

■ Gemeente Hellevoetsluis

■ Bestemmingsplan *'Project Duinhoek'*

■ Vastgesteld

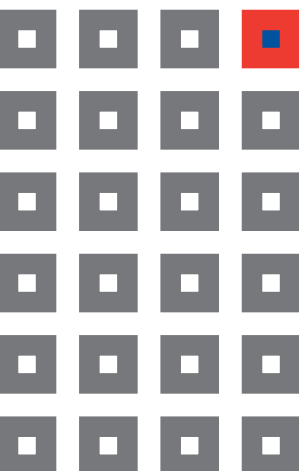


10 december 2012

Gemeente Hellevoetsluis

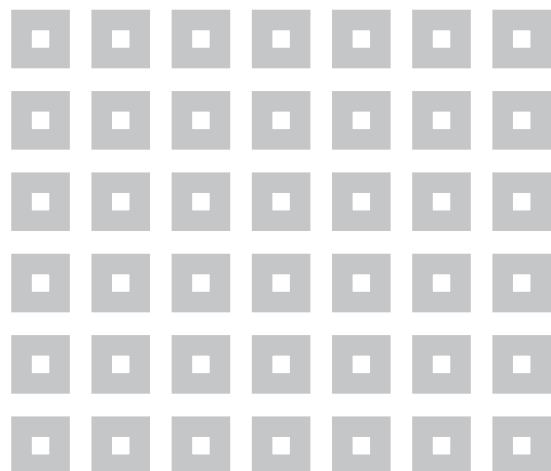
Bestemmingsplan 'Project Duinhoek'

Vastgesteld



Inhoud:

- Toelichting
- Regels
- Verbeelding



werknummer: 213.000.00

datum: 10 december 2012

bestand: J:\213\000\00\3.Projectresultaat\d.vastgesteld\RO-BP-213 000 00-VG-04

Procedureoverzicht

Fase	Datum
Concept	18 maart 2011
Concept 2	16 juni 2011
Voorontwerp	15 juli 2011
<i>Inspiraak en overleg</i>	25 augustus - 5 oktober 2011
Ontwerp	25 januari 2011
<i>Ter inzage legging</i>	9 februari - 21 maart 2012
Vaststelling	20 december 2012

KuiperCompagnons BV

Ruimtelijke Ordening, Stedenbouw, Architectuur, Landschap
Rotterdam



INHOUDSOPGAVE

1	Inleiding	5
1.1	Aanleiding	5
1.2	Doelstelling	5
1.3	Leeswijzer	6
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.....	13
3.3	Beeldkwaliteit.....	15
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.....	50
6	Economische uitvoerbaarheid	53
7	Handhaving	55

8	Juridische planopzet	57
8.1	Algemene opzet	57
8.2	Toelichting op de verbeelding	57
8.3	Toelichting op de regels	57
9	Overleg	61
9.1	Inspraak	61
9.2	Overleg	61
9.3	Zienswijzen	62

Separate bijlagen:

- Bijlage 1: Herijkt Stedenbouwkundig Plan Project Duinhoek, *Atelier Walvis*, 15 november 2012;
- Bijlage 2: Notitie Beeldkwaliteit, *Atelier Walvis*, 15 november 2012;
- Bijlage 3: M.e.r.-beoordeling Quackpolder en Camping de Quack, *Oranjewoud*, 22 september 2010;
- Bijlage 4: Verkennend Bodemonderzoek Voorweg Hellevoetsluis, *ARSK – EMN*, 21 december 2009;
- Bijlage 5: Natuurwaardenonderzoek ten behoeve van uitbreiding van Camping de Quack Hellevoetsluis, *Natuur-Wetenschappelijk Centrum Dordrecht*, juli 2010;
- Bijlage 6: Brief inzake vergunningplicht Natuurbeschermingswet 1998, *Provincie Zuid-Holland*, 12 oktober 2010;
- Bijlage 7: Notitie Groepsrisico Camping De Quack, *DCMR Milieudienst Rijnmond*, 16 oktober 2012;
- Bijlage 8: Veiligheidsadvies vast te stellen bestemmingsplan Project Duinhoek, *Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond*, 4 december 2012;
- Bijlage 9: Verkennend inventariserend veldonderzoek, *BOOR Rotterdam*, 2005;
- Bijlage 10: Parkeernormen Hellevoetsluis 2011, *Gemeente Hellevoetsluis*, 8 maart 2011;
- Bijlage 11: Notitie Actualisatie verkeersonderzoek Camping De Quack, *Goudappel Coffeng*, november 2012;
- Bijlage 12: Actualisering Onderzoeken eindrapport, *Goudappel Coffeng*, december 2012;
- Bijlage 13: Schaduwstudie Project Duinhoek, *KuiperCompagnons*, 8 november 2012;
- Bijlage 14: 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 twee onderdelen, te weten: verplaatsing en uitbreiding van de bestaande voorzieningen voor Camping de Quack naar een nieuwe locatie en uitbreiding van de recreatieve verblijfsmogelijkheden. Oorspronkelijk was het de bedoeling om ook tot uitbreiding van de voorzieningen te komen, met onder meer een hotel en de realisatie van een health en wellnesscenter, ondersteunend aan het (verblijfs)recreatieve karakter van het gebied.

'Project Duinhoek' vloeit voort uit het 'Stedenbouwkundig plan Project Duinhoek' van 18 februari 2010. Dit stedenbouwkundig plan was 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.

Mede door maatschappelijke ontwikkelingen en gewijzigde omstandigheden is ook het stedenbouwkundig plan bijgesteld. Met name het niet langer inzetten op een health & wellnesscenter en een hotelvoorziening waren aanleiding tot het herijken van het stedenbouwkundig plan. In dat verband is een nieuw stedenbouwkundig plan opgesteld (zie bijlage 1), waarbij in plaats van de laatst genoemde functies wordt ingezet op een kwaliteitsverbetering van de camping met een uitbreiding van met name verblijfsrecreatieve mogelijkheden in samen hang met de eerder gewenste centralisatie, verbreding en uitbreiding van de bestaande voorzieningen voor de campinggasten.

Dit herijkte stedenbouwkundige plan voldoet nog steeds aan de gemeentelijke ambities op het gebied van toerisme en recreatie zoals is opgenomen in de Visie ontwikkeling Recreatieve Zone, welke op 13 oktober 2011 door de gemeenteraad is vastgesteld. De gemeente heeft daarom aangegeven de planologische medewerking aan de uitbreiding van de camping: 'Project Duinhoek' voort te zetten, hetzij in een gereduceerde vorm.

De geplande ontwikkeling 'Project Duinhoek' is in strijd met het vigerende bestemmingsplan 'Duynhoek'. Daarom is het noodzakelijk een nieuw bestemmingsplan op te stellen voor het plangebied.

1.2 Doelstelling

Oorspronkelijk werd met dit bestemmingsplan de realisatie van de centralisatie, verbreding en uitbreiding van de bestaande voorzieningen en, ondersteunend aan het verblijfsrecreatieve karakter, een hotel en een health & wellnesscenter. Door veranderde omstandigheden voorziet het bestemmingsplan enkel in een planologisch-juridisch kader voor de verplaatsing, verbreding en uitbreiding van campingvoorzieningen. De ontwikkeling is bedoeld als kwaliteitsverbetering van de bestaande camping. De aard van de voorzieningen en de differentiatie aan onderkomens maakt de

camping aantrekkelijker. Hiermee wordt ook seizoensverlenging van de camping mogelijk gemaakt en 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: ondergrond: 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:

1. de mogelijke ontwikkeling van het natuur- en recreatiegebied 'De Quackpolder' en een gedeelte van de Voorweg in het noorden;
2. vakantiepark Città Romana en de Parkweg in het oosten;
3. 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 bebouwing aanwezig, namelijk de receptie van de camping. Een kavel van circa 3,6 hectare wordt momenteel gebruikt als speelveld. Verder zijn in het plangebied een dierenweide aanwezig.

Bebouwingsstructuur

In de bestaande situatie is qua bebouwing alleen de receptie van de camping aanwezig in het plangebied. Nabij (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. Op de aangrenzende camping De Quack (in het westen-zuidwesten) is sprake van een groot aantal recreatieve verblijven met onder meer kampeerplaatsen, stacaravans en mobile homes; op de camping is nog verder sprake van een aantal gebouwen waaronder die voor het onderhoud en beheer, sanitaire voorzieningen, een verenigingsgebouw en een kampwinkel. Aan de Duinweg en Voorweg is nog sprake van een aantal recreatiewoningen en burgerwoningen die geen deel uitmaken van de camping.

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 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 oosten 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 is aan de Duinweg een uitgang (voormalige entree van de camping). Deze voormalige entree van de camping wordt onder meer gebruikt voor onder meer de afvalafvoer en dient ook als nooduitgang. Verder zijn aan de Duinweg ook duinovergangen, die toegang verlenen tot het Haringvlietstrand. Het Noordzeestrand wordt benaderd via de Duinweg en het tunneltje onder de Dammenweg (N57). Dergelijke verbindingen zijn belangrijk voor het recreatiegebied. De gemeente en de recreatieondernemers hechten eraan dat de bezoeker van het recreatiegebied gebruik kan maken van de (bestaande) verbindingen om door het gebied te wandelen en om van of naar het strand te komen. In verband met deze verbindingen en in het kader van de uitvoering van de Visie ontwikkeling Recreatieve Zone worden gesprekken gevoerd met diverse partijen, waaronder ook Natuurmonumenten.

Via de ontsluitingsroutes, de Amnesty Internationallaan (N497) en de Dammenweg (N57), 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- 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 gerealiseerd in de nieuwe beoogde bebouwing.

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 de nieuwe beoogde bebouwing in het plangebied van bestemmingsplan Project Duinhoek 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 kampeerterrein.

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 geschrapt uit het vigerende plan.



Afbeelding 3 Inrichtingsplan project Duynhoek

Bron: Herijking Stedenbouwkundig Plan Project Duynhoek (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, verplaatsing en kwaliteitsverbetering van Camping de Quack met toeristisch-recreatieve voorzieningen. Ten behoeve van de oorspronkelijke opzet van de herinrichting van het gebied met een hotel en health & wellnessvoorzieningen is, nadat een landschapsstudie was verricht, een stedenbouwkundig plan opgesteld dat is neergelegd in het rapport het Definitief Stedenbouwkundig Plan Project Duinhoek van 18 februari 2010. Het plan voldeed 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 richtte zich op verblijfsrecreatie met bijbehorende voorzieningen. Bestaande en nieuwe campingvoorzieningen werden in eerste aanleg gecombineerd met een uitbreiding van de recreatieve verblijfsmogelijkheden in de vorm van een hotel, daarnaast werden health & wellnessvoorzieningen mogelijk gemaakt als zelfstandige toeristisch-recreatieve functie.

Mede ten gevolge van maatschappelijke ontwikkelingen (de marktsituatie is mede door de financiële crisis aanmerkelijk gewijzigd) en ingediende zienswijzen is besloten de doelstellingen voor het gebied bij te stellen. Daarnaast gaven ingediende zienswijze mede aanleiding tot een bijstelling van de oorspronkelijke plannen. Op grond van het bovenstaande is gekomen tot een gewijzigd kader waarbij de hotelfunctie en de meer grootschalige health & wellnessvoorzieningen, die ook waren gericht op personen die geen recreatief verblijf op de aangrenzende camping hadden, zijn komen te vervallen. De ontwikkeling is thans gericht op verblijfsrecreatieve voorzieningen en voorzieningen gericht op de aanwezige verblijfsrecreanten in samenhang met een uitbreiding van het aantal recreatieve verblijfsplaatsen. Met inachtneming van de gewenste landschappelijke inpassing werd een nieuw stedenbouwkundig plan opgesteld waarover hieronder meer.

Programma

Door de initiatiefnemer is een opgave gedaan van het gewenste (bijgestelde) programma voor de ontwikkeling van 'Project Duinhoek'. Het Definitief Stedenbouwkundig Plan Project Duinhoek is daarbij aangepast en is een nieuw stedenbouwkundig plan opgesteld voor de herinrichting van het gebied. Dit bijgestelde stedenbouwkundig plan gaat nog immer uit van de twee bouwenveloppen. De functie hotel is daarbij komen te vervallen. Thans wordt meer ingezet op verblijfsrecreatieve voorzieningen waaronder voorzieningen voor groepsverblijf en bijzonder verblijfsrecreatieve voorzieningen, zoals waterkamperen en meer luxe kampeervoorzieningen. De meer grootschalige health & wellness voorzieningen, die voor een belangrijk deel waren gericht op bezoekers van buiten de camping, zijn eveneens komen te vervallen. In plaats daarvan is naast extra verblijfsvoorzieningen gekozen voor voorzieningen die meer aansluiten op de wensen van gasten van de camping.

De oorspronkelijke concentratie van campingvoorzieningen, zoals de ontvangst- en administratie voorzieningen, de kampwinkel, het restaurant, de kantine en aanverwante horecavoorzieningen, speelvoorzieningen voor kinderen en sportieve voorzieningen, zoals een minibowling, fietsenverhuur en dergelijke zijn gehandhaafd. In plaats van de health en wellnessvoorzieningen is thans rekening

gehouden met andere voorzieningen, zoals een zwembad en sauna's; deze zullen, in tegenstelling tot de eerder geprojecteerde voorzieningen, hoofdzakelijk gericht zijn op bezoekers van de camping. Een gevolg van de gewijzigde inrichtingsplannen uit het herijkte stedenbouwkundig plan is onder meer dat de grootschalige parkeervoorzieningen niet langer noodzakelijk zijn; voor dit terreingedeelte is gekozen voor het realiseren van kampeerplaatsen.

Bij het opstellen van het nieuwe programma is rekening gehouden met enige flexibiliteit teneinde in te kunnen spelen op toekomstige ontwikkelingen. In dit bestemmingsplan wordt het programma volgens onderstaande tabel als toelaatbaar programma gehanteerd. Verder dient rekening te worden gehouden met ruimte voor luifels, pergola's en vlonders rondom de gebouwen.

Campingvoorzieningen:

• receptie en overige diensten:	ca. 225 m ²
• Indoorgolf	ca. 100 m ²
• Campingwinkel	ca. 300 m ²
• Recreatie/Filmzaal	ca. 800 m ²
• Fastfood/Horeca/Lounge	ca. 500 m ²
• Bowling	ca. 120 m ²
• Kids-playcenter	ca. 900 m ²

Kampeervoorzieningen:

• Sanitaire voorzieningen campinggasten	ca. 180 m ²
• Sauna voor campinggasten	ca. 225 m ²
• groepsaccommodatie (ca. 30 personen)	ca. 600 m ²
• Zoetwaterbad (overdekt)	ca. 300 m ²
• Kleedruimtes (t.b.v. zwemmen)	ca. 100 m ²

Totaal programma: **ca. 3.000 m² + ca. 1.400 m² = 4.400 m²**

In het bestemmingsplan is voor een aantal functies een maximum bepaald, zoals voor functiegebonden detailhandel (bijv. de kampwinkel). Voor het overige zal door de exploitant een keuze dienen te worden gemaakt ten aanzien van de onderscheiden functies binnen de beschikbare bebouwingsmogelijkheden, grondoppervlakte en vloeroppervlakte.

Het ontwerpbestemmingsplan voorzag in een juridische vertaling van het stedenbouwkundig plan. Hiervoor waren in het bestemmingsplan een maximaal bebouwd oppervlak en maximale bouwhoogtes opgenomen. Bij de gewijzigde opzet van het bestemmingsplan zijn de twee bouwvlakken gehandhaafd. De bebouwingsmogelijkheden zijn gereduceerd en aangepast. Het totale bouwprogramma gaat uit van maximaal 4.400 m² bebouwd grondoppervlakte. Ook is een beperking opgenomen ten aanzien van de maximale bouwhoogten met name de bouwhoogte voor het eerder geprojecteerde hotelgebouw (22 meter) is komen te vervallen. Hiermede is in belangrijke mate tegemoetgekomen aan een aantal tegen het ontwerpbestemmingsplan ingediende zienswijzen.

Het totale bouwprogramma gaat uit van maximaal 4.400 m² bebouwd vloeroppervlak, te verdelen over twee bouwvlakken. Daarnaast is ruimte geboden aan 1.400 m² ten behoeve van luifels en

overkappingen aan en nabij de toekomstige bebouwing. Het beoogde programma past binnen de gestelde kaders.

Voor de bebouwing wordt uitgegaan van een tot twee bouwlagen met een maximale goot- en bouwhoogte van 6 meter voor het westelijk bouwvlak en een maximale goot- en bouwhoogte van 10 meter voor het zuidelijk bouwvlak. Op de gebouwen dient rekening te worden gehouden met duurzaamheidsvoorzieningen, zoals warmtecollectoren, windturbines en/of pv-installaties (zonnecollectoren).

Bij de luifels en overkappingen wordt uitgegaan van een maximale hoogte van 4 m.

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. 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. 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). In het groenblauwe Vizier wordt water gerealiseerd en de bestaande sloot langs de Voorweg wordt verbreed om dit wateroppervlak te realiseren.

Camping- en kampeervoorzieningen

Het toekomstige gebouw wordt in principe samengesteld uit drie eenheden: een kop, een hals en een romp. De bestaande collectieve voorzieningen op het bestaande campingterrein zijn verspreid over het terrein. Deze worden samen met een aantal nieuwe voorzieningen geconcentreerd in nieuwe beoogde bebouwing nabij de entree. Het betreft hier collectieve voorzieningen zoals een kampwinkel, recreatieruimten, binnenspeel- en 'sportvoorzieningentuin', receptie en een fastfoodrestaurant. Rond het voorzieningengebouw is op of aan het plein ruimte om een buitenspeelvoorziening te realiseren.

Daarnaast wordt in het gebied dat grenst aan de bestaande camping, waar in het ontwerpbestemmingsplan de health- & wellnessvoorzieningen waren geprojecteerd, aanvullende voorzieningen voor campinggasten mogelijk gemaakt, zoals zwemgelegenheden en een sauna. Het resterende gebied wordt ingericht voor bijzondere kampeervoorzieningen, waaronder een groepsaccommodatie; bijzondere verblijfsrecreatieve eenheden zoals duincottages. In het resterende gebied was in het ontwerpbestemmingsplan een grootschalige parkeervoorziening geprojecteerd, nu kunnen hier een aantal kampeerplaatsen worden gerealiseerd.

Duurzaamheid

Het kamperen wordt zelfvoorzienend opgezet. Energie wordt opgewekt en bespaard. Dit kan met behulp van onder andere zonnepanelen, zonnecollectoren, LED verlichting, waterbesparende douches en een watersysteem waarbij regenwater wordt opgevangen en gebruikt voor het spoelen van de toiletten. En er kunnen fietsen worden gehuurd waardoor autogebruik voor korte afstanden onnodig is. Wandelen over het campingterrein wordt aangenaam door het natuurlijk-landschappelijke karakter.

Voor de bebouwing worden duurzaam verantwoorde materialen gebruikt en de gebouwen zelf wekken energie op. Er wordt zoveel mogelijk gebruik gemaakt van windenergie, zonenergie en aardwarmte (koude-warmte opslag). Zonenergie zorgt voor verwarming en warm water. Zonnecollectoren en zonneboilers zijn bij een seizoensgebonden campingbedrijf zeer effectief omdat de topconsumptie van warm water en de topproductie in dezelfde periode van het jaar plaats vinden.

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

Bij het inrichtingsplan is rekening gehouden met opstelruimten voor nieuwe gasten bij de entree van de camping en extra parkeerplaatsen voor medewerkers van de camping en derden (bijvoorbeeld bezoekers van campinggasten). Bij de inrichting van de kampeerplaatsen en bijzondere voorzieningen, zoals de groepsaccommodatie, wordt tevens voorzien in voldoende parkeerplaatsen in de directe nabijheid van deze voorzieningen. In totaal voorziet dit bestemmingsplan in de aanleg van ten minste 47 parkeerplaatsen.

De gehele parkeerbehoefte van de campingvoorzieningen wordt binnen het bestemmingsplangebied opgevangen. De berekening van de parkeerbehoefte is gebaseerd op de gemeentelijke notitie 'Parkeernormen Hellevoetsluis 2011'. In de berekening is tevens uitgegaan van nieuwe percentages voor het 'aandeel bezoek', uit CROW kencijfers 2012. De 'collectieve' parkeervoorzieningen krijgen een ligging in een groene setting met hagen en bomen. In paragraaf 5.4 wordt nader ingegaan op het aspect verkeer en parkeren.

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 zeekeleigebied. De aanwezige watergangen op de kavel worden voorzien van een natuurvriendelijke oeverprofilering. Zowel langs de bestaande watergangen als de nieuwe waterpartijen ontstaan gradiëntrijke stroken.

Uitgangspunt is om neststenen voor huismussen in de gevels van de nieuwe bebouwing in te bouwen. Deze neststenen voegen op het gebied van ecologie veel toe. Ook voor de campinggasten is de aanwezigheid van huismussen van meerwaarde qua beleving.

3.3 Beeldkwaliteit

In deze paragraaf wordt ingegaan op de beeldkwaliteitsaspecten voor project Duinhoek. In het verlengde van het landschapsplan en het herijkt stedenbouwkundig plan (opgenomen in de bijlage 1 bij deze toelichting), is op verzoek van de gemeente door de ontwikkelaar nog gekeken naar de gewenste toekomstige beeldkwaliteit. Bij het stedenbouwkundig plan is uitgegaan van een tweetal bouwvlakken waarbinnen de toekomstige bebouwing wordt geconcentreerd, een direct aan de nieuwe entree van de camping en een dwars op de Parkweg in de zone die grenst aan de bestaande camping. Gezien de ligging van Duinhoek in de binnenrand van de Voornes Duin moet de bebouwing voldoen aan eisen ten aanzien van beeldkwaliteit.

Hoofdropzet en ruimtelijke structuur kavelinrichting

De kavel (oppervlakte circa 3,6 ha) wordt in vier ongelijke vlakken verdeeld door twee elementen:

- Het glooiende Groene Vizier, een brede groenstrook met water die zorgt voor een groene setting op kavelniveau. Door het aanleggen van de royale waterpartij met flauwe oevers en oeverbeplanting wordt de parkachtige omgeving versterkt;
- Een Entree-as waaraan de campingvoorzieningen, zoals entree, administratie, kampwinkel, horecavoorzieningen worden gesitueerd;
- Aan de westzijde van het water worden (gebouwde) kampeervoorzieningen, zoals de groepsaccommodatie, zwemvoorzieningen, een sauna en gebouwde kampeervoorzieningen met een bijzondere vorm gerealiseerd;
- Aan de oostzijde van het water worden nieuwe kampeerplaatsen gerealiseerd in een enigszins geaccidenteerd terrein, voortbordurend op het duinenlandschap met een parkachtige inrichting;

Voor de beplanting wordt uitgegaan van bomen van de eerste grootte (groter dan 15 meter). De soortenkeuze is inheems en de bomen moeten goed kunnen groeien in de aan te leggen verhardingen. Er wordt tevens uitgegaan van 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 de bestaande waterpartij worden verbreed en in het Groene Vizier wordt water gerealiseerd die een ruimtelijke overgang vormt naar de omgeving (minimaal 3.500 m² - 10% van het totale kaveloppervlak van 3,6 ha.);

In aanvulling op het bovenstaande worden enige parkeerplaatsen gerealiseerd

Bebouwingsenveloppen Duinhoek

Hoogtes en footprint

De maatgevende footprint inclusief tuinen is 9.000 m² (waarvan circa 4.400 m² voor gebouwen en ca. 1.400 m² voor overkappingen en; luifels.). 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:

- De bebouwing met de campingvoorzieningen (zuidelijk bouwvlak) heeft een hoogte van maximaal 10 m en bestaat uit een aantal aaneen gebouwde voorzieningen, waaronder de receptie, de administratie en soortgelijke voorzieningen, de kampwinkel, de horecavoorzieningen en een aantal recreatieve voorzieningen. Aan de zuid en westzijde is rekening gehouden met de realisatie van terrassen en overkappingen;
- De bebouwing dwars op de Parkweg (westelijk bouwvlak) bestaat uit een aantal kleinere bouwmassa's, waaronder de voorzieningen voor groepskamperen. Dit deel biedt ook mogelijkheden voor zwemvoorzieningen en sauna's voor de gasten. Daarnaast kunnen hier ook een aantal bijzondere verblijfseenheden worden gerealiseerd. De maximumhoogte voor bebouwing wordt gesteld op 6 m.

Uitvoering beeldkwaliteit

Alhoewel de gebouwen in schaal (lengte en breedte) relatief behoorlijke maten hebben, heeft het beeldmiddelen schema tot doel de gebouwen een menselijke maat en prettig karakter te geven die past bij de gebruikers en de 'natuurlijke' landschappelijke omgeving van Camping de Quack. Door de beperkte bouwhoogten (maximaal 6 en 10 meter) blijven de gebouwen ondergeschikt aan de monumentale maten van beplanting en de ruimtelijkheid (het groene decor) van de omgeving. Door in de omgeving rond de gebouwen reliëf aan te brengen wordt dit effect versterkt.

Voor de geprojecteerde bebouwing is, mede in het kader van het welstandsbeleid een "Notitie Beeldkwaliteit" opgesteld die in als bijlage 2 bij deze toelichting is opgenomen. De notitie is mede van belang voor het toekomstig gemeentelijk welstandstoezicht. Daarnaast heeft de notitie de bedoeling een kader te bieden waarbinnen de verdere architectonische uitwerking van de bouw mogelijkheden dienen plaats te vinden. De notitie dient daarbij tevens als inspiratiebron. Om een en ander te verduidelijken zijn in de bijlage bij de notitie een aantal referentiebeelden gegeven.

In de notitie is een beschrijving opgenomen van de aard van de gebouwen beschreven met als onderdelen: de vorm, de textuur, het materiaal en de kleuren. Aan de hand van de diverse onderdelen zijn de kenmerkende karakteristieken van het waar te nemen beeld ten opzichte van de omgeving omschreven. De gewenste samenhang tussen de gebouwen onderling en het gehele ensemble is hiermee in hoofdlijnen aangegeven. Ook de gewenste samenhang en overeenkomsten (harmonie) tussen de gebouwen in beide bouwvlakken is op hoofdlijnen aangegeven. Daarnaast kan door het realiseren van subtiele verschillen en contrasten een bijdrage worden geleverd dragen bij aan een spannende relatie tussen beide bouwcomplexen en de omgeving waarin zij gesitueerd zijn.

De uitwerking van het architectonisch ontwerp kan hieraan worden getoetst. Het geheel is samengvat in een tabel "beeldmiddelen schema".

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

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. Deze structuurvisie vervangt onder andere de Nota Ruimte. De delen uit de SVIR die juridische verankering vereisen worden geborgd in het Besluit Algemene Regels Ruimtelijke Ordening (Barro).

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 vervangt naast de Nota Ruimte ook de Nota Mobiliteit. 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 SVIR doet geen uitspraken 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.

Bij besluit van 28 augustus 2012 (inwerking getreden op 1 oktober 2012) is het Barro aangevuld met de ruimtevraag voor de onderwerpen hoofdinfrastructuur (reserveringen voor hoofdwegen en landelijke spoorwegen en vrijwaring rond rijksvaarwegen), de elektriciteitsvoorziening, het regime van de herijkte ecologische hoofdstructuur en waterveiligheid (bescherming van primaire waterkeringen en bouwbeperkingen in het IJsselmeergebied).

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:

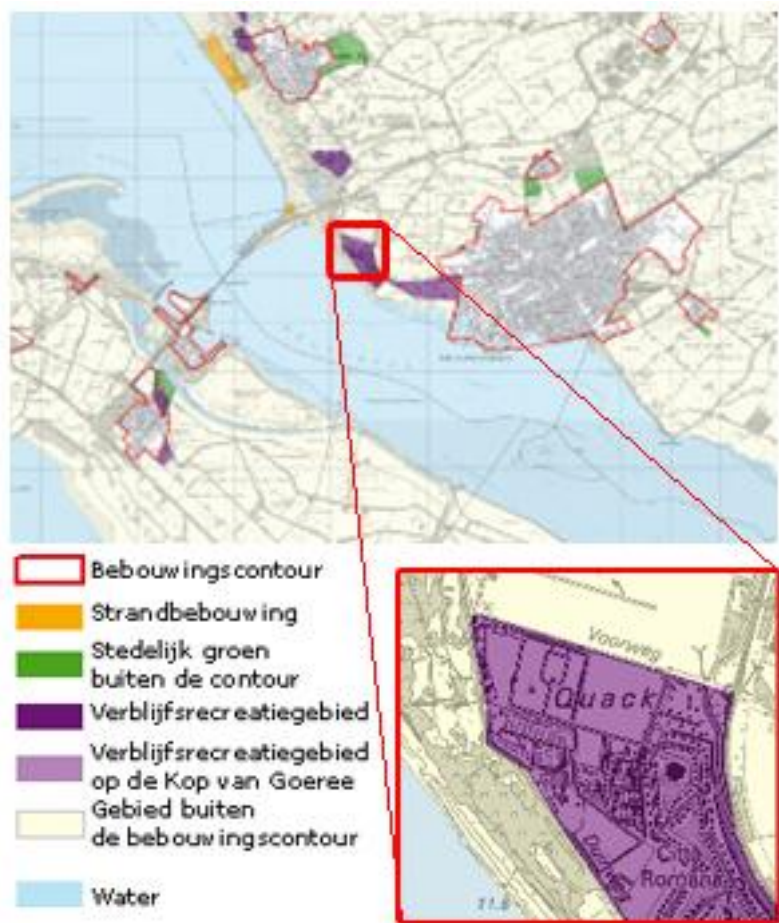
- bescherming van Voornes Duin en het landelijk karakter van Voorne-Putten;
- door verdere uitbouw van een fijnmazig groenblauw netwerk de bereikbaarheid vanuit de omgeving verbeteren;
- aanpak verrommeling en verspreid gelegen kassen uit de binnenduinrand tussen Oostvoorne en Rockanje.

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 worden recreatiewoningen mogelijk gemaakt in de vorm van Duincottages/-lodges. Deze recreatiewoningen maken deel uit van camping De Quack. Daarnaast voorziet het bestemmingsplan in centralisatie en uitbreiding van voorzieningen bij de camping mogelijk. Wat betreft de landschappelijke inpassing wordt verwezen naar de herijking van het stedenbouwkundig plan (bijlage 1) en de paragraaf beeldkwaliteit (paragraaf 3.3).



Afbeelding 5: uitsnede Verordening Ruimte, Kaart 1 Bebouwingscontouren

Bron: Verordening Ruimte 2010, Kaart 1 Bebouwingscontouren

Het in het ontwerpbestemmingsplan geplande onderdeel health & wellness paste niet in de provinciale regeling. De provincie heeft echter aangegeven dat dit onderdeel passend bij en ondersteunend aan de recreatieve functie van het gebied kan zijn. Daarom heeft de gemeente een verzoek ingediend bij de provincie om ontheffing te verlenen van de verordening op dit punt. De provincie heeft deze ontheffing verleend. Inmiddels is, mede ten gevolge van de maatschappelijke ontwikkelingen (de gewijzigde marktsituatie) en de ingediende zienswijzen, gekozen om zowel het geprojecteerde hotel als de health & wellnessvoorzieningen te laten vervallen. Dit brengt met zich mee dat de reeds verleende ontheffing niet meer opportuun is.

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. De ontwikkeling van 'Project Duinhoek' met een versterking van de verblijfsrecreatie en de daarbij behorende voorzieningen 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 Voorne-Putten (2012)

Voorne-Putten zet in op het verzilveren van zijn kernkwaliteiten en versterkt zijn ruimtelijke relatie met de regio. Het eiland onderscheidt zich anno 2012 in de regio door zijn bijzondere woon-, werk- en verblijfsmilieus in een aantrekkelijke setting. Tevens is de korte afstand waarop deze milieus liggen ten opzichte van het (hoog)stedelijke Rotterdam uniek. Het landschappelijke en historische karakter van Voorne-Putten vormt hierbij niet alleen een aantrekkelijke basis om te wonen en te recreëren, maar biedt ook aan bedrijven aantrekkelijke vestigingsmogelijkheden en ontwikkelingscondities. Het gewenste toekomstperspectief, 'Voorne-Putten als blauw-groene oase tussen stad en delta', wordt vervolgens gerealiseerd door vorm en inhoud te geven aan de levende ambities. Aan de hand van een zestal thema's worden deze ambities beschreven:

- Evenwichtige bevolkingssamenstelling als basis voor een aantrekkelijk woonklimaat;
- Landschap: duidelijk herkenbaar en een belangrijke structuurdrager in het leggen van verbindingen;
- Keuzepalet aan voorzieningen;
- Dicht bij huis werken;

- Bereikbaarheid van(uit) de regio;
- Recreatie, toerisme;

Recreatie, toerisme

De diversiteit aan kwalitatief hoogwaardige landschappen en de aanwezige toeristisch recreatieve voorzieningen maken Voorne-Putten interessant voor toeristen en recreanten uit de binnen- en buitenland. De verschillende landschappen, de voordelta en de binnenduinrand met het strand, het Voornes-Duin en het Oostvoornse Meer, de binnendelta (het Brielse Meer, Haringvliet) en de Bernisse worden door het versterken van structuurdragers (o.a. kreken, dijken) met elkaar verbonden en hebben een sterk aantrekkende werking op recreanten. Ingezet wordt op een zich sterk vernieuwend recreatief bedrijfsleven dat innovatieve vormen voor verblijf ontwikkelt en een breed scala van all-weathervoorzieningen realiseert. Elke gemeente op Voorne-Putten kan hierbij zijn eigen rol vervullen.

De voorgenomen ontwikkeling sluit aan bij een van de zes ambities uit de gebiedsvisie Voorne-Putten en versterkt de aanwezige toeristische recreatieve voorzieningen.

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 perspectiefvolle 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 perspectiefvolle 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. 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 verplaatsing, verbreding en uitbreiding van campingvoorzieningen en in een differentiatie in onderkomens op Camping de Quack. 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 lijn 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 wellnesstoerisme. 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

Op 10 december 2009 is het Groenstructuurplan Hellevoetsluis 2010-2020 vastgesteld. Het Groenstructuurplan heeft als doel om het bestaande (stedelijke) groen te behouden, de ecologische kwaliteit ervan te verbeteren en de samenhangende structuur ervan op termijn verder te ontwikkelen. Om dat te bereiken heeft het de volgende status:

1. Beleidskader voor al het gemeentelijk beleid;
2. Toetsingskader bij ruimtelijke ontwikkelingen;
3. Uitvoeringskader voor de inrichting en het beheer van de openbare ruimte voor de aspecten groen en water.

In het Groenstructuurplan worden elf belangrijke groenstructuren behandeld. Dit zijn bijvoorbeeld polders, bermen, dijken, watergangen en stedelijk groen. Per groenstructuur worden kernkwaliteiten van de huidige situatie, relevante ontwikkelingen, toekomstig beheer en inrichting en het streefbeeld voor 2020 weergegeven. Het 'Project Duinhoek' valt in de groenstructuur Polder De Quack. Het streefbeeld voor polder De Quack is dat er recreatie ontwikkeld wordt in combinatie met de aanleg van groen en natuur.

Uitgangspunt is om neststenen voor huismussen in de gevels van de nieuwe bebouwing in te bouwen. Deze kosten relatief weinig en voegen op het gebied van ecologie veel toe. Ook voor de campinggasten is de aanwezigheid van huismussen van meerwaarde qua beleving. Hiermee wordt invulling gegeven aan het onderdeel Plantoetsing Ecologie van het Groenstructuurplan.

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.

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.

Conclusie

In het gemeentelijk beleid is de beoogde ontwikkeling 'Project Duinhoek' opgenomen als uitbreiding op recreatief-toeristisch gebied. De verplaatsing, verbreding en uitbreiding van de campingvoorzieningen en de realisatie van nieuwe, bijzondere, verblijfsrecreatieve voorzieningen wordt onderschreven in diverse gemeentelijke beleidsstukken, waaronder de Structuurvisie Hellevoetsluis 2015+ en de Visie ontwikkeling Recreatieve Zone. 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

Voor de voorgestane ontwikkeling van de Quackpolder en de in het ontwerpbestemmingsplan beoogde ontwikkeling zijn beide ontwikkelingen gezamenlijk beschouwd in een m.e.r.-beoordeling. In de m.e.r.-beoordelingsrapportage is 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 ontwerpbestemmingsplan 'Project Duinhoek' paste binnen dit kader, waardoor geen nadelige milieueffecten te verwachten waren. Mede door de veranderde maatschappelijke ontwikkeling en de tegen het ontwerpbestemmingsplan ingediende zienswijzen is door de exploitant besloten is voorlopig af te zien van de vestiging van health & wellnessvoorzieningen en van een hotelfunctie (deze functies zijn wel onderzocht in de m.e.r.-beoordelingsrapportage). Thans is gekozen voor meer camping gerelateerde voorzieningen.

Naar aanleiding van bovenstaande kan worden geconcludeerd dat de milieueffecten minder zullen zijn dan eerder werd verwacht. Hierdoor kan gerechtvaardigd de conclusie getrokken worden dat verder onderzoek op basis van de eerder uitgevoerde m.e.r.-beoordeling niet noodzakelijk meer is. Naast het feit dat het programma is afgenomen en er minder wordt mogelijk gemaakt dan in het rapportage is onderzocht geldt er vanuit het thans geldende Besluit milieueffectrapportage voor de beoogde voorzieningen geen m.e.r.-beoordelingsplicht meer. De betreffende activiteiten komen niet voor op de zogenaamde D-lijst van het Besluit milieueffectrapportage.

Volledigheidshalve is de destijds opgestelde m.e.r.-beoordelingsrapportage toegevoegd als bijlage 3 bij deze toelichting.

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

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 2013/2023

Oranjewoud heeft het wegverkeerslawaaï berekend in de Geluidbelastingskaart 2013/2023 voor de gemeente Hellevoetsluis op basis van de verkeersintensiteiten in 2021. Voor de situatie in 2021 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 2.6 variant 3 Hellevoetsluis. Ingevolge de geluidbelastingskaart 2009 van de gemeente Hellevoetsluis bevindt het plan zich in een zone < 53 dB.

Vergunningsplicht

Camping de Quack is een vergunningsplichtige inrichting in het kader van de Wet milieubeheer. Alle functies moeten voldoen aan de milieuvorschriften zoals opgenomen in de bovengenoemde

vergunning. De bedoelde normen hebben als doel duidelijkheid te verstrekken wat toelaatbaar is én de omgeving te beschermen tegen geluid- en andere overlast.

Goede ruimtelijke ordening

Dit bestemmingsplan voorziet in de verplaatsing, verbreding en uitbreiding van campingvoorzieningen. 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 ruimtelijke 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

Conclusie

Omdat er geen nieuwe geluidsgevoelige objecten mogelijk worden gemaakt, is de Wet geluidhinder niet van toepassing. Het uitvoeren van een akoestisch onderzoek is in het kader van de Wet geluidhinder niet nodig. De camping is vergunningsplichtig in het kader van de Wet milieubeheer, alle functies moeten voldoen aan de hieraan verbonden milieuvoorschriften. DCMR Milieudienst bepaalt bij de vergunningverlening of een akoestisch onderzoek in het kader van de Wet milieubeheer benodigd is. 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:

- receptie (en overige ondersteunende diensten);
- kampwinkel (detailhandel);
- recreatieruimte/filmzaal;
- (indoor) sportvoorzieningen;
- fastfood restaurant;
- (indoor) speelvoorziening;
- (overdekt) zwembad;
- sauna;
- kampeervoorzieningen, zoals groepsaccommodatie en verblijfsvoorzieningen (duincottages).

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

	SBI-code	VNG-categorie	Richtafstand (m)
receptie*	-	-	10 (geluid)
Kampwinkel	47	1	10 (geluid)
recreatieruimte/filmzaal	5914	2	30 (geluid)
(indoor) sportvoorzieningen	931	3.1	50 (geluid)
fastfood restaurant	561	1	10 (geur, geluid, gevaar)
(indoor) speelvoorziening*	-	-	50 (geluid)
(overdekt) zwembad	931.1	3.1	50 (geluid)
Sauna	9313, 9604	2	30 (geluid)
Kampeervoorzieningen	553, 552	3.1	50 (geluid)

Tabel 3: toekomstige inrichtingen en de bijbehorende VNG-richtafstanden

* geen onderdeel van de lijst VNG-richtafstanden, richtafstand ingeschat op basis van vergelijkbare functies

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. Zo zijn de grootste geluid producerende functies (op basis van bovenstaande tabel), zoals de sport en speelvoorzieningen, aan de westzijde van het nieuwe voorzieningen gebouw in het onderste bouwvlak gesitueerd. De afstand van deze functies tot de dichtstbijzijnde woningen bedraagt meer dan 50 meter. Aan de zijde van de Parkweg zijn de receptie en de kampwinkel gepland. Het zwembad, met een richtafstand van 50 meter, is in het oostelijke bouwvlak voorzien, dit bouwvlak is op ruim 150 meter van de dichtstbijzijnde woning gesitueerd.

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 4). 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

LNV 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 5 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 6). 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 NO_2 . 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 NO₂ lager is dan 82 µg/m³. Uit de genoemde regeling blijkt daarnaast dat het toegestane aantal overschrijdingen van de 24-uursgemiddelde concentratie PM₁₀ van 50 µg/m³ niet wordt overschreden indien de jaargemiddelde concentratie PM₁₀ (zonder de correctie voor zeezout) niet hoger is dan 32,5 µg/m³.

Luchtkwaliteitskaarten gemeente Hellevoetsluis 2012/2022

De luchtkwaliteit van de gemeente Hellevoetsluis is weergegeven in de luchtkwaliteitskaarten. Deze kaarten zijn berekend op basis van de RVMK 2.6 variant 3 Hellevoetsluis. 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 µg / m³ voor NO₂ jaargemiddelde en 40 µg / m³ voor PM₁₀. Het aantal maximale overschrijdingen van PM₁₀ is maximaal 35 overschrijdingen van 50 µg / m³.

Onderzoek

Bij de ontwikkeling van 'Project Duinhoek' is sprake van een toename van de verkeersproductie. De maximale toename betreft 73 motorvoertuigen per etmaal. De toekomstige verkeersintensiteiten als gevolg van 'Project Duinhoek' is nader omschreven in paragraaf 5.4.

Gezien de verkeersproductie lager blijft dan 3.000 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.

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 vervoers- en omgevingsbesluiten.

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.

Overleg en overeenkomst

Naar aanleiding van de herijking van het stedenbouwkundigplan heeft opnieuw overleg plaatsgevonden tussen de gemeente, de initiatiefnemer, de DCMR Milieudienst Rijnmond en de VRR. Tijdens dit overleg is besloten om de bestaande gastank, nabij de rotonde aan de Parkweg, te saneren en een nieuwe (ondergrondse) tank te plaatsen aan de Voorweg (zie afbeelding 6).

In de realisatieovereenkomst, die op 3 december 2012 is ondertekend door de gemeente en de initiatiefnemer, is een bepaling opgenomen omtrent de gastank. De gasvoorziening zoals thans aanwezig binnen de camping zal worden gesaneerd. Er zal een nieuwe gasvoorziening gesitueerd worden aan de Voorweg (conform afbeelding 6). DCMR en VRR zullen deze gasvoorziening dienen goed te keuren. Gelijktijdig met de ingebruikname van de nieuwe gasvoorziening zal de bestaande gasvoorziening buiten gebruik worden gesteld. De bestaande gasvoorziening zal gesaneerd zijn voor de ingebruikname van de inrichting van project Duinhoek.

Onderzoek

De camping beschikt over een ondergrondse propaantank met een inhoud van 20 m³. Deze tank ligt in het noorden van het plangebied aan de Voorweg. De doorzet is begroot op 220 m³ per jaar. De voorgenomen uitbreiding van de camping heeft geen invloed op de doorzet. Ten behoeve van de vergunningprocedure is uitgegaan van 20 verladingen op jaarbasis. De locatie van de tank (en het vulpunt) is op afbeelding 6 weergegeven. Ook de plaatsgebonden risicocontouren zijn hierop weergegeven.

DCMR Milieudienst Rijnmond heeft onderzoek uitgevoerd naar het aspect externe veiligheid inzake de ontwikkeling van 'Project Duinhoek' (zie bijlage 7). In de notitie is de externe veiligheid beoordeeld voor het herijkte Stedenbouwkundig Plan Project Duinhoek. De exploitant is voornemens verblijfsrecreatieve voorzieningen te realiseren in het plangebied. DCMR heeft voor de propaantank van de Quack het plaatsgebonden risico en het groepsrisico berekend/laten berekenen.



Afbeelding 6 Uitsnede Risicokaart provincie Zuid-Holland

Bron: DCMR Milieudienst Rijnmond

Plaatsgebonden risico

De PR 10⁻⁶ contour van de propaantank loopt deels over het plangebied. Ook loopt de contour over het weiland ten noorden van de camping. Buiten de inrichting bevinden zich geen (beperkt) kwetsbare objecten binnen de contour. Het ter plaatse geldende bestemmingsplan maakt deze ook niet mogelijk. De camping wordt in principe beschouwd als een kwetsbaar object, echter omdat de tank onderdeel uitmaakt van de camping is er feitelijk geen sprake van een toename van externe veiligheidsrisico's.

Toelichting Bestemmingsplan Project Duinhoek

Vastgesteld

10 december 2012

Er is in casu sprake van interne veiligheid. De veiligheidsaspecten binnen de inrichting (de camping) zelf, worden beoordeeld en geregeld in de milieuvergunning. De normen voor het plaatsgebonden risico staan de uitvoering van dit bestemmingsplan niet in de weg.

Groepsrisico

Adviesbureau Tebodin heeft een berekening van het groepsrisico gemaakt (addendum bijlage 7). Uit de berekening blijkt dat er geen sprake is van een groepsrisico, omdat het aantal potentiële slachtoffers buiten de inrichting lager is dan 10.

Er is geen berekening gemaakt inclusief de campinggasten, omdat dit geen externe veiligheidsaspect is. In de situatie met campinggasten wel degelijk verwacht DCMR dat de verplaatsing van de tank een gunstig effect heeft. Omdat het hier gaat om interne veiligheid en niet om externe veiligheid hoeft hiermee voor de groepsrisicoverantwoording geen rekening mee te worden gehouden. Voor maatregelen op het gebied van zelfredzaamheid en rampenbestrijding zijn deze slachtoffers wel van belang.

De DCMR adviseert het plan voor te leggen aan de VRR voor advies over dit aspect. Dit advies is hieronder weergegeven.

Advies VRR

De afdeling Risicobeheersing van de VRR heeft in het kader van externe veiligheid advies uitgebracht over de verantwoording van het groepsrisico en de mogelijkheden voor hulpverlening en zelfredzaamheid (zie bijlage 8).

Met betrekking tot het bestemmingsplan Project Duinhoek verwijst de VRR naar de eerder voor het beoogde plangebied door de VRR afgegeven adviezen, namelijk het veiligheidsadvies 09uit09435 van 2 november 2009 'Ontwikkelingen camping de Quack' en het veiligheidsadvies 10uit11451 van 28 juni 2010 'Voorontwerp bestemmingsplan Quackpolder'.

De VRR adviseert om (in het kader van interne veiligheid) de volgende voorzieningen te realiseren, teneinde de zelfredzaamheid en de mogelijkheden voor de hulpverlening te vergroten:

1. Het vullen van de propaantank plaats laten vinden buiten de openingstijden en/of het in gebruik zijn van het voorziene zwembad en wellness gebouw.
2. Wanneer het vullen plaatsvindt binnen de openingstijden van het zwembad en wellness gebouw kunnen daar meerdere (verminderd zelfredzamen) mensen aanwezig zijn. De BHV organisatie van het voorziene zwembad en wellness gebouw dient dan voorbereid te zijn op mogelijke gevolgen van een incident met een propaantankwagen.
3. Voor personen die aanwezig zijn op het kampeerterrein is vluchten de enige optie aangezien een camper, caravan en/of tent geen schuilmogelijkheid biedt bij een BLEVE of flash fire. Gasten van het kampeerterrein moeten dus geïnformeerd worden op de mogelijke risico's van de propaantankwagen. De eigenaar zal daarnaast bij een (dreigend) incident zorg moeten dragen voor het informeren en alarmeren van de kampeergasten. Hierbij is het van belang dat gasten weten welke richting zij moeten vluchten.
4. Voor de aanwezige functies binnen het plangebied Duinhoek de (nood)uitgang(en) zodanig te situeren dat aanwezige personen veilig in tegengestelde richting van een incident met de

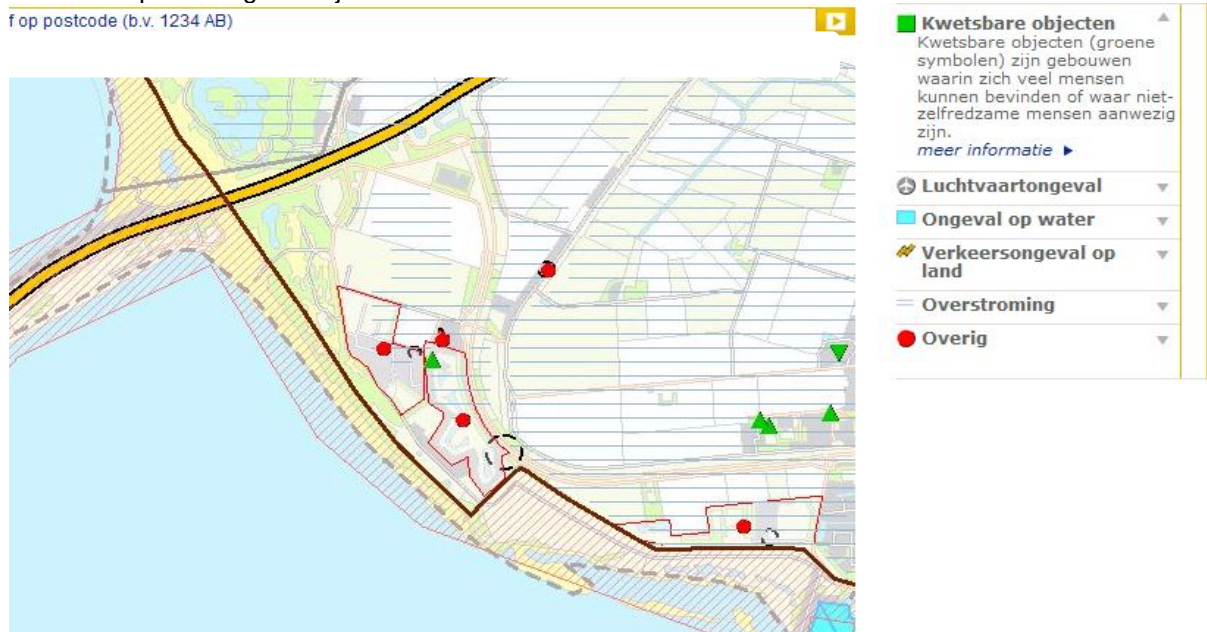
propaantank kunnen vluchten. De zelfredzaamheid van aanwezigen wordt hiermee verbeterd en slachtoffers kunnen worden voorkomen. Daarbij is het van belang dat alle (nood)uitgang(en) in voldoende mate aansluiten op de bestaande infrastructuur binnen en buiten het plangebied.

Naast de hierboven opgenomen adviespunten zal de afdeling Ol&P van de Regionale Brandweer Rotterdam Rijnmond district Zuid-Hollandse Eilanden betrokken moeten worden bij de verdere invulling van de onderdelen bluswatervoorziening en bereikbaarheid.

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 7 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.

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

De propaantank ten behoeve van de recreatiewoningen Parkweg valt niet onder het Bevi. De tank valt onder de werkingssfeer van het Activiteitenbesluit. In dit besluit wordt voor propaantanks tot 5 m³ een veiligheidsafstand van 20 meter voorgeschreven indien deze vaker dan 5 keer per jaar gevuld wordt. Omdat de tank voor meerdere woningen wordt gebruikt is er bij de opgave voor het RRGs uitgegaan van meer dan 5 vullingen per jaar. Aan deze afstand wordt voldaan.

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.

De N495 heeft geen PR 10⁻⁶ contour en heeft geen plasbrandaandachtsgebied. Het invloedsgebied van de N495 bedraagt volgens de DCMR 325 meter. Gezien de afstand tot het plangebied en het feit dat de frequentie van het transport laag is, kan worden aangenomen dat de bijdrage van de N495 aan het groepsrisico minimaal is. Daarom is geen berekening van het groepsrisico gemaakt.

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.

Conclusie

Het plangebied maakt de ontwikkeling van (beperkt) kwetsbare bestemmingen mogelijk. De ontwikkeling vindt plaats binnen de PR 10^{-6} contour van de propaantank van Camping De Quack. De PR 10^{-6} contour reikt weliswaar buiten de inrichtingszone, maar hierbinnen bevinden zich geen (beperkt) kwetsbare objecten die niet tot de inrichting behoren. Een groepsrisicoverantwoording is niet noodzakelijk. Het aspect externe veiligheid geen belemmeringen op voor de beoogde ontwikkeling.

Wel wordt aanbevolen om de voorgeschreven maatregelen te volgen. Hiermee wordt de zelfredzaamheid en rampenbestrijding verbeterd. In de realisatieovereenkomst tussen de initiatiefnemer en de gemeente is een bepaling opgenomen omtrent de gastank. De gasvoorziening zoals thans aanwezig binnen de camping (aan de Parkweg) zal worden gesaneerd. Er zal een nieuwe gasvoorziening gesitueerd worden aan de Voorweg. DCMR en VRR zullen deze gasvoorziening dienen goed te keuren.

In de nabijheid van het plangebied zijn de volgende 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 325 meter en reikt tot het zuidelijk gesitueerde bouwvlak. 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.

De overige bronnen vormen geen belemmeringen in het kader van het aspect externe veiligheid.

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. Dit geldt ook voor de beoogde bebouwing op basis van het herijkte stedenbouwkundig plan.

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 9, 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 perceelsloten 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 hoofdwatgangen, perceeleigenaren zijn onderhoudsplichtig voor de overige watgangen (zoals perceelsslots). 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 perceelssloot 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 (watgangen, waterkeringen, kunstwerken). In de Keur van het waterschap worden met gebods- en verbodsbepalingen de waterstaatsbelangen beschermd. Langs waterkeringen en watgangen 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.

Toekomstige waterhuishouding

Het bestemmingsplan 'Project Duinhoek' maakt uitbreiding van Camping de Quack naar Land 't Mannetje mogelijk. De in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen hotelvoorzieningen en health & wellnessvoorzieningen zijn komen te vervallen en zijn vervangen door een uitbreiding van het aantal

verblijfsmogelijkheden van de camping met onder meer extra kampeerplaatsen en mogelijkheden voor groepskamperen.

De ontwikkeling 'Project Duinhoek' omvat de realisatie van gebouwen, parkeerplaatsen en de aanleg van een brede waterpartij en natuurvriendelijke oevers (wadi) op een kavel van circa 3,6 hectare.

Een deel van het plangebied zal verhard worden. Dit bestemmingsplan maakt de realisatie van 2 nieuwe gebouwen mogelijk. Daarnaast wordt de hoofdontsluitingsweg en worden de parkeerplaatsen verhard. Ontsluitingspaden naar de kampeerplekken worden zo min mogelijk verhard en nieuwe, noodzakelijke verhardingsvlakken worden bij voorkeur uitgevoerd in de vorm van vlonders en/of waterdoorlatende verharding. Zo kan het regenwater zo veel mogelijk infiltreren.

De wadi heeft 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 sloottuiteinden 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.

Het gewijzigde plan is, ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan, gunstiger voor de waterhuishouding. Doordat er minder oppervlakte wordt verhard, met name door de afname van het

benodigde aantal parkeerplaatsen, is de afname van de bergingscapaciteit in het gebied minder groot en is er meer grondwater aanvulling.

Reactie waterschap

Het waterschap heeft aangegeven geen bezwaar te hebben tegen de (nieuwe) invulling van het plangebied. Daar er overwegend gekampeerd wordt, is er veel groen maaiveld waarin regenwater kan worden opgenomen. Met name in het natte seizoen zullen er weinig kampeerdere zijn en kan het groene oppervlak optimaal benut worden voor de wateropname.

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

Op basis van het Definitief Stedenbouwkundig Plan Project Duinhoek is een onderzoek uitgevoerd naar het benodigde aantal parkeerplaatsen, mede door maatschappelijke ontwikkelingen en gewijzigde omstandigheden is het stedenbouwkundig plan bijgesteld. Hierdoor is ook de parkeerbehoefte bijgesteld.

Parkeerbehoefteberekening

De parkeerbehoefte is opnieuw berekent aan de hand van het Herijking Stedenbouwkundig Plan Project Duinhoek, de parkeernormen van de gemeente Hellevoetsluis zoals vastgesteld in de Parkeernormen Hellevoetsluis 2011 (zie bijlage 10) hebben hierbij als basis gediend. In de berekening is daarnaast uitgegaan van nieuwe percentages voor 'aandeel bezoek', uit CROW kencijfers 2012. Hiermee wordt afgeweken van het gemeentelijk beleid. Het toepassen van deze percentages zorgt voor een gedegen parkeerbehoefteberekening. Mede hierdoor is het gerechtvaardigd af te wijken van de vastgestelde gemeentelijke parkeernormen.

In de hierna weergegeven tabel is de parkeerbehoefte (per functie) van het programma berekend aan de hand van de bijbehorende parkeernorm, zie bijlage 11 voor de volledige notitie en berekening. In totaal zijn 47 parkeerplaatsen benodigd. Hierna wordt tevens een nadere toelichting gegeven op de berekening en de gehanteerde normen.

Toelichting op berekening en tabel

Bij de berekening is geen rekening gehouden met enige leegstand, maar is uitgegaan van het maatgevende moment; de zomer. Bij de camping is uitgegaan dat er één auto op de standplaats (kampeerplaats) zelf wordt geparkeerd. De functies (in de tabel) aangeduid met een * worden enkel bezocht door gasten van de camping. Daarom is voor deze functies het aandeel bezoek van de parkeerkencijfers afgetrokken. Voor de functies bowling en indoorgolf is uitgegaan van 2 banen en 2 holes. De geplande omvang van de functies is dermate beperkt dat dit wordt gerechtvaardigd.

De functies die ondersteunend zijn aan de camping en het zwembad, namelijk de sanitaire voorzieningen en de kleedruimtes, genereren geen eigen parkeervraag. Voor de werkzaamheden bij deze functies wordt verondersteld dat dit uitgevoerd wordt door de medewerkers van de camping. De parkeervraag voor de functie zwembad is daarom verhoogd tot 1 parkeerplaats.

Voor de functie duincottages is afgeweken van de parkeernorm van de gemeente, aangezien Goudappel Coffeng een parkeernorm van 1.7 parkeerplaats per cottage niet toereikend acht. Daarom is uitgegaan van het nieuwe maximum parkeerkencijfer van het CROW (2012, publicatie 317) voor de functie bungalowpark.

Programma	Functie	Omvang	Parkeer-norm	Eenheid	Aandeel bezoek	Aangepaste norm	Parkeer-vraag
Camping	Camping	38	1,3	Standplaats	-	1,3	49
Campingwinkel	Detailhandel	300	4	100 m² bvo	89%	0,44	1
Receptie	Kantoren zonder baliefunctie	225	2	100 m² bvo	5%	1,9	4
Recreatie/filmzaal	Cultureel centrum/ wijkgebouw	800	3	100 m² bvo	90%	0,3	2
Bowling	Bowlingcentrum	2	2,5	Baan	89%	0,275	1
indoorgolf	Golfbaan	2	8	Holes	93%	0,56	1
Kidsplaycenter	Overdekte speeltuin	900	12	100 m² bvo	97%	0,36	3
Horeca	Café/bar/cafetaria	500	7	100 m² bvo	90%	0,7	4
Sanitaire voorzieningen	n.v.t. (ondersteunend)						0
Sauna	health en wellness	225	6	100 m² bvo	99%	0,06	0
Kleedruimtes	n.v.t. (ondersteunend)						0
Zwembad	Zwembad	300	12	100 m² bassin	99%	0,12	1
Duincottages	Bungalowpark	8	2,2	Bungalow	-	2,2	18
Subtotaal							85
Camping	Parkeren op standplaats	38	1	Standplaats	-	1	-38
Totaal							47

Resumé

De totale parkeerbehoefte (zonder parkeren op standplaatsen) bedraagt 85 parkeerplaatsen. Rekening houdend met parkeren op standplaatsen bij de functie Camping is de parkeerbehoefte bepaald op 47 parkeerplaatsen. In de regels van dit bestemmingsplan is vastgelegd dat ten minste 47 parkeerplaatsen moeten worden gerealiseerd. In het Herijkte Stedenbouwkundig plan is uitgegaan van de realisatie van 60 parkeerplaatsen. Hiermee wordt ruim voldaan aan de parkeervraag.

Verkeer

In het plan worden een aantal nieuwe kampeerplaatsen mogelijk gemaakt en is er ruimte voor een achttal bijzondere verblijfseenheden, zoals duincottages of -lodges. Daarnaast wordt er voorzien in

een groepsaccommodatie voor ca. 30 personen. Deze verblijfseenheden, tezamen met de nieuwe voorzieningen, zorgen naar verwachting voor een maximale verkeersproductie van ca. 73 motorvoertuigen per etmaal in het zomerseizoen. Zie bijlage 12 voor de exacte berekening van de etmaalintensiteit. Deze beperkte toename van het verkeer zal geen (grote) gevolgen hebben voor de bereikbaarheid en verkeersafwikkeling. Dit is aangetoond met een geactualiseerd verkeersonderzoek (bijlage 12).

Verder heeft het waterschap (in haar reactie op de waterparagraaf) nog aangegeven dat zij het van belang vinden dat de toename van verkeersbewegingen rond het plangebied niet leiden tot verkeers- onveilige situaties of onaanvaardbare verkeersdrukte. Ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan zijn een aantal functies komen te vervallen. Hierdoor zal de toename van het verkeer ten gevolge van de te verwachte bezoekersaantallen van de camping minder zijn dan eerst verwacht in het kader van het ontwerpbestemmingsplan. Dit komt ten gunste van de verkeersveiligheid, bereikbaarheid en afwikkeling van het verkeer.

Conclusie

Conclusie uit deze berekening is dat er ten minste 47 parkeerplaatsen nodig zijn voor de voorzieningen zoals ze in dit plan zijn opgenomen er van uitgaande dat de faciliteiten uitsluitend toegankelijk zijn voor campinggasten. Goudappel Coffeng stelt dat het in het Herijkte Stedenbouwkundig plan opgenomen aantal parkeerplaatsen (60) ruim voldoende is. Hiermee wordt voldaan aan de parkeerbehoefte. Het plan heeft geen (grote) gevolgen voor de bereikbaarheid en afwikkeling.

5.5 Bezinning en schaduw

Bewoners van de naastgelegen recreatiewoningen aan de Parkweg en de Voorweg vreesden voor een afname van bezinning op hun perceel en woning en daarmee een aantasting op hun woon- en leefklimaat als gevolg van de realisatie van het ontwerpbestemmingsplan, waarbij met name de hoogte van het eerder geprojecteerde hotel (23 m) van belang was. Om de effecten van de bebouwing in beeld te brengen is een studie verricht naar de effecten van de voorgenomen ontwikkeling op de bezinning (dan wel schaduwhinder op) de percelen en woningen aan de Parkweg en de Voorweg. Mede vanwege de maatschappelijke ontwikkeling en de ingediende zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan is een herijking opgesteld van het stedenbouwkundig plan. Aan de hand van dit nieuwe stedenbouwkundige plan is de bezonningsstudie geactualiseerd. Hieronder zijn de bevindingen van het geactualiseerde onderzoek weergegeven, de schaduwstudie zelf is opgenomen als bijlage 13 bij deze toelichting.

Onderzoek

Het realiseren van het bestemmingsplan betekent een afname van de bezinning 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 50 minuten voor zonsondergang schaduw. Circa 25 minuten voor zonsondergang zijn de eerste woningen geheel in schaduw gehuld.

In de zomer valt de schaduw 25 minuten voor zonsondergang op de percelen en 5 minuten later op de voorgevels. De eerste woning is 20 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 25 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 verandert 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 leefklimaat van de bewoners van de omliggende recreatiewoningen aan de Parkweg en de Voorweg niet onevenredig aangetast door de realisatie van het bestemmingsplan 'Project Duinhoek'.

6 Economische uitvoerbaarheid

Financiële haalbaarheid

Dit bestemmingsplan voorziet in de uitvoering van de (bijgestelde) bouw- en inrichtingsplannen, zoals omschreven in het document Herijking Stedenbouwkundig Plan Project Duinhoek. Deze uitvoering is geheel voor rekening en risico van de initiatiefnemer van het plan, zijnde Exploitatiemaatschappij De Quack.

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 c.q. grondeigenaar is op 24 februari 2010 en op 5 november 2012 een anterieure overeenkomst (samenwerkingsovereenkomst en realisatieovereenkomst) afgesloten. Deze overeenkomsten tezamen zijn aan te merken als een overeenkomst zoals bedoeld in artikel 6.24 eerste lid van de Wro. Uit de overeenkomsten 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

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 (verblijfs)recreatieve voorzieningen een plek kunnen krijgen. Verder voorziet de bestemming mede in een aantal voorzieningen, waaronder groenvoorzieningen, verkeersvoorzieningen, water en brandblusvoorzieningen. Doel van het plan is het aanbod aan recreatief-toeristische voorzieningen op de camping te versterken.

De bouwvlakken binnen de bestemming *Recreatie – Verblijfsrecreatie* mogen benut worden voor de situering van de geprojecteerde voorzieningen, waarbij een onderscheid is gemaakt tussen de centrale campingvoorzieningen, waaronder de entree en administratieve voorzieningen, de campingwinkel, (indoor) kinderspeelvoorzieningen, horecavoorzieningen en overige voorzieningen voor de campinggasten zoals een fietsenverhuur (zuidelijk bouwvlak).

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. 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 er een bouwvlak aangewezen voor een uitbreiding van bijzonder verblijfsvoorzieningen waaronder groepsaccommodatie en recreatieve voorzieningen voor de campinggasten zoals een zwemgelegenheid en een sauna (westelijk bouwvlak). Voor het overige zijn binnen het bestemmingsvlak meer algemene voorzieningen zoals parkeer- en verkeersvoorzieningen, water en groenvoorzieningen ten dienste van de bestemming toegestaan. De regels laten het gebruik van de bebouwing voor educatief medegebruik mogelijk.

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

Door het laten vallen van dagrecreatieve voorzieningen zoals het health en wellnesscentrum, die voor een belangrijk deel waren georiënteerd op andere dan gasten dan die van de camping, wordt tegemoet gekomen aan een aantal van de ingediende zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan.

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 47 parkeerplaatsen. Op basis van een berekening van de parkeerbehoefte is bepaald dat daarmee voldoende parkeervoorzieningen voor de binnen het plangebied te realiseren functies aanwezig is. Om de benodigde parkeerplaatsen te borgen is een regeling opgenomen voor parkeren (zie hieronder).

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 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, zoals een wadi.

Bebouwing

Binnen de bestemming is de grondoppervlakte van de hoofdgebouwen beperkt tot in totaal 4.400 m²; de bebouwing kan worden verdeeld tussen de beide op de kaart aangegeven bouwvlakken. Het westelijk bouwvlak voorziet in een maximale goot- en bouwhoogte van 6 meter. Ter plaatse van het zuidelijke bouwvlak mag de goot- en bouwhoogte van de bebouwing niet meer bedragen dan 10 meter.

Parkeren

Om te voldoen aan de benodigde parkeerbehoefte is in deze bestemming een regeling opgenomen over de aanleg van parkeerplaatsen. Deze regeling bepaalt dat ten minste 47 parkeerplaatsen moeten worden gerealiseerd. De parkeerbehoefte is berekend op basis van de gemeentelijke parkeernormen (bijlage 10). Op basis van de notitie Actualisatie verkeersonderzoek camping De Quack (bijlage 11) wordt gemotiveerd afgeweken van de gemeentelijke normen. Een onderbouwing van de parkeerbehoefte is opgenomen in paragraaf 5.4. Voor de bestemming is per functie de parkeervraag berekend.

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.

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.

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.

Algemene wijzigingsregels

In dit artikel is een aantal algemene wijzigingsregels opgenomen. Het betreft een standaardregeling die het mogelijk maakt om bij de uitvoering van bouwplannen beperkte afwijkingen van het plan mogelijk te maken die niet met een omgevingsvergunning voor afwijken geregeld kunnen worden. Het betreft bijvoorbeeld een geringe wijziging van de bestemmingsgrens.

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 14 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).

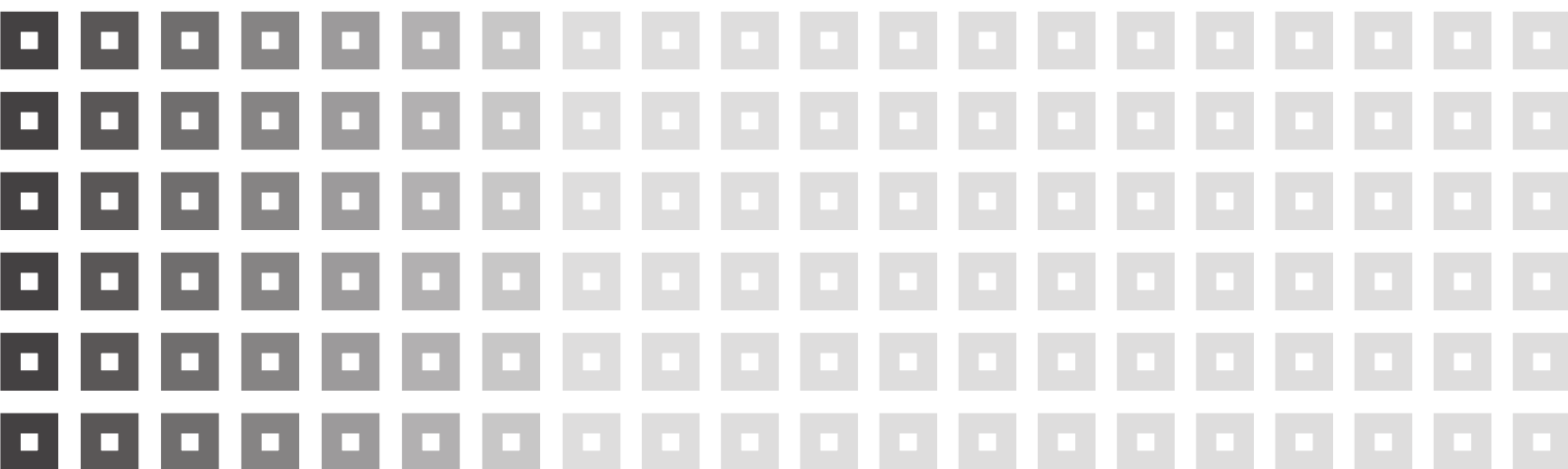
De ontvangen overlegreacties zijn samengevat en beantwoord. Het samenvattend overzicht van de overlegreacties en de beantwoording zijn opgenomen als bijlage 14 bij dit bestemmingsplan.

9.3 Zienswijzen

Conform het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening is een ieder in de gelegenheid gesteld een zienswijze op het ontwerp bestemmingsplan Project Duinhoek bij de raad in te dienen. Daartoe heeft het ontwerp bestemmingsplan (en de bijhorende documenten) van 9 februari 2012 tot en met 21 maart 2012 ter inzage gelegen.

Er zijn zeven zienswijzen bij de raad ingediend. De ontvangen zienswijzen zijn samengevat en beantwoord. Het samenvattend overzicht van de zienswijzen en de beantwoording is opgenomen in de Nota van Beantwoording Zienswijzen.

Na de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan is, mede naar aanleiding van ingediende zienswijzen (en gewijzigde maatschappelijke omstandigheden, zoals de marktsituatie), door de initiatiefnemer besloten voor de komende planperiode af te zien van de realisatie van een health & wellnesscomplex en in verband daarmee ook van een hotelaccommodatie en de daarbij behorende bebouwing. Thans is gekozen voor een opzet waarbij naast de verplaatsing en uitbreiding van bestaande campingvoorzieningen tevens wordt ingezet op een verbreding van de campingvoorzieningen voor gasten in samenhang met een uitbreiding van het aantal recreatieve verblijfsplaatsen. In verband daarmee is een nieuw stedenbouwkundig plan opgesteld. Dit stedenbouwkundig plan is de basis geweest voor de bijstellingen en aanpassingen van het ontwerpbestemmingsplan.



Inhoudsopgave

HOOFDSTUK 1	Inleidende regels	2
Artikel 1	Begrippen	3
Artikel 2	Wijze van meten	8
HOOFDSTUK 2	Bestemmingsregels	9
Artikel 3	Recreatie - Verblijfsrecreatie	9
Artikel 4	Verkeer	12
HOOFDSTUK 3	Algemene regels	13
Artikel 5	Antidubbeltelregel	13
Artikel 6	Algemene afwijkingsregels	14
Artikel 7	Algemene bouwregels	15
Artikel 8	Algemene wijzigingsregels	16
Artikel 9	Overige regels	17
HOOFDSTUK 4	Overgangs- en slotregels	19
Artikel 10	Overgangsrecht	19
Artikel 11	Slotregel	20

HOOFDSTUK 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0530.BPDeQuack2011-VG01 met de bijbehorende regels en bijlagen.

1.2 plan

het bestemmingsplan "Project Duinhoek" van de gemeente Hellevoetsluis.

1.3 aanduiding

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden.

1.4 bebouwing

één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

1.5 functiegebonden detailhandel

detailhandel in goederen die direct verband houden en passen bij de hoofdbestemming en/of een directe relatie hebben met de ter plaatse toegestane (hoofd)bestemming waarbij slechts sprake is van ongeschikte functiegebonden activiteiten en geen sprake is van een zelfstandige vestiging. Onder functiegebonden detailhandel wordt bijvoorbeeld verstaan: een kampwinkel bij verblijfsrecreatieve voorzieningen, de verkoop van zwembad en golfartikelen bij een golfbaan;

1.6 bedrijfsgebonden functies

functies die een niet zelfstandig onderdeel vormen van de hoofdfunctie en die een directe relatie hebben met de hoofdfunctie zoals fitnessvoorzieningen, baden en sauna's, massagevoorzieningen, horecavoorzieningen bij een health en wellnesscenter en speelvoorzieningen, een recreatiezaal, een kampwinkel en verhuur van fietsen bij een camping;

1.7 bedrijfsgebonden horeca

horecafuncties die een niet zelfstandig onderdeel vormen van de toegewezen hoofdfunctie of het bedrijf en ongeschikt zijn aan de hoofdfunctie, zoals een kantine, een bedrijfsrestaurant, alsmede bedrijfsgebonden horeca zoals horecabedrijven die deel uitmaken van een eenheid met meerdere functies;

1.8 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak.

1.9 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met een zelfde bestemming.

1.10 bevoegd gezag

bestuursorgaan dat bevoegd is tot het nemen van een besluit ten aanzien van een aanvraag om een omgevingsvergunning of ten aanzien van een al verleende omgevingsvergunning.

1.11 bijbehorend bouwwerk

uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd gebouw, of ander bouwwerk, met een dak.

1.12 bouwen

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats.

1.13 bouwvlak

een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegelaten.

1.14 bouwwerk

Elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct, hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond.

1.15 detailhandel

het bedrijfsmatig aan particulieren te koop of te huur aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, verkopen en/of leveren van goederen aan personen, die deze goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit; horecadoeleinden worden hier niet onder begrepen.

1.16 doeleinden van openbaar nut

Kleinschalige nutsvoorzieningen, zoals transformatorhuisjes en schakelkastjes, ondergrondse lokale leidingen, tele- en datacommunicatieleidingen, riolering, telefooncellen en wachthuisjes, straatvoorzieningen (o.a. voor afvalstoffen).

1.17 duurzame energieopwekking

voorziening die energie opwekt op een duurzame wijze, waaronder in ieder geval begrepen zonnepanelen, zonnecollectoren, energiedaken, windturbines en Koude-Warmte-opslag.

1.18 educatief medegebruik

een educatief gebruik van de gronden dat ondergeschikt is aan de functie van de bestemming waarbinnen dit educatieve gebruik is toegestaan.

1.19 fastfoodrestaurant

een bedrijf dat in hoofdzaak bestaat uit het verstrekken van maaltijden voor gebruik ter plaatse en afhalen, waarbij het verstrekken van dranken (daar) ondergeschikt is.

1.20 functiegebonden horeca

horecavoorzieningen die een niet zelfstandig onderdeel vormen van de toegewezen hoofdfunctie en ondergeschikt zijn aan de hoofdfunctie, zoals onder meer een kantine, een bedrijfsrestaurant, of horecabedrijven die (onderschikt) deel uitmaken van een eenheid met meerdere functies.

1.21 gebouw

elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.

1.22 horeca

een bedrijf dat is gericht op het verstrekken van een nachtverblijf en/of het ter plaatse nuttigen van voedsel en dranken en/of het exploiteren van zaalaccommodatie, een en ander gepaard gaande met dienstverlening, onderverdeeld in categorie 1 en 2. Tot de 1 t/m 2 genoemde begrippen worden mede begrepen de niet genoemde, maar naar aard, omvang en uitstraling op het woon- en leefmilieu vergelijkbare horecasoorten:

1. horeca categorie 1: een bedrijf dat in hoofdzaak is gericht op het bedrijfsmatig verstrekken van ter plaatse bereide snacks, ijs en kleine maaltijden voor consumptie zowel ter plaatse als elders, met daaraan ondergeschikt het verstrekken van dranken, zoals een snackbar, cafetaria, lunchroom en ijssalon;
2. horeca categorie 2: een bedrijf dat in hoofdzaak is gericht op het bedrijfsmatig verstrekken van overwegend alcoholische dranken voor consumptie ter plaatse, al dan niet in combinatie met kleine etenswaren, zoals een café.

1.23 kampeerterrein

een terrein of plaats, geheel of gedeeltelijk ingericht, en blijkens die inrichting bestemd, om daarop gelegenheid te geven tot het plaatsen of geplaatst houden van kampeermiddelen ten behoeve van recreatief nachtverblijf.

1.24 kansspelautomaat

een toestel, ingericht voor de beoefening van een spel, dat bestaat uit een door de speler in werking gesteld, mechanisch, elektrisch of elektronisch proces, waarbij het resultaat kan leiden tot de middellijke of onmiddellijke uitkering van prijzen of premies, daaronder begrepen het recht om gratis verder te spelen.

1.25 kansspelautomatenhal

een inrichting, toegankelijk vanaf de openbare weg, waar meer dan twee kansspelautomaten staan opgesteld.

1.26 peil

- a. voor bouwwerken: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld;
- b. indien aan de weg wordt gebouwd, dient de kruin van de weg aangehouden te worden;
- c. indien in of op het water wordt gebouwd dient het plaatselijk peil, dan wel het afgewerkte maaiveld aangehouden te worden.

1.27 recreatief bedrijf

een bedrijf gericht op de commerciële exploitatie van recreatieve voorzieningen

1.28 permanente bewoning

het gebruik als hoofdverblijf.

1.29 recreatiewoning/appartement

een woning of een onderdeel van een gebouw, al dan niet aaneengesloten of gestapeld, geen woonkeet en geen caravan of ander bouwsel op wielen zijnde, uitsluitend bestemd om te dienen als recreatief woonverblijf voor een persoon, gezin of andere groep mensen, die daar geen hoofdverblijf hebben; van hoofdverblijf is hier sprake, indien het gebruik als woning door een persoon, gezin of andere groep personen:

- a. noopt tot inschrijving in het bevolkingsregister van Hellevoetsluis overeenkomstig de (geldende) wettelijke voorschriften (Wet gemeentelijke basisadministratie persoonsgegevens), en/of;
- b. inhoudt dat in de woning, in een kalenderjaar, meer dan 182 maal, al dan niet achtereenvolgend door een zelfde persoon, gezin of andere groep mensen, nachtverblijf wordt gehouden.

1.30 restaurant

een bedrijf, dat in hoofdzaak bestaat uit het bereiden en verstrekken van maaltijden voor gebruik ter plaatse, waarbij het verstrekken van alcoholische dranken (daar) ondergeschikt is.

1.31 recreatieve voorziening

een voorziening, ondersteunend aan de hoofdfunctie verblijfsrecreatie, gericht op en bedoeld voor (verblijfs)recreanten;

1.32 standplaats ambulante handel

het bedrijfsmatig, anders dan in een winkel, goederen te koop aanbieden of verkopen aan en in rechtstreekse aanraking met particulieren.

1.33 standplaats (woonwagen)

een kavel bestemd voor het plaatsen van een woonwagen, waarop voorzieningen aanwezig zijn die op het leidingennet van de openbare nutsbedrijven, andere instellingen of de gemeente kunnen worden aangesloten.

1.34 seksinrichting

de voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden. Onder een seksinrichting worden in elk geval verstaan: een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater, een parenclub of een prostitutiebedrijf waaronder tevens begrepen een erotische-massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar.

1.35 straatmeubilair

al dan niet zijnde bouwwerken ten behoeve van openbare (nuts)-voorzieningen, zoals:

1. verkeersgeleiders, verkeersborden, lichtmasten, zitbanken, bloembakken;
2. telefooncellen,abri's, kunstwerken, speeltoestellen en draagconstructies voor reclame;
3. kleinschalige bouwwerken ten behoeve van (openbare) nutsvoorzieningen met een inhoud van ten hoogste 50 m³ en een hoogte van ten hoogste 2.7 m), waaronder begrepen voorzieningen ten behoeve van telecommunicatie, energievoorziening en brandkranen;
4. afvalinzamelsystemen.

1.36 verblijfsrecreatie

het nachtverblijf voor recreatieve doeleinden buiten de eerste woning zoals een camping, waarbij tenminste een nacht wordt doorgebracht, met uitzondering van overnachtingen bij familie en kennissen.

1.37 verblijfsrecreatieve voorzieningen

Voorzieningen, die ondersteunend zijn aan de hoofdfunctie verblijfsrecreatie en in hoofdzaak ten dienste zijn van de verblijfsrecreant.

1.38 watergang

Een werk al of niet overdekt, dienend om in het openbaar belang water te ontvangen, te bergen, af te voeren en toe te voeren, de boven water gelegen taluds, bermen en onderhoudspaden daaronder mede verstaan.

1.39 weg

alle voor het openbaar rij- of ander verkeer openstaande wegen of paden daaronder begrepen de daarin gelegen bruggen en duikers, de tot de wegen of paden behorende bermen en zijkanten, alsmede de aan de wegen liggende en als zodanig aangeduide parkeerterreinen.

1.40 windturbine

een turbine, voorzien van wieken of rotoren, geplaatst op een mast of soortgelijke constructie, waarmee de bewegingsenergie van de lucht (wind) wordt omgezet in rotatie-energie voor het opwekken van elektriciteit.

Artikel 2 Wijze van meten

2.1

Bij de toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1.1 De goothoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.

N.B.: bij een lessenaarsdak wordt de laagste snijlijn als goothoogte aangemerkt.

2.1.2 De hoogte van een bouwwerk:

Vanaf het peil tot het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, vlaggenmasten, liftschacht, trappenhuis, antennes, lichtkoepels en daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

2.1.3 De oppervlak van een bouwwerk:

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte terrein ter plaats van het bouwwerk.

2.1.4 De inhoud van een bouwwerk:

tussen de onderzijde van de begane grond vloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.

2.1.5 Bebouwd oppervlak / te bebouwen oppervlak

de gezamenlijke grondoppervlakte van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

2.1.6 Vloeroppervlak

de gezamenlijke vloeroppervlakte ten behoeve van een functie.

2.1.7 Windturbine

a. bij een horizontale as:

1. vanaf peil tot aan de (rotor)as van de windturbine in die situatie wanneer deze op de grond wordt geplaatst;
2. vanaf de voet van de installatie tot aan de (rotor)as van de windturbine in die situatie wanneer deze op het dak van een gebouw of bouwwerk, geen gebouw zijnde worden geplaatst;

b. bij een verticale as:

1. vanaf het peil tot aan de bovenkant van de constructie in die situatie wanneer deze op de grond wordt geplaatst;
2. vanaf de voet van de installatie tot aan de bovenkant van de constructie in die situatie wanneer deze op de grond wordt geplaatst.

2.2 Ondergeschikte bouwdelen

Bij toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen, als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouw- en bestemmingsgrenzen niet meer bedraagt dan 0,50 meter.

HOOFDSTUK 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Recreatie - Verblifsrecreatie

3.1 Bestemmingsomschrijving

3.1.1 Bestemming gronden

De voor 'Recreatie - Verblifsrecreatie' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. (verblijfs)recreatie, met uitzondering van een (appartementen)hotel;
- b. (verblijfs)recreatieve voorzieningen;
- c. functiegebonden detailhandel tot een vloeroppervlak van ten hoogste 250 m² en
- d. functiegebonden horeca waarbinnen horeca categorie 1 en 2, een fastfoodrestaurant en een restaurant zijn toegestaan,

alsmede

- e. verkeersvoorzieningen, waaronder begrepen ontsluitingswegen, parkeervoorzieningen, fiets- en voetpaden;
- f. voorzieningen ten behoeve van openbaar nut;
- g. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- h. groenvoorzieningen;
- i. brandblusvoorzieningen;
- j. voorzieningen ten behoeve van duurzame energieopwekking;
- k. educatief medegebruik;

met bijbehorende bouwwerken en voorzieningen, een en ander met inachtneming van het bepaalde in lid 3.1.2.

3.1.2 Nadere bestemmingsbepalingen

Ter plaatse van de functieaanduiding:

- a. 'ontsluiting' zijn de gronden in ieder geval bestemd voor een ontsluitingsweg met bijbehorende bouwwerken en voorzieningen;
- b. 'parkeerterrein' zijn de gronden in ieder geval bestemd voor parkeer- en groenvoorzieningen met bijbehorende bouwwerken en voorzieningen, waarbij ten minste 47 parkeerplaatsen moeten worden aangelegd.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. hoofdgebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd; buiten het bouwvlak zijn bijgebouwen alsmede gebouwen ten dienste van (openbare) nutsvoorzieningen toegestaan;
- b. de totale oppervlakte van gebouwen binnen de bouwvlakken tezamen mag niet meer bedragen dan 4.400 m²;
- c. de maximale goot- en bouwhoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)' is aangegeven;
- d. buiten de bouwvlakken mogen bijgebouwen worden gebouwd, waarbij:
 1. de gezamenlijke grondoppervlakte van overige bijgebouwen buiten de bouwvlakken ten hoogste 100 m² mag bedragen;
 2. de bouwhoogte maximaal 3 m mag bedragen;

- e. ten aanzien van bouwwerken ten behoeve van doeleinden van openbaar nut:
 1. de inhoud van bouwwerken mag maximaal 50 m³ per op te richten bouwwerk bedragen;
 2. de bouwhoogte maximaal 3 m mag bedragen.

3.2.2 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt dat:

- a. de bouwhoogte maximaal 6 meter mag bedragen, met uitzondering van:
 1. erf- en terreinafscheidingen, waarbij de bouwhoogte maximaal 3 m mag bedragen;
 2. lichtmasten, waarvan de hoogte maximaal 12 meter mag bedragen;
 3. antennes en antennemasten, waarvan de hoogte, gemeten vanaf de voet, maximaal 10 meter mag bedragen;
 4. luifels en overkappingen, waarbij de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 4 m;
- b. de totale oppervlakte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde binnen en buiten de bouwvlakken tezamen mag niet meer bedragen dan 1.400 m².

3.3 **Specifieke gebruiksregels**

3.3.1 *Verboden gebruik*

Onder verboden gebruik wordt in ieder geval verstaan het gebruik van gronden en bouwwerken:

- a. voor permanente bewoning;
- b. als standplaats voor woonwagens;
- c. het gebruik van de gronden voor (zelfstandige) recreatiewoningen, welke geen deel uitmaken van een recreatief bedrijf;
- d. als kansspelautomatenhal;
- e. als seksinrichting.

3.3.2 *Parkeren*

Ten aanzien van parkeren geldt dat:

- a. parkeren op eigen terrein moet plaatsvinden;
- b. het aantal gerealiseerde parkeerplaatsen niet mag verminderen.

3.4 **Afwijken van de bouwregels**

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.2 teneinde bouwwerken ten behoeve van duurzame energieopwekking toe te staan, waarbij geldt dat:

- a. de bouwhoogte van windturbines mag niet meer bedragen dan:
 1. 12 m, gemeten vanaf de voet van de installatie, in die situatie wanneer deze op de grond worden geplaatst;
 2. 10 m, gemeten vanaf de voet van de installatie, in die situatie wanneer deze op het dak van een gebouw of bouwwerk, geen gebouw zijnde worden geplaatst;
- b. bij windturbines mag de diameter van de rotorbladen niet meer bedragen dan:
 1. 4 m indien de turbine is uitgevoerd met een verticale as;
 2. 8 m indien de turbine is uitgevoerd met een horizontale as;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken ten behoeve van duurzame energieopwekking mag niet meer bedragen dan 4 m, gemeten vanaf de voet van de installatie.

- d. burgemeester en wethouders nadere eisen kunnen stellen aan:
 - 1. het aantal bouwwerken ten behoeve van duurzame energieopwekking;
 - 2. de situering van bouwwerken ten behoeve van duurzame energieopwekking.

Artikel 4 Verkeer

4.1 Bestemmingsomschrijving

4.1.1 Bestemming gronden

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen en paden;
 - b. parkeervoorzieningen
 - c. langzaamverkeersroute(s);
 - d. in- en uitritten;
 - e. groenvoorzieningen;
 - f. voorzieningen van openbaar nut;
 - g. water- en waterhuishoudkundige voorzieningen, waaronder begrepen infiltratievoorzieningen;
- met bijbehorende bouwwerken en voorzieningen.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Bouwwerken

Binnen de in lid 4.1.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming, waaronder begrepen straatmeubilair, worden gebouwd.

HOOFDSTUK 3 Algemene regels

Artikel 5 Antidubbelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 6 Algemene afwijkingsregels

6.1 Afwijken van de bepalingen

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van de bepalingen van het plan voor:

- a. afwijkingen van de voorgeschreven minimum en maximum maten inzake hoogte, afstanden en oppervlakten met niet meer dan 10%, voor zover daarvoor in de regels geen bijzondere afwijkingsregels zijn opgenomen;
- b. het bouwen van kleine, niet voor bewoning bestemde gebouwtjes en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van doeleinden van openbaar nut, zoals transformatorhuisjes, schakelhuisjes, reduceerstations en naar aard daarmee gelijk te stellen gebouwtjes, met uitzondering van verkooppunten voor motorbrandstoffen, voor zover deze bouwwerken geen grotere goothoogte dan 3,5 meter en geen groter oppervlak dan 10 m² hebben;
- c. het bouwen van voorzieningen ten dienste van het ontvangen en zenden van radio- en televisiesignalen, voor zover deze voorzieningen van geringe horizontale afmetingen zijn en mits de hoogte niet meer bedraagt dan maximaal 15 meter;
- d. het overschrijden van de bouwgrenzen met te hoogste 1,5 meter ten behoeve van ondergeschikte bouwdelen als .plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, balkons, overstekende daken en brandtrappen.

6.2 Voorwaarden

Het bevoegd gezag kan bij het verlenen van de omgevingsvergunning voorwaarden stellen ten behoeve van een ruimtelijk verantwoorde situering van de bebouwing.

6.3 Toetsingskader

De onder 6.1 genoemde omgevingsvergunning mag slechts worden verleend indien hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:

1. de gebruiksmogelijkheden van één of meer functies van de aangrenzende gronden en bouwwerken;
2. de stedenbouwkundige (hoofd)structuur van het plangebied en/of ruimtelijke kwaliteit van het gebied en er geen sprake is van een onevenredige aantasting van belangen van derden.

Artikel 7 Algemene bouwregels

7.1 Keur

Bij initiatieven op gronden met de bestemming Water of de dubbelbestemming Waterstaat-Waterkering alsmede binnen een afstand van 5 meter uit de bestemmingsgrens van de bestemming Water of Waterstaat - Waterkering of Waterstaat - Overig dient de Keur van het Waterschap Hollandse Delta in acht te worden genomen.

7.2 Uitsluiting aanvullende werking van de bouwverordening

De regels van de bouwverordening ten aanzien van onderwerpen van stedenbouwkundige aard blijven buiten toepassing, behoudens ten aanzien van de volgende onderwerpen:

- a. bereikbaarheid van gebouwen voor wegverkeer;
- b. bereikbaarheid van gebouwen voor gehandicapten.

Artikel 8 Algemene wijzigingsregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemmingen te wijzigen, ten aanzien van de plaats van de bestemmingsgrenzen, voor zover de afwijking van geringe aard is en ten aanzien van ondergeschikte punten, wanneer dit met het oog op praktische uitvoering gerechtvaardigd is, respectievelijk indien de aanpassing aan de terreingesteldheid dit noodzakelijk maakt en de belangen van derden niet onevenredig wordt geschaad.

Artikel 9 Overige regels

Indien en voor zover in deze regels wordt verwezen naar wetten, verordeningen of enige andere algemeen verbindende regeling, dienen deze regelingen te worden gelezen zoals deze luiden op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerpplan.

HOOFDSTUK 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 10 Overgangsrecht

10.1 Overgangsrecht bouwwerken

10.1.1

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:

- a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
- b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de bouwvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

10.1.2 *Mogelijkheid tot afwijken*

Het bevoegd gezag kan eenmalig afwijken van het bepaalde in lid 12.1.1 voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in lid 12.1.1 met maximaal 10%.

10.1.3 *Niet van toepassing*

Het bepaalde in lid 12.1.1 is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

10.2 Overgangsrecht gebruik

10.2.1 *Voortzetting van gebruik*

Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.

10.2.2 *Verandering strijdig gebruik*

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in lid 12.2.1, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

10.2.3 *Onderbreking gebruik*

Indien het gebruik, bedoeld in lid 12.2.1, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

10.2.4 *Uitzondering*

Het bepaalde in lid 12.2.1 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

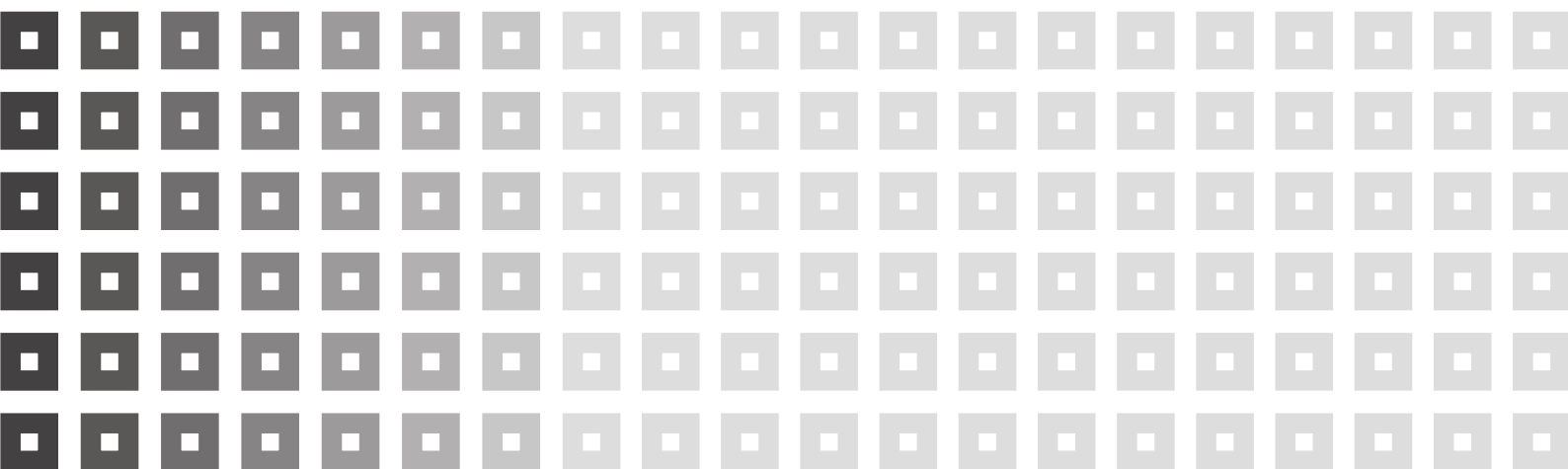
Artikel 11 Slotregel

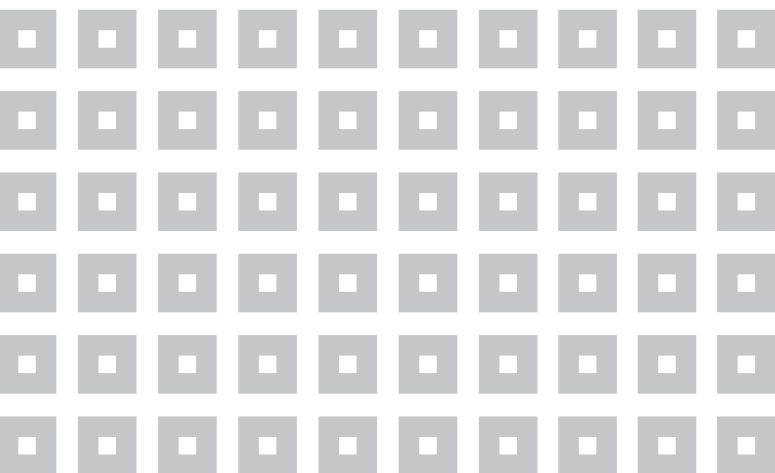
Deze regels worden aangehaald als "regels van het bestemmingsplan Project Duinhoek".

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Hellevoetsluis, gehouden op 20 december 2012.

De griffier,

De voorzitter,





KuiperCompagnons

Ruimtelijke Ordening, Stedenbouw, Architectuur, Landschap
City & Regional Planning, Urban Design, Architecture, Landscape

e-mail: kuiper@kuiper.nl

www.kuiper.nl

Van Nelle Ontwerpfabriek

Schiegebouw

Van Nelleweg 6060

3044 BC Rotterdam

T 010 433 00 99

F 010 404 56 69

