

Reactienota vooroverleg 'Landelijk gebied, Schoterpad 1 te Bant'

Inleiding

Het bestemmingsplan 'Landelijk gebied, Schoterpad 1 te Bant' is in het kader van vooroverleg ex artikel 3.1.1. lid 1 Besluit ruimtelijke ordening voorgelegd aan Waterschap Zuiderzeeland en Provincie Flevoland. Zowel waterschap als provincie reageerden op het plan. Onderstaand is de reactie per organisatie opgenomen en beantwoord. In bijlage 1 en 2 zijn respectievelijk de vooroverlegreacties van beide organisaties opgenomen.

1. Vooroverlegreactie Waterschap Zuiderzeeland

De gewenste ontwikkeling heeft gevolgen voor de waterhuishouding en waterstaatswerken. De beleidsthema's Voldoende water en Schoon water zijn van toepassing. De waterparagraaf dient de relevante streefbeelden, uitgangspunten en randvoorwaarden te beschrijven, aangevuld met een concrete uitwerking van de gevolgen voor de waterhuishouding. Het waterschap om een aangepaste waterparagraaf aan te leveren via watertoets@zuiderzeeland.nl om vóór het ter inzage gaan van het ontwerp bestemmingsplan tot een positief wateradvies te komen.

Reactie gemeente

Het wateradvies van het waterschap is verwerkt in het bestemmingsplan. Er is een aangepaste waterparagraaf opgenomen. Deze is afgestemd met het waterschap en akkoord bevonden.

Aanpassing: paragraaf 4.5 van de toelichting van het bestemmingsplan bevat een aangepaste waterparagraaf.

2. Vooroverlegreactie Provincie Flevoland

De provincie ondersteunt initiatieven waarin het unieke en onderscheidende karakter van Flevoland centraal staat en die in potentie bijdragen aan het vergroten van het aantal dag- en/of verblijfsrecreanten. Het verbinden van het aanbod (bijv. verblijfsaccommodaties en dagattracties) is een belangrijk onderdeel van de strategie. Deze ontwikkeling van Eigenwijze draagt hier zeker aan bij. Hierbij gaat de provincie uit van de 'ja, mits'-benadering, waarbij in de mits ook gekeken wordt naar de randvoorwaarden die gelden voor iedere ruimtelijke ontwikkeling in Flevoland. Zodoende heeft de provincie vanuit provinciaal belang meerdere opmerkingen. De opmerkingen zijn per thema gerangschikt. Onderstaande komen deze opmerkingen aan bod en per opmerking beantwoord.

Ecologie

1. De QuickScan geeft terecht aan dat nader onderzoek moet plaatsvinden naar de noordse winterjuffer, rugstreepd, ringslang en kleine marterachtigen. Het gebied lijkt heel geschikt voor de waterspitsmuis, aanbevolen wordt daarom om deze mee te nemen in het onderzoek. Bij de eventuele afrastering dient rekening te worden gehouden met aanwezigheid van de otter. Voor kleine marterachtigen hebben we een toelichting geschreven: <https://www.flevoland.nl/FlevolandAdmin/getmedia/7372e458-15cf-429c-b608-3afe5465b8ba/2756414-Toelichting-beleid-kleine-marterachtigen-dv.pdf>

Reactie gemeente

Er is nader onderzoek gedaan naar de noordse winterjuffer, rugstreepd, ringslang, kleine marterachtigen en waterspitsmuis. De resultaten van dit onderzoek zijn verwerkt in de toelichting van het bestemmingsplan. Het onderzoeksrapport is als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan gevoegd (bijlage 8). De opmerking over de eventuele afrastering en de otter wordt voor kennisgeving aangenomen.

Voor de kleine marterachtigen wordt een extra houtwal met greppel en takkenril gerealiseerd in het centrale, grassige deel van het Schoterveld. Deze passage is ook opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan (paragraaf 4.1).

2. De Wet natuurbescherming beschermt bos van minimaal 10 are en bomenrijen van minimaal 21 bomen gelegen buiten de bebouwde kom (de zogenaamde 'houtopstanden').

Het gebied ligt buiten de bebouwde kom dus als er sprake is van herplantplicht dan moet hierover contact met de provincie worden opgenomen voor de vergunningverlening.

Reactie gemeente

Er vindt alleen incidentele kap plaats, met aanvullend de kap voor het creëren van doorzichten in de groensingel rondom vakantiepark Eigen Wijze. De rest van de landschapswal wordt beplant met struiken en bomen. Er worden maximaal 20 bomen gekapt van hoogstens 27 jaar oud. Hiervoor zal een melding worden gedaan dan wel een vergunning worden aangevraagd indien noodzakelijk. Om een robuustere groenzone langs de Schoterweg en het Schoterpad te realiseren worden aan deze zijden bomen geplant. De grootte van de herplant is ruimschoots genoeg om de kap van de bomen voor dit plan te doen compenseren.

Deze reactie levert geen aanpassing van het bestemmingsplan op, omdat het hier gaat om een aspect over vergunningplicht.

3. Er staat dat negatieve effecten op Natura2000-gebieden als gevolg van extra stikstofuitstoot op voorhand kunnen worden uitgesloten. De onderbouwing hiervoor ontbreekt echter en de beoogde stikstofdepositieberekening is ook nog niet bijgeleverd. Dit aspect is dus onvoldoende geborgd.

Reactie gemeente

Het gebruikte informatie over stikstof is inmiddels achterhaald. In het ontwerp bestemmingsplan is een stikstofberekening toegevoegd waarin zowel de sloop-, aanleg- als gebruiksfase is beoordeeld. Uit deze berekening blijkt dat stikstof de stikstofdepositie nergens hoger is dan afgerond 0,00 mol/ha/jaar en er derhalve geen relevant effect is. De berekeningen zijn opgenomen in bijlage 5 van de toelichting van het bestemmingsplan.

4. Het plangebied is gelegen in de directe nabijheid van de NNN. Er zal dus in ieder geval getoetst moeten worden of er door de beoogde uitbreiding sprake zal zijn van negatieve effecten op de wezenlijke kenmerken en waarden van de NNN. Als dat het geval is, zal de eventuele compensatieopgave inzichtelijk moeten worden gemaakt en zal de initiatiefnemer ook een concreet voorstel voor compensatie moeten overleggen. In de versie van het bestemmingsplan die de provincie ontving, staat dat er nog nader overleg met ons moet plaatsvinden over eventuele vervolgstappen en is er dus nog niet inzicht gegeven in hoeverre er sprake zal zijn van negatieve effecten op de wezenlijke kenmerken en waarden van de NNN. Wij willen er u op wijzen dat eventuele compensatie en de besluitvorming daaromtrent gelijk dient te lopen met de besluitvorming omtrent het ontwerp bestemmingsplan (conform onze verordening) en dat hierover dus, los van de inhoud, ook procedureel afspraken gemaakt dienen te worden. Voor meer informatie over NNN, de compensatieregeling en de procedures hieromtrent kunt u contact opnemen met de provincie.

Reactie gemeente

Er is een nadere onderbouwing opgesteld waarmee aangegeven is dat er negatieve effecten op de wezenlijke kenmerken en waarden van de NNN uitblijven en compensatie achterwege kan blijven. Deze onderbouwing is opgenomen in het bestemmingsplan (bijlage 8 van de toelichting). In vervolg hierop is voor de gronden buiten het vakantiepark de bestemming 'Natuur' opgenomen en een passende regeling aan gekoppeld in het bestemmingsplan.

5. Vooral de gebiedsbescherming (NNN en stikstof) is nog dusdanig onvoldoende geborgd dat wij horen hoe u hiermee om wenst te gaan alvorens u een ontwerp bestemmingsplan ter inzage legt.

Reactie gemeente

Zie beantwoording bij opmerking 3 en 4.

Geluid

6. Op grond van de Wet geluidhinder (wegverkeerslawaaï) is een recreatieterrein inderdaad geen geluidgevoelige bestemming, behalve dan de ter plaatse aanwezige

beheerderswoning. Voor omliggende bedrijven is dit iets minder helder. Een recreatiebedrijf naast een bedrijf kan dit bedrijf zeker beperken in haar ontwikkelingsmogelijkheden. Hierover lezen wij niets terug. Wij verzoeken u dit nader te onderbouwen in par 4.8. van de toelichting.

Reactie gemeente

Paragraaf 4.6 'Bedrijven en milieuzonering' bevat een motivering. In deze motivering is aan de hand van de richtafstanden uit de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' onderbouwd dat er geen belemmeringen gelden voor omliggende bedrijven. Paragraaf 4.8 'Geluid' gaat uitsluitend in op Wet geluidhinder bronnen en betreft een ander aspect. Op deze manier is dit onderwerp voldoende onderbouwd.

7. In paragraaf 3.2 van de toelichting wordt ingegaan op de provinciale verordening en de doorwerking daarvan. Hierbij wordt vooral stilgestaan bij NNN. Er wordt verder gesteld dat er geen specifiek regeling opgenomen is in onze verordening ten behoeve van dag- en verblijfsrecreatie of ten behoeve van evenementen in het algemeen. Wij hebben in de verordening echter wel zaken opgenomen over stiltegebieden. Wij zien graag geborgd in zowel de toelichting als de planregels van het bestemmingsplan hoe hiermee wordt omgegaan. Het plangebied ligt namelijk in de zone van 1.500 meter rond een stiltegebied waarbij op grond van artikel 9.2 als maximale geluidbelasting in het stiltegebied 35 dB(A) als uurgemiddelde waarde als norm geldt.

Reactie gemeente

Activiteiten op het vakantiepark vinden allen binnen plaats. Voor de nieuwbouw van de feestzalen op het terrein van Vakantiepark Eigen Wijze is in 2020 een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Uit dit onderzoek kwam naar voren dat de grenswaarden uit het Activiteitenbesluit in ieder geval niet worden overschreden en de gemelde situatie vergunbaar is. Er is hiermee dus toestemming verleend voor de feestzalen, die in de huidige situatie ook al zodanig gebruikt worden.

Er is een akoestisch onderzoek gedaan naar de akoestische belasting van evenementen op het stiltegebied. Hieruit is naar voren gekomen dat de richtwaarde van 35 dB(A) tijdens grootschalige evenementen met muziek wordt overschreden. Van deze richtwaarde kan afgeweken worden (door Gedeputeerde Staten) als de afwijking 'aanvaardbaar' wordt geacht en de initiatiefnemer voldoende inspanning levert om aan de richtwaarde te voldoen. Eén van de initiatiefnemers van de ontwikkeling is Staatsbosbeheer. Zij zijn eigenaar en beheerder van het Kuinderbos waar het stiltegebied van toepassing is. Staatsbosbeheer stelde samen met de initiatiefnemer van het vakantiepark een motivering op waarom de grootschalige evenementen (met muziek) op het Schoterveld aanvaardbaar zijn met het oog op het stiltegebied en welke inspanning wordt gedaan om (zoveel mogelijk) aan de richtwaarde wordt voldaan. Hierin wordt onder meer geconcludeerd dat de meest prominent aanwezige soorten in het Kuinderbos weinig last zullen ondervinden van het incidentele geluid, dat maar drie keer per jaar plaatsvindt. In het bestemmingsplan zijn de regels m.b.t. het maximaal aantal decibel opgenomen. Indien deze waarden overschreden dreigen te worden, zullen er maatregelen worden getroffen zoals het richten van de geluidsboxen richting A6, aanleg van een aarden wal en het plaatsen geluidswerende schermen. Bij grotere activiteiten kan Staatsbosbeheer besluiten om enkele bospaden af te sluiten, waardoor bezoekers in het stiltegebied geen enkele overlast meer kunnen ervaren. Deze motivering is opgenomen in bijlage 4 van de toelichting.

In de planregels is een regeling opgenomen over het gebruik van het evenemententerrein voor evenementen. Hierin zijn onder meer bezoekersaantallen, aantal dagen en maximale geluidsbelasting opgenomen.

Archeologie

8. Wij missen een afbeelding met de plancontour gecombineerd met de contouren uit de gemeentelijke beleidskaart. Dat is om inzichtelijk te maken hoe de locatie ligt ten opzichte van beleidsvlakken geel, paars en grijs.

Reactie gemeente

Een afbeelding is hiervan gemaakt. Deze is opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan bij het onderdeel archeologie.

9. Met de huidige omschrijving van de mogelijke plannen is het vervolgens lastig in te schatten wat de feitelijke impact op archeologie is / kan zijn. Wij zouden graag zien dat dit verder uitgewerkt wordt, waarbij verdiepen van de vijvers en de te verwachten aanleg- en bouwactiviteiten worden betrokken. Daarbij blijft staan dat de ingrepen over het plangebied als geheel dienen te worden beschouwd en niet per verwachtingscontour. Op dat moment kunnen de te nemen maatregelen worden bepaald.

Reactie gemeente

Een groot deel van het plangebied heeft geen archeologische verwachtingswaarde. In het noordwestelijke deel en zuidwestelijke deel van het gebied liggen gebieden met archeologische verwachtingswaarden (waarde 6 en 7). Binnen beide gebieden worden dergelijke oppervlakten niet geroerd. Binnen het vakantiepark zijn deze gebieden al vrijwel volgebouwd. In het Masterplan, bijlage 1 toelichting, is weergegeven waar de nieuwe ontwikkelingen plaatsvinden. De nieuwe ontwikkelingen vinden plaats op gronden buiten deze verwachtingswaarden. Om deze reden is geen archeologisch onderzoek nodig. De motivering in de paragraaf archeologie in de toelichting wordt uitgebreid.

10. Voor nu horen de contouren uit het beleid overgenomen te worden in de regels en verbeelding: wij zien dus graag de dubbelbestemmingen met waarde archeologie terug in de planregels en op de verbeelding, ter bescherming van de mogelijk aanwezige archeologische waarden, met inachtneming van de vrijstellingsgrenzen zoals verwoord in het beleid.

Reactie gemeente

De dubbelbestemmingen Waarde Archeologie 6 en 7 zijn opgenomen in het bestemmingsplan, zowel in de regels als op de verbeelding.

Landschap

11. Ten tijde van het vorige bestemmingsplan was het een vakantiepark tegen een voormalig boerenerv aan, te midden van agrarische gebied met boerenerven. De nieuwe context is een gebied dat hoofdzakelijk wordt bepaald door natuurterreinen en boscomplexen, waarbinnen zich voormalige erven met erfbeplanting liggen. Dat gekozen wordt om de rand (Schoterweg, Schoterpad) van het park in te richten met water en groen en daarmee aan te sluiten bij het naastliggende natuurterrein (ook qua vormgeving), lijkt ons een goede insteek. Tevens zijn wij positief over het concept om meer verbindingen en zichtlijnen tussen binnen en buiten het park.

Reactie gemeente

Voor deze ontwikkeling is een masterplan opgesteld waarin de landschappelijke inpassing naar voren komt. Aan de noordwest- en zuidwestzijde wordt voor het merendeel de bestaande groenstructuur in stand gehouden. In de groenstructuur aan de zuidwestzijde worden twee doorzichten gecreëerd om de verbinding met het Schoterveld te creëren. Het noordelijke doorzicht is zichtbaar gemaakt op de verbeelding omdat hier bebouwing (horecavoorziening) komt. Dat geldt niet voor het zuidelijke doorzicht, want daar moet geen bebouwing komen. Daarom is daar geen opening in de bestemming 'Groen' op de verbeelding zichtbaar. De bestemming 'Groen' maakt daar wel een doorzicht mogelijk. Verder is in het masterplan opgenomen dat langs de Schoterweg het vakantiepark wordt voorzien van een groenzone. In het bestemmingsplan is dit ook meegenomen. Door aan deze zijden een 10 meter brede bestemming 'Groen' op te nemen. Er wordt een voorwaardelijke verplichting opgenomen waarmee wordt geborgd dat de landschappelijke inpassing gebeurt conform het masterplan. Op de overige gronden is de bedoeling om zowel groen als recreatieve voorzieningen aan te brengen. De insteek van de initiatiefnemers is dat het park zo groen mogelijk wordt aangekleed. Binnen de bestemming 'Verblijfsrecreatie' is de bestemmingsomschrijving aangepast. In die zin dat wordt omschreven dat sprake moet zijn van een groen karakter.

Het aanbrengen van groenvoorzieningen is hier binnen mogelijk en ook de insteek. Daarmee moet een landschappelijke inpassing vorm krijgen.

12. Kijkend naar de bestemmingen in het bestemmingsplan en de huidige invulling ervan verwachten wij niet dat de groenvoorziening de voorgestelde functie-uitbreiding (betreffende extra vakantiewoningen) aankan en daarmee behoud van ruimtelijke kwaliteit onvoldoende is. In het bestemmingsplan staat dat er ook randvoorwaarden gesteld zijn destijds, namelijk geen hoogopgaande of diepwortelende beplanting. Praktische gezien, kijkend naar de inrichting van het park, zien wij echter juist mogelijkheden om de landschappelijk inpassing robuuster uit te voeren direct om de toekomstige vakantiewoningen heen aan de zuid-oostkant, waar nu ook enige beplanting staat. Dit is dan niet in de bestemming groenvoorziening, maar sluit wel beter aan bij het masterplan en de omgeving. Kortom de concepttekening in de bijlage blz 42 Masterplan vakantiepark lijkt ons een goede ontwikkeling, mits de beplanting wordt uitgebreid (robuuster, dikke, voller) zodat de kracht van het concept zichtbaar wordt in het veld. Dat zouden wij dan ook graag vertaald/geborgd willen zien in het bestemmingsplan middels een juiste bestemmingsomschrijving en doorvertaling op de verbeelding.

Reactie gemeente

Voor de beantwoording van deze opmerking wordt verwezen naar de beantwoording van opmerking 11.

Ruimte en water

13. In de planregels par 5.2.4. wordt er gesproken over gebouwen en overkappingen ten behoeve van feest- en vergaderlocaties en horecavoorzieningen, alsmede facilitaire voorzieningen. De onderbouwing hiervoor in de toelichting (par 2.2.) van het bestemmingsplan is te summier. Zodoende is het voor ons ook lastig te beoordelen of de randvoorwaarden, zoals het maximum van 3.500 m² in de planregels, realistisch zijn.

Reactie gemeente

In de huidige situatie is reeds sprake van 2.500 m² aan gebouwen en overkappingen ten behoeve van feest- en vergaderlocaties, horecavoorzieningen en facilitaire voorzieningen. De komende jaren wil het vakantiepark doorontwikkelen en ruimte bieden aan meer gasten. Hiermee gaat gepaard dat er meer ruimte nodig is voor voorzieningen. Omdat met dit plan een kader wordt geboden voor de voorgenomen ontwikkelingen, is een ruime oppervlakte aan voorzieningen opgenomen, zodat deze mee kunnen groeien met het toenemende aanbod aan bedden. De eigenaren van het vakantiepark hebben het als reëel ingeschat om 3.700 m² aan oppervlakte nodig te hebben voor deze gebouwen en overkappingen.

Momenteel zijn er 7 groepsruimtes (zaal met hal, keuken, sanitair en technische ruimte). Deze ruimtes zijn gemiddeld 200 m² en worden verhuurd in combinatie met de huisjes en glampingtenten (als soort van groepsaccommodatie). Er was een kleine overcapaciteit, maar met de aanschaf van 4 luxe tenten en 5 tiny houses vorig najaar is de verhouding groepsruimtes/huisjes nu optimaal. In maart worden de tiny houses geplaatst en zijn er 42 vakantiewoningen/tenten. In totaal is er in het nieuwe bestemmingsplan ruimte voor 60 vakantiewoningen. Er is dan behoefte aan 10 groepsruimtes om het huidige concept te kunnen voortzetten in de uitbreiding. Drie meer dan nu. Hiervoor is circa 200 m² x 3 = 600m² aan bebouwing nodig. Daarnaast is er behoefte aan indoor recreatievoorzieningen voor het park. De keuze is nog niet gemaakt of dit bijvoorbeeld een indoor klimpark of een indoor zwembad wordt. Kort samengevat is er dus behoefte aan 600 m² aan indoor groepsruimte en 400 m² aan indoor speelruimte (recreatievoorziening). Vanwege het niet doorgaan van een tweede bedrijfswoning is 200 m² meer nodig (600m² groepsruimte en 600m² recreatie). De receptie komt daardoor niet in het huidige gebouw, maar wordt verplaatst naar een nieuw gebouw. In het huidige gebouw kan dan de woonruimte worden uitgebreid zonder dat er een tweede bedrijfswoning noodzakelijk is. Deze indoor speelruimte (en receptie) is een ondergeschikte voorziening en geen zelfstandige indoor recreatievoorziening.

Deze motivering van de behoefte is opgenomen in paragraaf 3.1 van de toelichting. Waar in het kader van de ladder voor duurzame verstedelijking de behoefte is onderbouwd.

14. In de planregels par 5.2.5 wordt er gesproken over een 2de bedrijfswoning met bijbehorende gebouwen. In de toelichting (par 2.2) is aangegeven dat er een wens is dat de 2de eigenaar ook op het terrein zal wonen, maar een verdere onderbouwing voor de noodzaak van een 2^e bedrijfswoning én bijbehorende gebouwen (welke zijn dit bijvoorbeeld?) ontbreekt. Wij verzoeken u dit nader te onderbouwen in de toelichting en de planregels alvorens wij kunnen instemmen met de noodzaak van een 2de woning op het terrein.

Reactie gemeente

De initiatiefnemer is bereid om van de tweede bedrijfswoning af te zien, indien er dan 200m² bij de indoor recreatievoorzieningen opgeteld kan worden. De huidige bedrijfswoning wordt dan inpandig (waar nu nog de receptie zit) uitgebreid. Zie ook de beantwoording bij opmerking 13. In het bestemmingsplan is aangepast, zodat duidelijk is dat er één bedrijfswoning mogelijk is.

15. In de planregels wordt er verder gesproken over de mogelijkheid tot detailhandel, bij zowel de dagrecreatie als de verblijfsrecreatie, maar deze detailhandel is nergens begrensd. Wij verzoeken u hierover helderheid te geven in de toelichting en de regels.

Reactie gemeente

Voor deze ontwikkeling wordt uitgegaan van 50 m² aan ondergeschikte detailhandel. Deze begrenzing is opgenomen in het bestemmingsplan.

16. In par 5.1. van de planregels wordt er gesproken over de mogelijkheid van een (overdekt) zwembad. Hierover is in de toelichting het volgende gezegd: "Het water op eigen terrein wordt in gebruik genomen als zwemwater door de bestaande vijvers te reinigen en eventueel uit te diepen. Op die manier kunnen gasten altijd gebruik maken van deze 'extra' voorziening, met name wanneer het mooi weer is.". Wordt er met een (onoverdekt) zwembad deze vijvers bedoeld of zijn er meer zwemvoorzieningen op het oog die meer lijken op een zwembad? De exacte bedoeling is dus onduidelijk. Linksom of rechtsom willen wij u in ieder geval wijzen op de Europese Zwemwaterrichtlijn waarin aangegeven wordt dat alleen op aangewezen officiële zwemlocaties gezwommen mag worden. Op grond van de Europese Zwemwaterrichtlijn en de Omgevingswet wijst de provincie zwemlocaties aan, dus daar zit ook ons provinciaal belang. Wij verzoeken meer helderheid te geven over uw plannen omtrent zwemwater en dit met ons te delen alvorens wij hierover een advies kunnen geven. Daarnaast is paragraaf 4.5. van de toelichting ook nog niet afgemaakt. Op dit moment is het aspect dus nog onvoldoende geborgd in het bestemmingsplan.

Reactie gemeente

In de tussentijd zijn de plannen gewijzigd en zijn de zwemvijvers geen onderdeel meer van de plannen. Dit is uit de toelichting van het bestemmingsplan gehaald en daarom verder ook niet onderbouwd. Als er wel zwemwater wordt gerealiseerd, zal dit zijn in de vorm van een overdekt zwembad, die binnen de 3.700 m² aan bebouwing valt. De realisering hiervan is ongewis. Er kan nog voor andere voorzieningen binnen deze oppervlaktemaat worden gekozen.

17. In de toelichting mist een paragraaf over MER en hoe hiermee wordt omgegaan.

Reactie gemeente

Voor deze ontwikkeling kan worden aangesloten bij categorie D10 uit lijst D van het Besluit Mer. In de toelichting van het bestemmingsplan wordt een paragraaf opgenomen aangaande de vormvrije m.e.r.-notitie, zie paragraaf 4.12. De vormvrije m.e.r.-notitie is aanvullend op het bestemmingsplan opgesteld en is opgenomen in bijlage 12 van de toelichting van het bestemmingsplan.

Verkeer en bodem

18. Qua verkeersgeneratie kan de provinciale wegeninfrastructuur een dergelijke ontwikkeling waarschijnlijk wel verwerken. Wij zien hier dus naar alle waarschijnlijkheid geen provinciaal belang, echter:

Wij missen in paragraaf 4.2 van de toelichting de cijfermatige onderbouwing van deze conclusie. Er is alleen woordelijk aangegeven dat sprake is van 'niet stedelijk' en 'buitengebied', maar met welke kencijfers is vervolgens gerekend. Dit is ook niet opgenomen in een bijlage. Zeker omdat de exacte aantallen bezoekers ook nog niet vaststaan is het wel gewenst om dit te weten om deze conclusie inderdaad te trekken.

Reactie gemeente

De motivering is aangevuld met de kencijfers die zijn gebruikt in de verkeerstoel, zodat inzichtelijk wordt op welke wijze de verkeersgeneratie is berekend.

19. Wat betreft bodem zijn er niet zonder meer zaken van provinciaal belang. De provincie wil echter nog wel wat zaken meegeven (opmerkingen 19, 20 en 21).

Er wordt veronderstelt dat de bodem geschikt is voor de functie omdat er geen bodembedreigende activiteiten sinds de ontwikkeling van het vakantiepark hebben plaatsgevonden. Is destijds wel het gehele terrein onderzocht?

Reactie gemeente

In het verleden zijn verkennende bodemonderzoeken gedaan in 1994, 2004 en 2007. De onderzoeken van 1994 en 2007 bevatten kleine gebieden op het vakantiepark. Het onderzoek uit 2004 is gedaan voor het geldende bestemmingsplan waarmee de wijziging naar vakantiepark mogelijk is gemaakt. Hieruit kwam naar voren dat geen nader onderzoek nodig was. In de tussentijd hebben zich op het terrein ook geen verontreinigde activiteiten voorgedaan. De genoemde bodemonderzoeken zijn opgenomen als bijlage bij de toelichting. De paragraaf bodem in de toelichting wordt aangevuld met de genoemde onderzoeken.

20. Er is geen aandacht voor het grondverzet. Wat wordt er gedaan met de vrijgekomen grond bij bouwen? Wordt deze binnen het terrein hergebruikt? Zou mooi zijn met het oog op duurzaamheid, maar kan enkel indien de vrijgekomen grond voldoet aan de milieuhygiënische kwaliteitseisen.

Reactie gemeente

Er is sprake van een gesloten grondbalans, waarbij de opgegraven grond op omliggend grasland verwerkt wordt. In de vergunningsfase zal nader worden bekeken of er onderzoek noodzakelijk is. Zie verder de reactie op opmerking 19.

21. Er is onvoldoende aandacht voor de vrijkomende bagger als de vijvers uitgediept worden ten behoeve van de functie zwemwater. Bagger kan best verontreinigd zijn. Is er een beeld van de kwaliteit en wat er met de vrijkomende bagger gedaan wordt? (bijvoorbeeld grond ophogen als dat nodig is en kan vanuit milieu-hygiënisch oogpunt)

Reactie gemeente

Dit is niet van toepassing meer, omdat de zwemvijvers er niet komen. Zie ook de reactie op opmerking 16.

Aanpassing: door de reactie op opmerkingen 1, 3, 4, 5, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18 en 19 is het bestemmingsplan aangepast.

BIJLAGE 1.

DATUM
24 september 2021

BEHANDELD DOOR

DIRECT NUMMER



Gemeente Noordoostpolder
Postbus 155
8300 AD EMMELOORD

ONDERWERP

wateradvies
vooroverleg
bestemmingsplan
'Bant-Schoterpad 1'

ONS ZAAKNUMMER

WPAD-00539

REGISTRATIENUMMER

WPAD-916025788-14

BIJLAGEN

-

UW BRIEF VAN

16 augustus 2021

UW KENMERK

-

VERZONDEN

Geachte heer [REDACTED],

Op 16 augustus 2021 ontvingen wij uw verzoek om advies in het kader van vooroverleg. U wilt advies over het bestemmingsplan voor Bant-Schoterpad 1. In deze brief geven wij ons advies in het kader van de watertoets.

Voor het plan geldt de normale procedure

Het conceptbestemmingsplan 'Bant-Schoterpad 1' biedt een juridisch-planologisch kader voor de uitbreiding en intensivering van het bestaande Vakantiepark Eigen Wijze en realisatie van een evenemententerrein, camperplaatsen, een uitkijktoren en een beheersgebouw van Staatsbosbeheer. De ontwikkeling wordt mogelijk gemaakt met het voorliggende bestemmingsplan. In het kader van de watertoets is de normale procedure van toepassing.

Positief wateradvies na aanlevering aangepaste waterparagraaf

De gewenste ontwikkeling heeft gevolgen voor de waterhuishouding en waterstaatswerken. De beleidsthema's Voldoende water en Schoon water zijn van toepassing. De waterparagraaf dient de relevante streefbeelden, uitgangspunten en randvoorwaarden te beschrijven, aangevuld met een concrete uitwerking van de gevolgen voor de waterhuishouding.

Wij vragen de initiatiefnemer om een aangepaste waterparagraaf aan te leveren via watertoets@zuiderzeeland.nl om vóór het ter inzage gaan van het ontwerp bestemmingsplan tot een positief wateradvies te komen.

Wij geven met volgende opmerkingen een nadere toelichting op de toe te voegen informatie. Een deel van de gevraagde informatie staat in ons Waterkader of in de uitgangspuntennotitie (resultaat van de uitgevoerde digitale watertoets van 5 mei 2021).

Algemeen

- Informatie over de wettelijke watertoets en een volledige weergave van de wet- en regelgeving en beleid voor water.

Voldoende water

Wateroverlast

Voor alle toename in verharding sinds 2013 dient gecompenseerd te worden als hiervoor nog niet is gecompenseerd. Dit aspect wordt meegenomen tijdens vooroverleg in het kader van de benodigde watervergunning.

- Opnemen: Eerste zin van streefbeeld én ten minste de eerste twee alinea's van de ontwerprijtlijnen van onderdeel 'wateroverlast'.

ADRES WATERSCHAPSHUIS
Postbus 229 – 8200 AE Lelystad
Lindelaan 20 – 8224 KT Lelystad
www.zuiderzeeland.nl

T (0320) 274 911
watertoets@zuiderzeeland.nl

Goed functionerend watersysteem

- Opnemen: Streefbeeld en randvoorwaarden van onderdeel 'goed functionerend systeem'.
- Opnemen: Of de bestaande waterpartijen kunnen worden uitgediept, op welke wijze en onder welke voorwaarden wordt meegenomen in het te plannen vooroverleg met het waterschap. De initiatiefnemer neemt hierover contact op met het waterschap.

Anticiperen op watertekort

- Opnemen: Streefbeeld, uitgangspunt en randvoorwaarden van onderdeel 'anticiperen op watertekort'.
- Opnemen: De ontwikkeling ligt in wateraanvoergebied. Indien de initiatiefnemer voor de uitbreiding aanspraak wil maken op wateraanvoerwater wordt dit meegenomen in het vooroverleg.

Schoon water

- Streefbeeld(en), uitgangspunt(en) en randvoorwaarde(n) volledig opnemen van onderdelen 'goede structuurdiversiteit', 'goede oppervlaktewaterkwaliteit' en 'goed omgaan met afvalwater'.
- Aangeven of (bekend is of) uitlogende (bouw)materialen worden toegepast.
- Opnemen dat in de nabijheid van de ontwikkeling momenteel geen openbaar rioolsysteem aanwezig is en dat de uitbreiding is gelegen in een gebied met kwetsbaar oppervlaktewater.
- Vervangen: kop 'Schoon water' door 'Afvalwater'
- Opnemen: lozingsroute en behandeling van huishoudelijk en overig afvalwater dat ontstaat.
 - Benoem hierbij de herkomst van het overige afvalwater (bv. horeca/keuken).
 - Benoem ook de zuiveringsvoorziening. Volgens onze gegevens is de bestaande zuiveringsvoorziening een IBA klasse IIIa met een capaciteit van 75 i.e welke loost in een vijver in het zuiden van de bestaande bedrijfskavel. In het kader van de regulering zal aangetoond moeten worden of deze voorziening voldoende is voor de toename in afvalwater door de uitbreiding. Op basis van de nu bekende gegevens is dit waarschijnlijk niet het geval.

Vragen

Voor vragen kunt u contact opnemen met mevrouw [REDACTED]. Vermeld hierbij ons zaaknummer: WPAD-00539. Het telefoonnummer is [REDACTED] en het e-mailadres is watertoets@zuiderzeeland.nl.

Hoogachtend,

het college van Dijkgraaf en Heemraden,
namens dit college,

de teammanager Waterprocedures, Kennis en Advies
en plaatsvervangend afdelingsmanager Ontwikkeling,
Advies en Regie,

[REDACTED]

BIJLAGE 2.

Van: [REDACTED]

Aan: [REDACTED]

Onderwerp: Reactie provincie | vooroverleg bp Bant-Schoterpad 1 uitbreiding eigenwijze

Bijlagen: [image001.png](#)

Geachte [REDACTED],

Wij hebben van u het concept ontwerp bestemmingsplan Bant-Schoterpad 1 ontvangen voor de uitbreiding van het recreatiepark Eigenwijze. De provincie ondersteunt initiatieven waarin het unieke en onderscheidende karakter van Flevoland centraal staat en die in potentie bijdragen aan het vergroten van het aantal dag- en/of verblijfsrecreanten. Het verbinden van het aanbod (bijv. verblijfsaccommodaties en dagattracties) is een belangrijk onderdeel van de strategie. Deze ontwikkeling van Eigenwijze draagt hier zeker aan bij. Hierbij gaan wij uit van de 'ja, mits'-benadering, waarbij in de mits ook gekeken wordt naar de randvoorwaarden die gelden voor iedere ruimtelijke ontwikkeling in Flevoland. Zodoende maken wij vanuit dit provinciaal belang de volgende opmerkingen:

Ecologie

* De QuickScan geeft terecht aan dat nader onderzoek moet plaatsvinden naar de noordse winterjuffer, rugstreeppad, ringslang en kleine marterachtigen. Het gebied lijkt heel geschikt voor de waterspitsmuis, aanbevolen wordt daarom om deze mee te nemen in het onderzoek. Bij de eventuele afrastering dient rekening te worden gehouden met aanwezigheid van de otter. T.a.v. kleine marterachtigen hebben we een toelichting geschreven: <https://www.flevoland.nl/FlevolandAdmin/getmedia/7372e458-15cf-429c-b608-3afe5465b8ba/2756414-Toelichting-beleid-kleine-marterachtigen-dv.pdf>

* De Wet natuurbescherming beschermt bos van minimaal 10 are en bomenrijen van minimaal 21 bomen gelegen buiten de bebouwde kom (de zogenaamde 'houtopstanden'). Het gebied ligt buiten de bebouwde kom dus als er sprake is van herplantplicht dan moet hierover contact met de provincie worden opgenomen voor de vergunningverlening.

* Er staat dat negatieve effecten op Natura2000-gebieden als gevolg van extra stikstofuitstoot op voorhand kunnen worden uitgesloten. De onderbouwing hiervoor ontbreekt echter en de beoogde stikstofdepositieberekening is ook nog niet bijgeleverd. Dit aspect is dus onvoldoende geborgd.

* Het plangebied is gelegen in de directe nabijheid van de NNN. Er zal dus in ieder geval getoetst moeten worden of er door de beoogde uitbreiding sprake zal zijn van negatieve effecten op de wezenlijke kenmerken en waarden van de NNN. Als dat het geval is, zal de eventuele compensatieopgave inzichtelijk moeten worden gemaakt en zal de initiatiefnemer ook een concreet voorstel voor compensatie moeten overleggen. In de versie van het bestemmingsplan die wij ontvangen hebben staat dat er nog nader overleg met ons moet plaatsvinden over eventuele vervolgstappen en is er dus nog niet inzicht gegeven in hoeverre er sprake zal zijn van negatieve effecten op de wezenlijke kenmerken en waarden van de NNN. Wij willen er u op wijzen dat eventuele compensatie en de besluitvorming daaromtrent gelijk dient te lopen met de besluitvorming omtrent het ontwerp bestemmingsplan (conform onze verordening) en dat hierover dus, los van de inhoud, ook procedureel afspraken gemaakt dienen te worden. Voor meer informatie over NNN, de compensatieregeling en de procedures hieromtrent kunt u contact opnemen met [REDACTED]

* Vooral de gebiedsbescherming (NNN en stikstof) is nog dusdanig onvoldoende geborgd dat wij horen hoe u hiermee om wenst te gaan alvorens u een ontwerp bestemmingsplan ter inzage legt.

Geluid

* Op grond van de Wet geluidhinder (wegverkeerslawaai) is een recreatieterrein inderdaad geen geluidgevoelige bestemming, behalve dan de ter plaatse aanwezige beheerderswoning. Voor omliggende bedrijven is dit iets minder helder. Een recreatiebedrijf naast een bedrijf kan dit bedrijf zeker beperken in haar ontwikkelingsmogelijkheden. Hierover lezen wij niets terug. Wij verzoeken u dit nader te onderbouwen in par 4.8. van de toelichting.

* In paragraaf 3.2 van de toelichting wordt ingegaan op de provinciale verordening en de doorwerking daarvan. Hierbij wordt vooral stilgestaan bij NNN. Er wordt verder gesteld dat er geen specifiek regeling opgenomen is in onze verordening ten behoeve van dag- en verblijfsrecreatie of ten behoeve van evenementen in het algemeen. Wij hebben in de verordening echter wel zaken opgenomen over stiltegebieden. Wij zien graag geborgd in zowel de toelichting als de planregels van het bestemmingsplan hoe hiermee wordt omgegaan. Het

plangebied ligt namelijk in de zone van 1.500 meter rond een stiltegebied waarbij op grond van artikel 9.2 als maximale geluidbelasting in het stiltegebied 35 dB(A) als uurgemiddelde waarde als norm geldt.

Archeologie

* Wij missen een afbeelding met de plancontour gecombineerd met de contouren uit de gemeentelijke beleidskaart. Dat is om inzichtelijk te maken hoe de locatie ligt ten opzichte van beleidsvlakken geel, paars en grijs.

* Met de huidige omschrijving van de mogelijke plannen is het vervolgens lastig in te schatten wat de feitelijke impact op archeologie is / kan zijn. Wij zouden graag zien dat dit verder uitgewerkt wordt, waarbij verdiepen van de vijvers en de te verwachten aanleg- en bouwactiviteiten worden betrokken. Daarbij blijft staan dat de ingrepen over het plangebied als geheel dienen te worden beschouwd en niet per verwachtingscontour. Op dat moment kunnen de te nemen maatregelen worden bepaald.

* Voor nu horen de contouren uit het beleid overgenomen te worden in de regels en verbeelding: wij zien dus graag de dubbelbestemmingen met waarde archeologie terug in de planregels en op de verbeelding, ter bescherming van de mogelijk aanwezige archeologische waarden, met inachtneming van de vrijstellingsgrenzen zoals verwoord in het beleid.

Landschap

* Ten tijden van het vorige bestemmingsplan was het een vakantiepark tegen een voormalig boerenerv aan, te midden van agrarische gebied met boerenerven. De nieuwe context is een gebied dat hoofdzakelijk wordt bepaald door natuurterreinen en boscomplexen, waarbinnen zich voormalige erven met erfbepanting liggen. Dat gekozen wordt om de rand (Schoterweg, Schoterpad) van het park in te richten met water en groen en daarmee aan te sluiten bij het naastliggende natuurterrein (ook qua vormgeving), lijkt ons een goede insteek. Tevens zijn wij positief over het concept om meer verbindingen en zichtlijnen tussen binnen en buiten het park.

* Kijkend naar de bestemmingen in het bestemmingsplan en de huidige invulling ervan verwachten wij niet dat de groenvoorziening de voorgestelde functie-uitbreiding (betreffende extra vakantiewoningen) aankan en daarmee behoud van ruimtelijke kwaliteit onvoldoende is. In het bestemmingsplan staat dat er ook randvoorwaarden gesteld zijn destijds, namelijk geen hoogopgaande of diepwortelende beplanting. Praktische gezien, kijkend naar de inrichting van het park, zien wij echter juist mogelijkheden om de landschappelijk inpassing robuuster uit te voeren direct om de toekomstige vakantiewoningen heen aan de zuid-oostkant, waar nu ook enige beplanting staat. Dit is dan niet in de bestemming groenvoorziening, maar sluit wel beter aan bij het masterplan en de omgeving. Kortom de concepttekening in de bijlage blz 42 Masterplan vakantiepark lijkt ons een goede ontwikkeling, mits de beplanting wordt uitgebreid (robuuster, dikke, voller) zodat de kracht van het concept zichtbaar wordt in het veld. Dat zouden wij dan ook graag vertaald/geborgd willen zien in het bestemmingsplan middels een juiste bestemmingsomschrijving en doorvertaling op de verbeelding.

Ruimte en water

* In de planregels par 5.2.4. wordt er gesproken over gebouwen en overkappingen ten behoeve van feest- en vergaderlocaties en horecavoorzieningen, alsmede facilitaire voorzieningen. De onderbouwing hiervoor in de toelichting (par 2.2.) van het bestemmingsplan is te summier. Zodoende is het voor ons ook lastig te beoordelen of de randvoorwaarden, zoals het maximum van 3.500 m² in de planregels, realistisch zijn.

* In de planregels par 5.2.5 wordt er gesproken over een 2de bedrijfswoning met bijbehorende gebouwen. In de toelichting (par 2.2) is aangegeven dat er een wens is dat de 2de eigenaar ook op het terrein zal wonen, maar een verdere onderbouwing voor de noodzaak van een 2de bedrijfswoning én bijbehorende gebouwen (welke zijn dit bijvoorbeeld?) ontbreekt. Wij verzoeken u dit nader te onderbouwen in de toelichting en de planregels alvorens wij kunnen instemmen met de noodzaak van een 2de woning op het terrein.

* In de planregels wordt er verder gesproken over de mogelijkheid tot detailhandel, bij zowel de dagrecreatie als de verblijfsrecreatie, maar deze detailhandel is nergens begrensd. Wij verzoeken u hierover helderheid te geven in de toelichting en de regels.

* In par 5.1. van de planregels wordt er gesproken over de mogelijkheid van een (overdekt) zwembad. Hier is in de toelichting wordt hierover het volgende gezegd: "Het water op eigen terrein wordt in gebruik genomen als zwemwater door de bestaande vijvers te reinigen en eventueel uit te diepen. Op die manier kunnen gasten altijd gebruik maken van deze 'extra' voorziening, met name wanneer het mooi weer is.". Wordt er met een (onverdekt) zwembad deze vijvers bedoeld of zijn er meer zwemvoorzieningen op het oog die meer lijken op een zwembad? De exacte bedoeling is dus onduidelijk. Linksom of rechtsom willen wij u in ieder geval wijzen op de Europese Zwemwaterrichtlijn waarin aangegeven wordt dat alleen op aangewezen officiële zwemlocaties gezwommen mag worden. Op grond van de Europese Zwemwaterrichtlijn en de Omgevingswet wijst de provincie zwemlocaties aan, dus daar zit ook ons provinciaal belang. Wij verzoeken meer helderheid te geven

over uw plannen omtrent zwemwater en dit met ons te delen alvorens wij hierover een advies kunnen geven. Daarnaast is paragraaf 4.5. van de toelichting ook nog niet afgemaakt. Op dit moment is het aspect dus nog onvoldoende geborgd in het bestemmingsplan.

* In de toelichting mist een paragraaf over MER en hoe hiermee wordt omgegaan.

Verkeer en bodem (weinig tot geen provinciaal belang)

Qua verkeersgeneratie kan de provinciale wegeninfrastructuur een dergelijke ontwikkeling waarschijnlijk wel verwerken. Wij zien hier dus naar alle waarschijnlijkheid geen provinciaal belang, echter:

* Wij missen in paragraaf 4.2 van de toelichting de cijfermatige onderbouwing van deze conclusie. Er is alleen woordelijk aangegeven dat sprake is van 'niet stedelijk' en 'buitengebied', maar met welke kencijfers is vervolgens gerekend. Dit is ook niet opgenomen in een bijlage. Zeker omdat de exacte aantallen bezoekers ook nog niet vaststaan is het wel gewenst om dit te weten om deze conclusie inderdaad te trekken.

Wij zien t.a.v. bodem niet zonder meer zaken van provinciaal belang. Wij willen u echter wel zaken meegeven:

* Er wordt veronderstelt dat de bodem geschikt is voor de functie omdat er geen bodembedreigende activiteiten sinds de ontwikkeling van het vakantiepark hebben plaatsgevonden. Is destijds wel het gehele terrein onderzocht?

* Er is geen aandacht voor het grondverzet. Wat wordt er gedaan met de vrijgekomen grond bij bouwen? Wordt deze binnen het terrein hergebruikt? Zou mooi zijn met het oog op duurzaamheid, maar kan enkel indien de vrijgekomen grond voldoet aan de milieuhygiënische kwaliteitseisen.

* Er is onvoldoende aandacht voor de vrijkomende bagger als de vijvers uitgediept worden ten behoeve van de functie zwemwater. Bagger kan best verontreinigd zijn. Is er een beeld van de kwaliteit en wat er met de vrijkomende bagger gedaan wordt? (bijvoorbeeld grond ophogen als dat nodig is en kan vanuit milieu-hygiënisch oogpunt)

Tot zover. Gelet op de hoeveelheid opmerkingen horen wij graag hoe u met onze opmerkingen bent omgegaan alvorens u een ontwerp bestemmingsplan ter inzage legt. Dit om eventuele zienswijze te voorkomen en een eventuele NNN-herbegrenzing correct te coördineren met de bestemmingsplanprocedure.

Wij wensen u veel succes met de verdere procedure

Met vriendelijke groet,


Beleidsadviseur RO
Provincie Flevoland

T
E

[logo regenboog]<<http://www.flevoland.nl/>>