzakelijk investeringen in omgevingskwaliteiten.

Extra investeringen in milieumaatregelen centrum gebouw

In het centrum gebouw zullen aanvullende investeringen worden gedaan die een positief milieueffect hebben. Het betreft de volgende voorzieningen die bij het eerste ontwerp van het centrum niet waren voorzien:

- zonnecollectoren op het dak ten behoeve van de verwarming van het zwembadwater;
- grijswater circuits, hergebruik zwembadwater als toiletwater.

De kosten hiervan zijn meer dan €80.000,-. In de handreiking is aangegeven dat 5% van de kosten mag worden opgevoerd met een maximum van 50% van de vereveningsbijdrage. 5% van 80.000,- = 4.000,-

Wandelpad kinderboerderij - dijk

De kinderboerderij is vrij toegankelijk. Ter vergroting van de recreatieve mogelijkheden wordt een wandelpad langs de Vogelkreek aangelegd met een kortsluiting naar de dijk. Het pad wordt op de hoger gelegen landbouwgronden aangelegd.

De route bestaat vooralsnog uit de volgende delen:

- verhard pad langs de kreek: lengte 170 meter;
- verhard pad door de paardenweide: lengte 80 meter;
- trap bij de dijk;
- oprit bij de dijk geschikt voor kinderwagens etc.

Visstoep bij wandelpad

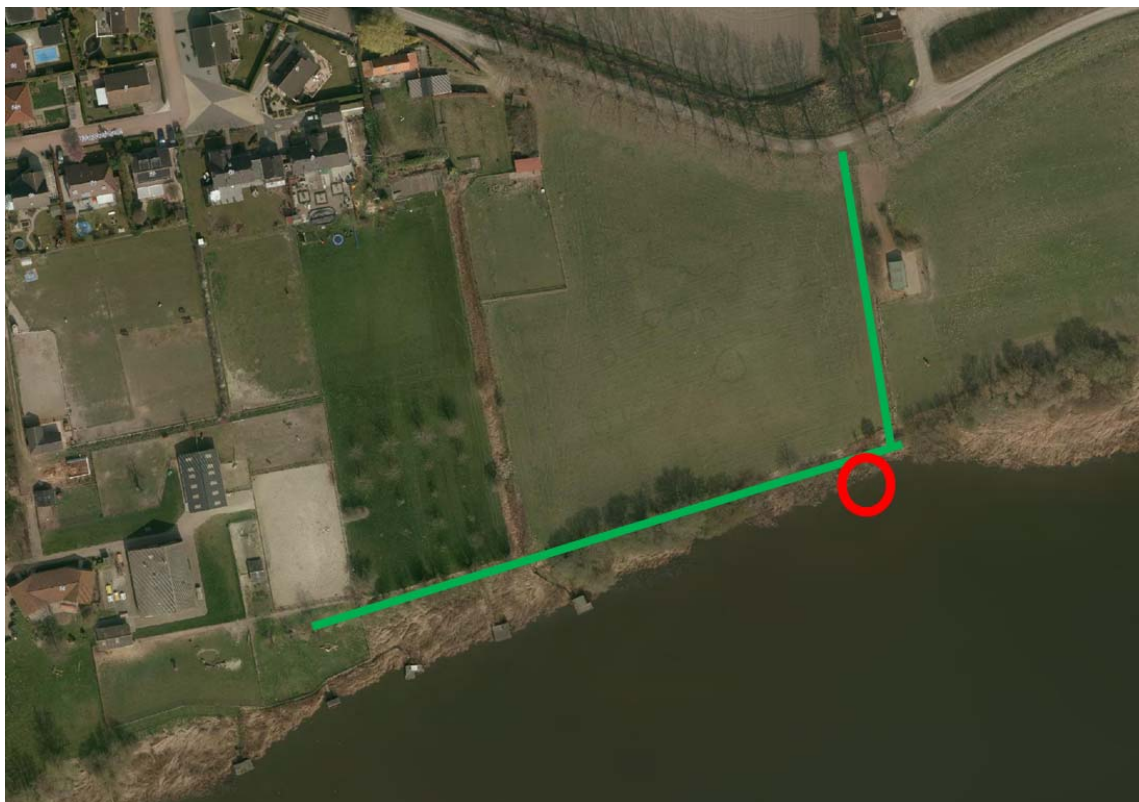
Langs de Vogelkreek is een groot aantal vishuisjes (visstoepen) aanwezig. Dit zijn privé huisjes. Langs het wandelpad wordt een visstoep aangelegd dat openbaar toegankelijk is. Deze visstoep staat op een afstand van 15 meter van de oeverlijn. De kosten voor de vlonder en de stoep worden geschat op €10.000,-. De visstoep kan ook een functie krijgen als vogelkijkhut.

Tabel 1.2. Vereveningsbijdrage Recreatiecentrum De Vogel

element		vergoeding per eenheid (€)	maat		vereveningsbijdrage (€, afgerond)
Extra investeringen in milieumaatregelen centrum gebouw		5%			4.000
verhard Wandelpad kinderboerderij – dijk	Aanleg per km	15.000	0,3	4.500	7.400
	beheerskosten Per km voor 10 jaar	4.500	0,3	1.350	
	grondkosten Per ha	34.000	300 x 1,5 = 0,045 ha	1.530	
Visstoep bij wandelpad		,-	1 stoep 15 meter vlonder	8.000 2.000	10.000
Informatiebord over de waarden en historie van de Vogel			3 borden Ontwerp en plaatsen	3.000	9.000
Visstoep en parkeerplaats bij Vogeldijk, rolstoeltoegankelijk		,-	1 stoep 20 meter vlonder Parkeerterrein 2p pad verhard 50 meter	10.000 2.000	12.000
Extra rietzone EHS	Aanleg per ha	20.000	0,3758		24.000
	beheerskosten per ha voor 10 jaar	10.000			
	grondkosten per ha	34.000			
Plankosten		2.500	eenmalig	2.500	2.500
Totaal 1 ^e fase					68.900

Tabel 1.3. Garantiestelling laatste fase: omvorming paardenweide

element		vergoeding per eenheid (€)	maat		vereveningsbijdrage (€, afgerond)
Recreatie natuur	Aanleg per ha	20.000	1,47	64.000	94.000
	beheerskosten Per ha voor 10 jaar	10.000			
	grondkosten Per ha	34.000			



Figuur 1.10. Ligging wandelpad en visstoep

Informatieborden over de waarden van de Vogel

Langs de route en de dijk worden in totaal 3 informatiepanelen geplaatst. De kosten voor het ontwerp van de panelen, fabricage en plaatsing wordt ingeschat op €9.000,-. Mogelijk worden er nog meer borden geplaatst die ook informatie verstrekken over het voormalig Vogelfort.

Visstoep en parkeerplaats bij Vogeldijk, rolstoeltoegankelijk

Daar waar de Vogeldijk tegen de kreek komt wordt een visstoep aangelegd. Deze is rolstoelvriendelijk en vrij toegankelijk. Deze visstoep staat op een afstand van 20 meter van de oeverlijn, de rietzone is hier zo breed. Er wordt langs de weg een parkeerplaats aangelegd, die geschikt is voor 2 auto's.

De gronden en het water zijn in eigendom van de Vogel.

De kosten voor de parkeerplaatsen, pad, vlinder en de stoep worden ingeschat op €12.000,-.

1.4 Planologische afweging

Ten aanzien van de beoogde uitbreiding en kwaliteitsverbetering van recreatiecentrum De Vogel geldt het volgende.

- Hengstdijk bestaat voor een belangrijk deel uit recreatiecentrum De Vogel.
- In Hulst zijn relatief weinig grootschalige recreatiecentra aanwezig. Versterking van de recreatie en verblijfsrecreatie wordt in het gemeentelijk beleid voorgestaan. De beoogde uitbreiding van de Vogel is opgenomen in De structuurvisie 2012-2025.
- Vernieuwing van de voorzieningen is wenselijk.

- de uitbreiding van de camping met 237 eenheden was al besproken met de provincie voordat het nieuwe omgevingplan in werking trad. De gemeente vindt deze uitbreiding dan ook aanvaardbaar indien wordt gekeken op regionaal Zeeuws Vlaams niveau. Camping Hellegat (120 standplaatsen) is gesaneerd en ook camping De Sandt Plaet (325 jaarplaatsen) is per 1-1-2012 gesaneerd om ruimte te maken voor natuurontwikkeling van het Zwin. Per saldo is er dus geen sprake van een vergroting van het aantal eenheden.

Invulling van het gebied met verblijfsrecreatieve voorzieningen is passend bij de omgeving.

- Het grondstuk, waarop de uitbreiding is beoogd, ligt aan de overzijde van het recreatiecentrum aan de Vogelkreek.
- Dit grondstuk ligt ingekaderd tussen de camping en de Vogelkreek in het noorden en infrastructuur aan de randen. Het grondstuk vormt daardoor een duidelijk herkenbaar ruimtelijk element.
- Binnen het gebied is een natuurlijke afbakening voor de realisering van de uitbreiding van het recreatiecentrum.
- Het bestaand fort aan de westzijde van de Vogelweg en de bestaande bebouwing aan de Vogelfort.

1.5 Afweging beleid en sectorale aspecten

Beoordeling

Voorliggende ontwikkeling is tevens beoordeeld op basis van het geldende beleidskader en sectorale aspecten. Er gelden geen beleidsmatige, milieuhygiënische en andere belemmeringen voor de locatie (zie ook bijlage 1 en 2).

Conclusie

Uit de toetsing aan het beleid en de andere aspecten blijkt dat er geen belemmeringen zijn voor de beoogde ontwikkeling.

Hoofdstuk 2 Toelichting op de bestemmingsregeling

2.1 Inleiding

Algemeen

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) bepaalt dat ruimtelijke plannen digitaal en analoog beschikbaar moeten zijn. Dit brengt met zich mee dat bestemmingsplannen digitaal uitwisselbaar en op vergelijkbare wijze gepresenteerd moeten worden. Met het oog hierop stellen de Wro en de onderliggende regelgeving eisen waaraan digitale en analoge plannen moeten voldoen. Zo bevat de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) bindende afspraken voor het bestemmingsplan. De SVBP kent (onder meer) hoofdgroepen van bestemmingen, een lijst met functie- en bouwaanduidingen, gebiedsaanduidingen en een verplichte opbouw van de regels en het renvooi.

Digitaal

Op de gemeentelijke website of www.ruimtelijkeplannen.nl kunnen de digitale bestemmingsplannen worden bekeken. Bij raadpleging van het digitale bestemmingsplan wordt de gebruiker bij het aanklikken van de percelen op een beeldscherm vanzelf naar de relevante delen van het bestemmingsplan "doorverwezen".

Analoog

Ondergrond

Op de verbeelding is in de ondergrond de bestaande situatie (bebouwing en kadastrale eigendomsgrenzen) weergegeven. Daarbij is gebruikgemaakt van een zo actueel mogelijk digitaal bestand. Op deze ondergrond zijn vlakken getekend waarin door middel van hoofdletters (bijvoorbeeld R-VR) is aangegeven welke bestemming ter plaatse zal gaan gelden.

Bestemmingen

De bestemmingen zijn in dit bestemmingsplan met een hoofdletter (bijvoorbeeld R-VR) aangeduid. De "bestemmingen" corresponderen met afzonderlijke artikelen in hoofdstuk 2 (Bestemmingsregels). In het renvooi is daarbij dezelfde volgorde aangehouden als in het betreffende hoofdstuk.

Aanduidingen en renvooi (analoog plan)

De beoogde goot- en bouwhoogte zijn op de verbeelding opgenomen en in de regels vertaald. De betekenis van alle aanduidingen (cijfers en letters) wordt verklaard in het renvooi, een overzicht met verklaring van de aanduidingen op de verbeelding. Dit renvooi is voor zover nodig en wat betreft de aanduidingen opgesplitst in bouwaanduidingen, bouwvlak en maatvoeringsaanduidingen.

Leeswijzer

Voor een beoordeling van alle bouw- en gebruiksmogelijkheden ter plaatse van een perceel dient derhalve de op de verbeelding aangebrachte aanduiding te worden bekeken, het renvooi te worden geraadpleegd voor het kiezen van het juiste bestemmingsartikel in de regels, waarna het bijbehorende artikel dient te worden gelezen. Deze volgorde is de meest doelmatige om inzicht te krijgen in de mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt voor het gebruik van en bebouwing op een perceel.

2.2 Gehanteerde bestemmingen

De regels bevatten bepalingen omtrent het gebruik van de gronden, bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing en regelingen betreffende het gebruik van aanwezige en/of nog op te richten bouwwerken. De regels zijn onderverdeeld in hoofdstukken.

- Hoofdstuk 1 Inleidende regels.
- Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels.
- Hoofdstuk 3 Algemene regels.
- Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels.

In het hoofdstuk Bestemmingsregels zijn regels opgenomen betreffende de bestemmingen en de aanduidingen. Bij de opzet van deze regels is een alfabetische volgorde gehanteerd alsmede een standaardvolgorde zoals opgenomen in SVBP2012.

In dit bestemmingsplan komen de volgende bestemmingen voor:

- Artikel 3 Groen
- Artikel 4 Natuur
- Artikel 5 Recreatie - Verblijfsrecreatie.

Groen en water

Binnen de bestemming Groen zijn algemeen toegelaten:

- beplantingen;
- bermen en bermsloten;
- nutsvoorzieningen;
- speelvoorzieningen;
- voet- en fietspaden;
- water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

De bestemming Groen is gelegd rondom het verblijfsrecreatieterrein De Vogel. Binnen de bestemming is onderscheid gemaakt in de verschillende functies die de randzone vervult.

- De landschappelijke inpassing is geregeld met de aanduiding (sg-li) 'specifieke vorm van groen - landschappelijke inpassing'. Ter plaatse van deze aanduiding is uitsluitend groen ten behoeve van de landschappelijke inpassing van de camping toegestaan. De landschappelijke inpassing heeft een breedte van ten minste 5 m.

- De noodontsluitingen langs de zuidzijde en de oostzijde van de uitbreiding van de camping zijn voorzien van de aanduiding (sv-nos) 'specifieke vorm van verkeer - noodontsluiting'. Ter plaatse van deze aanduiding is naast de reguliere bestemming Groen tevens een noodontsluiting van het verblijfsrecreatieterrein toegestaan.
- Centraal op de Vogeldijk is een aanduiding (os) 'ontsluiting' opgenomen voor de uitgang voor verkeer. In de regels is uitdrukkelijk opgenomen dat dit alleen een uitgang is voor gemotoriseerd verkeer; langzaamverkeer kan wel in twee richtingen gebruik maken van de ontsluiting.
- Op enige afstand van de Vogelweg kan een aardenwal worden aangelegd, waarmee het geluid afkomstig van deze weg wordt geweerd. De aardenwal is aangeduid met een aanduiding (gw) 'geluidwal'.
- Beoogd is tevens de aanleg van een strandje. Hiervoor is een aanduiding (str) 'strand' opgenomen.
- Het verblijfsrecreatieterrein De Vogel wordt primair ontsloten via de huidige ontsluiting van de camping op de Vogelweg. Vanaf het bestaande verblijfsrecreatieterrein is vervolgens een nieuwe, interne ontsluitingsweg voorzien over de Vogelkreek. Deze weg is alleen toegankelijk voor verkeer (gemotoriseerd en langzaam verkeer) dat op het verblijfsrecreatieterrein moet zijn. Deze weg wordt binnen een groenstrook gerealiseerd. Er is niet gekozen voor een bestemming Verkeer, omdat de weg niet openbaar is. Het gebruik (ontsluiting) wijkt af van de reguliere bestemming Groen. Er is daarom een aanduiding (os) 'ontsluiting' opgenomen op de verbeelding. In de regels is bepaald dat ter plaatse van deze aanduiding tevens een ontsluiting voor autoverkeer is toegestaan. Ter plaatse van de Vogelkreek is voorzien in de bestemming Water met een aanduiding 'brug'.

Binnen de bestemming Groen zijn alleen nutsgebouwen (maximaal 15 m² met een bouwhoogte van 3 meter) en bouwwerken, geen gebouwen zijnde (met een bouwhoogte variërend van 1 tot 10 meter, afhankelijk van de aard en locatie van het bouwwerk, geen gebouw zijnde) toegestaan.

Binnen de bestemming Water mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde waaronder bruggen en dammen, worden gebouwd. De bouwhoogte hiervan bedraagt ten hoogste 2 m. Visstoepen zijn bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en zijn toegestaan binnen deze bestemming, alsmede binnen de aangrenzende bestemming Natuur (Buitengebied Noord).

Natuur

Binnen de bestemming Natuur staat het behoud en / of herstel en / of de ontwikkeling van aanwezige en potentiële landschappelijke, cultuurhistorische en natuurwaarden centraal. De bestemming Natuur is geregeld voor het deel EHS van Kreek De Vogel.

Er gelden specifieke gebruiksregels waarin strijdig gebruik is beschreven. Binnen de bestemming Natuur geldt een Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden.

Recreatie - Verblijfsrecreatie

Met uitzondering van de hiervoor genoemde randzone, is het resterende deel van de gronden voorzien van de bestemming Recreatie - Verblijfsrecreatie. De voor 'Recreatie - Verblijfsrecreatie' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- bedrijfsmatige exploitatie van verblijfsrecreatie in de vorm van een kampeerterrein voor permanente en niet permanente verblijfsrecreatie in kampeermiddelen, bouwwerken ten behoeve van recreatief nachtverblijf en stacaravans;
- dienstverlening, beheer en onderhoud ten behoeve van de verblijfsrecreatie op hetzelfde

terrein;

- bij deze bestemming horende voorzieningen (waaronder groen, dierenweiden voor paarden en kleinvee, interne ontsluitingswegen, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen, sport- en speelvoorzieningen, waterberging, water en waterhuishoudkundige voorzieningen).

Recreatiewoningen zijn niet toegestaan. In Hoofdstuk 1 Inleidende regels zijn met de bestemming samenhangende begrippen (Artikel 1 Begrippen) opgenomen.

Het betreffen de volgende begrippen:

- 1.7 bedrijfsmatige exploitatie van verblijfsrecreatie;
- 1.19 bouwwerk ten behoeve van recreatief nachtverblijf;
- 1.23 kampeermiddelen;
- 1.26 standplaats kampeermiddel.

In de regeling is, voor zover nog mogelijk, aangesloten bij de regeling zoals die geldt voor het bestaande deel van de camping in het bestemmingsplan Hengstdijk (vastgesteld 22 april 2010).

In de bouwregels zijn regels opgenomen voor:

- bouwwerken (bouwwerken ten behoeve van recreatief nachtverblijf, stacaravans, bijgebouwen en was- en toiletgebouwen, dienstgebouwen voor beheer en onderhoud, stallen voor paarden en kleinvee);
- bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Per standplaats is de oppervlakte voor verschillende bouwwerken vastgelegd.

- stacaravans en recreatieve nachtverblijven: 60 m²;
- bijgebouwen: 10 m² en maximaal 1 per standplaats;
- gezamenlijke oppervlakte voor kampeermiddelen per standplaats: 90 m²;
- gezamenlijke oppervlakte van was- en toiletgebouwen buiten de standplaats: 1.100 m²;
- gezamenlijke oppervlakte van dienstgebouwen: 1.100 m²;
- gezamenlijke oppervlakte voor stallen voor paarden en kleinvee: 100 m².

De goot- of boeibordhoogte en bouwhoogte van bouwwerken is als volgt vastgelegd.

		goot- boeibordhoogte (m)	of bouwhoogte (m)
1.	bouwwerken ten behoeve van recreatief nachtverblijf	4	8
2.	dienstgebouwen voor beheer en onderhoud	4	8
3.	stallen voor paarden en kleinvee	3,5	6
4.	kampeermiddelen, stacaravans, individuele sanitairgebouwen, was- en toiletgebouwen	3,5	4,5
5.	bijgebouwen	3,5	3,5

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde is een zelfde regeling als bij de bestemming Groen toegepast.

Er zijn tot slot maten opgenomen voor de onderlinge afstand tussen bijgebouwen en tot bouwwerken op standplaatsen.

De oppervlaktematen en hoogtematen en afstandsmaten zijn afgestemd op de regeling voor het aangrenzende terrein.

In de specifieke gebruiksregels is aangegeven dat permanente bewoning niet is toegestaan. Ook is opgenomen dat bedrijfsmatige exploitatie noodzakelijk is.

Hoofdstuk 3 Uitvoerbaarheid

3.1 Financiële uitvoerbaarheid

Grexwet

In de Wro is in afdeling 6.4 de regelgeving rondom grondexploitatie (Grexwet) opgenomen. Centrale doelstelling van de Grexwet is om in de situatie van particuliere grondexploitatie te komen tot een verbetering van het gemeentelijk kostenverhaal en de versterking van de gemeentelijke regie bij locatieontwikkeling.

- In artikel 6.12 van de Wro is bepaald dat de gemeenteraad een exploitatieplan vaststelt voor gronden waarop een bouwplan is voorgenomen.
- In artikel 6.2.1 Bro is vastgelegd wat onder een bouwplan wordt verstaan. De bouw van een of meerdere hoofdgebouwen is in het betreffende artikel van het Bro opgenomen.

Een exploitatieplan dient tegelijkertijd met een bestemmingsplan te worden vastgesteld.

In de Wro is tevens opgenomen, dat kan worden afgeweken van de verplichting tot het opstellen van een exploitatieplan indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluit begrepen gronden anderszins verzekerd is. Dit is het geval indien de gemeente en de initiatiefnemer en/of de ontwikkelende partij een privaatrechtelijke overeenkomst hebben gesloten over de verdeling van kosten bij de grondexploitatie.

Bij de vaststelling van een bestemmingsplan moet een expliciet besluit worden genomen dat het niet noodzakelijk is om een exploitatieplan vast te stellen.

Herstructurering en uitbreiding recreatiecentrum De Vogel

De beoogde uitbreiding van het recreatiecentrum De Vogel op de ten zuiden van de kreek gesitueerde gronden is een particulier initiatief. De gronden ter plaatse van de ontwikkelingslocatie zijn in bezit van de initiatiefnemer. Bij onderhavige ontwikkeling is een exploitatieovereenkomst tussen de gemeente en initiatiefnemer gesloten. Een exploitatieplan is derhalve niet noodzakelijk. In het bestemmingsplan voor de uitbreiding is in de specifieke gebruiksregels het maximum aantal standplaatsen (275) voor de uitbreiding van het recreatiecentrum gewaarborgd.

Onderzoek uitvoerbaarheid

Conform artikel 3.1.6, lid 1, sub f van het Besluit ruimtelijke ordening heeft een onderzoek plaatsgevonden naar de economische uitvoerbaarheid van het plan. Uit een summier exploitatie overzicht is gebleken dat het plan economisch uitvoerbaar is.

3.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Inspraakprocedure

De maatschappelijke uitvoerbaarheid heeft als doel om aan te tonen dat een bestemmingsplan maatschappelijk draagvlak heeft. Het voorontwerp van een bestemmingsplan wordt dan ook ter inzage gelegd.

De resultaten van de inspraak worden te zijner tijd in dit hoofdstuk verwerkt. Het (eind)verslag wordt integraal als bijlage bij de toelichting opgenomen.

Overleg ex artikel 3.1.1. Bro

In het kader van het overleg ex artikel 3.1.1. Bro stelt de gemeente Hulst overleginstanties in de gelegenheid om op het bestemmingsplan te reageren. De resultaten hiervan worden opgenomen in een afzonderlijke, bij dit bestemmingsplan behorende notitie. Aanpassingen worden zonodig bij vaststelling verwerkt in het bestemmingsplan. Geraadpleegd worden onder andere:

1. Provincie Zeeland.
2. Veiligheidsregio.
3. Waterschap Scheldestromen.

3.3 Handhaving

Het gemeentebestuur is bevoegd om administratiefrechtelijk op te treden op grond van de Gemeentewet en de Algemene wet bestuursrecht (Awb) ten aanzien van activiteiten, die in strijd zijn met het bestemmingsplan. Het spreekt echter vanzelf dat het weinig zin heeft bestemmingsplannen op te stellen die slecht worden nageleefd.

Om een aanvaardbaar handhavingsbeleid tot stand te brengen, dient in de eerste plaats het draagvlak te worden vergroot. In verband hiermee dient het bestemmingsplan voor zoveel mogelijk betrokkenen een duidelijke, toegankelijke en op de hedendaagse behoeften en eisen afgestemde bestemmingsregeling te bevatten.

Verder kan door informatie te verstrekken omtrent de inhoud van het bestemmingsplan een groter begrip worden gekweekt bij de burger. Het geven van voorlichting vormt daarom de eerste schakel in de handhavingsactiviteiten. Van gemeentewege zullen hiertoe de nodige activiteiten worden ondernomen.

Daarnaast dient politieke / bestuurlijke bereidheid te ontstaan om de planregels in de praktijk toe te passen en te handhaven. Ten aanzien van overtredingen zal een actief handhavingsbeleid worden gevoerd. Getracht wordt de controlewerkzaamheden ten aanzien van geconstateerde overtredingen op een intensieve manier uit te voeren.

Om de benodigde inzet van extra middelen zo beperkt mogelijk te houden, maar ook om tot een samenhangend handhavingsbeleid te komen, zullen handhavingsactiviteiten zoveel mogelijk worden afgestemd. Controle in het kader van het bestemmingsplan wordt gekoppeld aan controle in het kader van milieuwetgeving en omgekeerd.

Wanneer eenmaal sancties moeten worden getroffen, zal dit op consistente wijze en met inachtneming van de juridische spelregels, worden gedaan. Indien de activiteiten niet kunnen worden gelegaliseerd, zullen de instrumenten van aanschrijving, stillegging bouw, bestuursdwang en dwangsom worden toegepast. De uitvoering van de strafrechtelijke vervolging ligt in handen van het Openbaar Ministerie.



bijlagen
bij de toelichting

Bijlage 1 Toetsing aan beleidskader

Toetsing aan beleidskader

In deze bijlage wordt een overzicht gegeven van het relevante beleid van rijk, provincie en gemeente. Er wordt afgewogen of de beoogde ontwikkeling past in het beleid. Voor een beperkt aantal aspecten is een nadere afweging nodig, deze is opgenomen in de hoofdtekst.

Beleid verblijfsrecreatie			
overheid	kader	beoordelingsaspect	afweging
Rijk		Bij kleine ontwikkelingen is het rijksbeleid niet relevant.	nvt
Provincie Zeeland Omgevingsplan Zeeland 2012-2018	Kader	Binnen de bebouwde kom: geen specifiek provinciaal beleid behalve bouwhoogte. Buiten de bebouwde kom Omgevingsplan Zeeland van belang	Ligt buiten de bebouwde kom: nadere beoordeling noodzakelijk
	Recreatie	Het omgevingsplan stelt twee hoofddoelstellingen met betrekking tot recreatie: Het realiseren van een gezonde en dynamische bedrijfstak met meer werkgelegenheid en toekomst in een landschappelijk aantrekkelijke omgeving. En in samenhang daarmee: het realiseren van een kwaliteitsimpuls in met name de verblijfsrecreatieve sector (vernieuwing, innovatie, ambitie)	Versterken van bestaand bedrijf met een bijzonder product: past in provinciaal beleid
		Bedrijfsmatige exploitatie	Opstellen zijn eigendom van bedrijf, dus bedrijfsmatige exploitatie
		Geen permanente bewoning	Alleen tijdelijke verhuur
	Verevening	Het principe van verevening geldt als voorwaarde voor nieuwe ontwikkelingen in het buitengebied.	Aan de verevening wordt voldaan, zie hoofdtekst
	Natuur	Binnen ehs	Ja, de verbindingsweg voor een klein deel Zie toelichting, geen aantasting van beschermde waarden. Voorstel aanpassing begrenzing EHS en een nadere regeling in de privaatrechtelijke overeenkomst.
		Meer dan 100 meter van ehs	Nee, grenst aan ehs, nadere afweging nodig, zie hoofdtekst
	Landschap	Ligging in Nationaal landschap (Wzvl, Walcheren, Zak v. ZB)	Nee
		Ligging in gebied met strategie: beschermen	Nee, ontwikkeling niet uitgesloten
		Rond kreken openheid behouden is de strategie	Grenst aan kreek, verdichting is resultaat van beoogde ontwikkeling Zie nadere beoordeling in hoofdtekst In het nieuwe omgevingsplan staat dit niet meer vermeld

	Cultuurhistorische hoofdstructuur	Belvédère gebieden: Kop van Schouwen, Gouwepolders, Walcheren, Tholen, West Zeeuws Vlaanderen	Nvt
		Staats Spaanse Unie/ Landfront Vlissingen	nvt
	Archeologische waarden	Bij hoge en middelhoge trefkans, nader onderzoek noodzakelijk	Er heeft onderzoek plaatsgevonden. In bijlage 2 zijn de conclusies en aanbevelingen weergegeven.
	Kilmaat, duurzaamheid en energie	Licht en duisternis	Minimale ontwikkeling: geen belemmering
		Geluid en stilte'	Nvt
		Energie	Nvt
		Klimaat	nvt
			Conclusie Voldaan wordt aan het Omgevingsplan.
Provinciale verordening		Het voorkomen van permanente bewoning	Permanente bewoning is niet toegestaan.
	Natuur	Binnen EHS	Ja, de verbindingsweg voor een klein deel Zie toelichting, geen aantasting van beschermde waarden. Voorstel aanpassing begrenzing EHS en een nadere regeling in de privaatrechtelijke overeenkomst.
		Meer dan 100 meter van ehs	Nee grenst aan EHS, nadere afweging nodig, zie hoofdtekst
Gemeente Hulst	Structuurvisie Hulst	De structuurvisie bevat op hoofdlijnen het maatschappelijk, economisch en ruimtelijk beleid voor de gemeente tot 2025. De structuurvisie biedt ruimte voor nadere afweging. Geconstateerd wordt dat er beperkte verblijfsrecreatie beschikbaar is in de gemeente. Recreatiecentrum De Vogel is gesitueerd in een gebied dat zeer geschikt is voor verblijfsrecreatie.	Conclusie De voorgenomen uitbreiding van het recreatiecentrum past binnen het gemeentelijk beleid waarin een betere uitnutting van de bestaande potenties voor verblijfsrecreatie wordt nagestreefd. Er zijn geen specifieke randvoorwaarden benoemd.
	Buitengebied	De gronden waarop verblijfsrecreatie en groen zijn geprojecteerd zijn bestemd voor: Agrarische doeleinden met landschap met cultuurhistorische en	De ontwikkeling past niet binnen de regels van het geldende plan. Conclusie Er wordt een nieuw bestemmingsplan opgesteld.
	Hengstdijk	De interne ontsluitingsweg is geprojecteerd op gronden met de bestemming Groen.	In de bestemmingsomschrijving zijn uitsluitend voet en fietspaden binnen deze bestemming toegelaten. De aanleg van de interne ontsluitingsweg is niet mogelijk binnen het geldend planologisch regime. Conclusie Wordt in dit bestemmingsplan meegenomen.

Bijlage 2 Toetsing aan sectorale aspecten

Toetsing aan sectorale aspecten

In deze bijlage wordt een overzicht gegeven van het relevante sectorale beleid. Er wordt afgewogen of de beoogde ontwikkeling past in het beleid. Voor een beperkt aantal aspecten is een nadere afweging nodig, deze is opgenomen in de hoofdtekst.

Toetsing sectorale aspecten			
aspect	kader	beoordelingsaspect	fweging
Landschappelijke inpassing	Randbeplanting	Breedte gemiddeld 10 meter	Beplantingsplan voldoet aan een gemiddelde breedte van 10 meter
Bodemkwaliteit	Besluit bodemkwaliteit	Bodemkwaliteit dient voldoende te zijn voor beoogde recreatieve functie	Veldinventarisatie wordt uitgevoerd. Betreft landbouwgrond met een biologisch dynamische teelt voor babyvoeding. Knelpunten worden niet verwacht
		Functie mag geen bedreiging vormen voor bodemkwaliteit	nvt
Water	Watertoets	Is wateradvies aangevraagd?	Ja, zie afzonderlijke bijlage en advies
Relatie met omliggende bedrijfsfuncties	Bedrijfsmilieuzonering	Is er sprake van hinder van/voor (bedrijfs) functies in de omgeving van de ontwikkeling? En zo ja, wordt voldaan aan de richtafstanden?	Op grond van de VNG-publicatie "Bedrijven en milieuzonering" (2009) dient tussen een kampeerterrein (sbi-code 552) en milieugevoelige functies (waaronder wonen) een richtafstand van 50 meter te worden aangehouden. Aan deze afstand wordt ruim voldaan. Er is dan ook sprake van een aanvaardbare situatie.
	Wet geurhinder en veehouderij (Wgv)	Is er sprake van hinder van/voor veehouderijen?	Op het adres Vogeldijk 6 is een intensieve veehouderij gevestigd. - De afstand tot het plangebied bedraagt circa 450 m. - Op korte afstand van de intensieve veehouderij (circa 125 m) is een agrarische bedrijfswoning gesitueerd. Deze woning is maatgevend voor geurhinder. - Aan de overzijde van de Vogelkreek ligt de bestaande camping op circa 330 m.

			Conclusies Verder onderzoek is niet noodzakelijk naar de geurcontour van het bedrijf aan de Vogelwijk 6. Op kortere afstand zijn reeds maatgevende functies aanwezig. Belemmeringen worden niet verwacht.		
Verkeer en vervoer	Parkeren	Toename in parkeervraag op eigen terrein	Ja, geen knelpunt		
		10% parkeerplaatsen voor de slagboom	Ja		
		in openbare ruimte (=parkeerbalans)	nvt		
	Verkeersafwikkeling	Toename verkeersintensiteit op weg: I/C verhouding < 1	Grote polderweg, toename verkeer marginaal, geen nadere toets		
Wegverkeers- lawaai	Wet geluidhinder, jurisprudentie en provinciaal beleid	Geluidsbelasting bij de standplaatsen minder dan 48 dB?		Brede weg met veel verkeer (3.200 mvt/etm), nadere toets noodzakelijk Zie afzonderlijke toets: resultaat geluidswal met een hoogte van 3 meter is noodzakelijk	
		Breedte verharding (m)	Max intensiteit (mvt/etmaal) Klei/veen-zand		Ligging 48 dB contour as weg (m)
		3,0	300 - 350		6 - 7
		3,5	350 – 400		7 – 7
		4,0	500 – 575		9 – 10
		4,5	400 -1.000		12 -14
		5,0	1.150 – 1.400		17 – 19
		5,5	3.000 à 4.000		36
		6,5	5.000 à 6.000		46
		Breedte geluidszones buitenstedelijk gebied: met 5 of meer rijstroken: 600 m, met 3 a 4 rijstroken: 400 m	nvt		
		Breedte geluidszones binnenstedelijk gebied: met 5 of meer rijstroken: 350 m, met 3 a 4 rijstroken: 350 m, met 1 of 2 rijstroken: 200 m.	nvt		
Industrie lawaai		Ligt de ontwikkeling in een geluidszone van een gezoneerd industrieterrein?.	nvt		
Spoorweg- lawaai		Ligt de ontwikkeling in een geluidszone van een spoorweg gelegen: breedte geluidszones afhankelijk van spoortraject?	nvt		

Externe veiligheid Circulaire Risico-normering Vervoer Gevaarlijke Stoffen Beleidsvisie Externe Veiligheid	Bevi-inrichtingen en inrichtingen op grond van het Vuurwerkbesluit. Vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg, spoor, buisleidingen en water.	Zijn er Bevi-inrichtingen in de directe omgeving, wordt voldaan aan normen plaatsgebonden risico en groepsrisico en liggen er relevante leidingstroken in het plangebied?	Er zijn geen risicobronnen nabij het plangebied. Ter plaatse worden niet planologisch relevante huisaansluitingen voor gas aangelegd. Conclusie Externe veiligheid is geen belemmering.
Luchtkwaliteit	Wet luchtkwaliteit	Voldoen aan de genoemde grenswaarden in de Wet luchtkwaliteit. Ontwikkeling draagt NIBM bij aan verslechtering luchtkwaliteit	Ter plaatse van Recreatiecentrum De Vogel en de beoogde uitbreidingslocatie kan op basis van de Grootchalige Concentratiekaarten Nederland (achtergrondconcentratie geleverd door het Planbureau voor de Leefomgeving; PBL) worden geconcludeerd dat de concentraties stikstofdioxide en fijn stof onder de betreffende grenswaarden liggen. Van belang daarbij is ook dat er geen substantiële lokale bronnen (zoals bepaalde industrie) aanwezig zijn. Ook de prognose voor 2015 en 2021 voorspelt geen overschrijding (informatie PBL november 2011). Op basis van de NIBM-tool is tevens geconcludeerd dat de ontwikkeling niet in betekende mate (NIBM) bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Berekeningen zijn gelet op het voorgaande en het gegeven dat de grootchalige concentraties ver onder de grenswaarden liggen, achterwege gelaten. Conclusie Voldaan wordt aan de Wet luchtkwaliteit.
Ecologie	Natuur-beschermings wet 1998	Opstellen van een verstorings- en verslechteringstoets indien er geen kans is op significante effecten. Indien er een kans is op significante effecten dient een Habitattoets opgesteld te worden.	Verbindingsweg is deels gelegen in Natura-2000 gebied De Vogelkreek. Verstoring van kwalificerende soorten (kruipend moerasrasscherm) is niet te verwachten, daar deze soort in dit deel van de kreek niet voorkomt. Conclusie Nader onderzoek niet noodzakelijk
	Flora- en faunawet	Geen aantasting, verontrusten of verstoren van beschermde dier- en plantensoorten, hun nesten, holen en andere	Alleen algemene soorten (tabel 1) en broedvogels.

		voortplantings- of vaste rust- en verblijfs- plaatsen.	Conclusie Ontheffing niet noodzakelijk
Kabels en leidingen	Telecommuni- catiewet	Zijn er planologisch relevante leidingen en hoogspanningslijnen in de directe omge- ving aanwezig?	Nee

Bijlage 3 Watertoets

Watertoets

Waterbeheer en watertoets

De initiatiefnemer dient in een vroeg stadium overleg te voeren met de waterbeheerder overeen ruimtelijke planvoornemen. Hiermee wordt voorkomen dat ruimtelijke ontwikkelingen in strijd zijn met duurzaam waterbeheer. Het plan gebiedt ligt binnen het beheers gebied van het Waterschap Scheldestromen, verantwoordelijk voor het waterkwantiteits- en waterkwaliteitsbeheer. Bij het tot stand komen van dit bestemmingsplan is diverse malen overleg gevoerd met de waterbeheerder over deze waterparagraaf. De opmerkingen van de waterbeheerder zijn vervolgens verwerkt in deze waterparagraaf.

Beleid duurzaam stedelijk waterbeheer

Op verschillende bestuursniveaus zijn de afgelopen jaren beleidsnota's verschenen aangaande de waterhuishouding, allen met als doel een duurzaam waterbeheer (kwalitatief en kwantitatief). Deze paragraaf geeft een overzicht van de voor het plangebied relevante nota's, waarbij het beleid van het hoogheemraadschap en de gemeente nader wordt behandeld.

Europa:

- Kaderrichtlijn Water (KRW).

Nationaal:

- Nationaal Waterplan (NW).
- Waterbeleid voor de 21ste eeuw (WB21).
- Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW). Waterwet.
- (de in voorbereiding zijnde) AMvB Ruimte.

Provinciaal:

- Omgevingsplan Zeeland 2012-2018.
- Planherziening Omgevingsplan, Europese Kaderrichtlijn Water 2010-2015. *Regionaal:* Waterbeheerplan 2010-2015: Met het water mee.
- Keur Waterschap Zeeuws Vlaanderen 2009.

Algemeen punt uit deze beleidsstukken is dat water een belangrijk sturend element is in de ruimtelijke ordening. Hierdoor legt water een ruimteclaim op het (stads)landschap waaraan voldaan moet worden. Andere belangrijke elementen uit de genoemde documenten zijn de drietrapsstrategieën:

- vasthouden - bergen - afvoeren (waterkwantiteit);
- schoon houden - scheiden - zuiveren (waterkwaliteit).

De achterliggende gedachte hierbij is dat afwenteling zoveel mogelijk moet worden voorkomen en dat de problemen zoveel mogelijk aan de bron moeten worden aangepakt.

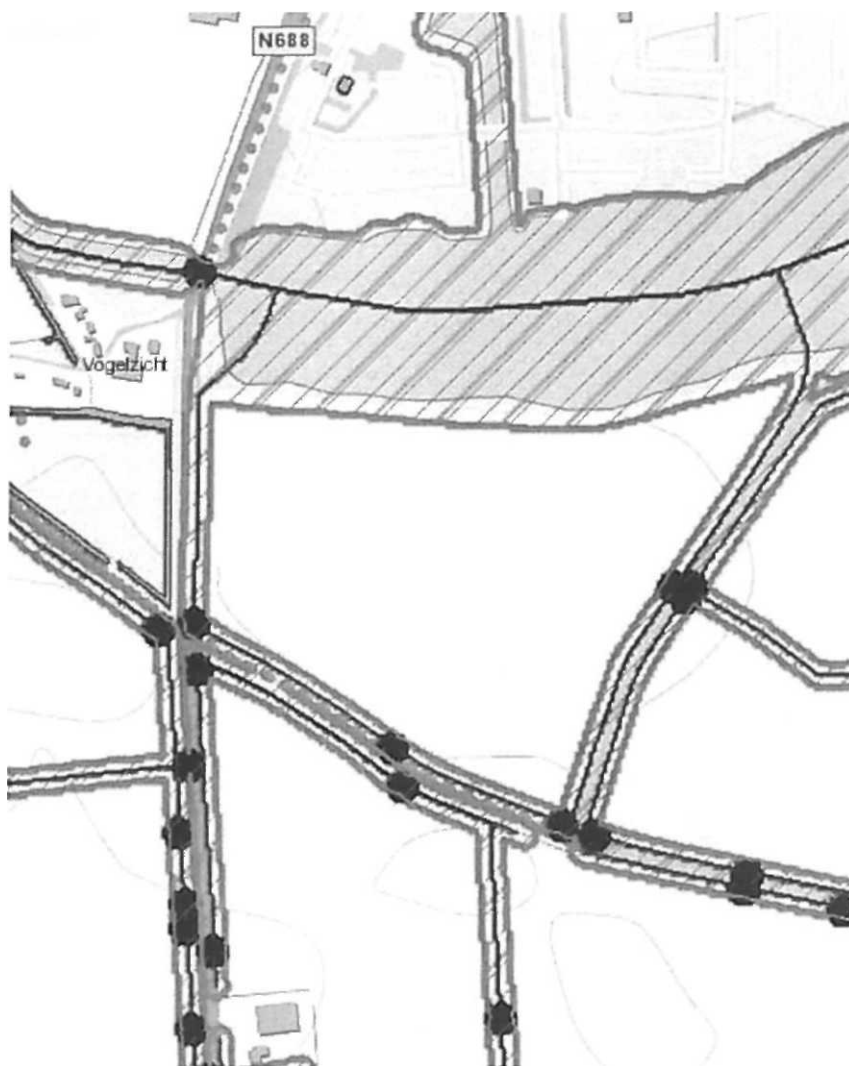
Het huidige watersysteem

Recreatiecentrum de Vogel ligt tussen Kloosterzande en Vogelwaarde in Oost Zeeuws-Vlaanderen. Het recreatiecentrum ligt direct aan de kreek De Vogel. De kreek is een Natura 2000-gebied en onderdeel van de provinciale ecologische hoofdstructuur.

De uitbreiding is beoogd op het perceel ten zuiden van de kreek en heeft een oppervlakte van 11,5 ha. Er is geen bebouwing aanwezig. De gronden zijn in gebruik als akkerbouwgrond.

Het maaiveld ligt op het westelijk deel van het perceel op circa 0.1 meter - N.A.P. Op het oostelijk deel ligt het maai veld op circa 0,2 meter + N. A.P. Het grondwaterpeil ligt in de zomer 120 a 140 cm onder het maaiveld.

De locatie ligt in het afvoergebied van het gemaal Campen. Via een stelsel van primaire en secundaire waterlopen en bermsloten en kavel sloten wordt overtollig water door neerslag afgevoerd richting gemaal en uiteindelijk uitgelaten op de Westerschelde. Het polderpeil is voornamelijk afgestemd op de agrarische belangen.



Figuur 1. Leggerkaart voor plangebied (bron: www.scheldestromen.nl)

Uit de leggerkaart blijkt dat er in de sloten rondom het plangebied een aantal duikers aanwezig is (de zwarte stippen). Het gaat om secundaire waterlopen in het systeem van het waterschap. De sloot ten zuiden van de Kerkweg, buiten het plangebied, is een primaire waterloop.

Er zijn ter plaatse geen problemen bekend met het grondwater. Het plangebied grenst aan de Kreek de Vogel, die is aangewezen als Natura 2000-gebied. Vanwege dit gebied geldt echter geen bufferzone voor maatregelen die het watersysteem kunnen beïnvloeden.

water		
Watertoets	Veiligheid	Door het plan gebied lopen geen primaire waterkeringen.
	Wateroverlast: Voldoende ruimte voor vasthouden/bergen/afvoeren van water. Per m ² verharding 75 mm berging.	Om veiligheid te creëren en schade door wateroverlast te voorkomen, is de drietrapsstrategie 'vasthouden, bergen, afvoeren' richtinggevend voor het waterbeheer bij nieuwe ontwikkelingen. Neerslag van dakoppervlakken is schoon en kan rechtstreeks naar het oppervlaktewater worden afgevoerd. Randvoorwaarde voor de beoogde ontwikkeling is dat wordt voorzien in extra waterberging, om de afstromende hoeveelheid neerslagwater te kunnen bergen. Het waterschap hanteert daarbij de vuistregel dat per m² verhard oppervlak 75 mm moet worden geborgen. Het plan voor de uitbreiding voorziet in een nieuwe waterpartij op het noordelijk deel van de uitbreiding. Aangezien het plangebied geen tot beperkte mogelijkheden heeft voor infiltratie, wordt het plangebied gedraineerd om wateroverlast op de recreatieplaatsen te voorkomen. Het drainagewater wordt afgevoerd naar de sloot en naar de nieuwe waterpartij. Deze waterpartij is voldoende groot om de benodigde waterberging op te vangen.
	Riolering: -Afkoppelen van (schone) verharde oppervlakken i.v.m. reductie hydraulische belasting RWZI en transportsysteem met beperken overstorten. Rekening houden met (eventuele benodigde filter)ruimte daarvoor.	Het huidige recreatiepark is aangesloten op de riolering. Ten behoeve van de uitbreiding wordt een nieuwe aansluiting gerealiseerd. Hemelwater wordt van de riolering afgekoppeld/niet aangesloten.
	Watervoorziening/-aanvoer	Neerslagwater is van goede kwaliteit. Door het gebruik van regenwater kan op het drinkwatergebruik worden bespaard. Regenwater kan nuttig gebruikt worden, bijvoorbeeld voor het doorspoelen van het toilet. In het kader van de verdere uitwerking zal hergebruik van regenwater worden overwogen.
	Volksgezondheid: Voorkomen van verdrinkingsgevaar/-risico's via o.a. de daarvoor benodigde ruimte. - Geen gebruik uitlopende materialen.	Er zijn geen overstorten die uitkomen op het oppervlaktewater in het plan gebied. Verdrinkingsgevaar zal worden geminimaliseerd door: het minimaliseren van de waterdiepte van de nieuwe waterpartij (1 meter is de minimaal noodzakelijk diepte); het hanteren van een kindervriendelijk talud. Er wordt geen gebruik gemaakt van uitlopende materialen
	Bodemdaling: Voorkomen van maatregelen die (extra) maaiveldsdalingen met name in zettingsgevoelige gebieden kunnen veroorzaken.	De polderpeilen worden niet aangepast. Bodemdaling zal niet optreden.
	Grondwaterkwaliteit: behoud/realisatie van een	Geen negatieve beïnvloeding.

	goede grondwaterkwaliteit voor mens en natuur	
	Oppervlaktewaterkwaliteit: Behoud/Realisatie van goede oppervlaktewaterkwaliteit voor mens en natuur. Vergroten van de veerkracht van het watersysteem.	Het hemelwater wordt afgekoppeld/niet aangesloten op de riolering conform de door het Waterschap gehanteerde afkoppelbeslisboom. Er zijn daarom geen nadelige gevolgen voor de waterkwaliteit.
	Onderhoud waterlopen: Onderhoudsmogelijkheden waterlopen niet belemmeren.	Voor aanpassingen aan het bestaande watersysteem dient bij het waterschap vergunning te worden aangevraagd op grond van de "Keur". Dit geldt dus bijvoorbeeld voor het graven van nieuwe watergangen, het aanbrengen van een stuw of het afvoeren van hemelwater naar het oppervlaktewater. In de Keur is ook geregeld dat een obstakelvrije stroken / beplantings- en bebouwingsvrije onderhoudstrook voor watergangen en waterkeringen in acht dient te worden genomen. Dit betekent dat binnen deze strook niet zonder ontheffing van het waterschap gebouwd, geplant of opgeslagen mag worden. De genoemde bepaling beoogt te voorkomen dat de stabiliteit, het profiel en/of de veiligheid wordt aangetast, de aan- of afvoer en/of berging van water wordt gehinderd dan wel het onderhoud wordt gehinderd. Ook voor het onderhoud gelden bepalingen uit de "Keur". Als gevolg van de beoogde ontwikkelingen zal de situatie ten aanzien van waterbeheer veranderen. Dit zal in overleg met het waterschap plaatsvinden, zodat voldaan kan worden aan de Keur.
Waterschapswegen		De Kerkweg is in eigendom bij het waterschap. Door de uitbreiding zullen er ten hoogste 800 mvt per etmaal op deze weg komen. Bij een intensiteit van 800 motorvoertuigen hoort een wegbreedte van 4.5 m. De bestaande weg is 3,40 m. Langs de weg zal door middel van een doorgroeisteen de weg aan elke zijde worden verbreed. Hierdoor wordt de weg 4.60 m breed. Over deze aanpassingen wordt een overeenkomst met het waterschap gesloten.
Wateradvies		Het wateradvies, komt in het kader van de ter inzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan. Conclusie Water vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

