

Toelichting

Bestemmingsplan "Recreatieterrein Schelphoek, herziening 1984".

Inleiding.

Bij besluit van de raad van 18 augustus 1977, nummer 10 is het bestemmingsplan "Recreatieterrein Schelphoek" vastgesteld. Gedeputeerde staten van Zeeland hebben daaraan hun goedkeuring gehecht bij besluit van 24 oktober 1978, onder nummer 92/212, 4e afd. bur. R.O..

Het plan zoals het tot dusver heeft gegolden omvat naast een grootschalig gebied voor extensieve recreatie gericht op de oever van het Veerse Meer een binnendijs gelegen terrein aan de Muidenweg bestemd voor verblijfsrecreatie. Aan deze bestemming lag de gedachte te grondslag een terrein voor vakantiebungalows te realiseren aansluitend op het bestaande vakantiewoningen-gebied "De Inlaag" juist ten noorden van de vorenbedoelde kavel. In verband met het feit, dat bij de planvoorbereiding en -vaststelling nog niet kon worden overzien welke feitelijke opzet en vormgeving het bungalowgebied diende te verkrijgen is de betreffende bestemming bij wijze van globale regeling aangeduid. Middels de uitwerkingsplicht als bedoeld in artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening diende de bestemming nader te worden gedetailleerd.

Om voor de gemeente dwingende redenen is het tot dusver nog niet gekomen tot de vorenbedoelde nadere uitwerking en realisering van de bestemming. Dit vond zijn oorzaak in de eigendomssituatie. Gemeentelijke pogingen tot verwerving van de betreffende percelen zijn mislukt. Reeds in een vroege fase zijn de gronden in eigendom overgegaan naar een projekt-ontwikkelingsmaatschappij die elders in de regio al vergelijkbare verblijfsrecreatieve projecten had verwezenlijkt.

Geruime tijd is met de nieuwe grondeigenaresse en de daaraan verbonden beleggers van gedachten gewisseld over de invulling van de vorenbedoelde kavel. In dat kader zijn verscheidene varianten voor wat betreft de te hanteren woningdichtheid, het woningtype en de aanvullende of ondersteunende recreatieve voorzieningen ontworpen en op hun uitvoerbaarheid bezien. De tussentijdse ontwikkelingen op de onroerend goed markt en het uiteindelijke faillissement van de grondeigenaresse hebben ertoe geleid, dat de betreffende percelen voorlopig nog landbouwgrond bleven. De nieuwe marktsituatie maakte het niet gemakkelijk de grond aan een volgend projektontwikkelingsbureau over te dragen.

Opnieuw moest overleg worden gevoerd met verscheidene belangstellenden. Om uiteenlopende redenen hebben deze gemeend af te moeten zien van het ter hand nemen van de planverwezenlijking.

Laatstelijk slaagde "Bergse Beheer" te Bergen (L.) erin de gronden bestemd voor het bungalowgebied in optie te verkrijgen. Mede vanwege de gunstiger condities verbonden aan de verwerving van het perceel en de verbeterde vooruitzichten voor de exploitatie van het plan, is genoemde maatschappij inmiddels tot aankoop overgegaan. Tegelijkertijd is een schetsplan ontworpen voor de inrichting van het gebied.

Inhoud van de planherziening.

Als uitvloeisel van de toen levende gedachten omtrent de behoefte en de economische uitvoerbaarheid, wordt in het plan "Recreatieterrein Schelphoek" uitgegaan van een tamelijk riante vakantiebungalow, welke in een maximum aantal (de mengzone hierbij meegerekend) van 70 moest worden gerealiseerd.

Reeds spoedig na het van kracht worden van het plan is gebleken, dat een zodanige opzet geen kans maakt voldoende rendabel te zijn. Alle sedertdien ontworpen inrichtingsplannen en ook dat van "Bergse Beheer" B.V. gaan derhalve zowel uit van een iets eenvoudiger woningtype als een lichte verdichting van de bouw. In casu betreft het een aantal van 91, waarbij in overeenstemming met de betreffende voorschriften van het geldend plan de strook bestemd tot "Mengzône" mede in de bungalowbouw wordt betrokken (tot 60%).

Naast deze woningen omvat het inrichtingsplan één beheerdersgebouw alsmede voorzieningen voor sport en spel ten behoeve van de bewoners/bezoekers van het verblijfsrecreatieve gebied. Met name zullen enkele speel- en trapveldjes, speelwerktuigen voor kinderen, twee tennisvelden worden aangelegd, alsmede een zwembadje en een kantine.

De thans voorgestane opzet wijkt voor wat betreft de bestemmingen "Verblijfsrecreatie gebied" en "Bos of beplantingsstrook" af van het geldende plan "Recreatieterrein Schelphoek". Met name gaat het hierbij om artikel 3, lid 2 van de bestemmingsplanvoorschriften, dat door een nieuwe bepaling moet worden vervangen, alsmede om artikel 10.

De speelse nieuwe opzet noopt ertoe af te wijken van de rechtlijnige groenopzet aan de oostkant van het verblijfsrecreatie gebied. Teneinde het "inspringen" van enkele bungalowkavels in de groenstrook mogelijk te maken, dient aan laatstgenoemd artikel te worden toegevoegd, dat ter plaatse waar de strook aan verblijfsrecreatie gebied grenst de betreffende gronden tot 40% van de oppervlakte van de strook mede dienstbaar aan de verblijfsrecreatie mogen zijn.

Volledigheidshalve wordt er nog op gewezen, dat het vorenstaande met zich brengt, dat de groenstrook hier en daar wat wordt versmald. Op andere plaatsen daarentegen zal deze een verbreding ondergaan. Mede afhankelijk van de hoedanigheid van de erfbeplanting kan een aantrekkelijk beeld ontstaan van wisselende dichtheid en soort van afschermend groen.

In dit verband mag tot slot niet onvermeld blijven, dat wordt nagestreefd in het kader van de ruilverkaveling "Wolphaartsdijk" een groengebied ten oosten van het bungalowterrein te situeren. De feitelijke situering en omvang staan nog niet vast. Wel kan thans al worden gesteld, dat de bosvoorziening de landschappelijke inpassing van het bungalowterrein ten goede zal komen.

Maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid.

Voor het woningaantal dat krachtens het geldende plan - na uitwerking overeenkomstig artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening - kan worden gebouwd, wordt verwezen naar het gestelde in de toelichting op dat plan. Met inbegrip van het ten dele bebouwen van de "Mengzône" biedt het geldende plan de mogelijkheid maximaal circa 70 vakantiewoningen te bouwen. De voorliggende herziening verhoogt genoemd aantal met 21. Waar de indertijd gedachte vakantiewoningen bij de voorbereiding en vaststelling van het plan "Recreatieterrein Schelphoek" in generlei verband op bezwaren stuiten, mag worden aangenomen dat het toevoegen van de beoogde 21 woningen aan het oorspronkelijke aantal niet op aanmerkelijke bezwaren zal stuiten. Omdat de planverwezenlijking niet kan wachten tot de voorliggende planherziening rechtskracht heeft verkregen, wordt thans een artikel 19 W.R.O.-procedure gevoerd ten behoeve van de realisering van het gehele complex. Het verloop van deze procedure geeft mede aanknopingspunten voor de maatschappelijke uitvoerbaarheid. Het betreffende voorbereidingsbesluit is vastgesteld op 20 december 1984.

De economische uitvoerbaarheid van het plan regardeert de gemeente slechts in zeker opzicht. Omdat de grond geen gemeente-eigendom is en van een directe privaatrechtelijke betrokkenheid die een aanzienlijk financieel risico inhoudt, evenmin sprake is, kan een (gemeentelijke) exploitatie-opzet ter zake van dit plan achterwege blijven. Volstaan moet worden met op te merken, dat er een alleszins acceptabel inrichtingsplan en een aantrekkelijk woningtype zijn ontworpen en dat mede tegen de achtergrond van de "marktverkenning" van de exploitant het vertrouwen is gerechtvaardigd op een voorspoedige bouw en uitgifte van de woningen. Aangezien er in het verleden van gemeentewege al kosten zijn gemaakt die direct verband houden met het bungalowterrein en omdat er aanvullende infrastructurele werkzaamheden door de gemeente moeten worden verricht, is schriftelijk met de exploitant de betaling van een bijdrage overeengekomen.

Wet Geluidhinder.

Het gehele gebied van het bestemmingsplan "Recreatieterrein Schelphoek" bevindt zich buiten enige zône als bedoeld in artikel 74, lid 1 van de Wet geluidhinder. Voorts heeft de raad in zijn vergadering van 17 mei 1984 verklaard, dat onder meer voor de wegen welke bij de realisering van het bungalowterrein in het geding zijn moet worden verwacht, dat de verkeersintensiteit ter plaatse het aantal van 2450 motorvoertuigen per etmaal in de komende tien jaar niet zal overschrijden. Omdat voorts het gebied dat in de herziening is begrepen niet behoort of zal behoren tot de zône van een industrieterrein waarop zogeheten A-inrichtingen ex artikel 16, lid 1 van de Wet geluidhinder gevestigd zijn of kunnen worden, blijft deze wet ter zake buiten toepassing.

Resultaten vooroverleg.

Het vooroverleg als omschreven in artikel 8 van het Besluit op de Ruimtelijke Ordening is gevoerd met de gebruikelijke instanties. Hieronder zijn de ontvangen opmerkingen verwoord, evenals de reactie hierop van de zijde van de gemeente.

Dagelijks bestuur waterschap Noord- en Zuid-Beveland te Goes.
(reactie bij brieven d.d. 18 januari en 11 februari 1985, kenmerk
77/85-U171/85 en 47/85-77/85-U364/85.

- Gewezen wordt op de brief van 25 mei 1976, nr. 677/76 waarin de noodzaak is verwoord dat op terreinen langs watergangen een beplantingsvrije strook ter breedte van 7 m moet worden aangehouden. De waterloop welke aan de westzijde het verblijfsrecreatieve gebied begrenst heeft een zodanige functie dat deze zône tot 5 m kan worden teruggebracht. Uit de inrichtingsschets blijkt echter, dat in het geheel geen rekening is gehouden met een beplantingsvrije strook. Vanaf de insteek is op de kaart een beplantingsstrook van 5 m breed gepland.

De onderhavige opmerking, die mede in het kader van de artikel 19-procedure voor het bouwen van 91 woningen in het vorenbedoelde gebied is geuit, vormde onderwerp van nader overleg met het dagelijks bestuur van het waterschap. Als resultaat hiervan is afgesproken uit te gaan van een groenstrook waarin struik- en boombeplanting zou worden geweerd. Bij het verlenen van de vrijstelling aan de exploitant van het complex recreatiewoningen zal middels nadere voorwaarden worden vastgelegd, dat de strook om redenen van slootonderhoud slechts met gras mag zijn begroeid.

Teneinde zeker te stellen, dat de recreatiewoningen niet mede op de 5 meterstrook worden gesticht, is aan de tekst van artikel I, sub g een daartoe strekkende toevoeging betracht. Het gaat echter te ver bij het plan te bepalen, dat de grond als grasstrook moet worden ingericht.

- Uit de inrichtingstekening blijkt, dat er een tweetal bruggetjes over de vorenbedoelde watergang is geprojecteerd. Mits daarvoor ontheffing is gevraagd en verkregen bestaat daartegen geen bezwaar.

De aanduiding van bruggen over de watergang is vooralsnog slechts van indicatieve betekenis. De vraag of zij inderdaad zullen worden verwezenlijkt moet in eerste aanleg door de exploitant van de recreatiewoningen worden beantwoord.

- Aan de zuidzijde van het verblijfsrecreatieve gebied bevindt zich een ontsluitingsweg met een daaraan grenzende wegsloot. Beide zijn thans in eigendom, beheer en onderhoud bij het waterschap. Na realisering van het woningcomplex zal een en ander geen waterschapsbelang meer dienen. Het is wenselijk een en ander aan de gemeente over te dragen. Zulks kan geschieden tegen een symbolisch bedrag. De beplanting langs deze sloot kan worden gehandhaafd, aangezien de beplantingsvoorschriften dan niet meer van toepassing zijn.

Van de mogelijkheid de zuidelijke beplantingsstrook te handhaven is kennis genomen. De handhaving is van betekenis met het oog op de landschappelijke inpassing van het verblijfsrecreatieve gebied. Het al dan niet overnemen van het ontsluitingsweggetje en de naastgelegen sloot valt buiten het bestek van het voorliggende plan.

Regionaal Inspecteur van de Volksgezondheid voor de Milieuhygiëne te Middelburg.

(reactie bij brief d.d. 28 januari 1985, kenmerk U/242/WAL/SV).

- In de toelichting wordt gewezen op de door de gemeente te verrichten aanvullende infrastructurele werkzaamheden. Niet duidelijk is, in hoeverre daardoor de uit milieuhygiënisch oogpunt noodzakelijke aansluiting op een rioolwaterzuiveringssysteem, alsmede het in de energievoorziening aansluiten op het aardgasnet is begrepen. Een nadere toelichting op dit punt is gewenst.

In samenhang met de bouw van de 91 recreatiewoningen wordt van gemeentewege een aantal werkzaamheden verricht. Hiertoe behoort de bouw van een rioolgemaal en de aanleg van een persleiding langs de Inlaag met een aansluiting op de riolering van de Veerweg. Op dit rioolgemaal wordt de riolering van de Inlaag en van het nieuwe project aangesloten. De riolering van de Veerweg is reeds aangesloten op de rioolwaterzuiveringsinstallatie te Wolphaartsdijk. In de opzet die zich thans aandient ligt het in het voornemen van de exploitant van de 91 recreatiewoningen het betreffende gebied mede aan te sluiten op het aardgasnet. Tegelijk zal alsdan het horecapand dat aan de buitenzijde van de Veersemeerdijk is gelegen op dit net worden aangesloten.

Gewestelijke Raad voor Zeeland van het Landbouwschap te Goes.
(reactie bij brief van 5 februari 1985, kenmerk 9090).

Geen opmerkingen.

N.V. Watermaatschappij Zuid-West-Nederland te Goes.
(reactie bij brief van 4 februari 1985, kenmerk p/av-1618)

Geen opmerkingen.

Rijksconsulent voor Handel, Ambacht en Diensten te Middelburg.
(reactie bij brief van 6 februari 1985, kenmerk JFW/JdK Nr. 70/85).

Geen opmerkingen.

Eerstaanwezend ingenieur der Genie te Breda.
(reactie bij brief van 7 februari 1985, nr. 93).

Geen opmerkingen.

N.V. Nederlandse Gasunie te Groningen.
(reactie bij brief van 22 februari 1985, kenmerk TN/ET 85.297).

Geen opmerkingen.

Directeur Landelijke Gebieden en Kwaliteitszorg in de provincie Zeeland te Goes.
(reactie bij brief van 5 maart 1985, kenmerk 67).

- Met het vergroten van het aantal te bouwen recreatiewoningen tot een totaal van 91 kan worden ingestemd. Er doet zich evenwel een tekort aan toeristische standplaatsen voor in de provincie Zeeland. Om hieraan tegemoet te komen zou zeker de uitbreiding van 21 zomerwoningen moeten worden gereserveerd voor uitsluitend verhuur. Ook voor de andere woningen is dit gewenst, maar omdat het een reeds bestaand plan is, zijn deze voorwaarden waarschijnlijk niet voor het totale aantal zomerwoningen te stellen. Voor de uitbreiding, welke genoemd aantal betreft, zou de voorwaarde inzake verhuur wel van toepassing moeten zijn, overeenkomstig de beleidsuitgangspunten in het Provinciaal Beleidsplan voor Recreatie en Toerisme.

Langs de weg van het bestemmingsplan is het niet mogelijk de gebruiksvorm als voorgesteld door de directeur Landelijke Gebieden en Kwaliteitszorg af te dwingen, nog daargelaten de vraag of het wenselijk zou zijn geheel of gedeeltelijk van verhuur uit te gaan.

Los van het vorenstaande kan de veronderstelling worden uitgesproken, dat een aantal eigenaren zal overgaan tot verhuur van hun woning gedurende een deel van het jaar. Op basis van vrijwilligheid kan derhalve wellicht toch enigermate aan de aanbevelingen van het beleidsplan worden tegemoetgekomen.

- Ten aanzien van de nadere uitwerking van de verblijfsrecreatieve bestemming wordt opgemerkt, dat het gewenst is een voetpad in noordelijke richting op te nemen, zodat de loopafstand naar de jachthaven en het aan te leggen bos niet te groot is.

In het kader van het aansluiten van de 91 recreatiewoningen op het vorenbedoelde rioolgemaal zal de exploitant wellicht een dam aanleggen in de watergang die de scheiding met de Inlaag vormt. Daarnaast wordt nog van gedachten gewisseld over de aanleg en bekostiging van een of twee trappen over de Veersemeerdiijk ter plaatse van de Inlaag.

Via de dam en zo'n trap kunnen de bewoners c.a. het jachthavengebied en omgeving bereiken.

- Aangenomen wordt, dat bij de planuitwerking op het punt van de zomerhuizen, wegen, paden en beplanting rekening wordt gehouden met een goede landschappelijke inpassing, tevens gebaseerd op gunstige c.q. minimale beheerskosten voor de toekomstige gebruikers.

Wat de landschappelijke inpassing betreft wordt gewezen op de plantoelichting, onderdeel "inhoud van de planherziening".

Uit hoofde van de intensieve contacten met de exploitant van het onderhavige project mag worden aangenomen dat deze ook om redenen van verkoopbaarheid van de woningen streeft naar een acceptabel bedrag aan jaarlijkse lasten voor de toekomstige eigenaren.

Sub-commissie voor de gemeentelijke bestemmingsplannen te Middelburg.
(reactie bij brief van 13 maart 1985, nr. 1405).

- In artikel 3, lid 2 sub i dienen de woorden "voldoende onbebouwde grond" te worden vervangen door een minimum maat aan oppervlakte, bijvoorbeeld de reeds in het bestaande plan genoemde 1.500 m².

De vorenbedoelde redactie is gekozen, omdat in het nog geldende artikel 3 wordt uitgegaan van een aaneengesloten gebied van genoemde afmeting. Er is evenwel geen strikte noodzaak het geheel aan spel- en speelvoorzieningen in één concentratiegebied onder te brengen.

Ook het inrichtingsplan, dat onderwerp vormde van de artikel 19 procedure voor de bouw van de 91 woningen, gaat van een zekere spreiding van voorzieningen uit. De optelsom van het geheel aan speelvoorzieningen zal zeker niet achterblijven bij de door de sub-commissie genoemde maat. Met inbegrip van de mogelijkheid een en ander ook niet-aaneengesloten te verwezenlijken is deze oppervlaktemaat aan het plan toegevoegd.

- De redactie van de toevoeging aan artikel 3 in de vorm van het voorontwerp staat toe, dat op de bos- of beplantingsstrook gebouwd wordt ten behoeve van de verblijfsrecreatie. Afgaande op het inmiddels toegezonden inrichtingsplan moet worden aangenomen, dat beoogd is tot uitdrukking te brengen dat deze gronden benut mogen worden voor tuin of groenvoorziening voor de recreatie-bungalows. Aanpassing van de redactie dient derhalve plaats te vinden door vervanging van de woorden "dienstbaar mogen zijn aan".

De tekst van de desbetreffende bepaling is aangepast.

- Het verdient aanbeveling in de toelichting op het plan een en ander te vermelden over de nutsvoorzieningen ten behoeve van het onderhavige complex. Niet duidelijk is in hoeverre de uit milieuhygiënisch oogpunt noodzakelijke aansluiting op een rioolwaterzuiveringssysteem, alsmede het in de energievoorziening aansluiten op het aardgasleidingennet wordt gerealiseerd.

Wat de riolering en de aansluiting op het aardgasnet betreft wordt gewezen op de beantwoording van de door de milieu-inspectie gestelde vragen. Het laat zich voorts verstaan, dat de recreatiewoningen c.q. tevens aansluiting zullen krijgen op het waterleiding- en het elektriciteitsnet.