

Partiele herziening bestemmingsplan Kustwerk te Nieuwvliet

Partiele herziening bestemmingsplan Kustwerk te Nieuwvliet

projectnummer 0403796.00
ontwerp
22 september 2015

E.H. Oude Weernink
P. Kennes

BPD Arcus Kustwerk B.V.
Postbus 105
4330 AC Middelburg

datum			
22 september 2015	definitief	P. Kennes	E.H. Oude Weernink

Beneluxweg 125
4904 SJ OOSTERHOUT
Postbus 40
4900 AA OOSTERHOUT

Copyright © 2015

Toelichting

1	Inleiding	4
1.1	Aanleiding	4
1.2	Doel partiele herziening	4
1.3	Leeswijzer	4
2	Beschrijving van het plan	5
2.1	Inleiding	5
2.2	Structuurniveau	5
2.3	Typologie	8
2.4	Gebiedsaspecten/beleidskaders	9
3	Juridische planbeschrijving	11

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Voor de (her)ontwikkeling van Recreatiepark Kustwerk te Nieuwvliet is op 24 oktober 2013 het bestemmingsplan “Kustwerk Nieuwvliet” vastgesteld. Op 23 oktober 2014 is een herstelbesluit genomen, waarin enkele aanvullingen en wijzigingen in het plan zijn aangebracht.

Binnen de uitgangspunten is vervolgens nagegaan op welke wijze, met betrekking tot de structuur en landschappelijk inpassing van het gebied, beter ingespeeld kan worden op de behoefte naar het recreatieve product in de markt. Deze heroriëntatie heeft geleid tot enkele beperkte wijzigingen c.q. optimalisatie op inrichtingsniveau van het park en bijbehorende, andere woningtypologieën. Dit om het plan beter te maken en om beter aan te sluiten bij de marktvraag. Er worden 40 kleinere woningen en enkele grotere woningen beoogd, dan voorgenomen. Met het voorgestane ontwerp wordt de verbinding met het strand veel sterker en wordt de kustbeleving daadwerkelijk het plan ingebracht.

1.2 Doel partiele herziening

Het vigerende bestemmingsplan voorziet niet geheel in de beoogde ontwikkeling. De voorliggende partiele herziening van het bestemmingsplan “Kustwerk Nieuwvliet” heeft als doel de beoogde ontwikkeling juridisch-planologisch te regelen en heeft betrekking op de volgende onderdelen:

1. In het gebied “De Duinen” wordt een inrichting en woningtypologie beoogd met 40 beachhouses die meer recht doen aan de kustbeleving van het gebied. Voorliggend bestemmingsplan voorziet in het oprichten van deze beachhouses.
2. In het gehele plangebied worden maximaal 20 zestien-persoonswoningen beoogd welke passend zijn in de marktvraag en de doelstelling van het project, maar niet passend zijn binnen de oppervlaktemaatvoering van woningen die in het geldende bestemmingsplan zijn toegestaan. Deze partiele herziening voorziet planologisch in deze typologie.

Deze beperkte wijzigingen sluiten aan op de marktvraag en geven invulling aan de doelstellingen van het project.

1.3 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt een nadere toelichting gegeven op de gewijzigde inzichten. Voorts wordt in hoofdstuk 3 ingegaan op de aanvullingen op de juridische regeling (regels) die nodig zijn om de wijzigingen te kunnen realiseren.

2 Beschrijving van het plan

2.1 Inleiding

De optimalisering van plan Kustwerk Nieuwvliet bestaat uit het realiseren van de beachhouses en de toevoeging van de zestien-persoonswoningen.

Bij de verdere uitwerking van het inrichtingsplan is voor het noordelijk deel van het plangebied ("De Duinen") een sterkere relatie c.q. verbinding gelegd met het strand door de plaatsing van beachhouses en hogere duinen waarmee de kustbeleving daadwerkelijk in het plan gebracht. Dit heeft uiteraard een doorwerking gehad in de architectuur en de typeverdeling van de recreatiewoningen. Deze verdeling past binnen de aantallen en verdeling die in het geldende bestemmingplan "Kustwerk Nieuwvliet" worden voorgeschreven.

Deze aanpassingen betreffen zeer beperkte afwijkingen; enkel in vloeroppervlak, waarmee het plan beter aansluit op de projectdoelstellingen en de marktvraag. Met de optimalisatie van het ontwerp wordt beter aangesloten op de marktvraag, de attractiviteit en inpassing in het omliggend landschap sterk verbeterd en de kracht van het plan vergroot.

In overleg met de Welstandcommissie is een aanvulling op het inspiratiekader van de notitie kwaliteitsdoelstellingen opgenomen. Dit ten behoeve van de beachhouses en in algemene zin ten behoeve van de recreatiewoningen (in zowel de duinen als de polderrand).

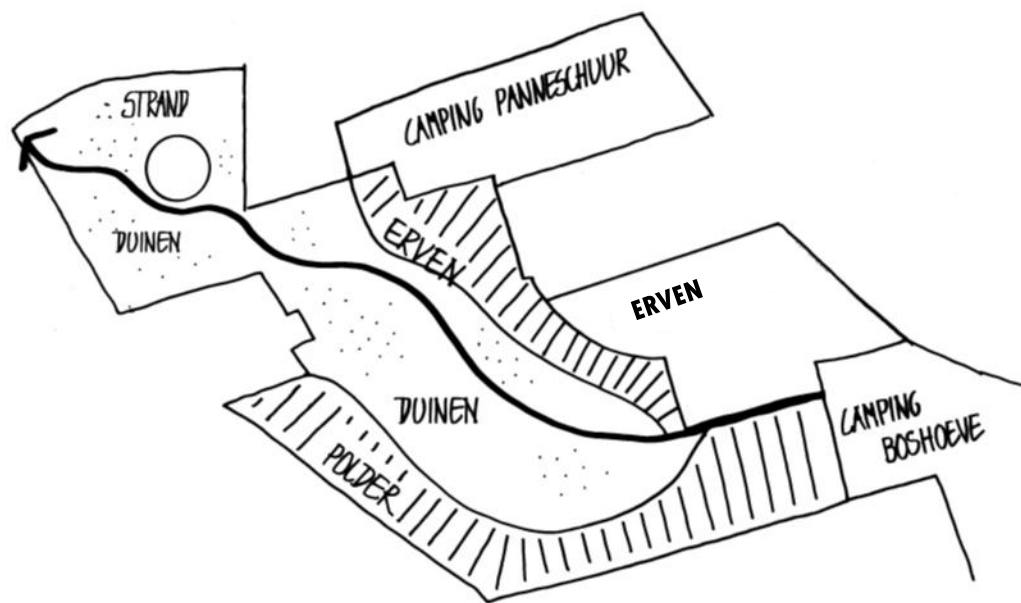
2.2 Structuurniveau

De handvatten voor de planontwikkeling van Kustwerk zijn verwoord in de "notitie kwaliteitsdoelstellingen", die deel uitmaakt van het bestemmingsplan. Er is een koppeling gelegd tussen de regels van het bestemmingsplan en deze notitie: de gronden met de bestemming "Recreatie- Verblifsrecreatie" (artikel 5) zijn bestemd voor een *gevarieerd en hoogwaardig verblifsrecreatiepark dat landschappelijk goed is ingepast in de omgeving door een gevarieerde randzone waarin opgaande streekeigen beplanting beeldbepalend is, in combinatie met een waterpartij en in dat beeld passende recreatiewoningen en dat past binnen de beoogde kwaliteitsdoelstellingen zoals deze zijn vastgelegd in de notitie kwaliteitsdoelstellingen die als bijlage 2 bij deze regels is opgenomen.*

Met de optimalisatie wordt de hoofdpzets van het plan verbeterd; het gewijzigde ontwerp beweegt zich binnen de sferen en deelgebieden van de hoofdpzets. De uitgangspunten voor de landschappelijke inpassing en de waterhuishoudkundige aspecten worden in het gewijzigde ontwerp verbeterd. Met andere woorden, de uitgangspunten op structuurniveau van het park blijven gehandhaafd. Met het opnemen van beachhouses in het noordelijk gebied van het deelgebied "De Duinen" wordt in sterkere mate de relatie en beleving met het strand vormgegeven. De bebouwing wordt niet geïntensiveerd met de nieuwe invulling van het noordelijk gebied van "de Duinen" en blijft binnen de vereiste totale oppervlakte van 1.400 m², daar waar dit is bepaald in het bestemmingsplan.

Het noordoostelijk deel van het deelgebied "De Duinen" dat grenst aan "De Erven" krijgt op basis van het geoptimaliseerde ontwerp een minder harde overgang. Met de plaatsing van lodges ter plaatse wordt de overgang van deze twee deelgebieden meer geleidelijk vormgegeven. De

werking en het principe van een centrale as als interne ontsluitingsroute blijft eveneens gehandhaafd. In figuur 2.2 is de uitwerking van het inrichtingsplan weergegeven.



Figuur 2.1 Hoofstructuur/sferen



Figuur 2.2 Uitwerking inrichtingsplan

2.3 Typologie

Beachhouses

Passend bij het duinlandschap worden maximaal 40 beachhouses opgericht. De oppervlakte van deze woningen bedraagt minder dan 65m² en zijn voor vier personen. De goot- en bouwhoogte bedraagt respectievelijk circa 2,5 meter en meer dan 5 meter, gemeten vanaf de bovenzijde van de afgewerkte vloer. De materialisering van deze woningen is afgestemd op en passend binnen de omgeving van het duinlandschap. In figuur 2.3 is een impressie van deze woningen opgenomen.



Figuur 2.3 Impressie beachhouses

Zestien-persoonswoningen

De zestien-persoonswoningen vormen een aanvulling op het programma en de behoefte. Deze woningen wijken in zeer beperkte mate af van de gestelde vloeroppervlakte, waarmee het plan beter aansluit op de projectdoelstellingen en de marktvraag.

In totaal worden maximaal 20 woningen van dit type mogelijk gemaakt. Deze woningen worden deels in de directe nabijheid van de centrumvoorziening gesitueerd. Uitgangspunt is dat de percelen van de zestien-persoonswoningen niet mogen grenzen aan de percelen van de

bestaande woningen die buiten het plangebied zijn gelegen ter borging van de leefkwaliteit van de bestaande belendende woningen.

2.4 Gebiedsaspecten/beleidskaders

Deze herziening heeft betrekking op zeer beperkte wijzigingen ten opzichte van het bestemmingsplan “Kustwerk Nieuwvliet”. In dit bestemmingsplan heeft reeds de integrale afweging en verantwoording van sectorale belangen plaatsgevonden en is getoetst aan de diverse beleidskaders.

De wijzigingen die met deze herziening mogelijk worden gemaakt zijn zeer beperkt van aard en betreffen enkel wijzigingen in vloeroppervlak en geen nieuwe mogelijkheden of wijzigingen in hoogte. De wijzigingen hebben geen effecten op de uitkomsten van de onderzoeken die in het voornoemde plan zijn uitgevoerd ten aanzien natuur, water, bodemkwaliteit, externe veiligheid, luchtkwaliteit etc. Gelet hierop bestaat geen aanleiding voor een nadere onderbouwing van de omgevings- en milieuaspecten. Het bouwplan wordt separaat getoetst aan welstands- en landschappelijke aspecten.

Archeologie

Door de gemeenteraad van Sluis is op 20 juni 2013 het archeologiebeleid en de archeologische onderzoeksagenda vastgesteld. Dit beleid vervangt de Verordening interimbeleid archeologie Sluis 2012. In het nieuwe archeologiebeleid is het plangebied van Kustwerk Nieuwvliet aangemerkt als zone met een lage archeologische verwachting. Deze waarde verschilt niet ten opzichte van de waarde die bij het opstellen van het bestemmingsplan “Kustwerk Nieuwvliet” aan het gebied is toegekend. Op grond het toenmalige archeologiebeleid hoefde voor gebieden met een lage verwachtingswaarde geen nader onderzoek te worden uitgevoerd. In het huidige archeologiebeleid zijn oppervlaktevrijstellingen en een categorie-indeling opgenomen. Kustwerk Nieuwvliet is met een lage archeologische verwachting ingedeeld in categorie 6. Dit betekent dat voor deze zones geen onderzoek uitgevoerd hoeft te worden indien het gebied waar bodemingrepen plaatsvindt 2.500m² of minder is.

Met het recent door de gemeente vastgestelde archeologiebeleid heeft geen wijziging plaatsgevonden van waarderingscategorie (zeer lage trefkans op archeologische waarden en geen archeologische monumenten).

Thans worden grondwerkzaamheden ten behoeve van de realisatie van Kustwerk op basis van het vigerende plan uitgevoerd.

Op grond van het vigerende bestemmingsplan kunnen ter plaatse van de beoogde beachhouses al woningen worden gebouwd, welke groter van omvang zijn dan de beachhouses. Hiervoor biedt het vigerende bestemmingsplan een rechtstreekse bouwtitel. Ook ter plaatse van de zestien-persoonswoningen voorziet het bestemmingsplan in een rechtstreekse bouwtitel, weliswaar voor woningen van geringere omvang. De voor de zestien-persoonswoningen uit te voeren grondwerkzaamheden zullen evenwel niet wezenlijk omvangrijker zijn.

Ter realisatie van het gebied waar de beachhouses worden gebouwd zal er met name sprake zijn van het ophogen van gronden, om het gewenste duinlandschap te creëren. Dit betekent dat de grondroering beperkt zal zijn.

Op grond van het bovenstaande wordt het uitvoeren van archeologisch onderzoek derhalve niet noodzakelijk geacht. Wel zal de uitvoerder worden gewezen op de meldingsplicht zoals opgenomen in artikel 53/54 van de Monumentenwet, waarbij in dit geval de meldingen gedaan kunnen worden bij de SCEZ (i.p.v. bij de minister).

3 Juridische planbeschrijving

Zoals reeds gesteld zijn de wijzigingen van het plan zeer beperkt. De wijzigingen leiden niet tot hogere bebouwing en/of wijzigingen met betrekking tot de landschappelijke inpassing en er wordt niet dicht bij de randen gebouwd. Dit betekent dat de planologische regeling (regels) van het bestemmingsplan “Kustwerk Nieuwvliet” eveneens enkel in beperkte mate gewijzigd hoeft te worden. Aanpassing van de verbeelding is hiervoor niet nodig. Het bestemmingsplan “Kustwerk Nieuwvliet” blijft op alle andere onderdelen onverminderd van kracht.

In dit hoofdstuk wordt een nadere toelichting gegeven op de wijzigingen c.q. aanvullingen.

Beachhouses

Deze woningen passen niet binnen de vigerende regeling van het bestemmingsplan “Kustwerk Nieuwvliet”. Ter plaatse van de aanduiding “sr-1” mogen namelijk enkel woningen worden gebouwd die een grotere vloeroppervlakte hebben dan 70 m², terwijl de vloeroppervlakte van de beachhouses kleiner is. De beachhouses worden in het noordelijk gebied van “De Duinen” opgericht.

Wijze van regelen

De beachhouses worden als volgt planologisch mogelijk gemaakt:

1. Artikel 1: begrippen
 - a. Toevoeging aan 1.36 (recreatiewoning) om de beachhouses mogelijk te maken met de toevoeging “alsmede beachhouses”.
 - b. Toevoegen begrip “beachhouses” als 1.5a.
2. Artikel 5: Recreatie-Verblijfsrecreatie
 - a. Toevoeging 5.2.1. f, als aanvulling op 5.2.1 a. In 5.2.1.a wordt aangegeven dat binnen de aanduiding “sr-1” recreatiewoningen mogen worden gebouwd. Met de aanvulling wordt geborgd dat de beachhouses ook daadwerkelijk in het noordelijk deel van “De Duinen” worden opgericht. Dit is als volgt omschreven: *In aanvulling op het bepaalde in 5.2.1 sub a onder -1- mogen beachhouses uitsluitend worden opgericht ten noordoosten van de centrale ontsluitingsroute welke is aangeduid als “specifieke vorm van verkeer- ontsluiting 1” en/of ten noorden van de centrumvoorzieningen, welke zijn aangeduid als “specifieke vorm van recreatie – 3”.*
 - b. Toevoeging aan artikel 5.2.4 a. om recreatiewoningen kleiner dan 70m² mogelijk te maken. Door aan dit artikel de zinsnede “met uitzondering van beachhouses” toe te voegen, is dit planologisch geregeld.

zestien-persoonswoningen

De zestien-persoonswoningen passen niet binnen de vigerende regeling van het bestemmingsplan “Kustwerk Nieuwvliet”. Hierin mogen de recreatiewoningen een bewoonbaar oppervlak hebben van maximaal 130 m². De oppervlakte van de zestien-persoonswoningen hebben een bewoonbaar oppervlak van circa 200 m². De geldende voorwaarden, behoudens het bewoonbaar oppervlak, blijven onverkort van kracht.

Wijze van regelen

De zestien-persoonswoningen worden als volgt planologisch mogelijk gemaakt:

Artikel 5: Recreatie-Verblijfsrecreatie; onder 5.2.4 “oppervlakte en inhoud”.

In dit artikel wordt onder 5.2.4. sub d. bepaald dat het bewoonbaar oppervlak maximaal 130 m² mag bedragen. De verruiming van deze maat tot 200 m² voor in totaal 20 recreatiewoningen wordt geregeld door de volgende toevoeging onder artikel 5.2.4. sub i.:

“In afwijking van het bepaalde in 5.2.4. sub d. genoemde bewoonbaar vloeroppervlak mogen maximaal 20 recreatiewoningen worden opgericht met een maximum bewoonbaar vloeroppervlak van 200 m², met dien verstande dat:

- 1. de bouwpercelen van de woningen, bedoeld onder sub i., niet mogen grenzen aan percelen, grenzend aan het plangebied, waar ten tijde van de inwerkingtreding van dit plan woningen zijn gelegen;*
- 2. de toegestane 20 recreatiewoningen niet gecompartmenteerd mogen worden in meerdere eenheden met een eigen ingang.”*

Inrichting van fase 1

In artikel 5.6 zijn de werkzaamheden om het gebied in te richten gekoppeld aan een zogenaamde aanlegvergunning. Op basis van artikel 5.6.3 kan een binnenplanse afwijking worden gehanteerd indien er sprake is van ondergeschikte aanpassingen ten opzichte van, in dit geval, het Stedenbouwkundig plan (hoofdstuk 2 van de notitie kwaliteitsdoelstellingen). De motivering dat met het gewijzigde ontwerp sprake is van een ondergeschikte aanpassing van het inrichtingsplan/stedenbouwkundig plan is opgenomen in paragraaf 2.2. De uitgangspunten van het stedenbouwkundig plan, zoals opgenomen in hoofdstuk 2 van de notitie kwaliteitsdoelstellingen zijn derhalve niet in het geding.

Notitie kwaliteitsdoelstellingen: inspiratiekader

In overleg met de Welstandscommissie is met en in dit plan een aanvulling gedaan op het inspiratiekader van de notitie kwaliteitsdoelstellingen. Dit ten behoeve van de beachhouses (daar waar deze mogelijk worden gemaakt middels voorliggend plan) en in algemene zin ten behoeve van de recreatiewoningen (in zowel de duinen als de polderrand). Dit in overeenstemming met en in aanvulling op voorliggend bestemmingsplan.

De toelichting van deze partiële herziening kan eveneens gebruikt worden als onderbouwing voor het afwijken van het bouwen in de “dubbelbestemming” “Vrijwaringszone dijk” (artikel 10). Ter plaatse mag op grond van de bouwregels van de andere bestemmingen (in dit geval “Recreatie-Verblijfsrecreatie”/recreatiewoningen) worden gebouwd na afwijking. Voorwaarde voor deze afwijking is een schriftelijk positief advies van de beheerder van de waterkering.