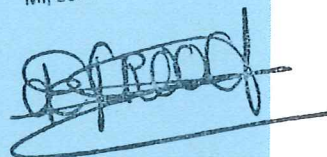


behoort bij besluit van burgemeester en
wethouders van SLUIS d.d. 26 MEI 2016
Mij bekend,



Ruimtelijke onderbouwing Zeebad Breskens

Ruimtelijke onderbouwing Zeebad Breskens

projectnummer 0401599.00
revisie01
8 april 2015

Opdrachtgever

Dutch Belgium Leisure company
Postbus 560
4330 AN Middelburg

datum vrijgave	beschrijving revisie	goedkeuring	vrijgave
8 april 2015	Revisie 01	P. Kennes	E.H. Oude Weernink

Contactgegevens:

Beneluxweg 125
4904 SJ OOSTERHOUT
Postbus 40
4900 AA OOSTERHOUT

E. info.nl@anteagroup.nl

Copyright ©

Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd en/of openbaar worden gemaakt door middel van druk, fotokopie, elektronisch of op welke wijze dan ook, zonder schriftelijke toestemming van de auteurs.

Inhoud

Blz.

1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding	1
1.2	Kaders/doel en strekking ruimtelijke onderbouwing	2
1.3	Leeswijzer	2
2	Projectbeschrijving	3
2.1	Gewenste situatie	3
2.1.1	Verkavelingsplan/opzet	3
2.1.2	Ontsluiting	5
3	Beleidskaders/omgevingsaspecten	7
4	Conclusie	10

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Recreatiepark Zeebad te Breskens, gelegen ten westen van de kern Breskens, wordt deels herontwikkeld. Deze herontwikkeling heeft betrekking op het zuidelijk deel van het recreatiepark en omvat het herinrichten van een kampeerterrein naar een lodgesterrein. De herontwikkeling speelt in op de veranderende vraag c.q. behoefte van de recreant en leidt tot kwaliteitsverbetering van het recreatieve product en seizoensverlenging.

De herontwikkeling wordt uitgevoerd in twee fasen. Deze ruimtelijke onderbouwing is gericht op fase 1. Daarnaast wordt in het kader van deze herontwikkeling een nieuwe, extra ontsluiting gemaakt op de Nieuwesluisweg.

Voor fase 1 is een nieuwe verkaveling gemaakt, waarbinnen de lodges zijn geplaatst. Deze lodges bestaan uit 2 typen. Een type met één bouwlaag en een type met twee bouwlagen.

In de onderstaande figuur is het her te ontwikkelen kampeerterrein, fase 1 aangegeven.



Figuur 1.1 Herontwikkelingsgebied (fase 1: oranje gebied)

1.2 Kaders/doel en strekking ruimtelijke onderbouwing

Voor het gebied geldt het bestemmingsplan “Verblijfsrecreatieterreinen” (vastgesteld d.d. 19-12-2013). Aan de regeling voor het plangebied hebben de volgende uitgangspunten ten grondslag gelegen:

1. Om ondernemers flexibiliteit, mogelijkheden voor kwaliteitsverbetering, productdifferentiatie en seizoensverlenging te geven is ervoor gekozen om voor het terrein één groot bouwvlak op te nemen. Binnen dit bouwvlak is het aan de eigenaar/exploitant om te bepalen waar functies worden geprojecteerd.
2. Het bouwvlak mag voor 15% worden bebouwd met centrale voorzieningen. Hiermee wordt de mogelijkheid geboden voor het realiseren van extra voorzieningen.
3. Er is geen onderscheid gemaakt naar het soort standplaats. Het is aan de ondernemer om te bepalen of de standplaats wordt gebruikt voor een kampeermiddel of voor een bouwwerk voor recreatief nachtverblijf.
4. Onder voorwaarden is het toegestaan het bewoonbaar vloeroppervlak van de recreatiewoningen te vergroten.

De geldende regeling voorziet niet geheel in de beoogde ontwikkeling. De onderdelen waarin het bestemmingsplan niet voorziet betreffen:

- De bouwhoogte van de te plaatsen lodges, type 2, heeft een bouwhoogte van 5 meter, (een goothoogte van maximaal 3 meter en een bouwhoogte van maximaal 5 meter is toegestaan);
- De afstand tussen gebouwen en bouwwerken onderling dient 3 meter te bedragen. De te plaatsen lodges voldoen aan deze eis. In een aantal gevallen zijn de bijbehorende vrijstaande bergingen op een kleinere afstand dan 3 meter van de belendende bebouwing gelegen. Evenwel wordt in alle gevallen voldaan aan de gestelde brandveiligheidseisen.

Om de beoogde herontwikkeling te kunnen is een (buitenplanse) afwijking van het bestemmingsplan nodig. De afwijking vindt z'n grondslag in art. 2.12 Wabo (Wet algemene bepalingen omgevingswet). Deze ruimtelijke onderbouwing maakt deel uit van aanvraag omgevingsvergunning waarmee de afwijking van het bestemmingsplan plaatsvindt. In totaal zijn 2 omgevingsvergunningen ingediend om de bovenstaande herontwikkeling mogelijk te maken:

- Een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen (bouwen en afwijken bestemmingsplan);
- Een omgevingsvergunning voor een in- en uitrit (bij Waterschap).

In deze ruimtelijke onderbouwing, die zich dus toespitst op de afwijkingen van het bestemmingsplan zoals hierboven genoemd, wordt in het kader van een goede ruimtelijke ordening de ruimtelijke aspecten (beleid- en regelgeving en omgevingsaspecten) onderbouwd die relevant zijn voor deze herontwikkeling.

1.3 Leeswijzer

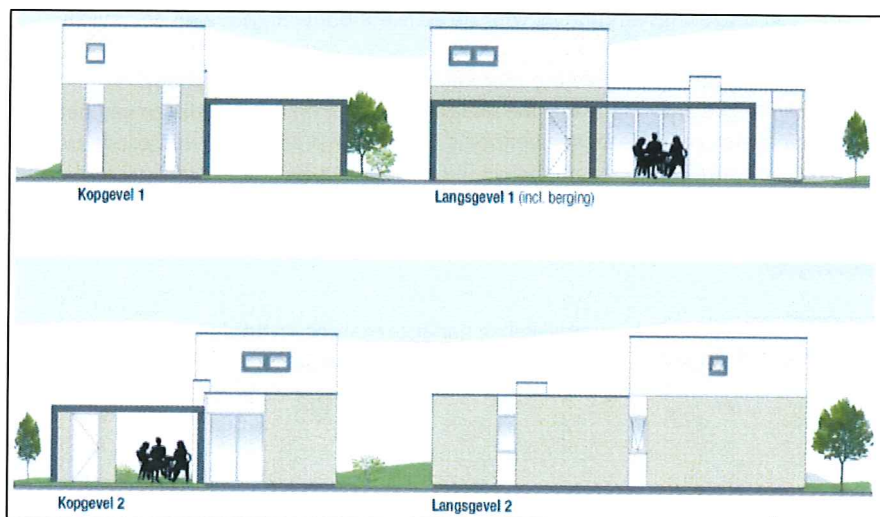
In hoofdstuk 2 wordt de herontwikkeling nader toegelicht. In hoofdstuk 3 wordt het initiatief getoetst aan de relevante beleidskaders en omgevingsaspecten.

2 Projectbeschrijving

2.1 Gewenste situatie

2.1.1 Verkavelingsplan/opzet

Zoals gesteld bestaat het voornemen om het huidige kampeerterrein om te vormen en te herinrichten als recreatieterrein met lodges, waarmee antwoord wordt gegeven op de veranderende behoefte en vraag naar een hoogwaardig recreatief product. Ten behoeve van deze omvorming is voor fase 1 een verkavelingsplan opgesteld. Dit plan is in figuur 2.1 weergegeven. Het terrein heeft een centrale hoofdroute, waaraan clusters met vrijstaande lodges zijn gelegen. Hiermee worden de verkeersstromen op het park gescheiden en de privacy en beleving geoptimaliseerd. De hoofdroutes worden begeleid door bomen. Ook tussen de lodges wordt voorzien in een groene afscherming. De twee typen lodges zijn bewust willekeurig gemixed om een afwisselend beeld en beleving te krijgen en segmentatie c.q. clustering van een bepaald type lodge te voorkomen. In de verkaveling is rekening gehouden met de onderlinge afstand van 2,5 meter tussen de lodges dan wel een berging en een lodge, welke is vereist vanuit de brandveiligheidseisen. In fase 1 worden in totaal 92 lodges gerealiseerd. De oppervlakte van de lodges bedraagt 55m². Van het type lodge met een opbouw (2 lagen) en een hoogte van 5 meter worden er 24 gerealiseerd. De afwijking op het bestemmingsplan heeft betrekking op dit type lodge. Voor dit type wordt afgeweken van de in het bestemmingsplan opgenomen goothoogte van 3 meter. De voorgeschreven bouwhoogte van 5 meter wordt niet overschreden. De overige lodges worden in 1 bouwlaag uitgevoerd. De lodges worden in zachte kleurstellingen uitgevoerd, passend in de omgeving en passend in de richtlijnen. Bij de lodges zijn de losstaande bergingen van 7m² in het totaalontwerp meegenomen door deze middels een pergola met de lodge te verbinden. In de onderstaande figuur zijn de gevelaanzichten van de lodges met opbouw weergegeven.



Figuur 2.1 Gevelaanzichten lodges met opbouw

projectnummer 0401599.00
24 februari 2015, revisie 00



Figuur 2.2: verkavelingsopzet fase 1 met situering lodges met opbouw (gekleurd)

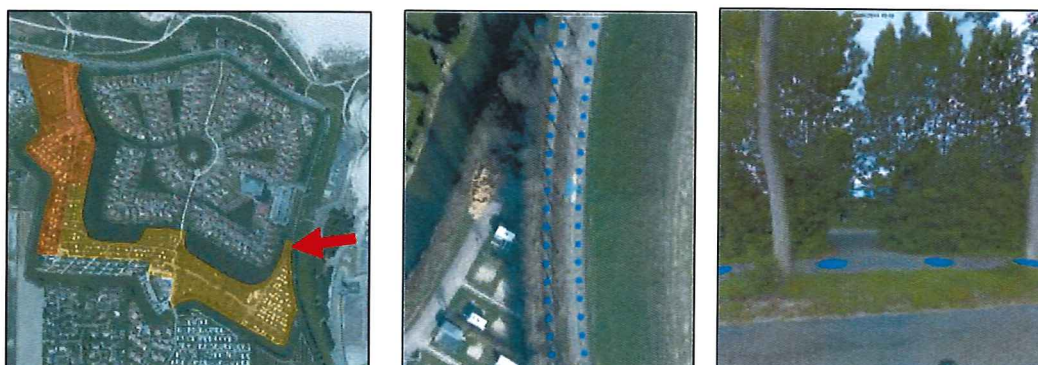
Bij elke eenlaagse lodge wordt voorzien in gemiddeld 1 parkeerplaats. Voor de tweelaagse lodges (24 stuks) is in principe voorzien in een opstelplaats voor 2 auto's. Daarnaast bevinden zich aan de hoofdroute enkele parkeerclusters, deels ten behoeve van de lodges die aan de waterzijde zijn gesitueerd, deels voor algemeen gebruik. In deel 2 van de Notitie Ruimtelijke kwaliteit recreatieterreinen (Toetsing en inspiratie) – Inspiratiekader, worden handvatten gegeven hoe ondernemers de ruimtelijke kwaliteit op hun terrein kunnen verbeteren. Dit vormt deel vormt geen toetsingskader. Met betrekking tot het parkeren wordt aangegeven dat bij herinrichting dient rekening gehouden te worden met voldoende parkeerruimte voor het aantal grotere verblijfseenheden. De parkeernorm voor permanente recreatieverblijven is 1 op 1,5 en voor andere verhuureenheden 1 op 1,2. Het totaal aantal parkeerplaatsen dat wordt gerealiseerd bedraagt 127. Het gemiddelde aantal parkeerplaatsen per lodges valt hiermee binnen de bandbreedte van 1,2 tot 1,5 parkeerplaats per eenheid.

In de verkavelingsopzet van het terrein is rekening gehouden met de eisen die vanuit de veiligheidsregio zijn gesteld op basis van de gemeentelijke Beleidsregels Brandveiligheid Kampeertreinen. Dit betekent het volgende:

- Een minimale onderlinge afstand tussen de lodges/berging en naburige bebouwing van 2,5 meter (spiegelsymmetrisch);
- Bij een slagboom zal er een voorziening moeten worden getroffen, opdat hulpdiensten het park ten allen tijden kunnen betreden;
- binnen een afstand van 40 meter vanaf elke woning zal een bluswatervoorziening aanwezig zijn. De minimale capaciteit van de bluswatervoorzieningen bedraagt 30 m³/uur (primaire blusvoorziening);
- Opstelplaatsen binnen 6 meter nabij de waterloop rondom het bestaande Roompot park ten behoeve van een secundaire blusvoorziening;
- Een minimale breedte van de wegen van 3,5 meter met een minimale vrije hoogte van 4,2 meter. (in de uitvoering wordt uitgegaan van een minimale as-druk waarop de wegen worden aangelegd van 10 ton/as). De bestaande hoofdroute heeft een breedte van 6 meter. De aftakking naar de clusters hebben een breedte van minimaal 4 meter.
- Het aanbrengen van losse blusmiddelen nabij de wegen, verspreid over het terrein;
- Het voorzien van de vereiste boogstralen voor brandweerwagens.

2.1.2 Ontsluiting

Op de Nieuwesluisweg wordt voorzien in een nieuwe ontsluiting/uitrit van het te herontwikkelen terrein, waarmee het terrein zelfstandig bereikbaar is en tevens voorzien wordt in een calamiteitenroute. De uitrit ligt in het verlengde van de huidige aftakking van het fietspad op een ontsluitingsroute op het huidige kampeertreinen. De hiervoor benodigde omgevingsvergunning voor een uitrit wordt aangevraagd bij het Waterschap Scheldestromen. In de onderstaande figuren is aangegeven waar de ontsluiting wordt gepositioneerd.



Projectbeschrijving

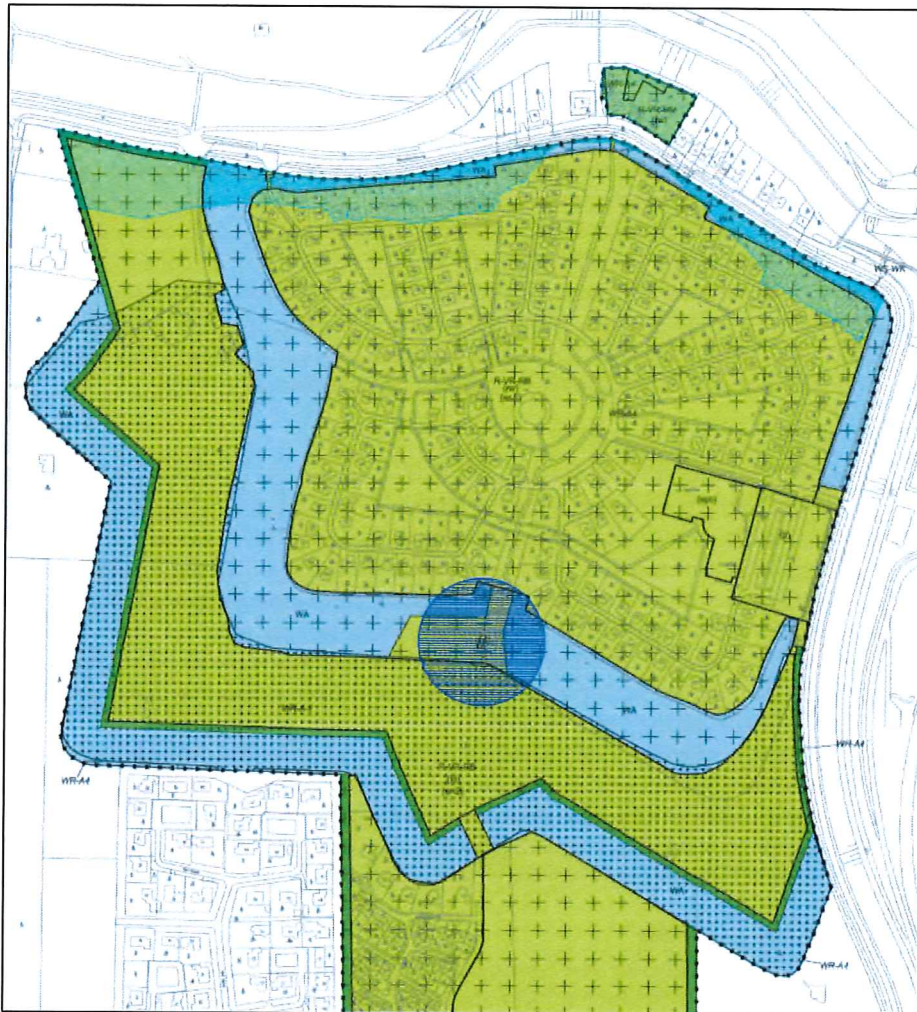


Projectbeschrijving

3 Beleidskaders/omgevingsaspecten

In dit hoofdstuk worden de relevante beleidskaders nader toegelicht. Voor onderhavige ontwikkeling en afwijking betreft dit het vigerende bestemmingsplan “Verblijfsrecreatieterreinen”. In dit bestemmingsplan heeft reeds de afweging plaatsgevonden van de toelaatbaar geachte recreatieve nachtverblijven en is getoetst aan de diverse beleidskaders. Daarnaast heeft een integrale verantwoording en motivering plaatsgevonden van de omgevings- c.q. milieuaspecten. Aangezien de afwijking van het bestemmingsplan voor wat betreft de lodges enkel betrekking heeft op de afwijkende bouwhoogte van het bestemmingsplan en gelet op het bovenstaande, kan worden gesteld de afwijking past binnen de vigerende beleidskaders. Een nadere onderbouwing op dit punt en op alle omgevings- en milieuaspecten wordt daarom niet nodig geacht. Daar waar relevant wordt kort ingegaan op enkele omgevingsaspecten.

Vigerend bestemmingsplan



Figuur 3.1 Fragment verbeelding bestemmingsplan "Verblijfsrecreatieterreinen"

Afwijking bouwhoogte lodges

In het vigerende bestemmingsplan zijn de betreffende gronden bestemd voor:

1. "Recreatie- verblijfsrecreatie- Roompot Breskens" met de aanduiding "kampeerterrein"
De gronden zijn bestemd voor ondermeer verblijfsrecreatie, waarbij ter plaatse van de aanduiding 'kampeerterrein' deze tevens zijn bestemd voor verblijfsrecreatie voor kampeermiddelen en voor bouwwerken voor recreatief nachtverblijf toegestaan; Onder bouwwerken voor recreatief nachtverblijf wordt verstaan: *een constructie met een maximale bouwhoogte van 5 meter en een oppervlakte van ten hoogste 70 m² van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond.*

Daarnaast zijn de gronden bestemd voor de bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals ontsluitingswegen, groen, parkeervoorzieningen, nutsvoorzieningen en water, waterberging en overige voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding.

De beoogde lodges passen binnen de bouwregels en maatvoeringen van het vigerende bestemmingsplan, met uitzondering van de voorgeschreven goothoogte. In de bouwregels is gesteld dat de goothoogte maximaal 3 meter mag bedragen en de maximale bouwhoogte 5

meter. De lodges met opbouw overschrijden de goothoogte van 3 meter, daar gelet op de vorm de goothoogte gelijk is aan de maximaal toegestane bouwhoogte, zijnde 5 meter. Vandaar dat afgeweken dient te worden van deze bepaling in het bestemmingsplan. Daarnaast wordt gesteld dat de onderlinge afstand tussen gebouwen en bouwwerken 3 meter dient te bedragen. De te plaatsen lodges voldoen aan deze eis. In een aantal gevallen zijn de bijbehorende vrijstaande bergingen op een kleinere afstand dan 3 meter van de belendende bebouwing gelegen, maar voldoen wel aan de afstandseis van 2,5 meter, zoals gesteld in de gemeentelijke beleidsregels ten aanzien van Brandveiligheid Kampeerterreinen (vastgesteld 30 september 2010). In die gevallen dat niet aan deze 2,5 meter voldaan kan worden, is voorzien in technische maatregelen aan de bijgebouwen/bergingen, waarmee voldaan wordt aan de eisen die de veiligheidsregio hiervoor stelt. Deze gevallen zijn in de vergunningsaanvraag aangegeven. Om bovenstaande reden zal de afwijking eveneens voor een aantal gevallen betrekking hebben op de bepaalde maat van 3 meter die het bestemmingsplan voorschrijft.

2. "Waarde-Archeologie 1"

Naast de overige ter plaatse geldende bestemmingen zijn deze gronden mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologisch waardevolle terreinen. Ter bescherming hiervan zijn oppervlakte en hoogtematen aangegeven van de toelaatbare bouwwerken. Tevens zijn aanlegvergunningsregels opgenomen. Indien deze oppervlaktes worden overschreden dan wel werken en werkzaamheden worden uitgevoerd waarvoor een aanlegvergunning is vereist, dient aangetoond te worden (middels onderzoek) dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn en dient in overleg met het bevoegd gezag te worden bepaald of deze activiteiten mogen worden uitgevoerd (al dan niet onder archeologische begeleiding).

Ten behoeve van de herontwikkeling worden de gronden opgehoogd met circa 40 centimeter waarop de lodges worden geplaatst, waardoor er geen sprake is van het roeren van grond op een diepte van meer dan 40cm beneden huidig maaiveld. Gelet op de aard van de werkzaamheden is deze archeologische bepaling niet relevant en dient hiervoor geen omgevingsvergunning te worden aangevraagd.

3. Vrijwaringszone dijk

Aan de noordzijde van fase 1 worden enkele lodges geplaatst, welke zijn gelegen op gronden met de (mede)bestemming "Vrijwaringszone-dijk". In deze bestemming is bepaald dat ten behoeve van de voor de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) en geldende bouwregels uitsluitend mag worden gebouwd, als het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering.

Aangezien het terrein wordt opgehoogd met circa 40 centimeter waarop de lodges worden (ongefundeerd) geplaatst is er geen sprake van het bouwen op of onder peil, waarmee voor dit onderdeel geen afwijking vereist is.

Notitie Ruimtelijke kwaliteit recreatieterreinen (Toetsing en inspiratie)

De hier bovengenoemde notitie maakt deel uit van de regels van het bestemmingsplan "Verblijfsrecreatieterreinen". Daar het onderscheid naar het soort standplaats is losgelaten, wordt er meer flexibiliteit geboden en krijgt de ondernemer veel meer vrijheid dan dat voorheen mogelijk was.

Het loslaten van het onderscheid tussen het type recreatieverblijven, betekent ook een mogelijke omslag van het aangeboden recreatief product. Dit kan binnen de gemeente Sluis leiden tot eventuele ruimtelijke situaties die ongewenst zijn. De gemeente wil graag sturing geven zodat ruimtelijke excessen worden voorkomen, maar de ondernemer ook niet te veel beperken.

Door het toepassen van een goede landschappelijke inpassing kunnen ruimtelijke excessen voorkomen worden. Als de ondernemer de landschappelijke inpassing wil veranderen dan is dit alleen mogelijk onder bepaalde voorwaarden. (deel 1 - Toetsingskader van de notitie). De betreffende notitie is in de regels gekoppeld aan de bestemming Groen. Deze groenbestemming ligt aan buitenrand (west- en zuidzijde) van het plangebied en wordt met de herontwikkeling gerespecteerd. Binnen deze zone worden geen lodges opgericht. In de notitie wordt tevens aangegeven dat het binnengebied (zijnde het overige terrein dat niet tot de randen behoort), in principe vrij gelaten wordt aan de ondernemer. De herinrichting/herontwikkeling vindt plaats in dit binnengebied. Van de 92 te plaatsen lodges worden er 24 tweelaagse lodges aan de west –en zuidzijde, grenzend aan de buitenrand geplaatst, in een niet geclusterd maar verspreid patroon. Gelet op de geringe afwijking in bouwvorm (2 laags i.p.v. 1 laag met kap) wordt de impact op de omgeving, mede in relatie tot de planologische mogelijkheden, nihil geacht. De kleurstelling van de lodges (natuurlijke tinten) voldoet aan de eisen, zoals aangegeven in de notitie. De welstandscommissie heeft positief gereageerd op het ontwerp.

Flora en fauna

Het terrein, dat thans is ingericht en gebruikt wordt als kampeerterrein en voornamelijk uit gras bestaat, wordt heringericht met lodges. Gelet op de terreinomstandigheden en het gebruik bestaat er geen aanleiding te veronderstellen dat flora en fauna een belemmering vormt voor de beoogde herontwikkeling.

Water

De watertoets heeft reeds plaatsgevonden in het kader van het bestemmingsplan "Verblijfsrecreatieterreinen". Daar enkel sprake is van een afwijking van de goothoogte en voor het overige binnen de bepalingen van het bestemmingsplan wordt herontwikkeld, wordt geconcludeerd dat deze afwijking niet van invloed is op de conclusies van voornoemde watertoets. Het waterschap Scheldestromen, waarmee overleg heeft plaatsgevonden, heeft hiermee ingestemd.

4 Conclusie

Op grond van het voorgaande wordt de afwijking van de goothoogte van de tweelaagslodges ruimtelijk aanvaardbaar geacht. De afwijking heeft een beperkt ruimtelijk effect, daar de bouwhoogte van de lodges tot 5 meter zijn toegestaan en enkel de goothoogte van 3 meter wordt overschreden met 2 meter, gelet op de rechthoekige vorm van de lodges c.q. opbouw. De bouwhoogte van 5 meter wordt niet overschreden. Met deze afwijking kan een met de herontwikkeling van een kampeerterrein een hoogwaardig en gevarieerd recreatief product worden gecreëerd met een dito ruimtelijke uitstraling.

