

Gemeente Hellevoetsluis

Toelichting Bestemmingsplan Project Duinhoek

Ontwerp

Werknummer: 213.000.00

Datum: 1 februari 2012

KuiperCompagnons
Ruimtelijke Ordening, Stedenbouw,
Architectuur, Landschap B.V.
Rotterdam

INHOUDSOPGAVE

1	Inleiding	5
1.1	Aanleiding	5
1.2	Doelstelling	5
1.3	Leeswijzer	5
2	Bestaande situatie	7
2.1	Algemeen.....	7
2.2	Ligging en begrenzing plangebied.....	7
2.3	Beschrijving huidige situatie	7
2.4	Vigerende regeling.....	9
3	Planbeschrijving	11
3.1	Kader en programma.....	11
3.2	Ruimtelijke en functionele structuur.....	12
3.3	Beeldkwaliteit.....	12
4	Beleidskaders	17
4.1	Inleiding.....	17
4.2	Beleid	17
5	Omgevingsaspecten.....	29
5.1	Milieu.....	29
5.2	Archeologische en cultuurhistorische waarden	43
5.3	Water	45
5.4	Verkeer en parkeren	48
5.5	Bezonning en schaduw	48
6	Economische uitvoerbaarheid	51
7	Handhaving	53

8	Juridische planopzet	55
8.1	Algemene opzet	55
8.2	Toelichting op de verbeelding	55
8.3	Toelichting op de regels	55
9	Overleg	59
9.1	Inspraak	59
9.2	Overleg	59

Separate bijlagen:

- Bijlage 1: Definitief Stedenbouwkundig Plan Project Duinhoek, *Atelier Walvis*, 18 februari 2010;
- Bijlage 2: Landschapsvisie, modellenstudie & ontwerpvoorstel, *Atelier Walvis*, oktober 2008;
- Bijlage 3: Marktonderzoek Appartementenhotel, *Thermen Duinhoek*, april 2011;
- Bijlage 4: Ondernemingsplan Thermen Duinhoek, Sauna, Beauty & Healthcenter te Hellevoetsluis, *Thermen Duinhoek*, 1 april 2011;
- Bijlage 5: M.e.r.-beoordeling Quackpolder en Camping de Quack, *Oranjewoud*, 22 september 2010;
- Bijlage 6: Verkennend Bodemonderzoek Voorweg Hellevoetsluis, *ARSK – EMN*, 21 december 2009;
- Bijlage 7: Natuurwaardenonderzoek ten behoeve van uitbreiding van Camping de Quack Hellevoetsluis, *Natuur-Wetenschappelijk Centrum Dordrecht*, juli 2010;
- Bijlage 8: Brief inzake vergunningplicht Natuurbeschermingswet 1998, *Provincie Zuid-Holland*, 12 oktober 2010;
- Bijlage 9: Actualisatie onderzoeken 'Camping de Quack', *Goudappel Coffeng Den Haag*, 17 juni 2011;
- Bijlage 10: Externe Veiligheid Stedenbouwkundig plan project Duinhoek, *DCMR Milieudienst IJselmonde*, 24 november 2009;
- Bijlage 11: Veiligheidsadvies Ontwikkelingen Camping de Quack, *Veiligheidsregio Rotterdam*, 2 november 2009;
- Bijlage 12: Verkennend inventariserend veldonderzoek, *BOOR Rotterdam*, 2005;
- Bijlage 13: Parkeervraag 'Project Duinhoek', *Goudappel Coffeng Den Haag*, 25 augustus 2008;
- Bijlage 14: Parkeernormen Hellevoetsluis 2011, *Gemeente Hellevoetsluis*, 8 maart 2011;
- Bijlage 15: Schaduwstudie Project Duinhoek, *KuiperCompagnons*, 25 januari 2012;
- Bijlage 16: Nota van Beantwoording Inspraak en Overleg, *Gemeente Hellevoetsluis*, 18 januari 2012;

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

In de gemeente Hellevoetsluis is exploitatiemaatschappij De Quack voornemens om als kwaliteitsverbetering van Camping de Quack het 'Project Duinhoek' te realiseren. 'Project Duinhoek' bestaat uit drie onderdelen, te weten: verplaatsing en uitbreiding van de bestaande voorzieningen voor Camping de Quack naar een nieuwe locatie, uitbreiding van de recreatieve verblijfsmogelijkheden in de vorm van een hotel en de realisatie van een health en wellnesscenter, ondersteund aan het (verblijfs)recreatieve karakter van het gebied.

'Project Duinhoek' vloeit voort uit het 'Stedenbouwkundig plan Project Duinhoek' (zie bijlage 1). Het Stedenbouwkundig plan is onderdeel van een uitwerkingsproces dat de gemeente Hellevoetsluis en de exploitatiemaatschappij gezamenlijk doorlopen hebben. Het plan voldoet aan de gemeentelijke ambities op het gebied van toerisme en recreatie, is ondersteunend aan het (verblijfs)recreatieve karakter van het gebied en levert een significante bijdrage aan het aantrekkelijker maken van het toeristisch-recreatief gebied.

Op 13 oktober 2011 heeft de gemeenteraad de Visie ontwikkeling Recreatieve Zone vastgesteld; de uitbreiding van de camping en de beoogde ontwikkeling van het natuur- en recreatiegebied Quackpolder maken hiervan deel uit. Vooruitlopend op deze visie heeft het college van burgemeester en wethouders – vergelijkbaar met de ontwikkeling van het natuur- en recreatiegebied Quackpolder – medewerking willen verlenen aan de uitbreiding van de camping: 'Project Duinhoek', door het in procedure brengen van het voorontwerp bestemmingsplan Project Duinhoek.

De geplande ontwikkeling 'Project Duinhoek' is in strijd met het vigerende bestemmingsplan 'Duynhoek'. De gemeente Hellevoetsluis heeft ingestemd met het stedenbouwkundig plan, is enthousiast over het project en wil planologische medewerking verlenen aan de ontwikkeling. Daarom is het noodzakelijk een nieuw bestemmingsplan op te stellen voor het plangebied.

1.2 Doelstelling

Doel van het bestemmingsplan 'Project Duinhoek' is een planologisch-juridisch kader te bieden aan de verplaatsing en uitbreiding van campingvoorzieningen, een hotel en een health & wellnesscenter. De ontwikkeling is bedoeld als kwaliteitsverbetering en herontwikkeling van de camping. De aard van de voorzieningen maakt seizoensverlenging van de camping mogelijk. Hiermee wordt de levensvatbaarheid van Camping de Quack aanzienlijk verbeterd. Tevens sluit het plan aan bij de gemeentelijke visie om haar recreatieve positie in de regio te versterken.

1.3 Leeswijzer

In hoofdstuk twee wordt een omschrijving van de bestaande situatie, de ligging van het plangebied en het vigerende bestemmingsplan gegeven. In hoofdstuk drie volgt een planbeschrijving, hierin wordt het ruimtelijk kader van de toekomstige ontwikkeling geschetst. In hoofdstuk vier wordt de toekomstige ontwikkeling getoetst aan het relevante beleidskader. Hoofdstuk vijf geeft aan wat de betekenis is van Project Duinhoek voor de omgevingsaspecten. Vervolgens wordt in hoofdstuk zes de economische uitvoerbaarheid aangetoond. In hoofdstuk zeven wordt toegelicht hoe de gemeente

omgaat met handhaving. De juridische planopzet wordt in hoofdstuk acht toegelicht. Als laatste zijn de resultaten van het wettelijk overleg en de inspraak opgenomen.



Afbeelding 1 Huidige situatie omgeving plangebied

Bron: Google Maps

2 Bestaande situatie

In dit hoofdstuk wordt de ligging en begrenzing van het plangebied aangegeven. Daarnaast wordt een beschrijving gemaakt van de huidige situatie en wordt kort ingegaan op de vigerende regeling.

2.1 Algemeen

Het bestemmingsplan 'Project Duinhoek' maakt deel uit van de Quackpolder, een agrarische polder nabij Hellevoetsluis. Het te ontwikkelen gebied grenst aan De Punt, de zuidelijke uitloper van het Voornes Duin en een bestaand natuurgebied. Kenmerkend voor de Quackpolder is dat deze is gelegen op de markante overgang tussen het open vlakke polderlandschap en het kleinschalige duinlandschap. De samenkomst van verschillende landschappen op een kleine schaal (polder, duinen, de rivier met zoet water en de Noordzee) is uniek voor Nederland: de Haringvlietsluizen liggen vlakbij en het gebied is bovendien goed ontsloten vanaf de belangrijke route naar de delta, de N57. De plek heeft potentie met betrekking tot beleving en bereikbaarheid.

2.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied van bestemmingsplan 'Project Duinhoek' ligt in het westen van de gemeente Hellevoetsluis, tussen de kernen Hellevoetsluis en Rockanje. Het gebied wordt globaal begrensd door:

- voorgestane ontwikkeling van het natuur- en recreatiegebied 'De Quackpolder' en de Voorweg in het noorden;
- vakantiepark Città Romana en de Parkweg in het oosten;
- in het zuiden en westen Camping de Quack.

De ligging van het plangebied is weergegeven op afbeelding 1. De exacte begrenzing van het gebied is op de verbeelding opgenomen.

2.3 Beschrijving huidige situatie

Het plangebied is ruim 4 hectare groot, en is beter bekend als Land 't Mannetje. Op de gronden is geen bebouwing aanwezig. Een kavel van circa 3,6 hectare wordt momenteel gebruikt als speelveld. Verder zijn in het plangebied de receptie van de camping en een dierenweide aanwezig.

Bebouwingsstructuur

In de bestaande situatie is geen bebouwing aanwezig in het gebied. Ten oosten van het plangebied, aan de Parkweg, is een aantal vrijstaande recreatiewoningen gesitueerd. Zuidoostelijk van het plangebied ligt het vakantiepark Città Romana, een terrein met vakantiewoningen.

Ruimtelijke structuur

Kenmerkend voor de ruimtelijke opbouw van het campingterrein is dat de oorspronkelijke polderverkaveling de basis is van de gebiedsindeling. Het campingterrein is mozaïek- en 'kamerachtig' van karakter door dichte houtsingels langs de kavelranden. Dit kavelpatroon was in 1960 nog aanwezig in de gehele Quackpolder. Ten noorden van de Voorweg (beoogde ontwikkeling recreatiegebied Quackpolder) is dit patroon inmiddels door schaalvergroting niet meer aanwezig. Het Land 't Mannetje (plangebied) is onderdeel van de oorspronkelijke polderverkaveling en grenst aan het grootschaliger verkavelde polderlandschap ten noorden van de Voorweg.



	Plangebied (nu speelveld)		Midgetgolfterrein
	Spelletjeshal		Recreatiezaal
	Campingwinkel		Dierenweide
	Speelvoorziening		Receptie

Afbeelding 2 Aanwezige voorzieningen Camping de Quack

Bron: Google Maps, Camping de Quack

Wegenstructuur

Ten noorden van het plangebied ligt de Voorweg, ten westen de Parkweg. Deze wegen ontsluiten de camping genaamd Camping de Quack en het vakantiepark Città Romana. De Parkweg is de huidige entree van Camping de Quack. Aan de westkant van de camping is een campingoversteek die, via de Duinweg, toegang verleent tot het Haringvlietstrand. In overleg met Natuurmonumenten is besloten dat deze duinovergang door gasten van de camping gebruikt mag worden voor langzaam verkeer. Het Noordzeestrand wordt benaderd via de Duinweg en het tunneltje onder de Dammenweg (N57).

Via de ontsluitingsroutes, de Dammenweg (N57) en de Amnesty Internationallaan (N497), wordt de camping met het buitengebied verbonden. De N57 is de hoofdontsluiting tussen de Rotterdamse regio en het westelijke deel van Zeeland, een landschappelijke route die over de koppen van de eilanden in het Nederlandse Deltagebied loopt. De N497 verbindt de camping met de N57 en functioneert als entreeroute vanaf het buitengebied naar Hellevoetsluis.

Groen- en waterstructuur

Het plangebied wordt aan de noord-, oost- en westkant begrensd door sloten. Het oppervlaktewater van de gehele Quackpolder, waar het plangebied deel van uitmaakt, wordt kunstmatig op agrarisch peil gehouden. Het gebied wordt door regenwater en een beetje kwelwater vanuit de duinen gevoed. In droge tijden wordt polderwater ingelaten. Het plangebied betreft een voormalig akkerperceel dat uit grasland bestaat en momenteel gebruikt wordt als speelveld.

Voorzieningen Camping de Quack

De voorzieningen die op dit moment op het terrein van Camping de Quack gesitueerd zijn, zijn zeer divers. Er zijn onder andere een recreatiezaal, een tennisbaan en verschillende speelvoorzieningen aanwezig. Deze voorzieningen zijn echter niet langer toereikend. Daarnaast zal er kwaliteitsverbetering van de bestaande voorzieningen plaatsvinden. Bij de herstructurering van de camping zal een aantal van de bestaande voorzieningen (zie afbeelding 2) worden geclusterd in één nieuw gebouw.

Naast de voorzieningen die op afbeelding 2 zijn weergegeven, zijn kleinschalige horecavoorzieningen op de camping aanwezig. Dit zijn een café-restaurant en een snackbar. Ook deze voorzieningen zullen in het nieuw te bouwen complex worden ondergebracht.

2.4 Vigerende regeling

In het plangebied is momenteel één bestemmingsplan van kracht. Het betreft het bestemmingsplan 'Duynhoek', vastgesteld door de gemeenteraad op 25 mei 1989 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland op 2 januari 1990. De gronden zijn in het vigerende plan bestemd als 'Agrarische doeleinden'. Het college van burgemeester en wethouders hebben een tijdelijke ontheffing (tot 1 oktober 2011) van het bestemmingsplan 'Duynhoek' verleend om Land 't Mannetje te gebruiken als kampeertrein.

Het vigerende bestemmingsplan 'Duynhoek' voorziet al in mogelijkheden voor de bouw van voorzieningen op het campingterrein (buiten het plangebied van dit bestemmingsplan). Deze bouw mogelijkheden worden overgenomen in dit bestemmingsplan en zullen bij actualisering van het bestemmingsplan 'Duynhoek' formeel worden geschrappt uit het vigerende plan.



- 1a. campingvoorzieningen (zie tabel 1)
- 1b. appartementenhotel en 1a in de onderste laag (zie tabel 1)
- 2. health & wellnesscenter (zie tabel 1)

Afbeelding 3 Inrichtingsplan project Duinhoek

Bron: Definitief Stedenbouwkundig Plan Project Duinhoek (Atelier Walvis)

3 Planbeschrijving

Hieronder wordt in hoofdlijnen de uitgangspunten van het plan beschreven.

3.1 Kader en programma

Ontwikkelingskader

Het plan bestaat uit de uitbreiding en kwaliteitsverbetering van Camping de Quack met toeristisch-recreatieve voorzieningen, zoals uitgewerkt in het Definitief Stedenbouwkundig Plan Project Duinhoek van 18 februari 2010 (zie bijlage 1). Het plan voldoet aan de gemeentelijke ambities op het gebied van toerisme en recreatie en vloeit voort uit een landschappelijk inpassingsplan voor het hele campingterrein van de Quack. De ontwikkeling richt zich op verblijfsrecreatie met bijbehorende voorzieningen. Bestaande en nieuwe campingvoorzieningen worden gecombineerd met een uitbreiding van de recreatieve verblijfsmogelijkheden in de vorm van een hotel, daarnaast worden health & wellnessvoorzieningen mogelijk gemaakt als zelfstandige toeristisch-recreatieve functie.

Programma

Door de initiatiefnemer is een opgave gedaan van het gewenste programma¹ voor de ontwikkeling van 'Project Duinhoek' (zie tabel 1). In het Definitief Stedenbouwkundig Plan Project Duinhoek is een ontwikkelingskader van het programma af te leiden dat in dit bestemmingsplan 'Project Duinhoek' mogelijk moet worden gemaakt. In dit bestemmingsplan wordt het programma volgens onderstaande tabel als toelaatbaar programma gehanteerd. Op afbeelding 4 is een impressie van de toekomstige situatie weergegeven.

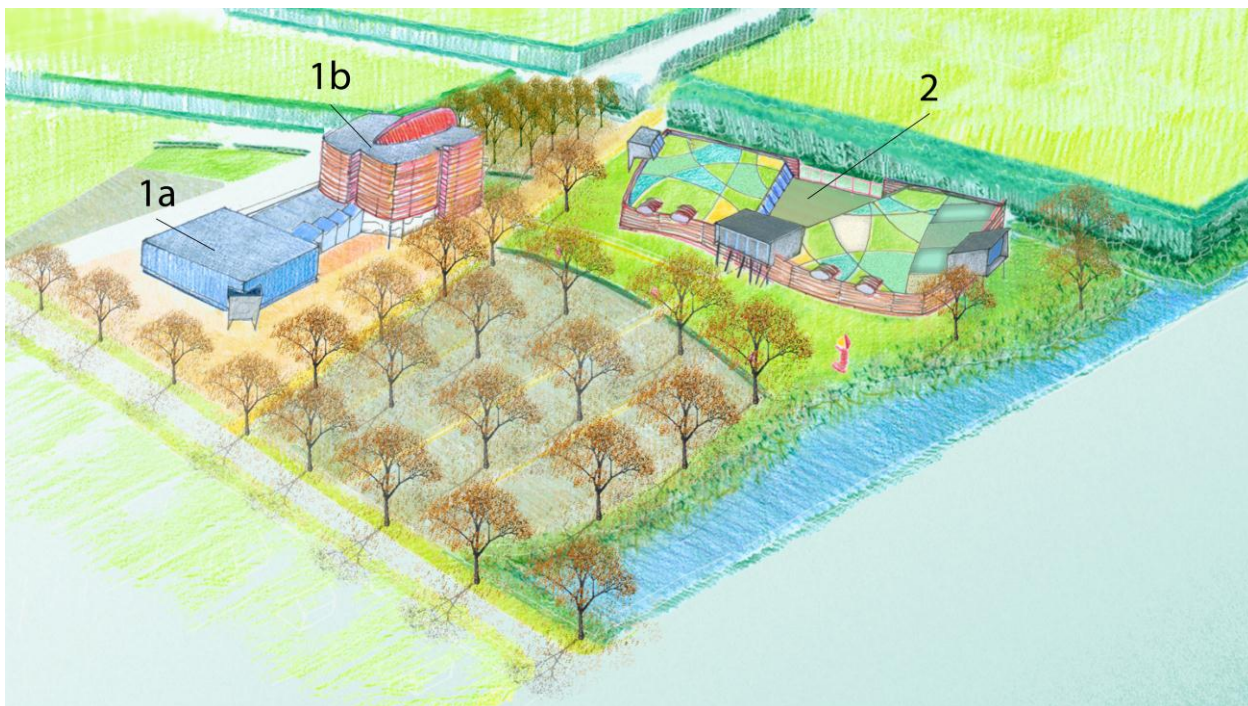
1a. campingvoorzieningen		Bvo gewenst programma	Bvo volgens Stedenbouwkundig Plan
	Receptie en overige diensten	200 m ²	
	Indoorgolf	100 m ²	
	Campingwinkel en opslag	300 m ²	
	Recreatie/Filmzaal	600 m ²	
	Fastfood	450 m ²	
	Bowling	400 m ²	
	Kids-playcenter	625 m ²	
	Totaal campingvoorzieningen	2.675 m²	ca. 2.850 m²
1b. appartementenhotel			
	53 appartementen à ca. 85 m ²	4.505 m²	ca. 5.000 m²
	Totaal campingvoorzieningen en hotel (=verblijfsrecreatie)	7.180 m²	
2. health en wellnesscenter			
	Wellness	1.500 m ²	
	Beauty	1.000 m ²	
	Fitness	700 m ²	
	Totaal wellness	3.200 m²	ca. 3.500 m²
	Totaal programma	10.380 m²	Ca. 11.350 m²

Tabel 1: programma uitbreiding camping

¹ Mede gebaseerd op een uitgevoerde marktverkenning, zie bijlage 3 en 4

Het bestemmingsplan voorzien in een juridische vertaling van het stedenbouwkundig plan. Hiervoor zijn in het bestemmingsplan een maximaal bebouwd oppervlak en maximale bouwhoogtes opgenomen.

Het totale bouwprogramma gaat uit van maximaal 10.380 m² bruto vloeroppervlak (bvo) te verdelen over twee bouwvolumes, zoals aangegeven op afbeelding 3. In het bestemmingsplan wordt voorgesteld binnen het zuidelijk bouwvlak een hotel (nr. 1b, afb. 3 en 4) en campingvoorzieningen (nr. 1a, afb. 3 en 4) toe te staan. Voor het westelijk bouwvolume (nr. 2, afb. 3 en 4) met de aanduiding *dagrecreatie* wordt een health en wellnesscenter toegestaan. Voor beide bouwvolumes tezamen is maximaal 5.200 m² bebouwingsoppervlak toegestaan.



Afbeelding 4 : impressie mogelijke toekomstige situatie met voorgestelde inrichting

Bron: Definitief Stedenbouwkundig Plan Project Duinhoek (Atelier Walvis)

3.2 Ruimtelijke en functionele structuur

Respect voor de landschappelijke omgevingskwaliteit en de beleving van de groene setting van het gebied is uitgangspunt van dit plan. De landschappelijke inpassing is onderdeel van een proces dat de gemeente Hellevoetsluis en de initiatiefnemer gezamenlijk hebben doorlopen en uitgewerkt is in het Definitief Stedenbouwkundig Plan Project Duinhoek. De ontwikkelingen van 'Project Duinhoek' vormen een nieuw object in het buitengebied van Hellevoetsluis. Door het kavelontwerp gebiedsspecifiek voor de gegeven situatie te maken, blijft de landschappelijke opbouw en het oorspronkelijke verkavelingspatroon herkenbaar.

Groen

Het plangebied wordt in noord-zuid richting opgedeeld door een groene as, het Groene vizier. De entree-as ligt in oost-west richting met een entreeplein aan de zuidoostzijde. De kavel is verdeeld in vier vlakken. Twee daarvan vormen parkeerhoven. Daartegenover zijn de bebouwingsvolumes

gesitueerd. Het health & wellnesscomplex ligt met de westzijde van de kavel langs het Groene vizier met een markant accent aan het water. Het gebouw met de voorzieningen voor de camping en het hotel staan op het entreeplein met de kop van het hotel eveneens aan het Groene vizier. Met het Groene vizier wordt het tegenoverliggende polderlandschap binnen gehaald. Dit vizier is het groene middengebied dat samen met de centrale entree-as het gehele plangebied structureert. Het bundelt voetgangersroutes van parkeerterreinen naar de gebouwen. Beide gebouwen zijn georiënteerd op de hoek Voorweg-Parkweg, de entree van Camping de Quack en Città Romana.

Water

Uitgangspunt is dat er 10% van de kavelgrootte (circa 3,6 hectare) aan open water wordt opgenomen in het maaiveldontwerp. Binnen het plan wordt ruimte geboden om ten minste 6.000 m² oppervlakte water te realiseren. Hiermee wordt ruim voldaan aan de 10%-eis van het Waterschap Hollandse Delta (zie ook paragraaf 5.3 Water). De bestaande sloot langs de Voorweg wordt verbreed om dit wateroppervlak te realiseren. De watergang aan de westzijde van de kavel wordt tevens verbreed door het aanbrengen van een natuurvriendelijke over aan de oostzijde van de watergang.

Appartementenhotel en campingvoorzieningen

Het toekomstige gebouw is samengesteld uit drie eenheden: een kop, een hals en een romp. In de kop zal een appartementenhotel gerealiseerd worden met een capaciteit van circa 53 kamers (een vergelijking kan worden getrokken met het project Cape Helius, waar ook een appartementenhotel is gerealiseerd met daaraan ondergeschikte horecafunctie), zie ook bijlage 3. Criterium is dat uitsluitend recreatief nachtverblijf wordt aangeboden. Permanent verblijf van personen (bewoning) wordt nadrukkelijk uitgesloten. Deze verblijfsrecreatieve voorzieningen zijn vooral van belang voor gasten ten behoeve van meerdaagse arrangementen. De bestaande collectieve voorzieningen op het kampeerterrein zijn verspreid over het terrein. Deze worden samen met een aantal nieuwe voorzieningen geconcentreerd in de hals en het lichaam van het gebouw. Het betreft hier collectieve voorzieningen zoals een campingwinkel, recreatieruimten, binnenspeeltuin, receptie en een fastfoodrestaurant. Rond het voorzieningengebouw is op of aan het plein ruimte om een buitenspeelvoorziening te realiseren.

Health & wellness

In het tweede gebouw worden voorzieningen gerealiseerd met een luxe uitstraling, zoals sauna's, diverse baden en fitness (zie ook bijlage 4). Deze voorzieningen zelf hebben geen zelfstandige functie, maar zijn onderdeel van het zelfstandige health & wellnesscenter. De buitenvoorziening, de thermentuin, is grotendeels op het dak van het complex geprojecteerd. Dit biedt zowel privacy als de mogelijkheid tot uitzicht naar de groene omgeving. Accenten op en aan het gebouw geven het bouwblok een verfijning waarmee het een relatie krijgt met de maat en schaal van de bestaande bebouwing aan de Voorweg en de Parkweg. Binnen het gebouw worden uitsluitend ondergeschikte horecafuncties toegestaan, ten dienste van het health & wellnesscenter.

Verkeer en parkeren

Via de Parkweg wordt het gebied betreden. De entree van Città Romana ligt aan de oostzijde van de Parkweg. Vlak daarvoor is er een afslag richting de westzijde, naar Camping de Quack en Duinhoek. In oost-west richting ligt de centrale as voor Duinhoek en de camping. Deze entree-as wordt de hoofdentree voor de nieuwe voorzieningen en het bestaande kampeerterrein. De bestaande ingang

aan de Duinweg zal vervallen en alleen gebruikt worden als nooduitgang en voor langzaam verkeer om het strand te bereiken.

Tegenover de voorzieningen zijn twee parkeerhoven gelegen. Direct tegenover de entree van appartementenhotel en camping is een deel van het parkeerveld gereserveerd voor tijdelijk parkeren ten behoeve van de afwikkeling van in/uitchecken voor camping en hotel. De gehele parkeerbehoefte van de campingvoorzieningen, het appartementenhotel en het health & wellnesscenter wordt binnen het bestemmingsplangebied opgevangen. Het plan moet voldoen aan de gemeentelijke notitie 'Parkeernormen Hellevoetsluis 2011'. Mede op basis hiervan zullen tenminste 331 parkeerplaatsen moeten worden gerealiseerd (zie paragraaf 5.4 Verkeer en vervoer). De parkeerterreinen krijgen een verdiepte ligging in een groene setting met hagen en bomen en worden aangelegd wanneer de voorzieningen worden gerealiseerd.

Natuur en ecologie

In de nabijheid van het plangebied, ligt het natuurgebied het Voornes Duin. De diversiteit aan natuurdoeltypen is in het duingebied door de aanwezigheid van een veelheid aan gradiënten heel groot. In vergelijking met het Voornes Duin is de ecologische waarde van het poldergebied waarin de camping ligt, veel lager. Waar mogelijk worden in het ontwerp gradiëntrijke situaties opgenomen. Er wordt gebruik gemaakt van beplantingssoorten die van nature thuishoren bij dit zeekleigebied. De aanwezige watergangen op de kavel worden voorzien van een natuurvriendelijke oeverprofilering. Zowel langs de bestaande watergangen als de nieuwe waterpartijen ontstaan gradiëntrijke stroken.

3.3 Beeldkwaliteit

Deze paragraaf is een samenvatting van beeldkwaliteitsaspecten van de landschappelijke inpassing en het stedenbouwkundig plan voor project Duinhoek. Voor afbeeldingen en achtergronden wordt verwezen naar bijlagen 1 en 2 van dit bestemmingsplan. Duinhoek wordt getypeerd als entreegebied van de recreatieterreinen Camping De Quack en Città Romana. Er is uitgegaan van twee nieuwe bouwvolumes: hotel, - en campingvoorzieningen en health & wellnesscenter.

Ruimtelijke doelstelling van de landschappelijke inpassing en het stedenbouwkundig plan is het laten ontstaan van een compositie en indeling die een harmonieuze wisselwerking aangaat met de omgeving: De nieuwe objecten, voorzien in project Duinhoek, moeten onderling en met het decor van dichte beplantingstroken en houtopstanden ten zuiden van de Noordweg, een vanzelfsprekende compositie vormen.

Hoofdopzet en ruimtelijke structuur kavelinrichting

- De kavel (oppervlakte circa 3,6 ha) wordt in vier ongelijke vlakken verdeeld door twee elementen: 1) Het glooiende Groene Vizier, een brede groenstrook die zorgt voor een groene setting op kavelniveau. 2) Een Entree-as met een representatief entreeplein, waaraan gebouw entrees liggen. De entree-as wordt begeleid met een bomenrij;
- Aan weerszijden van de het Groene Vizier en de Entree-as ontstaan twee open vlakken (groene parkeerhoven) en twee bouwvlakken. Er ontstaat hiermee ruimtelijk diepte en het gebied krijgt een duidelijke indeling en oriëntatie;
- Het grote parkeerhof wordt verdiept aangelegd ten opzichte van het omliggend maaiveld en omzoomd door een groene plint van hagen;

- Beide parkeerhoven worden beplant met bomen van de eerste grootte (> 15 meter). De soortenkeuze is inheems en moet goed kunnen groeien in de verharding;
- Een parkachtige setting ontstaat op de kaveldoor het aanleggen van een royale waterpartij met oeverbeplanting, het Groene Vizier, boombeplantingen en het bomendak van de parkeerhoven. Deze inrichtingselementen vormen het decor op de voorgrond, voor de bebouwing op de kavel;
- Handhaving van bestaande groenstroken rondom het Land van 't Mannetje. Deze dichte beplantingstroken met bomen van circa 20-25 meter hoog vormen samen met het struweelbos in de duinen (tussen het strand en camping de Quack) het groene achtergrond decor voor project Duinhoek;
- Langs de Voorweg zal een waterpartij worden gerealiseerd die een ruimtelijke overgang vormt naar de omgeving (minimaal 3.600 m² - 10% van het totale kaveloppervlak van 3,6 ha.);
- De ecologische waarden van het Land van 't Mannetje worden vergroot door een flauwe, natuurvriendelijke oever langs de gehele zuidzijde van de waterpartij aan te leggen.

Bebouwingsenveloppen Duinhoek

In het Definitief stedenbouwkundig plan project Duinhoek is de beoogde beeldkwaliteit van de bebouwing beschreven aan de hand van een beeldmiddelschema: Aan de hand van de beeldmiddelen, vorm/ materiaal/ textuur/ kleur, zijn de kenmerkende karakteristieken van het waar te nemen beeld ten opzichte van de omgeving omschreven. De samenhang tussen de gebouwen onderling en het gehele ensemble is hierin vastgelegd. De uitwerking van het architectonisch ontwerp is hieraan te toetsen. Hieronder vindt U de uitgangspunten op hoofdlijn.

Hoogtes en footprint

De maatgevende footprint is 9.000 m². Dit is ongeveer een kwart van het van de totale kaveloppervlak (3,6 ha). De bebouwing is verdeeld over twee volumes met de volgende maatgevende bouwhoogtes:

- Het Health & Wellness gebouw heeft een hoogte van circa 6 meter met gebouwaccenten tot circa 12 meter ten opzicht van het maaiveld;
- Het deel campingvoorzieningen is maximaal 10 meter hoog. Het deel hotelvoorzieningen is maximaal 21 meter hoog. De hotelvoorziening heeft een accent van maximaal 400 m² en is maximaal 23 meter hoog ten opzichte van het maaiveld.

Het Health & Wellness complex

- Het gebouw heeft alleen een binnentuin en een daktuin als buitenruimte;
- De gevel bestaat uit een horizontaal gelede plint aan het Groene Vizier en de waterpartij;
- Op, in of aan deze plint zijn volumes aangebracht. Zij geven maat, schaal en ritmiek aan het hoofdvolume en duiden belangrijke functies in het gebouw aan;
- De plint is licht van kleur (bijvoorbeeld hout) en de accenten mogen hiermee contrasteren.

De Hotel & Campingvoorzieningen

- De Hotel & Campingvoorzieningen liggen aan een representatief entreeplein;
- Het gebouw is samengesteld uit twee elementen; een 'expressieve kop' en een 'terughoudende romp';
- Er wordt gestreefd naar plasticiteit in de gevel. De gevelbekleding bestaat uit twee hoofdmaterialen die een samenspel aangaan:
 - De expressieve kop wordt gekenmerkt door aardetinten: hiermee wordt een sculpturaal, levendig effect beoogd. De zogenaamde 'schil' is verwant aan de gevel van het Health & Wellness gebouw;

- Het 'terughoudend lichaam' wordt gekenmerkt door een donkere kleurstelling en afwijkende materialisatie (bijvoorbeeld metaal).

4 Beleidskaders

In dit hoofdstuk zijn de relevante beleidskaders en -doelstellingen ten aanzien van de ruimtelijke en de functionele structuur samengevat van de verschillende overheidsinstanties.

4.1 Inleiding

Zowel het Rijk, de Provincie Zuid-Holland, stadsregio Rotterdam als de Gemeente Hellevoetsluis hebben beleidsdoelstellingen geformuleerd die van belang zijn voor de ontwikkeling van 'Project Duinhoek'. In dit hoofdstuk wordt nagegaan in hoeverre de uitvoering van het bestemmingsplan past binnen deze beleidsdoelstellingen.

4.2 Beleid

4.2.1 Rijksbeleid

Nota Ruimte (structuurvisie)

Op 27 februari 2006 is de Nota Ruimte in werking getreden. Deze heeft met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) op 1 juli 2008 en op basis van het overgangsrecht de status van structuurvisie gekregen. De nota bevat geen concrete beleidsbeslissingen maar stelt een aantal beleidsdoelen als leidraad voor de ontwikkelingen in de komende periode. Hoofddoel is ruimte te scheppen voor de verschillende ruimt vragende functies. Het rijksbeleid richt zich specifiek op:

- versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland;
- krachtige steden en een vitaal platteland; investeren in leefbaarheid en veiligheid;
- borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke (natuur-, landschappelijke en cultuurhistorische) waarden;
- borging van de veiligheid; aandacht voor de waterproblematiek en externe veiligheidsaspecten.

De Nota Ruimte doet geen specifieke uitspraken over het plangebied van bestemmingsplan 'Project Duinhoek'.

Ontwerp Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

Op 14 juni is de Ontwerp Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) gepresenteerd en heeft van 3 augustus 2011 tot 14 september ter inzage gelegen. Deze structuurvisie vervangt straks, na inwerkingtreding, de Nota Ruimte. De delen uit de SVIR die juridische verankering vereisen worden geborgd in het Besluit Algemene Regels Ruimtelijke Ordening (Barro). Het Barro is inmiddels vastgesteld.

De leidende gedachte in de SVIR is ruimte maken voor groei en beweging. In de structuurvisie worden ambities tot 2040 geschetst en zijn doelen, belangen en opgaven tot 2028 weergegeven. De SVIR zal, onder andere, de Nota Ruimte en de Nota Mobiliteit vervangen. De SVIR is de eerste rijksnota die de ontwerpen infrastructuur en ruimte integraal behandelt. In de SVIR richt het rijk zich vooral op decentralisatie. De verantwoordelijkheid verplaatst van Rijksniveau naar Provinciaal niveau en gemeentelijk niveau.

De Ontwerp SVIR doet geen uitspraken, anders dan de Nota Ruimte, over de betreffende ontwikkelingen.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het rijk legt met het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), de nationale ruimtelijke belangen juridisch vast. Het Barro is enerzijds betreft het de belangen die reeds in de (ontwerp-) AMvB Ruimte uit 2009 waren opgenomen en anderzijds wordt het Barro aangevuld met onderwerpen uit de Structuurvisie Infrastructuur en Milieu (SVIR). Het besluit is op 30 december 2011 (deels) inwerking getreden.

Onderwerpen waarvoor het rijk ruimte vraagt zijn de mainportontwikkeling van Rotterdam, bescherming van de waterveiligheid in het kustfundament en in en rond de grote rivieren, bescherming en behoud van de Waddenzee en enkele werelderfgoederen, zoals de Beemster, de Nieuwe Hollandse Waterlinie en de Stelling van Amsterdam en de uitoefening van defensietaken. Ter bescherming van deze belangen zijn reserveringsgebieden, begrenzingen en vrijwaringszones opgenomen. In het besluit is aangegeven op welke wijze bestemmingsplannen voor deze gebieden moeten zijn ingericht. Indien geldende bestemmingsplannen niet voldoen aan het Barro dan moeten deze binnen drie jaar na inwerkingtreding van het besluit zijn aangepast.

Het Barro doet geen uitspraken over de betreffende ontwikkeling en het plangebied is hierin niet aangewezen als nationaal belang.

Nationaal Waterplan 2009 – 2015 (Ministeries van V&W, VROM en LNV, 2009)

Het Nationaal Waterplan is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998. Het beschrijft de maatregelen die genomen moeten worden om Nederland ook voor toekomstige generaties veilig en leefbaar te houden en de kansen die water biedt te benutten. Het Nationaal Waterplan bestaat uit een thematische uitwerking en een gebiedsuitwerking. Thema's die behandeld worden zijn: waterveiligheid, watertekort en zoetwatervoorziening, wateroverlast, waterkwaliteit en gebruik van water. Gebiedsuitwerkingen zijn er voor de Kust, Rivieren, IJsselmeergebied, Zuidwestelijke Delta, Randstad, Noordzee, Noord-Nederland en de Waddenzee, Hoog Nederland en het Stedelijk gebied. Op basis van de Waterwet en de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan de status van structuurvisie.

Nota Belvédère

In de "Nota Belvédère; Beleidsnota over de relatie cultuurhistorie en ruimtelijke inrichting" (1999) is door het rijk een visie gegeven op de wijze waarop met de cultuurhistorische kwaliteiten van gebieden en objecten in de toekomstige ruimtelijke ontwikkeling in Nederland kan worden omgegaan. Het behoud en de benutting van het cultureel erfgoed is van grote betekenis omdat het kwaliteit toevoegt aan de culturele dimensie van de ruimtelijke inrichting. De voornaamste opgave is dan ook het vinden van een verantwoord evenwicht tussen de diverse ruimtelijke opgaven en de bestaande cultuurhistorische kwaliteiten.

Nota Mobiliteit

De Nota Mobiliteit is feitelijk het Nationaal Verkeers- en Vervoersplan en daarmee de opvolger van het Tweede Structuurschema Verkeer en Vervoer (SVV2). De nota heeft een PKB procedure doorlopen overeenkomstig de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) en is op 21 februari 2006 in werking getreden. De nota is een thematische uitwerking van de Nota Ruimte. Hoewel de Nota

Ruimte de status van 'structuurvisie' heeft gekregen (zie paragraaf 3.1.1.), heeft de Nota Mobiliteit dat niet - het fungeert derhalve 'slechts' als zelfbindend beleidsstuk voor de overheid.

In de Nota Mobiliteit worden de hoofdlijnen van het nationale verkeers- en vervoersbeleid voor de komende decennia beschreven. Uitgangspunt van beleid is dat mobiliteit een noodzakelijke voorwaarde is voor economische en sociale ontwikkeling. Een goed functionerend systeem voor personen- en goederenvervoer en een betrouwbare bereikbaarheid van deur tot deur zijn essentieel om de economie en de internationale concurrentiepositie van Nederland te versterken.

Strategisch Plan Verkeersveiligheid 2008 - 2020

Het Strategisch Plan Verkeersveiligheid 2008 - 2020 van het Ministerie van Verkeer en Waterstaat geeft een visie weer op het aspect 'verkeersveiligheid' in Nederland. De ambitieuze doelen (qua verkeersdoden en -gewonden) uit de Nota Mobiliteit moeten worden omgezet in beleid. Drie pijlers daarin zijn: samenwerking, integrale aanpak en "Duurzaam Veilig". Het verkeersveiligheidsbeleid in Nederland van de afgelopen jaren was succesvol; dat moet worden gecontinueerd. Op basis van generieke maatregelen (maatregelen die in de basis overal gelden, die de afgelopen jaren al zijn ingezet en die moeten worden gecontinueerd) alsook met specifieke aandachtsgebieden zou dit kunnen worden bewerkstelligd. Het is van groot belang dat er een goede afstemming en samenwerking plaatsvindt met alle betrokken partijen.

Conclusie

Het rijksbeleid is vooral kader stellend voor het beleid van andere overheidsinstanties. Bestemmingsplannen zullen aan dit beleid zoveel mogelijk een bijdrage moeten leveren. De ontwikkeling van 'Project Duinhoek' speelt zich af op lokaal niveau, er wordt in het rijksbeleid niets vermeld wat specifiek betrekking heeft op dit nieuwe bestemmingsplan. De ontwikkeling van 'Project Duinhoek' is niet in strijd met nationale belangen en past binnen de gestelde kaders van het rijksbeleid.

4.2.2 Provinciaal beleid

Visie op Zuid-Holland

De Visie op Zuid-Holland bestaat uit de Provinciale Structuurvisie, de Verordening Ruimte. Provinciale Staten stelden op vrijdag 2 juli 2010 de provinciale Structuurvisie, de Verordening Ruimte en de Uitvoeringsagenda definitief vast. Op 23 februari 2011 heeft Provinciale Staten de Structuurvisie en de Verordening Ruimte op een aantal onderdelen herzien (1^e herziening).

Provinciale Structuurvisie (1^e herziening) – Visie op Zuid-Holland 2011

Het plangebied is gelegen in het Vitaal Landelijk Gebied, om precies te zijn in het deelgebied Voorne-Putten. Voorne-Putten maakt deel uit van de Zuidvleugel en daarmee van het stedelijk netwerk. De opgave voor deelgebied is een helder perspectief te scheppen, met een eigen identiteit voor Voorne-Putten. Dit perspectief ligt in een samenhangend, divers, kwalitatief hoogwaardig recreatieaanbod in combinatie met de toeristische kwaliteiten van de historische kernen en de badplaatsen in het natuurgebied van Voornes Duin. Uitgangspunten voor planvorming zijn:

- bescherming van Voornes Duin en het landelijk karakter van Voorne-Putten;
- door verdere uitbouw van een fijnmazig groenblauw netwerk de bereikbaarheid vanuit de omgeving verbeteren;

- aanpak verrommeling en verspreid gelegen kassen uit de binnenduinrand tussen Oostvoorne en Rockanje.

In het voormalig vigerend streekplan Ruimtelijk plan Regio Rotterdam 2020 (RR2020) was het plangebied aangeduid als verblijfsrecreatiegebied. Dit is overgenomen in de Provinciale Structuurvisie: op de Functiekaart bij de Structuurvisie is het plangebied aangeduid als verblijfsrecreatiegebied en dient in hoofdzaak voor verblijfsrecreatie. Onder deze aanduiding vallen campings en complexen van recreatiewoningen, tevens is hierin ruimte voor ander functies, aanvullend en ondersteunend aan de verblijfsrecreatie. Deze recreatieve voorzieningen zorgen vaak voor een belangrijke economische impuls voor de omgeving in de vorm van werkgelegenheid en bestedingen in de recreatieve en toeristische sfeer. In de provinciale landschappen ligt het accent op de bruikbaarheid voor de recreërende stedeling. De voorgenomen ontwikkeling is in lijn met de Structuurvisie.

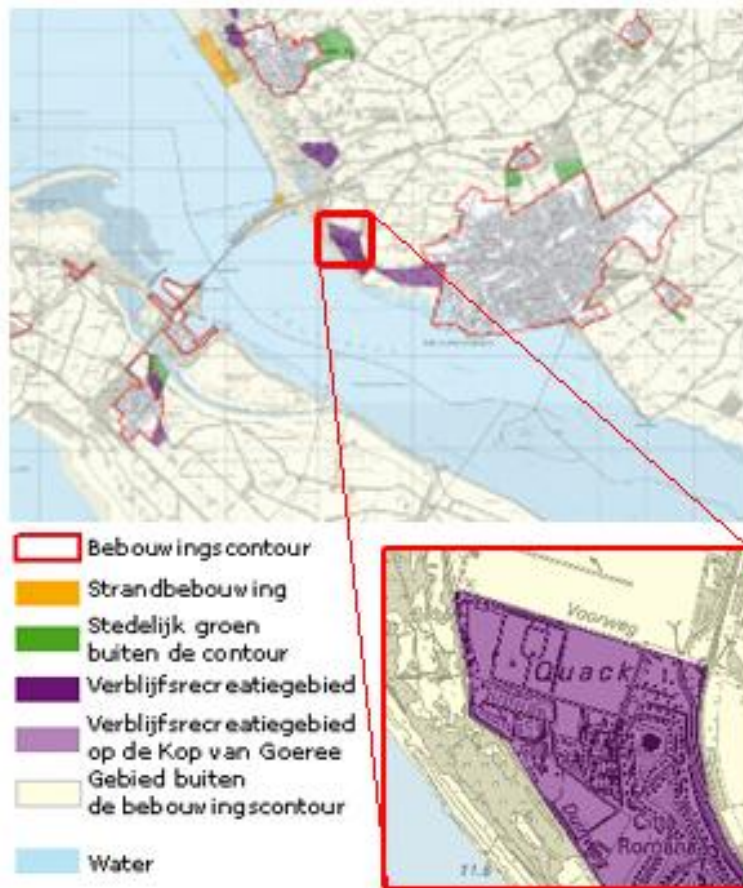
Verordening Ruimte (1^e herziening) – Visie op Zuid-Holland 2011

De Verordening Ruimte stelt regels aan gemeentelijke bestemmingsplannen. De provincie heeft haar Verordening Ruimte herzien en vastgesteld op 23 februari 2011.

Op basis van de Verordening zijn nieuwe recreatiewoningen en de bijbehorende gemeenschappelijke voorzieningen als onderdeel van een complex van recreatiewoningen toegestaan binnen het aangegeven gebied voor verblijfsrecreatie, onder de voorwaarde van goede landschappelijke inpassing. De recreatiewoningen dienen onderdeel uit te maken van een bedrijfsmatig geëxploiteerd complex van recreatiewoningen. Onderhavig plangebied valt binnen het verblijfsrecreatiegebied (zie afbeelding 5). In dit bestemmingsplan wordt een complex van recreatiewoningen mogelijk gemaakt in de vorm van een appartementenhotel (zie ook bijlage 3 Marktonderzoek Appartementenhotel). Het marktonderzoek toont aan dat er binnen Hellevoetsluis en omstreken behoefte is aan de voorzieningen die in dit plan mogelijk worden gemaakt. Het bestemmingsplan maakt een complex van recreatiewoningen in de vorm van een appartementenhotel en voorzieningen bij een camping mogelijk. Wat betreft de landschappelijke inpassing wordt verwezen naar de Landschapsvisie (bijlage 2) en de paragraaf beeldkwaliteit (paragraaf 3.3).

Het geplande onderdeel health & wellness past niet in de provinciale regeling, de provincie echter heeft aangegeven dat dit onderdeel passend bij en ondersteunend aan de recreatieve functie van het gebied kan zijn (zie ook bijlage 4 Ondernemingsplan Thermen Duinhoek). Daarom heeft de gemeente een verzoek ingediend bij de provincie om ontheffing te verlenen van de verordening op dit punt.

Het bestemmingsplan 'Project Duinhoek' past binnen de voorwaarden zoals gesteld in de Verordening Ruimte, met uitzondering van het onderdeel health & wellness. Voor dit aspect is een ontheffingsverzoek ingediend bij de provincie Zuid-Holland.



Afbeelding 5: uitsnede Verordening Ruimte, Kaart 1 Bebouwingscontouren

Bron: Verordening Ruimte 2010, Kaart 1 Bebouwingscontouren

Provinciaal Verkeer- en Vervoerplan 2002 - 2020

In het Provinciaal Verkeer- en Vervoer Plan (PVVP) van 21 januari 2004 beschrijft de provincie Zuid-Holland hoe zij de komende jaren haar beleid op het terrein van verkeer en vervoer vorm wil gaan geven. Daarbij komen onderwerpen aan de orde als bereikbaarheid, leefbaarheid en verkeersveiligheid.

De provincie Zuid-Holland kiest voor een beleid van beheerste groei van de mobiliteit. Daarbij moeten tegelijkertijd de individuele wensen en eisen die reizigers en het bedrijfsleven aan de kwaliteit van hun mobiliteit stellen niet uit het oog worden verloren. Om de bereikbaarheid en de kwaliteit van de leefomgeving in stand te houden is ten eerste een kwaliteitssprong van het openbaar vervoer op alle niveaus vereist. Vervolgens dient een vermindering van congestie en een verbetering van de bereikbaarheid plaats te vinden. Om die reden worden kwaliteitseisen gesteld aan de trajectsnelheden van de verschillende typen wegverbindingen.

Tot slot wordt gestreefd naar een toename van het fietsgebruik. Daartoe zal een volwaardig fijnmazig netwerk van zowel verkeersveilige, sociaal veilige, als comfortabele verbindingen moeten worden gerealiseerd. De groei van de mobiliteit mag niet ten koste gaan van de kwaliteit van de leefomgeving. Eén van de ambities van de provincie is dan ook het duurzaam verbeteren van de omgevingskwaliteit

in Zuid-Holland door het oplossen van de belangrijkste knelpunten in de omgevingskwaliteit (te hoge uitstoot van vervuilende stoffen, geluidsoverlast en ruimtelijke versnippering) en het voorkomen van nieuwe knelpunten.

Provinciaal Waterplan Zuid-Holland 2010-2015 (Provincie Zuid-Holland, 2009)

Het Provinciaal Waterplan Zuid-Holland 2010-2015 beschrijft de hoofdlijnen van het provinciaal waterbeleid inclusief het grondwaterbeleid. Het vervangt het Beleidsplan Groen, Water en Milieu en het Grondwaterplan 2007-2013. De provincie heeft in dit plan het beleid uit het Nationaal Waterplan en het huidige Europese beleid vertaalt naar provinciale kaders en doelstellingen voor de periode 2010-2015. In het provinciale waterplan gaat het vooral om de *wat* vraag, in de waterbeheerplannen van de waterschappen gaat het vooral om de *hoe* vraag. Op basis van de Waterwet en de Wet ruimtelijke ordening heeft het Provinciaal Waterplan de status van structuurvisie. Een ruimtelijke wateropgave wordt van provinciaal belang beschouwd als die wateropgave een basisvoorwaarde is voor het behalen van een (provinciale) ruimtelijke ambitie/hoofdoopgave. In dit kader is sprake van twee typen ruimtelijke wateropgaven: type 1) wateropgaven die betrekking hebben op concrete gebieden/zones waarbij de provinciale structuurvisie zorgt voor (planologische) bescherming van deze gebieden/zones - denk bijvoorbeeld aan reserveringen voor waterberging en vrijwaringzones voor toekomstige dijkversterkingen, type 2) wateropgaven die zich vertalen naar uitgangspunten, basisvoorwaarden of de locatiekeuze van ruimtelijke ontwikkelingen – zo moet bijvoorbeeld de potentiële overstromingsdiepte in ogenschouw worden genomen bij de locatiekeuze voor economisch waardevolle functies.

Het provinciale waterplan heeft geen consequenties voor het bestemmingsplan 'Project Duinhoek'; er zijn geen wateropgaven benoemd die betrekking hebben op concrete gebieden of zones binnen het bestemmingsplangebied.

Conclusie

Het provinciaal beleid geeft het ontwikkelingskader weer voor (verblijfs)recreatieve functies. Het plangebied van bestemmingsplan 'Project Duinhoek' wordt in zowel de Structuurvisie als de Verordening Ruimte omschreven als verblijfsrecreatiegebied. In dit gebied zijn een complex van recreatiewoningen met bijbehorende voorzieningen en bebouwing in functie passend en ondersteunend aan de recreatieve functie van het gebied toegestaan, voor het onderdeel Health & Wellness. De ontwikkeling van 'Project Duinhoek' is in lijn met het provinciaal beleid.

4.2.3 Regionaal beleid

Structuurvisie Retail & Leisure Regio Rotterdam 2003

Behalve de al langer bestaande vormen van detailhandel, is er een aantal nieuwe vormen die vanwege hun aard en omvang lastig zijn te huisvesten in bestaande dorps- of stadscentra. Het gaat om detailhandel die aansluit op de wens van de moderne mens. Deze zogenoemde 'detailhandelsconcepten' bieden recreatieve vormen van winkelen in combinatie met andere vrijetijdsbesteding (leisure). Deze voorzieningen vragen om meer ruimte. De stadsregio erkent die behoefte en heeft de economische en ruimtelijke wenselijkheid en haalbaarheid onderzocht. Het bestemmingsplan 'Project Duinhoek' maakt een nieuwe vorm van vrijetijdsbesteding mogelijk in Hellevoetsluis, een wellnesscenter. In het plan zit circa 300 m² detailhandel. Een advies van het REO

is hiervoor niet noodzakelijk (minder dan 1.000 m²). Voor leisure als zodanig bestaan geen toetsingscriteria.

Gebiedsvisie Recreatieschap Voorne-Putten/Rozenburg

In het Gebiedsvisie van het Recreatieschap Voorne-Putten/Rozenburg wordt met betrekking tot het plangebied niets vermeld. Wel wordt de Quackpolder omschreven als een toekomstig groengebied gelegen op de overgang van de Zuidvleugel en de Delta, een poort genoemd. Een poort gelegen op de overgang tussen twee landschappen (zoet- en zoutwater) en die vanwege zijn goede ontsluiting de mogelijkheden tot ontwikkeling van een recreatief-toeristisch aantrekkingspunt biedt. De voorgenomen ontwikkeling sluit aan bij dit beleid.

Masterplan Recreatie & Toerisme Voorne-Putten/Rozenburg 2003

Het Masterplan Recreatie & Toerisme Voorne-Putten/Rozenburg biedt een toetsingskader voor het gezamenlijk, op regionaal niveau beoordelen van alle nieuwe ideeën en concrete plannen voor producten en diensten op toeristisch-recreatief gebied van ondernemers, organisaties en (semi-) overheden om de gewenste, evenwichtige en perspectievolle ontwikkeling van recreatie & toerisme op geheel het eiland te stimuleren en mogelijk te maken. De voorgenomen ontwikkeling sluit aan bij dit beleid.

Waterbeheerplan (Waterschap Hollandse Delta, 2009)

Het Waterbeheerplan van waterschap Hollandse Delta is het beleidskader voor de regionale waterbeheertaak in de periode 2009 – 2015. Het is de opvolger van de integrale waterbeheerplannen die opgesteld zijn door de rechtsvoorgangers van Hollandse Delta. In het waterbeheerplan worden de functies van het water, de doelstellingen per functie en het beleid op een breed scala aan onderwerpen beschreven. Het waterbeheerplan bevat beleidskaders die op hoofdlijnen richting geven aan de uitvoering van maatregelen en werkzaamheden bij het waterschap. Nieuw in dit waterbeheerplan is de verankering van waterlichamen, doelen en maatregelen voor de Europese Kaderrichtlijn Water (KRW). Voor het bestemmingsplangebied gelden geen KRW-doelen.

Naast het algemene beleidskader kent het waterschap de Keur, een verordening die middels gebods- en verbodsbepalingen de waterstaatsbelangen beschermt. De verordening heeft betrekking op watergangen, wegen en waterkeringen.

Conclusie

Het regionaal beleid zet in op de versterking van recreatief-toeristisch perspectievolle ontwikkelingen in de regio. Door de geringe toevoeging van detailhandel is geen advies van het REO noodzakelijk. De ontwikkeling zoals voorgesteld in het bestemmingsplan 'Project Duinhoek' past in het beleid van de regio tot versterking van de toeristisch-recreatieve functie.

4.2.4 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Hellevoetsluis 2015+

Op 13 oktober 2011 heeft de gemeenteraad de structuurvisie Hellevoetsluis 2015+ vastgesteld. De Structuurvisie Hellevoetsluis 2015+ geeft de visie en ambities met betrekking tot het gemeentelijk beleid weer. De visie is een kader voor toekomstige bestemmingsplannen. De economische en maatschappelijke ontwikkelingen van de afgelopen jaren en de verwachte doorwerking daarvan naar

de toekomst geven aanleiding diverse ontwikkeling te temporiseren. Daarom is bij de projecten en locaties onderscheid gemaakt in “Harde plannen”, waarvan de realisatie in de komende jaren wordt verwacht en “Zachte plannen”. Onderhavige ontwikkeling wordt in de structuurvisie genoemd onder ‘Harde Voorzieningenlocaties’ en is op de structuurvisiekaart aangeduid als locatie 34. Voor de bestaande Camping de Quack aan de Duinweg wordt in de structuurvisie aangegeven dat ruimte wordt geboden om direct aan de camping grenzend, slecht weer voorzieningen en centrale voorzieningen te realiseren. Ook is er ruimte voor een hotel, campingvoorzieningen, kleinschalige detailhandel en health en wellness. Verder zal de groenzone rondom om de camping aan de Duinweg nader worden ingericht. Dit zal bijdragen aan de verbetering van de landschappelijke inpassing van de camping.

Visie ontwikkeling Recreatieve Zone

Op 13 oktober 2011 heeft de gemeenteraad de Visie ontwikkeling Recreatieve Zone vastgesteld. In deze visie is de recreatieve zone van de gemeente ingedeeld in kleinere gebieden. Dit geeft een zeker overzicht en handvat om afwegingen te maken voor initiatieven per gebied. Zowel voor toekomstige functies en uitvoering als voor een duiding van de termijn van ontwikkeling en de volgorde daarin. Het is uiteraard wel van belang het grotere geheel niet uit het oog te verliezen, zoals bijvoorbeeld voor wat betreft de verbindingen tussen de gebieden onderling als voor die met de Vesting. Voor dit bestemmingsplan is deelgebied ‘Rood’ van belang. Het thema Rood aan de zuidwestelijke provinciale weg is gebaseerd op de bestaande voorzieningen en een aantal ontwikkelingen op de korte termijn (tot 2015). Het betreft hier:

- Uitbreiding Camping de Quack;
- Realisering recreatiegebied Quackpolder;
- Verblijfsrecreatie;
- Zorg en verblijf.

Als gebruiksmogelijkheden worden de volgende functies gezien:

- Kamperen;
- Verblijfsrecreatie;
- Wellness;
- Wandelen fietsen;
- Vakantiepark;
- Extensieve recreatie en natuur;
- Bewegen en beleven;
- Gerelateerde horeca en detailhandel.

Dit bestemmingsplan voorziet in de uitbreiding van Camping de Quack met hotel en wellness, tevens wordt ingespeeld op de vraag naar luxe en verzorging. De ontwikkeling van ‘Project Duinhoek’ maakt onderdeel uit van deze recreatieve visie.

Kadernotitie Toerisme en Recreatie 2008

In de kadernotitie Toerisme en Recreatie heeft de gemeente Hellevoetsluis een aantal ontwikkelingslijnen uitgezet. Camping de Quack en het plangebied is daarin ingedeeld onder de ontwikkelingslijn recreëren aan de kust en in de natuur, waar wordt ingezet op natuurbeleving en relatieve rust. Landschapskwaliteiten worden in deze ontwikkelingslijn behouden of versterkt. In deze

lijnen passen voorzieningen die inspelen op het karakter van het gebied en die qua omvang en beeldkwaliteit aansluiten bij het landschap. Onder het thema “Ontspanning met water” is aandacht besteed aan de maatschappelijke vraag naar gezondheids- en wellness-toerisme. Omdat water en wellness goed bij elkaar passen, wordt voorgesteld om aan de westkant van de gemeente Hellevoetsluis een ‘stand alone’ wellnessvoorziening aan of dicht bij het strand te realiseren. Een architectuur die past bij de natuurlijke omgeving aan de westkant van de gemeente is hierbij van groot belang. Naast een optie voor een ‘Stand alone’ voorziening is tevens de mogelijkheid gegeven een dergelijke wellnessvoorziening te integreren met bestaande toeristische voorzieningen.

Kadernota Detailhandel 2010

In de kadernota Detailhandel wordt gestreefd naar een evenwichtige detailhandelsstructuur. Dit bestemmingsplan voorziet niet in een uitbreiding van het bestaande detailhandelsbestand, wel wordt er ondergeschikte detailhandel mogelijk gemaakt ten behoeve van de campinggasten. Deze detailhandel heeft geen verzorgingsgebied buiten de camping. Door seizoensverlenging zal Camping de Quack wel meer toeristen en recreanten aantrekken. Wanneer deze toeristen en recreanten Hellevoetsluis aandoen, kunnen zij van belang zijn voor de detailhandel aldaar. De campings, resorts en watersport, musea en de Vesting hebben aantrekkingskracht op zowel dag- als verblijfstoeristen.

Nota Horecavestigingsbeleid 2010

Op 17 augustus heeft het college van burgemeester en wethouders ingestemd met de Nota Horecavestigingsbeleid 2010. Eén van de ambities van de gemeente Hellevoetsluis is het benutten van toerisme en recreatie. Horeca vormt hiervan een belangrijk onderdeel. Voor de toekomstige horecastructuur wordt uitgegaan van drie te versterken pijlers:

- Versterking uitgaansfunctie;
- Toeristisch-recreatief product;
- Versterking winkelondersteunende horeca.

De horeca is voor een belangrijk deel afhankelijk van trekkers buiten de horecasector. In de Nota worden de uitbreidingsplannen van Camping de Quack aangemerkt als ontwikkeling. De ontwikkeling draagt bij aan het versterken van het toeristisch-recreatief product, een van de drie pijlers uit de Nota.

Groenstructuurplan 2010-2020

Het Groenstructuurplan 2010-2020 van de gemeente Hellevoetsluis heeft als doel het bestaande (stedelijke) groen te behouden, de ecologische kwaliteit ervan te verbeteren en de samenhangende structuur op termijn verder te ontwikkelen. De ontwikkeling is gelegen in de polder De Quack. In het groenstructuurplan is voor de polder is een streefbeeld opgenomen, hierin staat dat de polder als recreatief gebied verder ontwikkeld wordt, waarbij de recreatie hand in hand gaat met het ontwikkelen van natuur. Onderdeel van de uitbreidingsplannen van Camping de Quack is de verbreding van de bestaande sloot langs de Voorweg. Ook de waterloop aan de westzijde van het plangebied wordt verbreed en krijgt een natuurvriendelijke oever aan de oostzijde van de watergang. Zo wordt een leefmilieu gecreëerd voor verschillende soorten planten en dieren. Hiermee wordt ingespeeld op het doel van het Groenstructuurplan, namelijk het verbeteren van de ecologische kwaliteit.

Parkeernormen Hellevoetsluis 2011

Het college van burgemeester en wethouders heeft op 8 maart 2011 de Parkeernormen Hellevoetsluis 2011 vastgesteld. Het doel van de Parkeernormen is tweeledig: zorgen dat bij nieuwe

ontwikkelingen, ook in bestaande wijken, voldoende parkeerplaatsen worden aangelegd en (2) eenduidig vastleggen welke parkeernormen van toepassing zijn op ontwikkelingen binnen Hellevoetsluis. Uitgangspunt van de Parkeernormen is dat de parkeerdruk van nieuwe ontwikkelingen, in beginsel, binnen de plannen op eigen terrein worden opgelost en niet worden afgewenteld op de bestaande omgeving.

Op de ontwikkeling 'Project Duinhoek' zijn de volgende normen van toepassing:

- Hotel; 1,5 parkeerplaats per kamer;
- Cafetaria; 7,0 parkeerplaatsen per 100 m² bvo;
- Health en wellnesscenter; 6,0 parkeerplaatsen per 100 m² bvo.

Milieustructuurplan 2008–2012

Het gemeentelijke milieubeleid is verwoord in het Milieustructuurplan 2008–2012, vastgesteld op 20 maart 2008 door de gemeenteraad. De centrale visie van het gemeentelijk milieubeleid is het verbeteren van de leefbaarheid en duurzaamheid in Hellevoetsluis. De leefbaarheid geeft aan in welke mate mensen hun omgeving waarderen. Duurzaamheid betekent dat wordt voorzien in de huidige behoefte zonder dat het voorzien in de behoefte voor de toekomstige generaties in gevaar wordt gebracht. De leefbaarheidsthema's binnen het milieubeleid zijn: geluid, lucht, bodem, externe veiligheid, water en natuur. De duurzaamheidsthema's zijn energie, materialen en afval. Voor ieder thema staat in het Milieustructuurplan het milieustreefbeeld tot 2012 beschreven. Dit streefbeeld zal gedurende de planperiode dienen als kader voor het milieubeleid wat betekent dat nieuwe ontwikkelingen aan het streefbeeld zullen worden getoetst en anderzijds vanuit het milieustreefbeeld nieuwe activiteiten zullen worden geïnitieerd. Omdat de gewenste milieukwaliteit niet voor elk gebied gelijk is, is er gebruik gemaakt van een gebiedsgerichte benadering, zo is het plangebied gelegen binnen het recreatiegebied. Het aanbod van voorzieningen concentreert zich op twee punten: rond de Haringvlietdam en rond/in de Vesting. Deze twee gebieden hebben een beperkte samenhang. In het toeristische beleid is als speerpunt opgenomen de herontwikkeling van de Vesting, met een versterking van de "slecht-weer-voorzieningen".

Geluidbeleidsplan 2008 - 2017

Als voorbereiding op het Milieustructuurplan 2008 – 2012 is het Geluidbeleidsplan 2008 – 2017 opgesteld en is er een geluidbelastingskaart vervaardigd waarin alle relevante geluidsbronnen zijn opgenomen. Het gaat daarbij om de belangrijkste bronnen voor verkeerslawaaï en industrielawaai. De geluidbelastingskaarten worden ieder jaar geactualiseerd.

Beleidsplan luchtkwaliteit 2008 - 2017

Tevens is er een luchtbeleidsplan 2008 –2017 opgesteld. De luchtkwaliteit van de gemeente Hellevoetsluis is weergegeven in de luchtkwaliteitskaarten. Deze kaarten zijn berekend op basis van de RVMK Hellevoetsluis. De luchtkwaliteitskaarten worden ieder jaar geactualiseerd.

Beleidsvisie Externe veiligheid 2008 - 2017

Externe veiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van opslag of handelingen met gevaarlijke stoffen. In Hellevoetsluis zijn een aantal risicovolle activiteiten aanwezig, zoals propaan tanks, een LPG tankstation, een hogedruk aardgasleiding en het transport van gevaarlijke stoffen. In de Beleidsvisie Externe Veiligheid (2008 – 2017) zal het externe veiligheidsbeleid van de gemeente Hellevoetsluis worden vastgelegd. De beleidsvisie is opgebouwd uit drie delen met name:

- Deel A: Inventarisatie van de risicobronnen
- Deel B: Scenario analyse hulpdiensten
- Deel C: Omgang met verantwoording groepsrisico

De visie Externe Veiligheid is op 28 mei 2009 door de gemeenteraad vastgesteld. Een overzicht van de externe veiligheidssituatie is vastgelegd in een signaleringskaart. Hierop zijn voor alle risicovolle activiteiten plaatsgebonden risicocontouren en invloedsgebieden (1% letaliteitsgrens) aangegeven.

Klimaatbeleidsplan 2008 – 2012 en de Notitie Duurzaam bouwen

Op 27 maart 2001 is de Notitie Duurzaam Bouwen “Hellevoetsluis in de 21ste eeuw” vastgesteld waarin ambities zijn opgesteld ten aanzien van duurzaam bouwen. De ambitie voor duurzaam bouwen is dat milieu een van de pijlers van het bouwen moet worden. De gemeente heeft tot doel om op termijn overal duurzaam te bouwen. Dit betekent dat duurzaam bouwen zo vroeg mogelijk in de planontwikkeling moet worden meegenomen waarbij aansluiting wordt gezocht met bestaande bouwplannen op diverse locaties.

De ambitie voor het klimaatbeleidsplan 2008 – 2012 is een CO2 reductie van 40% in 2025 ten opzichte van het niveau van 1990. Voor de verschillende thema's als gemeentelijke gebouwen, woningbouw, bedrijven, verkeer en vervoer en duurzame energieopties zijn doelstellingen en activiteiten opgesteld.

Waterplan Hellevoetsluis

Het Waterplan Hellevoetsluis is in nauwe samenwerking met het waterschap Hollandse Delta tot stand gekomen. Het waterplan bestaat uit twee delen: de Watervisie 2030 en het Maatregelenplan Water.

De watervisie is vastgesteld in 2005 en beschrijft de gezamenlijke visie van de gemeente en het waterschap op de gewenste veranderingen in het watersysteem in relatie tot verwachte ruimtelijke ontwikkelingen binnen de gemeente in de komende 25 jaar. De visie richt zich op vier centrale doelstellingen, die in onderlinge samenhang moeten worden benaderd: 1) realiseren van een veilig watersysteem en voorkomen van wateroverlast; 2) bereiken van een goede waterkwaliteit; 3) vergroten van de gebruiksmogelijkheden en de belevingswaarde; 4) vergroten van de aquatisch-ecologische kwaliteiten van het water. Voor het bestemmingsplangebied zijn in de watervisie geen specifieke knelpunten of kansen beschreven.

Het Maatregelenplan Water is vastgesteld in 2008. Het maatregelenplan is een uitwerking van de watervisie. Globale oplossingsrichtingen zijn vertaald in concrete maatregelen. Het Maatregelenplan heeft geen directe werking in het bestemmingsplangebied 'Project Duinhoek'.

Archeologisch beleid

De gemeente Hellevoetsluis heeft een archeologisch beleid en beleidsinstrumenten ontwikkeld (vastgesteld in 2007), waarmee een tijdige en volwaardige inbreng van archeologische belangen bij ruimtelijke ontwikkelingen is gewaarborgd. Ook worden bestemmingsplannen voorzien van een archeologieparagraaf. Meer specifiek is het doel van het voorgenomen archeologisch beleid te zorgen:

- voor het behoud van archeologische waarden ter plaatse in de bodem;

- voor de documentatie van archeologische waarden indien behoud ter plaatse niet mogelijk is;
- dat de resultaten van het archeologisch onderzoek bereikbaar en kenbaar zijn voor derden.

Het bovenstaande sluit aan op en komt mede voort uit het rijksbeleid en het provinciale beleid dat naar aanleiding van het Europese Verdrag van Malta is ontwikkeld en dat aansluit bij de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz 2007). Belangrijk gemeentelijk toetsinstrument is de Archeologische Waarden- en Beleidskaart Hellevoetsluis (AWK 2007).

Het vaststellen, waarderen en documenteren van archeologische waarden vindt binnen de archeologische monumentenzorg gefaseerd plaats. Na een bureauonderzoek kan het nodig zijn een archeologische inventarisatie in het veld uit te voeren. De resultaten van de inventarisatie kunnen vervolgens leiden tot een aanvullend archeologisch onderzoek. De resultaten van laatstgenoemd onderzoek vormen het uitgangspunt bij de keuze om een vindplaats te behouden, op te graven, waarnemingen uit te voeren tijdens het bouwproject of geen verdere stappen te ondernemen.

Marktonderzoek Appartementenhotel en ondernemingsplan Thermen Duinhoek

De initiatiefnemer heeft marktonderzoek laten uitvoeren naar de vraag en haalbaarheid van de realisatie van een appartementenhotel en een health & wellnesscenter. Het onderzoek en het ondernemingsplan tonen aan dat er binnen de gemeente behoefte is aan deze voorzieningen. Het marktonderzoek is opgenomen als bijlage 3 bij deze toelichting, het ondernemingsplan is als bijlage 4 toegevoegd.

Conclusie

In het gemeentelijk beleid is de beoogde ontwikkeling 'Project Duinhoek' opgenomen als uitbreiding op recreatief-toeristisch gebied. De uitbreiding van de campingvoorzieningen, de realisatie van een appartementenhotel en health & wellnesscomplex wordt onderschreven in diverse gemeentelijke beleidsstukken, waaronder de Structuurvisie Hellevoetsluis 2015+ en de Visie ontwikkeling Recreatieve Zone. De haalbaarheid wordt aangetoond aan de hand van een marktonderzoek en ondernemingsplan. Het gemeentelijk beleid stuurt verder op een goede landschappelijke inpassing van de ontwikkeling in haar natuurlijke omgeving. Het gemeentelijk beleid sluit aan bij het beleid van de regio, Provincie en het Rijk.

5 Omgevingsaspecten

In dit hoofdstuk worden de relevante milieuaspecten aan de orde gesteld en worden de ruimtelijke (on)mogelijkheden inzichtelijk gemaakt. Waar nodig dient een vertaling plaats te vinden naar de juridische regeling. Het uitgangspunt hierbij is dat de juridische regeling zowel de ruimtelijke kwaliteit als de milieukwaliteit voldoende dient te borgen.

5.1 Milieu

M.e.r.-beoordelingsrapportage Quackpolder

Op grond van het Besluit milieueffectrapportage is de ontwikkeling van een recreatieterrein met een omvang van 25 ha maar kleiner dan 50 ha, m.e.r.-beoordelingsplichtig. Gezien de samenhang tussen de voorgestane ontwikkeling van de Quackpolder (zie ook paragraaf 2.1) en de onderhavige ontwikkeling zijn beide ontwikkelingen gezamenlijk beschouwd in de m.e.r.-beoordeling. In de m.e.r.-beoordelingsrapportage wordt het ontwikkelingskader voor het plangebied aangegeven:

- Max. 9.000 m² footprint bebouwing;
- Max. 3.500 m² bruto vloeroppervlak health en wellness;
- Max. 5.000 m² bruto vloeroppervlak hotelfaciliteiten;
- Max. 2.850 m² bruto vloeroppervlak campingvoorzieningen.

Binnen het bovenstaande ontwikkelingskader treden geen nadelige milieueffecten op. Het bestemmingsplan 'Project Duinhoek' past binnen dit kader. Hiermee wordt voldaan aan de eisen gesteld in het Besluit m.e.r. Een nadere toelichting en het complete m.e.r.-beoordelingsrapport vindt u in bijlage 5.

5.1.1 Geluid

Wet geluidhinder

De Wet geluidhinder (Wgh) is op 1 januari 2007 in werking getreden. De Wgh is alleen van toepassing binnen de wettelijk vastgestelde zone van de weg. De breedte van de geluidzone langs wegen is geregeld in artikel 74 Wgh en is gerelateerd aan het aantal rijstroken van de weg en het type weg (binnenstedelijk of buitenstedelijk). De betreffende zonebreedtes zijn in onderstaande tabel weergegeven.

Aantal rijstroken	Zonebreedte [m]	
	Stedelijk gebied	Buitenstedelijk gebied
5 of meer	-	600
3 of meer	350	-
3 of 4	-	400
2	200	250

Tabel 2: zonebreedtes conform artikel 74 Wet geluidhinder

Het stedelijk gebied wordt in de Wgh gedefinieerd als 'het gebied binnen de bebouwde kom doch voor de toepassing van de hoofdstukken VI en VII met uitzondering van het gebied binnen de bebouwde kom, voor zover liggend binnen de zone van een autoweg of autosnelweg'. Dit laatste gebied valt onder het buitenstedelijk gebied.

Binnen de zone van een weg dient een akoestisch onderzoek plaats te vinden naar de geluidbelasting op de binnen de zone gelegen woningen en andere geluidgevoelige bestemmingen. Bij het berekenen van de geluidbelasting wordt de L_{den} -waarde in dB bepaald.

De L_{den} -waarde is het energetisch en naar de tijdsduur van de beoordelingsperiode gemiddelde van de volgende drie waarden:

- het geluidniveau in de dagperiode (tussen 7.00 en 19.00 uur);
- het geluidniveau in de avondperiode (tussen 19.00 en 23.00 uur) + 5 dB;
- het geluidniveau in de nachtperiode (tussen 23.00 en 07.00 uur) + 10 dB.

Volgens de Wet geluidhinder is het verplicht een akoestisch onderzoek uit te voeren in het geval er nieuwe geluidsgevoelige objecten (zoals woningen en scholen) mogelijk worden gemaakt in een bestemmingsplan.

Onderzoek

Dit bestemmingsplan voorziet in de verplaatsing en uitbreiding van campingvoorzieningen, een hotel en een health & wellnesscenter. Voorgaande objecten zijn niet aangemerkt als geluidsgevoelig, zoals bedoeld in de Wet geluidhinder. De realisatie van nieuwe geluidsgevoelige objecten is dus niet aan de orde.

Wel moet er in het kader van een goede ruimtelijk ordening en de Wet milieubeheer gekeken worden naar de inpassing van de ontwikkeling naar de omgeving. Hiervoor wordt verwezen naar paragraaf 5.1.2 bedrijven en milieuzonering.

In het Milieustructuurplan 2008 – 2012 en het Geluidbeleidsplan 2008 – 2017 zijn streefwaarden voor verkeerslawaaï en industrielawaai voor de verschillende gebiedstypen opgenomen. Het plangebied ligt in het gebiedstype recreatiegebied. Streefwaarde voor wegverkeer zijn 48 dB en voor industrielawaai 50 dB(A).

Geluidkaarten gemeente Hellevoetsluis 2011

Oranjewoud heeft het wegverkeerslawaaï berekend in de Geluidbelastingskaart 2011 voor de gemeente Hellevoetsluis op basis van de verkeersintensiteiten in 2011. Voor de situatie in 2011 is met alle relevante ontwikkelingen en de effecten daarvan op de verkeersintensiteiten rekening gehouden. De ontwikkeling van Camping de Quack is hierin niet meegenomen. De verkeersintensiteiten zijn ontleend aan de RVMK-v 2.4 Hellevoetsluis. Dit betekent dat er geen aanvullend akoestisch onderzoek moet worden verricht. Ingevolge de geluidbelastingskaart 2009 van de gemeente Hellevoetsluis bevindt het plan zich in een zone < 53 dB.

Conclusie

Omdat er geen nieuwe geluidsgevoelige objecten mogelijk worden gemaakt, is de Wet geluidhinder niet van toepassing. Het uitvoeren van een akoestisch onderzoek is niet nodig. Geconcludeerd wordt dat het milieuaspect geluidhinder geen belemmeringen oplevert voor dit bestemmingsplan.

5.1.2 Bedrijven en milieuzonering

Bedrijven en milieuzonering - VNG

Voor het behoud en de verbetering van de kwaliteit van de woon- en leefomgeving is een juiste afstemming tussen de verschillende voorkomende functies wonen noodzakelijk. Daarbij kan gebruik worden gemaakt van een milieuzonering die uitgaat van richtinggevende afstanden tussen hinderlijke functies (in de vorm van gevaar, geluid, geur, stof) en gevoelige functies. Ter voorkoming van voorzienbare hinder en gevaar door milieubelastende activiteiten heeft de Vereniging Nederlandse Gemeenten (VNG) in 2009 de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' uitgebracht. Deze publicatie biedt een handreiking voor de in acht te nemen afstanden tussen milieubelastende activiteiten (zoals inrichtingen) en gevoelige functies (zoals woningen). Voor het dit bestemmingsplan is van de VNG-richtafstanden uitgegaan.

Onderzoek

In de bestaande situatie) bevinden zich het plangebied geen inrichtingen. Na realisatie van het plan zullen de volgende inrichtingen zich in het plangebied bevinden:

- health en wellnesscenter;
- hotel;
- campingwinkel;
- (indoor) sportvoorzieningen;
- fastfood restaurant.

In onderstaande tabel zijn voor deze inrichtingen de SBI-codes, milieucategorie en bijbehorende richtafstand met het bepalende aspect gegeven.

	SBI-code	VNG-categorie	richtafstand
health en wellnesscenter	9313	2	30 (geluid)
hotel	5510	1	10 (geur, geluid, gevaar)
(indoor) sportvoorzieningen	931	3.1	50 (geluid)
fastfood restaurant	561	1	10 ((geur, geluid, gevaar)

Tabel 3: toekomstige inrichtingen en de bijbehorende VNG-richtafstanden

De dichtstbijzijnde woningen liggen aan de Parkweg op 23 meter van het plangebied. Bij de inrichting van het plangebied wordt rekening gehouden met bovengenoemde richtafstanden.

Andersom moeten de geplande voorzieningen uit het oogpunt van gevaar worden beschouwd als (beperkt) kwetsbare voorzieningen. Dit houdt in dat een afstand in acht moet worden genomen ten opzichte van risicovolle activiteiten. Nabij het plangebied bevinden zich twee propaantanks, van de woningen aan de Parkweg en van Camping de Quack. De in acht te nemen afstanden en een beschouwing van het groepsrisico is opgenomen in paragraaf 5.1.6 Externe veiligheid.

Conclusie

Bij de inrichting van het plangebied dient rekening te worden gehouden met de VNG-richtafstanden. Geconcludeerd wordt dat, wanneer aan bovenstaande wordt voldaan, het milieuaspect bedrijven en milieuzonering geen belemmeringen oplevert voor dit bestemmingsplan.

5.1.3 Bodem

Wet bodembescherming

Ontwikkelingen kunnen pas plaatsvinden als de bodem, waarop deze ontwikkelingen gaan plaatsvinden, geschikt is of geschikt is gemaakt voor het beoogde doel. Bij nieuwbouwactiviteiten dient de bodemkwaliteit door middel van onderzoek in beeld te zijn gebracht. In het algemeen geldt dat nieuwe bestemmingen bij voorkeur op een schone bodem dienen te worden gerealiseerd.

Relatie Wabo, Wbb en Woningwet (Wonw)

De inwerkingtreding van de Wabo (1 oktober 2010) heeft ook effect op de Wbb en de Wonw: in de Wabo is aangegeven dat in de plaats van de aanhoudingsgrond (uit de Wonw) een afstemmingsregeling wordt opgesteld waarbij de inwerkingtreding van de omgevingsvergunning wordt afgestemd op de acties ten aanzien van de bodemverontreiniging. Deze afstemmingsregeling is opgenomen in artikel 6.2c van de Wabo. Voorts geldt ten aanzien van de bodem dat artikel 8, tweede lid, onderdeel c, van de Woningwet gemeenten verplicht in hun bouwverordening voorschriften omtrent het tegengaan van bouwen op verontreinigde bodem op te nemen. Die voorschriften dienen op grond van artikel 8, vierde lid, van de Woningwet in elk geval betrekking te hebben op het verrichten van onderzoek naar aard en mate van verontreiniging van de bodem, op de aard en omvang van dat onderzoek en op inrichting van het op te stellen onderzoeksrapport.

Onderzoek

Het Milieutechnisch adviesbureau RSK – EMN uit Ridderkerk heeft in december 2009 een verkennend bodemonderzoek Voorweg (het Land van 't Mannetje), Hellevoetsluis afgerond (zie bijlage 6). De algemene milieu hygiënische bodemkwaliteit van de locatie is in voldoende mate vastgelegd in dit onderzoek. In de zintuigelijk schone grondmengmonsters MM1 tot en met MM6 van zowel de bovengrond als de ondergrond, worden de onderzocht verbindingen (9 zware metalen, PAK, PCB's en minerale olie) niet aangetoond of in gehalten beneden de achtergrondwaarden. In de grondwatermonsters van de geplaatste peilbuizen worden de onderzochte verbindingen (9 zware metalen, BTEX, VOCI en minerale olie) niet aangetoond of in gehalten beneden de streefwaarden. De resultaten geven geen aanleiding voor aanvullend bodemonderzoek. Ook voor eventuele bestemmingswijziging, herontwikkeling of nieuwbouw op de locatie bestaan geen belemmeringen.

Het bodemonderzoek behelst niet het gehele plangebied van het bestemmingsplan. Voor het zuidelijke deel van het plangebied, waar in de huidige situatie de receptie is gelegen, is geen onderzoek uitgevoerd. Voor dit deel zijn parkeervoorzieningen voorzien, er worden hier geen bouwplannen mogelijk gemaakt. Daarom is geen aanvullend bodemonderzoek noodzakelijk.

Opgemerkt wordt wel dat bij een eventuele herontwikkeling van de locatie, vrijkomende grond niet zondermeer kan worden hergebruikt. Mogelijk zijn hiervoor aanvullende werkzaamheden noodzakelijk in het kader van het Besluit Bodemkwaliteit. Binnen de gemeente Hellevoetsluis kan de grond mogelijk worden hergebruikt op basis van de gemeentelijke bodemkwaliteitskaart.

Conclusie

De onderzoeksresultaten vormen geen aanleiding voor aanvullend bodemonderzoek en derhalve geen belemmeringen voor het huidige gebruik van de locatie. Ook voor de beoogde ontwikkeling van 'Project Duinhoek' bestaan geen belemmeringen.

5.1.4 Flora en fauna

Flora- en faunawet

De Flora- en faunawet (hierna: Ffw) beschermt alle in het wild levende zoogdieren, vogels, reptielen en amfibieën. Van deze soortgroepen zijn alleen Huismuis, Bruine en Zwarte rat niet beschermd. Van de vissen, ongewervelde dieren (zoals vlinders, libellen en sprinkhanen) en planten zijn alleen de in de wet genoemde soorten beschermd.

Voor ruimtelijke ingrepen die gevolgen hebben voor een beschermde soort en/of zijn leefgebied moet een ontheffing op grond van de Ffw worden aangevraagd. Voor een aantal soorten geldt daarenboven het beschermingsregime van de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn. Voor werkzaamheden die uit een bestemmingsplan voortvloeien dient voor de start van die werkzaamheden ontheffing te worden aangevraagd indien beschermde soorten voorkomen.

Ecologische Hoofdstructuur

LVN heeft in 1990 de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) geïntroduceerd. De EHS bestaat uit een netwerk van natuurgebieden. Het doel van de EHS is de instandhouding en ontwikkeling van deze natuurgebieden om daarmee een groot aantal soorten en ecosystemen te laten voortbestaan.

Bescherming van (natuur)gebieden heeft daarnaast ook plaats middels de Natuurbeschermingswet. Daaronder vallen de volgende typen gebieden:

- Natura 2000-gebieden (Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijngebieden);
- Beschermde Natuurmonumenten;
- Wetlands.

Binnen beschermde natuurgebieden gelden (strengere) restricties voor ruimtelijke ontwikkelingen. Voor activiteiten of projecten die schadelijk zijn voor de beschermde natuur geldt een vergunningplicht. Het plangebied is gelegen nabij Natura 2000-gebieden 'Voornes Duin' en 'Haringvliet' en andere beschermde natuurgebieden.

Onderzoek

Door het NWC Dordrecht is in juli 2010 onderzoek uitgevoerd. Het rapport is opgenomen als bijlage 7 bij deze toelichting. In dit rapport heeft het NWC onderzocht of actualisatie van het in 2005 uitgevoerde natuurwaardenonderzoek nodig is met betrekking tot de Flora- en faunawet. Aangezien het plangebied in de nabijheid ligt van 'Voornes Duin' en 'Haringvliet' (en op grotere afstand 'Duinen Goeree & Kwade hoek'), gebieden die zijn aangewezen als speciale beschermingszones (Natura 2000-gebieden), is bovendien onderzoek verricht naar de verplichtingen in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998.

In het plangebied zijn alleen beschermde soorten waargenomen waarvoor een algemene vrijstelling geldt bij ruimtelijke ontwikkelingen. Verwacht wordt dat er geen zwaardere beschermde soorten in het

plangebied voorkomen. Op dit moment is daarom een ontheffing voor het overtreden van verbodsbepalingen uit de Flora- en fauna wet niet nodig. Wel moet er rekening worden gehouden met de broedtijd van vogels en geldt de zorgplicht.

Op grond van objectieve gegevens zijn significant negatieve effecten op de instandhoudingsdoelen van de Natura 2000-gebieden 'Voornes Duin' en 'Haringvliet' en enig ander beschermd natuurgebied ten gevolge van de voorgenomen uitbreidingsplannen uitgesloten. Een vergunning krachtens de Natuurbeschermingswet 1998 is niet vereist.

Dit rapport is op 14 juli 2010 voorgelegd aan de Provincie. De Provincie heeft gereageerd op het onderzoeksrapport van NWC (bijlage 8). In haar reactie vermeldt de Provincie dat de effecten van de voorgenomen activiteit voldoende zijn onderzocht en dat zij de conclusies uit het rapport delen.

Conclusie

In het plangebied van bestemmingsplan 'Project Duinhoek' zijn alleen beschermde soorten waarvoor een algemene vrijstelling geldt waargenomen. Daarom is op dit moment nog geen ontheffing nodig. Wel moet er rekening worden gehouden met de broedtijd van vogels en geldt de zorgplicht. Het aspect Flora en Fauna biedt geen belemmeringen voor dit bestemmingsplan.

5.1.5 Luchtkwaliteit

Wet milieubeheer (luchtkwaliteitseisen)

De belangrijkste wet- en regelgeving voor luchtkwaliteit is vastgelegd in Titel 5.2. Luchtkwaliteitseisen van de Wet milieubeheer (Wm). In samenhang met Titel 5.2. zijn de grenswaarden voor luchtkwaliteit in Bijlage 2 van de Wm opgenomen. In Titel 5.2. Wm is bepaald dat bestuursorganen een besluit, dat gevolgen kan hebben voor de luchtkwaliteit kunnen nemen wanneer:

- wordt voldaan aan de in bijlage 2 van de Wm opgenomen grenswaarden;
- een besluit (per saldo) niet leidt tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- aannemelijk is gemaakt dat een besluit 'niet in betekende mate' bijdraagt aan de concentratie van een stof;
- het project is opgenomen in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

In Titel 5.2 van de Wm is ook vastgelegd op welke plaatsen geen beoordeling van de luchtkwaliteit hoeft plaats te vinden. Dit wordt beschreven in het zogenaamde toepasbaarheidsbeginsel. Dit is onder andere het geval in gebieden in de buitenlucht waartoe leden van het publiek normaliter geen toegang hebben, op een arbeidsplaats als bedoeld in de Arbeidsomstandighedenwet 1998 en op de rijbaan en middenberm van een weg. Bij Titel 5.2. van de Wm horen uitvoeringsregels die zijn vastgelegd in Algemene Maatregelen van Bestuur (AMvB) en ministeriele regelingen. De volgende AMvB's en regelingen zijn of kunnen relevant zijn bij luchtkwaliteitsonderzoeken:

- AMvB en regeling niet in betekende mate bijdragen;
- Regeling projectsaldering 2007;
- Regeling beoordeling luchtkwaliteit 2007;
- Besluit gevoelige bestemmingen.

Besluit niet in betekende mate bijdragen

In het Besluit niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) (NIBM) is vastgelegd wanneer een project/plan niet in betekende mate bijdraagt aan de concentratie van een bepaalde stof. Een plan/ project draagt niet in betekende mate bij als de toename van de concentraties in de buitenlucht van zowel NO₂ als PM₁₀ niet meer bedraagt dan 3% van de jaargemiddelde grenswaarde voor die stoffen. Dit komt voor beide stoffen overeen met een maximale toename van de concentraties met 1,2 µg/m³. Projecten die niet in betekende mate bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit hoeven niet getoetst te worden aan de grenswaarden uit de Wet milieubeheer. Wel moet aangetoond worden dat als gevolg van het project de jaargemiddelde concentraties PM₁₀ en NO₂ niet met meer dan 1,2 µg/m³ toenemen.

In de onder het Besluit NIBM vallende Regeling niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) is tot slot een aantal categorieën van plannen (projecten) opgenomen waarvoor tot een bepaalde omvang zonder meer geldt dat deze plannen niet in betekende mate bijdragen. Blijft de ontwikkeling binnen de voor deze categorieën opgenomen grenzen, dan is het project per definitie niet in betekende mate, hoeft dit niet met berekeningen te worden aangetoond en hoeft ook in dat geval verder geen toetsing aan de grenswaarde plaats te vinden.

Regeling beoordeling luchtkwaliteit 2007

In de Regeling beoordeling luchtkwaliteit 2007 (Rbl2007) zijn regels vastgelegd voor de wijze van uitvoering van luchtkwaliteitsonderzoek. Bepaald is onder andere waar en hoe de luchtkwaliteit vastgesteld dient te worden. Hiertoe is vastgelegd met welke (standaard)rekenmethode gerekend moet worden. Hierbij wordt grofweg een verdeling gemaakt in wegen in stedelijk gebied (SRM-1), buitenstedelijke wegen (SRM-2) en industriële bronnen (SRM-3). Tevens is vastgelegd dat gebruik gemaakt dient te worden van enkele generieke invoergegevens welke jaarlijks worden vastgesteld. Tot deze gegevens behoren de achtergrondconcentraties, de emissiefactoren en de meteorologie.

In de Rbl2007 is ook vastgelegd op welke plaatsen beoordeling van de luchtkwaliteit dient plaats te vinden. Deze dient bij wegen plaats te vinden op maximaal 10 meter van de wegrand. Indien de rooilijn van de naastgelegen bebouwing binnen deze 10 meter is gelegen dient de afstand tot de bebouwing aangehouden te worden. Het gekozen beoordelingspunt dient representatief te zijn voor een wegdeel van ten minste 100 meter lengte. Voor inrichtingen wordt beoordeeld vanaf de grens van de inrichting.

Op locaties waar de luchtkwaliteit beoordeeld dient te worden, wordt deze beoordeeld op plaatsen waar significante blootstelling van mensen plaatsvindt. Hierbij wordt gekeken naar het zogenaamde blootstellingscriterium. Het gaat om blootstelling gedurende een periode, die in vergelijking met de middelingstijd van de grenswaarde (jaar, etmaal, uur) significant is. Dit betekent dat op een plaats waar een burger langdurig wordt blootgesteld, getoetst moet worden aan de jaargemiddelde grenswaarden (onder meer bij woningen). Op een plaats waar sprake kan zijn van een kortdurende blootstelling moet bijvoorbeeld getoetst worden aan de norm voor de uurgemiddelde concentratie NO₂. Dit is bijvoorbeeld het geval bij stations, haltes voor het openbaar vervoer en parkeerterreinen.

Zeezoutcorrectie

Concentraties van zwevende deeltjes (PM_{10}) die zich van nature in de lucht bevinden en niet schadelijk zijn voor de gezondheid van de mens mogen bij toetsing aan de grenswaarden buiten beschouwing worden gelaten. Per gemeente is een aftrek voor de jaargemiddelde concentratie fijn stof gegeven. Voor de gemeente Hellevoetsluis bedraagt deze correctie $6 \mu\text{g}/\text{m}^3$. Voor het aantal overschrijdingen van de 24-uursgemiddelde grenswaarde PM_{10} is bepaald dat deze in heel Nederland met 6 dagen verminderd mag worden. Voor toetsing aan het aantal maal overschrijding van de uurgemiddelde grenswaarde NO_2 en de 24-uursgemiddelde grenswaarde PM_{10} kan gebruik gemaakt worden van (statistische) relaties, op basis van metingen van het RIVM, tussen het aantal overschrijdingen en de berekende jaargemiddelde concentraties NO_2 en PM_{10} . Deze relaties zijn vastgelegd in de Rbl2007. Ten aanzien van het aantal maal overschrijding van de uurgemiddelde grenswaarde NO_2 kan uit de in de Rbl2007 vastgelegde relaties worden opgemaakt dat het toegestane aantal overschrijdingen van de uurgemiddelde concentratie NO_2 van $200 \mu\text{g}/\text{m}^3$ niet wordt overschreden indien de berekende jaargemiddelde concentratie NO_2 lager is dan $82 \mu\text{g}/\text{m}^3$. Uit de genoemde regeling blijkt daarnaast dat het toegestane aantal overschrijdingen van de 24-uursgemiddelde concentratie PM_{10} van $50 \mu\text{g}/\text{m}^3$ niet wordt overschreden indien de jaargemiddelde concentratie PM_{10} (zonder de correctie voor zeezout) niet hoger is dan $32,5 \mu\text{g}/\text{m}^3$.

Luchtkwaliteitskaarten gemeente Hellevoetsluis 2010

De luchtkwaliteit van de gemeente Hellevoetsluis is weergegeven in de luchtkwaliteitskaarten. Deze kaarten zijn berekend op basis van de RVMK Hsluis-V2.4. Voor 2011 en 2021 is de luchtkwaliteit berekend inclusief toekomstige ontwikkelingen. Het project Duinhoek is hierin niet meegenomen. Op basis van de luchtkwaliteitskaarten zijn in het Milieustructuurplan 2008 – 2012 streefwaarden opgenomen voor de luchtkwaliteit. Voor recreatiegebied zijn deze streefwaarden $40 \mu\text{g} / \text{m}^3$ voor NO_2 jaargemiddelde en $40 \mu\text{g} / \text{m}^3$ voor PM_{10} . Het aantal maximale overschrijdingen van PM_{10} is maximaal 35 overschrijdingen van $50 \mu\text{g} / \text{m}^3$.

Onderzoek

Bij de ontwikkeling van 'Project Duinhoek' is sprake van een toename van de verkeersproductie. De maximale toename betreft 600 mvt/etmaal. Dit blijkt uit een onderzoek naar de toekomstige verkeersintensiteiten als gevolg van 'Project Duinhoek' (zie bijlage 9) dat is uitgevoerd door adviesbureau Goudappel Coffeng.

Gezien de verkeersproductie lager blijft dan 3000 mvt/etmaal kan verwezen worden naar het beleidskader luchtkwaliteit Hellevoetsluis 2007. Uit de "stoplichtkaarten" behorende bij het beleidskader volgt dat de gestelde normen uit de Wet milieubeheer niet overschreden zullen worden als gevolg van de extra verkeersproductie, die gegenereerd wordt door de voorgenomen ontwikkeling.

Conclusie

De ontwikkelingen ten behoeve van de camping heeft zeer beperkte gevolgen voor de luchtkwaliteit. Het aspect luchtkwaliteit biedt geen belemmeringen voor dit bestemmingsplan.

5.1.6 Externe veiligheid

Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het beheersen van risico's bij industriële activiteiten en het realiseren van een veilige woon- en leefomgeving. Het betreft risico's die verbonden zijn met onder meer de productie, de opslag, het gebruik en het transport van gevaarlijke stoffen, voor zover deze stoffen als gevolg van een voorval vrij kunnen komen.

Landelijk is een uitgebreid (wettelijk) kader ontwikkeld voor de beoordeling van de externe veiligheid. Het betreft hier onder meer:

- Besluit externe veiligheid inrichtingen;
- circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen;
- Besluit externe veiligheid buisleidingen.

Besluit externe veiligheid inrichtingen

Op 27 oktober 2004 is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (hierna: Bevi) en de bijbehorende Regeling externe veiligheid inrichtingen (hierna: Revi) in werking getreden. Hiermee zijn de risiconormen voor externe veiligheid met betrekking tot bedrijven met gevaarlijke stoffen wettelijk vastgelegd. Het besluit heeft tot doel de risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld door activiteiten met gevaarlijke stoffen in inrichtingen tot een aanvaardbaar minimum te beperken. Om dit doel te bereiken verplicht het besluit het bevoegd gezag afstand te houden tussen kwetsbare objecten en risicovolle bedrijven. In het besluit wordt onderscheid gemaakt tussen het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen

Voor transport van gevaarlijke stoffen (wegtransport, vaarwegen, spoortransport en buisleidingtransport) is de circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen, (Staatscourant 4 augustus 2004, nr. 147) van belang. Met deze circulaire hebben de ministers van Verkeer en Waterstaat en Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties en de Staatssecretaris van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer hun beleid bekend gemaakt over de afweging van veiligheidsbelangen die een rol spelen bij het vervoer van gevaarlijke stoffen in relatie tot de omgeving. De circulaire sluit zoveel mogelijk aan bij het Bevi; dit geldt met name ook voor de wijze waarop met een toename van het GR wordt omgegaan bij vervoersomgeving-/ RO-besluiten.

In de circulaire is vastgelegd dat er in principe geen beperkingen aan het ruimtegebruik worden gesteld in het gebied dat op meer dan 200 meter van een route of tracé ligt. In 2012 zal de circulaire naar verwachting worden vervangen door het Besluit transportroutes externe veiligheid (Btev). Het Btev is de "tegenhanger" van het Bevi, voor de transporten van gevaarlijke stoffen. Het Btev zal het wettelijk kader vormen voor het Basisnet weg, -water, en - spoor. In het Btev zal worden vastgelegd dat deze groepsrisicoverantwoording uitsluitend noodzakelijk is voor zover een ruimtelijke ontwikkeling binnen 200 meter van een transportroute ligt.

Risico's in Balans

Op het gebied van externe veiligheid is op provinciaal niveau de nota 'Risico's in Balans' vastgesteld. In de nota staan de volgende kernpunten:

- Ontstaan van nieuwe knelpunten tegengaan;
- Stimuleren van eigen verantwoordelijkheid van inrichtingen;
- Bestaande knelpunten saneren;
- Zorgvuldige risicocommunicatie;
- Hulpverlening: bevorderen van de samenwerking en kwaliteit van de uitvoering en organisatorische versterking richtinggevend.

Onderzoek

DCMR Milieudienst Rijnmond heeft onderzoek uitgevoerd naar het aspect externe veiligheid inzake de ontwikkeling van 'Project Duinhoek' (zie bijlage 10). In dit onderzoek is de externe veiligheid beoordeeld voor het Definitief Stedenbouwkundig Plan Project Duinhoek. In het onderstaande wordt onderscheid gemaakt tussen de risicobron op het campingterrein de Quack enerzijds en de overige risicobronnen anderzijds.

Propaantank de Quack

Het plan behelst de realisatie van onder meer een hotel en een health & wellnesscenter. In de oorspronkelijke situatie is sprake van een propaantank, gelegen op Camping de Quack. Deze propaantank heeft een PR 10^{-6} contour van 40 meter en een invloedsgebied van 165 meter. Omdat door de realisatie van de plannen beperkt kwetsbare objecten binnen de PR 10^{-6} contour zijn geprojecteerd en daarnaast een forse toename van het groepsrisico wordt behaald, heeft overleg plaatsgevonden met de Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond (VRR). De VRR heeft geadviseerd om over te gaan op aansluiting op het landelijke aardgasnetwerk, zodat het vervoer en de opslag van propaan beperkt blijft en de veiligheidssituatie verbetert. De bestaande propaantank op het campingterrein vormt een belemmering voor de uitvoering van het project en daarmee het bestemmingsplan. In verband hiermee zal de initiatiefnemer ten behoeve van de uitvoering van het bestemmingsplan deze propaantank verwijderen. In de anterieure overeenkomst is daarom opgenomen dat een dergelijke voorziening of een koude warmteopslag gerealiseerd moet worden.. Met betrekking tot een koude warmteopslag gelden geen belemmeringen vanuit externe veiligheid. Voor het bestemmingsplan is daarom uitgegaan van het worst-case scenario van een aardgasnetwerk. De leidingen in dit aardgasnetwerk zijn van een dusdanige lage druk en diameter dat deze planologisch en vanuit externe veiligheid niet relevant zijn.

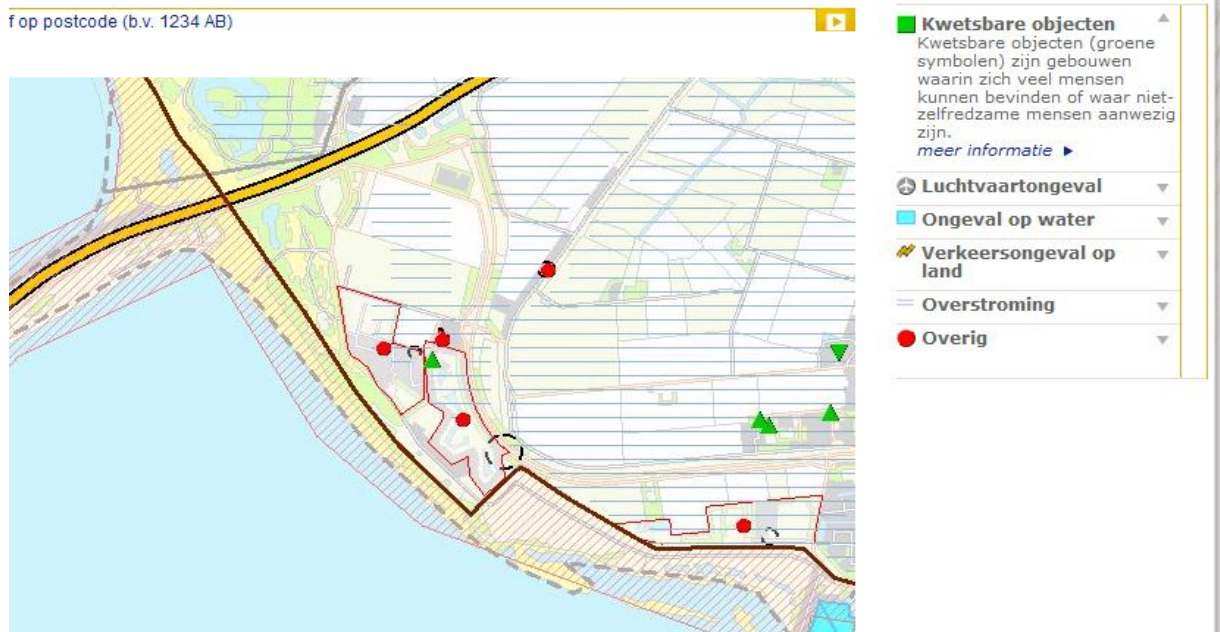
Advies VRR

Om de risico's te beperken en de zelfredzaamheid en de mogelijkheden voor hulpverlening te vergroten wordt door de VRR geadviseerd de propaantank te saneren. Hiertoe wordt tussen de gemeente en de initiatiefnemer afspraken gemaakt; die afspraken betreffen een aanvulling op en verduidelijking van (het artikel Externe Veiligheid uit) de reeds gesloten anterieure overeenkomst. De aanvullende afspraken zullen voordat vaststelling van het bestemmingsplan plaatsvindt worden gemaakt en bekrachtigd. Doordat de sanering van de propaantank – voorafgaand aan vaststelling van dit bestemmingsplan- juridisch wordt geborgd, is externe veiligheid niet meer relevant voor het bestemmingsplan en zijn aanvullende maatregelen niet noodzakelijk.

Overige risicobronnen

In de nabijheid van het plangebied zijn de volgende overige risicobronnen aanwezig:

- de propaantank van Città Romana aan de Parkweg 1;
- de propaantank van de recreatiewoningen aan de Parkweg 3;
- het transport van gevaarlijke stoffen over de Amnesty Internationallaan (N495);
- Het transport van gevaarlijke stoffen over de N57.



Afbeelding 6 Uitsnede Risicokaart provincie Zuid-Holland

Bron: Risicokaart Nederland

De propaantank van Città Romana aan de Parkweg 1

Città Romana is een vakantiepark, gelegen aan de Parkweg 1. Omdat op deze locatie een propaantank van 40 m³ aanwezig is, is het vakantiepark een risicovolle inrichting. De propaantank is gelegen in de zuidoostelijke hoek van het terrein en is daarmee op circa 500 meter van Camping de Quack gelegen. De PR 10-6 contour van de propaantank bedraagt op basis van de gemeentelijke visie externe veiligheid 85 meter. Het invloedsgebied is gelegen op 200 meter. Daarmee reikt noch de PR 10-6 contour, noch het invloedsgebied tot het plangebied. Vanuit deze risicobron gelden er daarmee geen belemmeringen voor het plan. Wanneer het vakantiepark in de toekomst ook aansluit op het aardgasnetwerk gelden er eveneens geen belemmeringen vanuit deze inrichting.

De propaantank van de recreatiewoningen aan de Parkweg 3

Deze propaantank heeft een inhoud van 5 m³ en valt daarmee onder de werkingssfeer van het Activiteitenbesluit. In tabel 3.28 van het Activiteitenbesluit worden veiligheidsafstanden genoemd voor dergelijke situaties.

Tabel 3.28 veiligheidsafstanden

	Bevoorrading tot en met 5 keer per jaar	Bevoorrading meer dan 5 keer per jaar
Opslagtank met propaan tot en met 5 kubieke meter	10 meter	20 meter
Opslagtank met propaan groter dan 5 kubieke meter tot en met 13 kubieke meter	15 meter	25 meter

In het Activiteitenbesluit wordt een maximale veiligheidsafstand van 20 meter aangehouden voor een dergelijke tank. In de gemeentelijke visie wordt een veiligheidsafstand van 40 meter aangehouden.

Het plangebied is gelegen op circa 35 meter, gemeten vanaf de propaantank. De gronden in het plangebied die het dichtst bij de propaantank zijn gelegen, fungeren als parkeerterrein. Een parkeerterrein is niet kwetsbaar vanuit het oogpunt van externe veiligheid. De minimale afstand tot (beperkt) kwetsbare objecten bedraagt circa 80 meter. Aan de veiligheidsafstand van zowel 20 als 40 meter wordt daarmee voldaan. De propaantank heeft een invloedsgebied van 82,5 meter, op grond van het advies van de DCMR. Daarmee is het hotel net gelegen binnen het invloedsgebied van het groepsrisico. In 2007 is een berekening uitgevoerd voor de situatie met een hotel en een health & wellnesscenter. Uit deze berekening is voortgekomen dat de waarde van het groepsrisico 0,03 maal de oriëntatiewaarde betreft. De waarde van het groepsrisico is ten opzichte van de oorspronkelijke situatie (zonder ontwikkelingen) niet veranderd. De ontwikkeling heeft op een dergelijke afstand van de propaantank geen merkbaar effect op de waarde van het groepsrisico. Er gelden daarmee geen belemmeringen vanuit de propaantank en is er sprake van een acceptabel veiligheidsniveau. In de toekomst wordt de propaantank aan de Parkweg 3 mogelijk verwijderd vanwege de aansluiting op het genoemde aardgasnetwerk. Dit bestemmingsplan anticipeert hier niet op maar in dat geval gelden er vanuit externe veiligheid geen aandachtspunten meer.

Het transport van gevaarlijke stoffen over de Amnesty Internationallaan (N495)

Ten oosten van het plangebied is op ten minste 200 meter van kwetsbare bestemmingen de Amnesty Internationallaan (N495) gelegen. De N495 fungeert als een transportroute voor gevaarlijke stoffen en doet in de oorspronkelijke situatie voornamelijk dienst als transportroute voor de aanwezige propaantanks in de omgeving. Daarnaast vindt transport van brandbare gassen (LPG) plaats over deze route. Het totale aantal passages gevaarlijke stoffen bedraagt minder dan 100 vrachtwagens per jaar. Met het verdwijnen van de propaantank van Camping de Quack en het aansluiten op het bestaande landelijke gasnetwerk zal het vervoer van brandbare gassen afnemen.

De N495 heeft geen PR 10^{-6} contour en heeft geen plasbrandaandachtsgebied. Het invloedsgebied van de N495 bedraagt volgens de gemeentelijke visie 250 meter. Het invloedsgebied overlapt kwetsbare bestemmingen (hotel). Omdat het plan op ten minste 200 meter van de N495 is gelegen en het aantal transporten met brandbare gassen in de toekomst zal afnemen, zal de bijdrage aan het groepsrisico nihil zijn of mogelijk afnemen. De DCMR heeft in een advies geconcludeerd dat een berekening van het groepsrisico geen meerwaarde oplevert. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is een verantwoording gegeven.

Maatgevend scenario N495

Voor LPG en propaantransport is het maatgevende scenario een BLEVE (Boiling Liquid Expanding Vapour Explosion) van een tankauto tijdens transport. Een warme BLEVE treedt op bij een externe brand, een koude BLEVE treedt op wanneer de tank bezwijkt door een mechanische oorzaak. Het optredende effect en het moment van exploderen is afhankelijk van de inhoud van de tank.

Bij het scenario van een koude BLEVE zal er geen tijd beschikbaar zijn voor zelfredding. Bij een warme BLEVE is er mogelijk beperkte vluchttijd. Gezien deze korte tijd zijn er geen mogelijkheden tot evacuatie. Daarom zullen de personen op eigen kracht het gebied moeten ontluchten in geval van een incident. De maatregelen ter bevordering van de zelfredzaamheid zullen daarom in de planologische, organisatorische en bouwkundige sfeer moeten worden gezocht. In het convenant LPG-autogas is afgesproken hoe de sector de bevoorrading en het transport van LPG veiliger maakt. De sector heeft voor 1 januari 2010 maatregelen getroffen die de externe veiligheidsrisico's verminderen.

Zelfredzaamheid N495

Zelfredzaamheid is het zichzelf kunnen onttrekken aan een dreigend gevaar, zonder daadwerkelijke hulp van hulpverleningsdiensten. De mogelijkheden voor zelfredzaamheid bestaan globaal uit schuilen en ontluchting. Het zelfredzame vermogen van personen in de buurt van een risicovolle bron is een belangrijke voorwaarde om grote effecten bij een incident te voorkomen.

Een BLEVE kan zich snel ontwikkelen en kan zich voor aanwezigen, die niet op de hoogte zijn van bestaande risico's, binnen 20 à 30 minuten onverwacht voltrekken. Ontluchting is mogelijk, mits er geen bijzondere beperkingen ten aanzien van de zelfredzaamheid van aanwezigen zijn en de infrastructuur in de omgeving op een adequate manier is ingericht.

Ten aanzien van de zelfredzaamheid in relatie tot de N495 worden de volgende adviezen gegeven in de gemeentelijke visie en door de VRR:

- Vermijd gebouwfuncties met minder mobiele personen;
- Realiseer een hitte- en nooduitgang van de risicobron af;
- Besteed aandacht aan communicatie met en informeren van de bevolking over de risico's in de omgeving;
- Richt een bedrijfshulpverleningsorganisatie in, die is voorbereid op de risico's en effecten;
- Alarmeer de bevolking tijdig;
- Denk aan adequate ontsluiting van de locatie.

Een hotel is een gebouw, dat niet specifiek bestemd is voor niet-zelfredzame personen. Gebouwen, die bestemd zijn voor niet-zelfredzame personen, huisvesten overwegend ouderen, gehandicapten, kinderen van 0 tot 4 jaar of gevangenen. De hoofdingang van het gebouw wordt georiënteerd op de Voorweg-Parkweg. De hoofdingang leidt daarmee in de richting van de risicobron. Het gebouw krijgt echter ook één of meerdere nooduitgangen die van de risicobron af zijn georiënteerd.

Bestrijdbaarheid N495

Het plangebied is gelegen buiten het verzorgingsgebied van de plaatselijke brandweer. Dit betekent dat de hulpverlening enigszins vertraagd op gang komt. In aanvulling hierop is ten behoeve van het

plan overleg gevoerd met de afdeling Brandveiligheid van de Regionale Brandweer Rotterdam Rijnmond district Zuid-Hollandse Eilanden en zijn de mogelijkheden tot optreden van de hulpverleningsdiensten bepaald. Voor de bluswatervoorzieningen is gesteld dat op het terrein van Camping de Quack een aantal brandkranen aanwezig zijn, hoewel soms gelegen op enige afstand. Indien noodzakelijk moet van deze brandkranen gebruik gemaakt kunnen worden.

De regionale brandweer adviseert het volgende met betrekking tot bestrijdbaarheid:

- Gezien de grootte van het terrein dienen er 2 onafhankelijke toegangswegen te komen, geschikt voor blusvoertuigen;
- Voor elke gebouw dient te worden voorzien in een brandkraan op maximaal 40 meter afstand met een minimale capaciteit van 60 m³/uur;
- De brandkranen moeten door de brandweer tot op 15 meter kunnen worden benaderd, mogen niet in parkeerhavens zijn gelegen en de toegang tot deze kranen mag niet belemmerd worden door obstakels;
- Indien gebouwen worden voorzien van een droge blusleiding, dan dient het aansluitpunt van een brandkraan op maximaal 35 meter te komen;
- Indien de mogelijkheid van open water in het plangebied wordt verbeterd, kunnen deze toegankelijk worden gemaakt voor hulpdiensten zoals een aantal opstelplaatsen langs het open water;
- Voldaan dient te worden aan de bestrijdbaarheid zoals gesteld in de richtlijnen van de Nederlandse Vereniging voor Brandweezorg en Rampenbestrijding (NVBR).

De initiatiefnemer zal ten behoeve van zijn plannen en daarmee het bestemmingsplan voldoen aan de zaken die de regionale brandweer heeft aangegeven.

Het transport van gevaarlijke stoffen over de N57

De N57, gelegen ten noordwesten van het plangebied, is een transportroute voor gevaarlijke stoffen. Op basis van de gemeentelijke visie gelden de volgende jaarintensiteiten op dit traject.

Stofcategorie	Beschrijving	Jaarintensiteit
LF 1	Brandbare vloeistoffen	4.419
LF 2	Zeer brandbare vloeistoffen	6.379
LT 2	Toxische vloeistoffen	83
GF2	Brandbare gassen	31
GF3	Brandbare gassen	2.476

Jaarintensiteiten over N57

De N57 heeft op grond van Basisnet Weg een veiligheidszone van 12 meter en geen plasbrandaandachtsgebied. Het plangebied is gelegen op ten minste 800 meter. Volgens de gemeentelijke beleidsvisie bedraagt het invloedsgebied van het toxisch scenario 625 meter. Dit invloedsgebied reikt niet tot het plangebied. Daarmee gelden er geen belemmeringen vanuit de N57.

Resteffect risicobronnen

Na het treffen van maatregelen resteert een resteffect. Dit betreft een inschatting van het aantal doden, gewonden en materiële schade bij de representatieve scenario's ondanks de getroffen

maatregelen. Het resteffect van een BLEVE laat zich lastig bepalen. In relatie tot zelfredzaamheid worden maatregelen beschreven op welke wijze de kans op dodelijke slachtoffers in het plangebied kan worden verminderd. Over het aantal gewonden kunnen geen concrete uitspraken worden gedaan. De genoemde maatregelen zullen zorgen voor een daling van het aantal gewonden en schade in het plangebied. De mate van daling is afhankelijk van meerdere factoren, bijvoorbeeld de vorm van gebouwen, de vullingsgraad van de tank, de hoeveelheid vrijgekomen gevaarlijke stoffen, weersinvloeden e.d.). De schade die resteert zal bestaan uit brand veroorzaakt door de hitte van de BLEVE (secundaire brand) en materiële schade aan gebouwen en inventaris door drukeffecten.

Conclusie

Het plangebied maakt de ontwikkeling van (beperkt) kwetsbare bestemmingen mogelijk. De propaantank op het campingterrein de Quack wordt vervangen door een aansluiting op het aardgasnetwerk. In de toekomst zullen mogelijk het vakantiepark Città Romana en de recreatiewoningen aan de Parkweg 3, gezien de veiligheidssituatie, ook aansluiten op dit aardgasnetwerk. De leidingen hebben een dusdanige druk en diameter dat geen sprake is van een planologisch relevante leiding. Na aansluiting op het landelijke aardgasnetwerk levert het aspect externe veiligheid geen belemmering meer voor de voorgestane ontwikkeling.

In de nabijheid van het plangebied zijn twee andere risicobronnen gelegen. Het gaat om:

- de propaantank van Città Romana aan de Parkweg 1;
- de propaantank van de recreatiewoningen aan de Parkweg 3;
- De transportroute N495;
- De transportroute N57.

Het invloedsgebied van de N495 is 250 meter en reikt tot het bouwvlak van het hotel. Gezien de afstand en de beperkte hoeveelheid gevaarlijke stoffen die per jaar wordt getransporteerd over de N495 (minder dan 100 transporten per jaar), zal het initiatief geen bijdrage leveren aan het groepsrisico. Door de afname van het transport van brandbare gassen is een afname van het groepsrisico zelfs denkbaar. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is een verantwoording gegeven. Daarbij is de VRR geconsulteerd. Dit advies is in de verantwoording verwerkt.

Door het sluiten van een overeenkomst is de sanering van de propaantank van Camping de Quack gewaarborgd en zijn er vanuit externe veiligheid geen belemmeringen meer voor het bestemmingsplan. De camping en ontwikkeling worden of op het aardgasnet aangesloten of voorzien van een andere duurzame energievoorziening.

5.2 Archeologische en cultuurhistorische waarden

Wet op de archeologische monumentenzorg

In de Wet op de archeologische monumentenzorg (2007) zijn de uitgangspunten van het Verdrag van Malta (1992) binnen de Nederlandse wetgeving geïmplementeerd. De wet regelt de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem, de inpassing ervan in de ruimtelijke ontwikkeling en de financiering van opgravingen, waarbij in beginsel geldt: "de veroorzaker betaalt". Het belangrijkste doel van de wet is het behoud van het bodemarchief "in situ" (ter plekke), omdat de bodem de beste garantie biedt voor een goede conservering van de archeologische waarden. Het is verplicht om in het

proces van ruimtelijke ordening tijdig rekening te houden met de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden. Op die manier komt er ruimte voor overweging van archeologievriendelijke alternatieven.

Onderzoek

Archeologische verwachting

Het plangebied maakt deel uit van een archeologisch kansrijk gebied. Op de Archeologische Waarden- en Beleidskaart Hellevoetsluis wordt aan de locatie een redelijk hoge tot hoge archeologische verwachting toegekend. Bij bouw- respectievelijk graafwerkzaamheden (inclusief heien) die een oppervlak beslaan van meer dan 200 m² en die tevens dieper reiken dan 0,8 meter beneden maaiveld geldt een bouwregeling en een omgevingsvergunning (voorheen aanlegvergunning) volgens de regels van het voorontwerpbestemmingsplan 'Recreatie', Hellevoetsluis (2007).

Op grote diepte (circa 20 meter beneden NAP) kunnen vondsten en bewoningssporen uit het Vroeg Mesolithicum aanwezig zijn. Op geringere diepte, plaatselijk wellicht al vanaf een diepte van 1,5 meter beneden NAP, bevindt zich een zandlichaam, het zogenaamde Hellevoeterzand, waarop bewoningssporen uit het Laat Neolithicum aanwezig kunnen zijn. In het bodemtraject top van het bovenste pakket Hollandveen - maaiveld zijn sporen uit de periode IJzertijd - Nieuwe tijd te verwachten. Vooral de top van het Hollandveen, met mogelijk vindplaatsen uit de IJzertijd, Romeinse tijd en Middeleeuwen, heeft archeologische potentie. Dit niveau kan waardevolle archeologische gegevens leveren over het landschap van voor de overstromingen van het gebied in de Late Middeleeuwen. Archeologische en historische gegevens over dit landschap zijn zeer schaars. Op circa 250 meter ten zuidoosten van het plangebied bevindt zich een vindplaats uit de Romeinse tijd. Onderzoek op dit nederzettingsterrein heeft uitgewezen dat de top van het Hollandveen aldaar sterk is aangetast gedurende overstromingen in de Late Middeleeuwen. Het is niet uit te sluiten dat ook in het plangebied de top van het veen is geërodeerd. Is dit het geval, dan is de kans dat zich in de ondergrond (nog) ongeschonden vindplaatsen uit de IJzertijd, Romeinse tijd of Middeleeuwen bevinden zeer klein.

Uitgangspunten

Gegevens over de geplande bodemverstoring zijn in december 2010 aan het BOOR verstrekt. Het betreft de realisatie van onder andere een hotel, een health & wellnesscenter en campingvoorzieningen bij de entree van Camping de Quack. Uitgangspunt van het Definitief Stedenbouwkundig Plan Project Duinhoek is dat de footprint van de bebouwing maximaal een kwart is van het totale oppervlak van het plangebied, dus circa 9.000 vierkante meter. Daarnaast wordt minimaal 10% van de kavelgrootte, dus 3.600 vierkante meter, aan open water opgenomen in het maaiveldontwerp. Bodemverstoring vindt verder plaats door de aanleg van een verdiept parkeerterrein. Een exact bouw- en inrichtingsplan met informatie over bijvoorbeeld ontgravingsdieptes en funderingswijze(n) is nog niet voorhanden, maar naar alle waarschijnlijkheid zullen de marges van toegestane (vrijgestelde) verstoringsdiepte- en oppervlak worden overschreden.

Archeologisch onderzoek

Met het oog op de voorgenomen ontwikkeling van het gebied heeft het BOOR in 2005 in opdracht van de Stichting Recreatiecentrum Nieuw Helvoet een verkennend inventariserend veldonderzoek door

middel van grondboringen uitgevoerd (zie bijlage 12, M.C. Dorst, 2005: Hellevoetsluis Camping de Quack. Een onderzoek naar de gaafheid van de top van het Hollandveen door middel van grondboringen (BOORrapporten 248), Rotterdam). Het oudste niveau met archeologische potentie werd niet bereikt. Het Hellevoeterzand werd plaatselijk aangeboord op een niveau vanaf 1,5 meter beneden NAP. De hoge ligging kan een aanwijzing zijn voor bewoonbaarheid in het verleden. Het veldonderzoek wees verder uit, dat de kans dat bij de geplande (her)inrichtings-werkzaamheden archeologische waarden worden aangetast voor wat betreft de jongere perioden zeer klein is. Gedurende het booronderzoek werden namelijk in geen van de boringen archeologische indicatoren aangetroffen. Ook bleek in nagenoeg alle boringen de top van het Hollandveen - het stratigrafisch niveau met archeologische potentie - te zijn verdwenen als gevolg van erosie in de Late Middeleeuwen. In een aantal boringen werd het Hollandveen zelfs helemaal niet meer aangetroffen. Op deze locaties is de veenlaag ofwel in zijn geheel verspoeld door erosie, ofwel is het veen diep in de ondergrond weggedrukt als gevolg van de grote belasting met jongere sedimenten. De archeologische waarde van het op het Hollandveen gelegen pakket Afzettingen van Duinkerke IIIb en de geroerde top hiervan is nihil.

Conclusie

Op basis van de conclusies uit het verkennend inventariserend veldonderzoek kan worden gesteld, dat voor de geplande werkzaamheden binnen het plangebied geen voorzieningen hoeven te worden getroffen om archeologische waarden te behouden of te ontzien. Er moet echter altijd rekening gehouden worden met zogenaamde toevalsvondsten. Hiervan dient men op basis van de Monumentenwet 1988 melding te maken bij het bevoegd gezag.

5.3 Water

Onderzoek

Huidige waterhuishouding

Oppervlaktewater

Het plangebied ligt in peilgebied 01-06. Dit peilgebied wordt globaal begrensd door de duinen, de Amnesty Internationallaan en de Duindijk/Quackse Dijk. Het streefpeil van het oppervlaktewater ligt jaarrond op -1 m NAP. Het plangebied heeft een drooglegging van circa 90 cm. Het gebied watert af richting de hoofdwatgang langs de Amnesty Internationallaan, door middel van perceelssloten en de wegsloot langs de Voorweg. De waterbalans van het gebied is niet bekend. Aangenomen wordt dat er vanuit de polder weinig water wordt aangevoerd en dat ook uit de duinen vrijwel geen water komt. Er zijn geen gegevens beschikbaar over de waterkwaliteit van het oppervlaktewater. In de Watervisie 2030 is alleen voor het chloridegehalte een globale schatting gegeven: het gaat om zoet water in de zomer tot lichtbrak water in de winter. Voor Hellevoetse begrippen is het een relatief zoet watersysteem.

Grondwater

Over de kwantiteit en kwaliteit van het grondwater in het plangebied en de omgeving is niet veel bekend. Op de bodemkaart (Stiboka, 1984) wordt het gebied ingedeeld in grondwatertrap VI (GHG: 40-80 cm onder maaiveld, GLG: >120 cm onder maaiveld). De bodem bestaat uit lichte klei. Het ondiepe grondwater is brak: 2000 tot 4000 mg/l (Watervisie 2030). In de polder zijn geen actuele grondwatermeetpunten aanwezig. Van het plangebied en de omgeving zijn geen meldingen van grondwateroverlast of -onderlast bekend.

Waterkering en inundatie

Het duinmassief ten westen van het plangebied heeft de functie van primaire waterkering. Het plangebied ligt buiten de beschermingszone van deze waterkering. Er zijn geen andere waterkeringen in de nabijheid van het plangebied. Op de provinciale risicokaart is aangegeven welke gebieden overstromen in geval van een dijkdoorbraak en wat daarbij de maximale (potentiële) waterdiepte is. Voor het plangebied is een maximale potentiële waterdiepte van 0,5 m berekend. Binnen het poldergebied van Voorne is dit een relatief kleine waterdiepte. Overigens geeft de risicokaart niet aan hoe groot het risico op een overstroming daadwerkelijk is. Er is geen aanleiding om de overstromingsdiepte te benoemen als aandachtspunt voor het bestemmingsplan.

Riolering

Op het bestaande terrein van Camping de Quack en het vakantiepark Città Romana zijn particuliere rioolstelsels aanwezig. De riolering van Città Romana is ten minste voor een deel een gescheiden stelsel. Het is niet bekend wat voor type riolering er op de camping aanwezig is. Via het gemeentelijke rioolgemaal aan de Parkweg (Città Romana), wordt het rioolwater naar het stedelijke gebied van Hellevoetsluis afgevoerd. Het rioolgemaal zal op korte termijn door de gemeente worden vervangen.

Aandachtspunten en knelpunten

De huidige waterhuishouding in het plangebied brengt geen knelpunten voor het bestemmingsplan met zich mee. Een aandachtspunt is de riolering: het gemeentelijke rioolgemaal in het gebied (Città Romana) zal op korte termijn moeten worden vervangen. Het is van belang om wijzigingen in het aanbod van afvalwater door nieuwbouw en nieuwe functies tijdig aan de gemeente voor te leggen, zodat hiermee rekening kan worden gehouden bij de vernieuwing van het gemaal.

Beheer en onderhoud

Het waterschap is verantwoordelijk voor het beheer en onderhoud van de hoofdwatervan, perceeleigenaren zijn onderhoudsplichtig voor de overige watervan (zoals perceelsloten). De wegbeheerder is verantwoordelijk voor het beheer en onderhoud van de wegsloten. Wat betreft het bestemmingsplangebied 'Project Duinhoek': de Voorweg inclusief wegsloot is in beheer bij het waterschap, voor de perceelsloot aan de westkant van het plangebied zijn de aangrenzende perceeleigenaren onderhoudsplichtig. De gemeente heeft geen beheer- en onderhoudstaken in het plangebied.

Keur

Ontwikkelingen mogen geen belemmering vormen voor de instandhouding van waterstaatswerken (watervan, waterkeringen, kunstwerken). In de Keur van het waterschap worden met gebods- en verbodsbepalingen de waterstaatsbelangen beschermd. Langs waterkeringen en watervan zijn daartoe keur- en beschermingszones vastgesteld. Algemeen geldt dat het uitvoeren van handelingen of werken aan waterstaatswerken onder de reikwijdte van de Keur valt. De Keur geldt ook voor de meeste wegen in het buitengebied. Voor dit bestemmingsplan is een ontheffing noodzakelijk.

Toekomstige waterhuishouding

Het bestemmingsplan 'Project Duinhoek' maakt uitbreiding van Camping de Quack naar Land 't Mannetje mogelijk. De ontwikkeling 'Project Duinhoek' omvat de realisatie van gebouwen,

parkeerplaatsen en de aanleg van een brede waterpartij en natuurvriendelijke oevers op een kavel van circa 3,6 hectare. Als gevolg van de ontwikkeling zal een groot deel van Het land van 't Mannetje worden verhard. De waterpartij en de natuurvriendelijke oevers hebben onder meer als doel om het verlies aan waterberging als gevolg van de verharding van het terrein, te compenseren. Het plan is om de bestaande wegsloot langs de Voorweg te verbreden en aan de zijde van het plangebied een natuurvriendelijke oever aan te leggen. Langs de perceelsloot aan de westkant is een plasberm voorzien. In totaal voorziet het nieuwe bestemmingsplan in ten minste 6.000m² open water. De structuur van het watersysteem, de afwateringsrichting en het peil veranderen niet.

Wateropgaven

- Waterberging: voor ruimtelijke ontwikkelingen waarbij het verhard oppervlak toeneemt met 250 m² of meer geldt een compensatieplicht voor de bergingscapaciteit van het gebied. De afname van de bergingscapaciteit door toename van het verhard oppervlak (bebouwing, parkeerplaatsen etc.) moet worden gecompenseerd door het aanleggen van nieuw open water (of een gelijkwaardig alternatief) binnen het plan- of peilgebied. Voor de ontwikkeling van 'Project Duinhoek' geldt een compensatieopgave van 10% van de kavel (circa 3,6 hectare). Het plan biedt ruimte voor ten minste 6.000 m² oppervlakte water. De realisatie van het water wordt niet in dit bestemmingsplan afgedwongen, het plan biedt wel voldoende ruimte om aan de compensatie-eis te voldoen;
- Nieuwe watergangen moeten zodanig worden ontworpen dat er geen doodlopende slootuiteinden in het watersysteem ontstaan;
- Nieuwbouw wordt bij voorkeur voorzien van een (verbeterd) gescheiden rioolstelsel. Over de aanleg van riolering voor nieuwbouw dient overleg te worden gevoerd met de gemeente. Aandachtspunt hierbij is de geplande vervanging van het rioolgemaal in het gebied (zie eerder onder de kop 'aandachtspunten en knelpunten').

Watertoetsproces

In het kader van artikel 3.1.1 Bro heeft overleg plaatsgevonden met het Waterschap Hollandse Delta. De waterbeheerder geeft aan dat zij het van belang vindt dat er een goed watersysteem komt wat goed doorspoelbaar is. Het risico van zoute kwel uit de ondergrond mag niet leiden tot verslechtering van de waterkwaliteit. Aangenomen wordt dat de verbreding van de bestaande wegsloot en perceelsloot niet zal leiden tot een toename van kwelflux. Verder vindt het waterschap het van belang dat de toename van verkeersbewegingen rond het plangebied niet leiden tot verkeersonveilige situaties of onaanvaardbare verkeersdrukten. De toename van het verkeer met de te verwachten bezoekersaantallen van het health & wellnesscenter zullen geen grote gevolgen hebben voor de verkeersveiligheid, bereikbaarheid en afwikkeling. Het waterschap geeft aan dat het plan verder voldoet aan de uitgangspunten voor waterkwaliteit, -kwantiteit, -keringen en wegen. De aanleg van oppervlaktewater valt echter wel onder de Keur, waardoor voor deze werkzaamheden een ontheffing van het waterschap nodig is.

Conclusie

Het projectplan 'Project Duinhoek' voldoet ruimschoots aan de minimale compensatieopgave voor waterberging. Het projectplan voldoet ook aan de tweede opgave (geen doodlopende slootuiteinden). Toetsing van het projectplan aan de rioleringsopgave maakt geen deel uit van het bestemmingsplan; dit is pas aan de orde bij de nadere uitwerking van het projectplan in een inrichtingsplan.

Geconcludeerd kan worden dat het aspect Water geen belemmeringen oplevert voor de voorgestane ontwikkeling.

5.4 Verkeer en parkeren

Onderzoek

Door het adviesbureau Goudappel Coffeng is onderzoek verricht naar de parkeervraag (zie bijlage 13), hieruit blijkt dat er tussen de 123 en 282 parkeerplaatsen noodzakelijk zijn voor de voorzieningen zoals ze in het Definitief Stedenbouwkundig Plan Project Duinhoek zijn opgenomen. Omdat er in het gebied weinig parkeeralternatieven zijn, adviseert de gemeente Hellevoetsluis om de bovengrens te hanteren (Zoals vastgesteld in de Parkeernormen Hellevoetsluis 2011, zie bijlage 14). In het ontwerp uit het Definitief Stedenbouwkundig Plan Project Duinhoek is ruimte voorzien voor circa 309 tot 340 parkeerplaatsen. De gemeente adviseert daarom de aanleg van 331 parkeerplaatsen mogelijk te maken in dit bestemmingsplan.

De toename van het verkeer met de te verwachten bezoekersaantallen van het health & wellnesscenter zullen geen grote gevolgen hebben voor de bereikbaarheid en afwikkeling. Aangenomen wordt dat, afhankelijk van het seizoen en de dagen van de week, naar verwachting tussen de 400 en 600 extra verkeersbewegingen per dag zijn (van en naar het complex).

Conclusie

In dit bestemmingsplan worden 331 parkeerplaatsen voorzien. Dit is in overeenstemming met het Definitief Stedenbouwkundig Plan Project Duinhoek en het advies van de gemeente. Hiermee wordt voldaan aan de parkeernorm. Het plan heeft geen grote gevolgen voor de bereikbaarheid en afwikkeling.

5.5 Bezonnig en schaduw

Bewoners van de naastgelegen woningen aan de Parkweg en de Voorweg vrezen voor een afname van bezonnig op hun perceel en woning en daarmee een aantasting op hun woon- en leefklimaat als gevolg van de realisatie van het bestemmingsplan. KuiperCompagnons heeft een studie gedaan naar de effecten van de voorgenomen ontwikkeling op de bezonnig van (dan wel schaduwhinder op) de percelen en woningen aan de Parkweg en de Voorweg (zie bijlage 15). Hieronder zijn de bevindingen van het onderzoek weergegeven.

Onderzoek

Het realiseren van het bestemmingsplan betekent een afname van de bezonnig van de percelen, met name aan de oostkant van de Parkweg. De schaduw valt eerder op de percelen en op de gevels van de woningen. In het voor- en najaar valt op de eerste percelen en gevels circa 60 minuten voor zonsondergang schaduw. Circa 35 minuten voor zonsondergang zijn de eerste woningen geheel in schaduw gehuld.

In de zomer valt de schaduw 35 minuten voor zonsondergang op de percelen en 5 minuten later op de voorgevels. De eerste woning is 15 minuten voor zonsondergang geheel in de schaduw gehuld. En tot slot in de winter valt de schaduw circa 45 minuten voor zonsondergang op de percelen en voorgevels. De eerste woning is circa 15 minuten voor zonsondergang geheel in schaduw gehuld.

Het effect treedt op aan het eind van de dag. Dit houdt (in theorie) in dat 'de zon eerder onder zal gaan', afhankelijk van het tijdstip circa 35 tot 15 minuten eerder. In de praktijk zal het effect beduidend minder groot zijn. Aan de bezonning van de achtertuinen van de woningen aan de Parkweg veranderd niets, deze tuinen zijn georiënteerd op het oosten. Dit betekent dat de woning zelf in de avonden voor schaduw zorgt in de achtertuin.

Tussen het plangebied en de percelen bevindt zich groenstroken met opgaande beplanting en bomen. Met name in de richtinggevendende jaargetijden (lente en zomer) zal deze beplanting de nodige schaduwwerking teweeg brengen. Dit is aan de hand van een 3d-model lastig weer te geven. Gezien de aanwezigheid van beplanting in de huidige situatie en de bestaande mogelijkheid voor de groei van bomen, wordt gesteld dat deze, in verhouding tot de ontwikkeling, niet significant zullen bijdragen aan de schaduwwerking.

Conclusie

Ten aanzien van bezonning wordt het woon- en leefklimaat van de bewoners van de omliggende woningen aan de Parkweg en de Voorweg niet onevenredig aangetast door de realisatie van het bestemmingsplan 'Project Duinhoek'.

6 Economische uitvoerbaarheid

Financiële haalbaarheid

Er heeft onderzoek plaatsgevonden naar de financiële haalbaarheid van de onderhavige ontwikkeling. Daartoe heeft de initiatiefnemer financiële gegevens verstrekt, welke in opdracht van de gemeente door een extern deskundig bureau, zijnde DRV Accountants en Belastingadviseurs, zijn beoordeeld. Vanwege het vertrouwelijke karakter van de gegevens zijn deze niet bij dit bestemmingsplan gevoegd. Door de initiatiefnemer is tevens een marktonderzoek uitgevoerd. Het marktonderzoek toont aan dat er binnen Hellevoetsluis en omstreken behoefte is aan de voorzieningen die in dit plan mogelijk worden gemaakt. Dit onderzoek is in opdracht van de gemeente door een extern deskundig bureau, zijnde Spronsen & Partners, beoordeeld. De resultaten van beide beoordelingen tonen aan dat de ontwikkeling financieel haalbaar is.

Exploitatieverplichting

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) in de plantoelichting minimaal inzicht te worden gegeven in de economische uitvoerbaarheid van het plan. Tevens is met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening de verplichting ontstaan om, indien sprake is van ontwikkelingen waarvoor de gemeente redelijkerwijs kosten moet maken, bijvoorbeeld voor de aanleg van voorzieningen van openbaar nut, en de plankosten, deze moeten worden verhaald op de initiatiefnemer c.q. ontwikkelaar. Een en ander dient te worden vastgelegd in privaatrechtelijke overeenkomsten met iedere grondeigenaar. Als er met een grondeigenaar geen overeenkomst is gesloten en het kostenverhaal niet anderszins is verzekerd, dient een exploitatieplan te worden opgesteld welke tegelijkertijd met het bestemmingsplan moet worden vastgesteld.

Anterieure overeenkomst

Tussen de gemeente en de initiatiefnemer cq grondeigenaar is op 24 februari 2010 een anterieure overeenkomst afgesloten, zoals bedoeld in artikel 6.24 Wro. Hieruit blijkt dat de door de gemeente gemaakte en nog te maken kosten zijn afgedekt. Middels het sluiten van een anterieure overeenkomst is het kostenverhaal anderszins verzekerd. Zodoende is het separaat vaststellen van een exploitatieplan niet benodigd.

7 Handhaving

De gemeente heeft als taak erop toe te zien dat de regels van een bestemmingsplan worden nageleefd. In verband hiermee is één van de uitgangspunten bij de ontwikkeling van een bestemmingsplan dat de in het plan opgenomen regels handhaafbaar moeten zijn. Dit geldt dus ook bij de ontwikkeling van het bestemmingsplan `Project Duinhoek`. Handhaving van het ruimtelijk beleid verdient meer aandacht, omdat het een voorwaarde is voor het behoud en de ontwikkeling van de ruimtelijke kwaliteit in het plangebied.

Belangrijk voor de handhaafbaarheid van een bestemmingsplan is dat de juridische regeling inzichtelijk en realistisch is. Dit houdt in: helder van opzet en niet onnodig beperkend of inflexibel. Daarbij moet wel voorkomen worden dat de regels zo vaag worden dat ze niet meer te controleren zijn. De regels moeten dan ook niet meer beogen te regelen dan strikt noodzakelijk is.

Bij de totstandkoming van het bestemmingsplan `Project Duinhoek` is aandacht besteed aan de handhaafbaarheid van de in het plan opgenomen regels; de regels zijn helder van opzet en niet onnodig beperkend of inflexibel.

Zoals bekend zijn bestemmingsplannen openbaar en kan een ieder kennisnemen van de in de bestemmingsplannen opgenomen regels. In het kader van de bestemmingsplanprocedure kan een ieder alvast kennisnemen van de beoogde regels en doelstelling(en) van het bestemmingsplan `Project Duinhoek` en bij onduidelijkheden over de regels zich nader laten informeren.

8 Juridische planopzet

8.1 Algemene opzet

Bij het tot stand komen van dit plan is gebruik gemaakt van het Handboek Bestemmingsplannen Gemeente Hellevoetsluis d.d. januari 2011. Voorts is in het voortraject van dit bestemmingsplan een beslispuntennotitie opgesteld. Het handboek en deze notitie zijn de uitgangspunten geweest bij het opstellen van de regeling.

8.2 Toelichting op de verbeelding

Toelichting op de verbeelding

Voor het verbeelden van de geometrisch bepaalde bestemmingen is een GBKN-ondergrond gebruikt. Dit bestand is opgebouwd in coördinaten in het stelsel van de Rijksdriehoeksmeting, of kortweg Rijksdriehoekskoördinaten (ook wel: RD-coördinaten). Dit zijn de coördinaten die in Nederland worden gebruikt als grondslag voor onder meer geografische aanduidingen, waarbij de exacte locatie van een gebied wordt vastgelegd. In het plan is met behulp van lijnen, coderingen en arceringen aan gronden (en in dit geval ook wateren) een bepaalde bestemming toegekend. Binnen een bestemmingsvlak zijn met aanduidingen bouw- of functiemogelijkheden aangegeven. Op de geometrische plaatsbepaling, de verbeelding (zowel analoog als digitaal), zijn alle bestemmingen en aanduidingen naast elkaar zichtbaar.

Bestemmingen op de verbeelding

Op de verbeelding zijn twee bestemmingen opgenomen:

- Recreatie – Verblijfsrecreatie – R-VR;
- Verkeer – V.

8.3 Toelichting op de regels

De regels bestaan uit vier hoofdstukken:

- Inleidende regels (hoofdstuk 1);
- Bestemmingsregels (hoofdstuk 2);
- Algemene regels (hoofdstuk 3);
- Overgangs- en slotregels (hoofdstuk 4).

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

In dit hoofdstuk is een aantal begrippen verklaard dat wordt gebruikt in de regels. Dit voorkomt dat er bij de uitvoering van het plan onduidelijkheden ontstaan over de uitleg van bepaalde regelingen. Daarnaast is het artikel "Wijze van meten" opgenomen waarin bepaald is hoe de voorgeschreven maatvoering in het plan gemeten moet worden.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

In dit hoofdstuk zijn de in het plan voorkomende bestemmingen geregeld. In ieder artikel is per bestemming bepaald welk gebruik van de gronden is toegestaan en welke bouwregels er gelden. Tevens zijn, waar mogelijk, flexibiliteitsbepalingen opgenomen.

In dit bestemmingsplan zijn twee bestemmingen opgenomen, te weten Recreatie – Verblijfsrecreatie en Verkeer. Hieronder wordt een nader toelichting op deze bestemmingen gegeven.

Bestemming Recreatie – Verblijfsrecreatie

Algemeen

Door de bijzondere ligging van het plangebied in de recreatieve zone is er voor gekozen om, in afwijking van het Handboek, het plangebied een aangepaste bestemming *Recreatie – Verblijfsrecreatie* te geven waarbinnen dagrecreatieve voorzieningen en verblijfsrecreatieve voorzieningen een plek kunnen krijgen. Verder voorziet de bestemming mede in een aantal voorzieningen, waaronder groenvoorzieningen, verkeersvoorzieningen en brandblusvoorzieningen;

Doel van het plan is het aanbod aan recreatief-toeristische voorzieningen te versterken.

De bouwvlakken binnen de bestemming *Recreatie – Verblijfsrecreatie* mogen volledig benut worden voor de situering van de geprojecteerde voorzieningen, waarbij een onderscheid is gemaakt tussen de dagrecreatieve voorzieningen, waarbinnen de health & wellnessvoorzieningen zijn geprojecteerd, en de voorzieningen behorende bij de camping. In laatstgenoemd bouwvlak is tevens rekening gehouden met de mogelijkheid er een (appartementen)hotel te realiseren. Voor het overige zijn binnen het bestemmingsvlak meer algemene voorzieningen zoals verkeersvoorzieningen, water en groenvoorzieningen ten dienste van de bestemming toegestaan. De regels laten het gebruik van de bebouwing voor educatief medegebruik mogelijk.

Dagrecreatieve voorzieningen

De bestemming gaat ter plaatse van de aanduiding *dagrecreatie – (dr)* uit van dagrecreatieve voorzieningen in de vorm van een health & welcentrum. Het gaat daarbij om één complex van een aantal kleine en niet zelfstandige onderdelen die in hun samenhang dienen te worden gezien. Naast diverse baden, zoals whirlpools, zwembad, aquathrill en andere baden passen ook sauna's, solaria, fitness-/sportvoorzieningen en andere activiteiten met name gericht op de gezondheid, het welbevinden van bezoekers zoals zonnestudio's, beauty-, health- massage-, fysio-, medical- en fitnessvoorzieningen binnen dit concept. Niet toegestaan zijn zelfstandige fitnessstudio, sportschool, massagesalon, fysiopraktijk, zelfstandig zwembad etc.

In het verlengde van het bovenstaande zijn ook horecavoorzieningen, als onderdeel van de totale bedrijfsvoering, toegestaan.

Verblijfsrecreatieve voorzieningen

Voor de geplande campingvoorzieningen geldt dat deze primair bedoeld zijn ten behoeve van de (collectieve) voorzieningen bij de camping; de voorzieningen staan dan ook ten dienste aan de bestemming verblijfsrecreatie. De aanwezige voorzieningen, verspreid over de aangrenzende camping, zoals ontvangst en administratiegebouw, recreatiezaal, horecavoorzieningen en kampwinkel worden in het voorliggende plan geconcentreerd op een plek nabij de ingang van de camping, aangeduid met de functieaanduiding *verblijfsrecreatie – (vr)*. De nieuwe locatie biedt mogelijkheden voor uitbreiding van de campingvoorzieningen met (indoor)speelgelegenheden voor de kinderen en de verhuur van rijwielen, bolderkarren en dergelijke. Daarnaast is in het plan rekening gehouden met de realisatie van een (appartementen)hotel; door deze voorzieningen wordt het aanbod van verblijfsrecreatieve mogelijkheden voor de camping vergroot; gedacht kan worden aan verblijfsmogelijkheden voor bijvoorbeeld bezoekende familieleden van de campingbewoners en bezoekers van de nabijgelegen health & wellnessvoorzieningen.

Doel van de hotelvoorzieningen in het bestemmingsplan is ruimte te bieden aan uitbreiding van de verblijfsrecreatie door ook buiten het seizoen gasten te kunnen ontvangen (zie bijlage 3 Marktonderzoek Appartementenhotel).

Terreininrichting

Binnen de recreatieve bestemming is sprake van twee specifieke functies; op de planverbeelding is de situering van deze functies vastgelegd door de aanduidingen:

- *parkeerterrein – (p)*;
- *ontsluiting – (os)*.

Door aanduidingen *parkeerterrein – (p)* en *ontsluiting – (os)* wordt de hoofdstructuur voor parkeren en verkeer bepaald. In het plan is ruimte gereserveerd voor de realisatie van ten minste 331 parkeerplaatsen worden gerealiseerd. Op basis van het onderzoek is bepaald dat daarmee voldoende parkeervoorzieningen voor de binnen het plangebied te realiseren functies aanwezig is.

In het kader van flexibiliteit wordt ervoor gekozen de overige inrichtingsaspecten zoals water en groen niet op de planverbeelding aan te geven. Dit is verbaal (in de regels) geregeld. De watergangen (sloten) worden niet bestemd specifiek bestemd, omdat geen van de watergangen de functie van hoofdwatgang heeft. Het bestemmingsplan houdt wel rekening met nieuw te graven water, de bestemming *Recreatie – Verblijfsrecreatie* biedt voldoende ruimte voor de aanleg van de nieuwe watergangen/waterpartijen.

Bebouwing

Binnen de bestemming is de grondoppervlakte van de hoofdgebouwen beperkt tot in totaal 5.200 m²; de bebouwing kan worden verdeeld tussen de beide op de kaart aangegeven bouwvlakken. Ter plaatse van de aanduiding *dagrecreatie – (dr)* mag een health & en wellnesscomplex worden gerealiseerd met een maximale bouwhoogte van 6 meter. Ter plaatse van de aanduiding *verblijfsrecreatie – (vr)* mag de bouwhoogte van de bebouwing niet meer bedragen dan 10 meter. Ten behoeve van het appartementenhotel mag maximaal 30 % van de toegestane bebouwing in het bouwvlak met aanduiding *verblijfrecreatie – (vr)* met een bouwhoogte van 21 meter worden uitgevoerd.

Bestemming Verkeer

Ten westen van de Parkweg is een groene berm gelegen. Deze berm is onderdeel de openbare weg, daarom is deze opgenomen in deze bestemming. Binnen deze bestemming zijn onder andere groen en in- en uitritten toegestaan. Bebouwing is enkel toegestaan ten dienste van de bestemming.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

In deze paragraaf worden, in aanvulling op de bestemmingsbepalingen, aanvullende regels gesteld. overnemen wat van toepassing is en aanvullen/afstemmen op wat daadwerkelijk wordt geregeld.

Anti-dubbeltelregel

In deze regel is vastgelegd dat grond die in aanmerking moest worden genomen bij het verlenen van een omgevingsvergunning, waarvan de uitvoering heeft plaatsgevonden of alsnog kan plaatsvinden, bij de beoordeling van een andere aanvraag om omgevingsvergunning niet opnieuw in beschouwing mag worden genomen.

Uitsluiting aanvullende werking van de bouwverordening

In deze regels is vastgelegd dat de regels van de bouwverordening ten aanzien van onderwerpen van stedenbouwkundige aard buiten toepassing blijven, behoudens ten aanzien van bereikbaarheid van gebouwen voor wegverkeer en/of gehandicapten.

Algemene afwijkingsregels

Dit artikel is een aanvulling op de afwijkingsregels uit de bestemmingen. In het artikel is een aantal algemene afwijkingen opgenomen, dat middels een omgevingsvergunning kan worden verleend. Het betreft een standaardregeling die het mogelijk maakt om bij de uitvoering van bouwplannen beperkte afwijkingen van het plan bij een omgevingsvergunning mogelijk te maken. Het gaat bijvoorbeeld om een geringe overschrijding van de toegestane bouwhoogte of het mogelijk maken van de bouw van nutsgebouwen.

Bij de regels is een toetsingskader aangegeven; tevens is aangegeven dat bij het verlenen van een omgevingsvergunning voorwaarden kunnen worden gesteld.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

In het overgangsrecht is een regeling opgenomen voor bebouwing en gebruik dat al bestond bij het opstellen van het plan, maar dat strijdig is met de opgenomen regeling. Onder bepaalde voorwaarden mag deze strijdige bebouwing en/of strijdig gebruik worden voortgezet of gewijzigd.

In de slotregel is de officiële naam van het plan bepaald. Onder deze naam kan het bestemmingsplan worden aangehaald.

9 Overleg

De procedures om te komen tot vaststelling van een bestemmingsplan zijn door de wetgever geregeld. Voorafgaand aan het in procedure brengen van een ontwerp bestemmingsplan moet de gemeente waar nodig overleg voeren met diverse instanties. Vervolgens start de wettelijke bestemmingsplanprocedure (artikel 3.8 Wro) en kan een ieder naar aanleiding van het ontwerp bestemmingsplan een zienswijze kenbaar maken aan de gemeenteraad. De ontvangen zienswijzen worden betrokken bij de besluitvorming over het vaststellen van het (eventueel aangepaste) bestemmingsplan.

9.1 Inspraak

Op grond van de gemeentelijke inspraakverordening van de gemeente Hellevoetsluis is inspraak verleend op het voorontwerpbestemmingsplan 'Project Duinhoek'. Het voorontwerp is volgens de gebruikelijke wijze bekendgemaakt. Er heeft geen inspraakavond plaatsgevonden.

Van 25 augustus tot en met 5 oktober 2011 is het voorontwerpbestemmingsplan 'Project Duinhoek' en de daarbij behorende onderzoeksrapportages voor inspraak beschikbaar gesteld. Er zijn 10 zienswijzen (conform de gemeentelijke inspraakverordening worden de binnengekomen reacties 'zienswijzen' genoemd in plaats van 'inspraakreacties') kenbaar gemaakt.

De inspraakreacties, die schriftelijk en/of mondeling gedurende de inspraaktermijn zijn ingebracht, is samengevat in een overzicht. De inspraakreacties zijn daarin door het college van burgemeester en wethouders van een antwoord voorzien. De Nota van Beantwoording, het samenvattend overzicht van de inspraakreacties en de beantwoording, is opgenomen als bijlage 16 bij dit bestemmingsplan. In verband met privacy regels worden de namen van de insprekers niet kenbaar gemaakt in de nota.

9.2 Overleg

In het kader van het overleg als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Bro is het voorontwerpbestemmingsplan 'Project Duinhoek' voorgelegd aan de volgende instanties:

- VROM Inspectie, Regio Zuidwest;
- Rijkswaterstaat;
- Kamer van Koophandel;
- Provincie Zuid-Holland;
- Waterschap Hollandse Delta;
- Città Romana en Camping 't Weergors;
- Platvorm Bedrijfsleven Hellevoetsluis;
- Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond;
- Bureau Oudheidkundig Onderzoek gemeentewerken Rotterdam (BOOR);
- Recron;
- TopVoorne;
- Economische Raad;
- Gemeenten Brielle, Westvoorne en Bunnik;
- Natuurmonumenten;
- Recreatieschap Voorne-Putten;
- Groenservice Zuid-Holland.

De volgende instanties hebben een reactie gegeven:

- Kamer van Koophandel;
- Provincie Zuid-Holland;
- Waterschap Hollandse Delta;
- Gemeente Brielle;
- Gemeente Breda;
- Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond;
- Bureau Oudheidkundig Onderzoek gemeentewerken Rotterdam (BOOR).

De ontvangen overlegreacties zijn samengevat en beantwoord. Het samenvattend overzicht van de overlegreacties en de beantwoording zijn opgenomen als bijlage 16 bij dit bestemmingsplan.