

Bestemmingsplan Recreatiepark Braakmankreek

Gemeente Terneuzen



Bestemmingsplan

Recreatiepark Braakmankreek

Gemeente Terneuzen

Toelichting

Bijlagen

Regels

Bijlage

Verbeelding

Datum:

juli 2014

Datum vaststelling:

1 juli 2014

Projectgegevens:

TOE02-0252189-01a

REG02-0252189-02a

TEK02-0252189-01a

Identificatienummer:

NL.IMRO.0715.BPBRM01-VG99

v

croonenburo5



Vestiging Oosterhout
Beneluxweg 125
4904 SJ Oosterhout
T: +31 (0)162 48 75 00
www.croonenburo5.com

Vestiging Maastricht
Louis Loyensstraat 5
6221 AK Maastricht
T: +31 (0)43 325 32 23
info@croonenburo5.com

Inhoud

1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding	1
1.2	Ligging plangebied	2
1.3	Vigerende planologische regeling	2
1.4	Bij het plan behorende stukken	3
1.5	Opzet van de toelichting	3
2	Planbeschrijving	5
2.1	Bestaande situatie	5
2.2	Toekomstige situatie	5
3	Beleidskader	13
3.1	Nationaal beleid	13
3.2	Provinciaal beleid	14
3.3	Gemeentelijk beleid	20
3.4	Conclusie	22
4	Milieuhygiënische en planologische verantwoording	23
4.1	Procedure voor m.e.r. of m.e.r.-beoordeling	23
4.2	Bodem	26
4.3	Water	26
4.4	Flora en fauna	28
4.5	Geluid	31
4.6	Luchtkwaliteit	33
4.7	Externe veiligheid	34
4.8	Hinderlijke bedrijvigheid	37
4.9	Kabels en leidingen	38
4.10	Verkeer en parkeren	38
4.11	Archeologie en cultuurhistorie	40
4.12	Landschap	43
5	Juridische planopzet	45
6	Haalbaarheid	47
6.1	Financieel	47
6.2	Maatschappelijk	48

Bijlagen

1. Memo effecten uitbreiding recreatiepark Marina Beach op het Natuurnetwerk Nederland, Oranjewoud, 20 november 2013
2. Watertoetstabel waterschap Scheldestromen, Croonen Adviseurs, 15 november 2013
3. Basisdocument externe veiligheid, Oranjewoud,,3 december 2013
4. Landschapsplan Marina Beach, Croonen Adviseurs, 20 november 2013
5. Antwoordnota zienswijzen en ambtshalve aanpassingen, gemeente Terneuzen



Ligging plangebied binnen gemeente Terneuzen (bron: BING Maps, 2013)



Begrenzing plangebied (bron: BING maps, 2013)

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De initiatiefnemer heeft in februari 2013 het vakantie-eiland Braakman aangekocht, inclusief omliggend en aansluitend water van de Braakmankreek. Er is momenteel een trend waar te nemen waaruit blijkt dat de vraag naar toeristisch kamperen zeer sterk afneemt. In plaats van te komen met een eigen caravan of tent huurt men veel liever een vaste kampeereenheid die al op het park aanwezig is. Dit illustreert de vraag naar flexibiliteit en mogelijkheden om kampeereenheden te veranderen van categorie. Ook groeit de vraag naar meer kwalitatief hoogwaardige verhuureenheden voor korte periode en wisselende groepen. Tevens is er behoefte aan meer centrale voorzieningen van hoge kwaliteit, waaronder dagrecreatieve voorzieningen. Deze trends spelen ook voor het vakantiepark Marina Beach aan de Braakmankreek.

Voor een gezonde economische bedrijfsvoering en de continuïteit is op recreatiepark Marina Beach de komende jaren een aantal 'interne' ontwikkelingen en een uitbreiding van het aantal verblijfsrecreatieve objecten noodzakelijk. Dit om op passende wijze en flexibel in te kunnen spelen op actuele en toekomstige vragen vanuit de markt. Hiervoor zijn onder andere nodig:

- omschakelingsmogelijkheden tussen verschillende typen toeristische kampeerplaatsen en verhuuraccommodaties;
- behoud en verbetering van de centrale voorzieningen;
- behoud en verbeteren van ondersteunende dagrecreatieve voorzieningen;
- flexibiliteit wat betreft bebouwings- en/of gebruiksmogelijkheden van gronden c.q. bestemmingsregels.

Het doel van deze veranderingen is vooral het realiseren van verblijfsrecreatie en voorzieningen waarmee weer goed aangesloten wordt bij de laatste trends in de recreatie- en vrije tijdsmarkt, waarmee tevens een gezonde en toekomstbestendige exploitatie behouden /gerealiseerd kan worden. Om snel in te kunnen spelen op ontwikkelingen is flexibiliteit in het bestemmingsplan gewenst

Ten behoeve van een (bedrijfseconomische) duurzame en kwalitatieve bedrijfsvoering is de nieuwe ontwikkelaar voornemens om het bestaande recreatiepark uit te breiden qua aantal plaatsen en te moderniseren.

De huidige planologische regeling (beheersverordening 'Vakantie-Eiland De Braakman') is op enkele onderdelen niet in overeenstemming met de huidige en de gewenste toekomstige situatie. De voorgenomen ontwikkeling past daarmee niet binnen de geldende beheerverordening. Om de ontwikkeling toch mogelijk te maken, is voorliggend bestemmingsplan opgesteld. Dit bestemmingsplan voorziet in een passende juridische en planologische regeling om de uitbreiding in aantallen en de modernisering van het recreatiepark mogelijk te maken.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied wordt gevormd door Vakantie-eiland de Braakman. Dit bestaande recreatiepark ligt tussen Hoek en Biervliet en is ongeveer 65 ha groot. Het recreatiepark omvat zowel recreatiewoningen (84) als standplaatsen voor kampeermiddelen (1259). In het gebied bevinden zich daarnaast een jachthaven, centrumvoorzieningen ten behoeve van het recreatieterrein en een café-restaurant. Ten behoeve van de beheerder van de voorziening is een dienstwoning aanwezig, evenals ten behoeve van de horeca-onderneming en de jachthaven.

Aan de noord- en oostzijde vormen het natuurgebied en de Braakmankreek een natuurlijke begrenzing. De westzijde van het gebied wordt deels begrensd door de Braakmankreek en deels door de Braakmanweg. Het gebied wordt aan de zuidzijde begrensd door de Rijksweg N61 en daarvan afgeschermd door een groenstrook. De ligging en begrenzing van het plangebied is weergegeven op de voorgaande pagina's.

1.3 Vigerende planologische regeling

Voor het plangebied geldt momenteel de beheersverordening voor het Vakantie-eiland de Braakman (d.d. mei 2013). Een beheersverordening is een beheerregeling voor het bestaande gebruik voor een gebied met een lage dynamiek waarin nauwelijks ruimtelijke ontwikkelingen zijn voorzien binnen de planperiode van de verordening (10 jaar).

Voor de voorliggende beheersverordening Vakantie-eiland de Braakman geldt dat aangesloten is bij de ruime uitleg van bestaand gebruik. In het verordeninggebied zijn derhalve naast het feitelijke bestaande toegestane gebruik ook onbenutte juridisch-planologische gebruiks- en bouw mogelijkheden uit de geldende bestemmingsplannen betrokken en vastgelegd.

De verblijfsrecreatieve accommodatie omvat circa 1.343 plaatsen verdeeld over 84 recreatiebungalows (in het noordelijk deel van het park) en 1.259 kampeerplaatsen (802 permanente plaatsen en 457 niet permanente standplaatsen). In het veld bleken er bij de overname door de huidige initiatiefnemer meer standplaatsen aanwezig te zijn als de bovengenoemde aantallen uit de beheersverordening.

Op het recreatiepark zijn uiteenlopende dag- en verblijfsrecreatieve activiteiten gevestigd. Deze worden als feitelijk bestaand gebruik aangemerkt en als zodanig op de verbeelding en in de gebiedsregels bevestigd. Binnen het bestaande gebruik zijn er naast de 84 recreatiewoningen nog 3 dienstwoningen op het terrein aanwezig. Het betreft de adressen Patrijzenlaan 3 behorend bij het restaurant met de functie Horeca. De Hazenlaan 25 en Fazantenlaan 47 zijn dienstwoningen ten behoeve van respectievelijk de beheerder van de jachthaven en de beheerder van het kampeerterrein.

1.4 Bij het plan behorende stukken

Dit bestemmingsplan bestaat uit drie delen:

- een verbeelding, waarop onder meer de bestemmingen in het plangebied zijn aangegeven;
- de regels, waarin de bouw- en gebruiksmogelijkheden van de op de verbeelding vermelde bestemmingen zijn opgenomen;
- de toelichting, waarin de keuzes die in het bestemmingsplan worden gemaakt nader gemotiveerd en verantwoord worden. Hierin staat ook beschreven wat het vigerend beleid inhoudt en hoe bij de ontwikkeling met (milieu)planologische aspecten rekening is gehouden.

De verbeelding vormt samen met de regels het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan.

1.5 Opzet van de toelichting

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 de huidige situatie en de voorgestane ontwikkelingen van het recreatiepark beschreven, waarna in hoofdstuk 3 het geldende beleidskader aan bod komt. In hoofdstuk 4 worden diverse milieuhygiënische en planologische aspecten verantwoord, vervolgens wordt in hoofdstuk 5 een uiteenzetting van de inhoud van de bestemmingsregeling gegeven. Tot slot wordt in hoofdstuk 6 de financiële en maatschappelijke haalbaarheid beschreven.



Sfeerimpressie vakantiepark

2 Planbeschrijving

2.1 Bestaande situatie

Het plangebied ligt in een landelijke omgeving ten zuidwesten van Terneuzen. In de omgeving is met name bosgebied gelegen. Het park wordt omsloten door de Braakmankreek en de provinciale weg N61. Aan de andere zijde van de N61 zijn agrarische en natuurpercelen gelegen. Het in 1961 gestarte recreatiecentrum heeft zich ontwikkeld tot één van de grotere verblijfsrecreatieve voorzieningen in Zeeuws-Vlaanderen. Het huidige Vakantie-eiland de Braakman omvat 65 ha en circa 120 ha kreek.

De verblijfsrecreatieve accommodatie omvat volgens de beheersverordening 1.343 plaatsen verdeeld over 84 recreatiebungalows (in het noordelijk deel van het park) en 1.259 kampeerplaatsen 802 permanente plaatsen en 457 niet-permanente standplaatsen. In de praktijk bleken er bij de overname door de huidige initiatiefnemer meer standplaatsen aanwezig te zijn als de bovengenoemde aantallen uit de beheersverordening. Er is voor gekozen om ook deze plaatsen met dit bestemmingsplan meteen juridisch goed vast te leggen.

De permanente plaatsen liggen vooral in het westelijke deel van het park en de toeristische plaatsen in het oostelijke deel. Het grootste deel van de 84 recreatiebungalows is particulier eigendom. Een aantal daarvan wordt permanent bewoond. Omdat permanente bewoning in strijd is met het gemeentelijk beleid, is in de beheersverordening reeds besloten om voor die recreatiewoningen een persoonsgebonden overgangsrecht op te nemen. Aan de Pluvierlaan en directe omgeving daarvan bevindt zich een concentratie van recreatiewoningen voor de verhuur.

Het voorzieningenniveau op het park is goed. Aan de oostzijde van het terrein bevinden zich een zelfstandig restaurant, een sport- en speelterrein, een surfstrand, een zwembad, een kleine jachthaven met watersportcentrum, 4 tennisbanen en 2 overdekte tennishallen, alsmede een amusements- en sporthal. Het restaurant, de jachthaven en het kampeerterrein hebben daarnaast elk een dienstwoning.

2.2 Toekomstige situatie

2.2.1 Verblijfsrecreatie en recreatieve voorzieningen

De nieuwe ontwikkelaar heeft om in de toekomst in te kunnen spelen op de veranderende recreatiemarkt behoefte aan flexibiliteit. Dit in combinatie met het maken van een kwaliteitsslag. De insteek van de nieuwe ontwikkelaar voor een nieuw bestemmingsplan is dat zij meer kwaliteit willen gaan bieden als het gaat om verblijfsaccommodaties. Hierdoor wil de nieuwe ontwikkelaar niet zozeer meer gasten in het hoogseizoen trekken, maar de doelgroep verbreden waardoor een groter gedeelte van het jaar meer gasten verblijven op het recreatiepark.

Ook wil men kunnen variëren in omvang van verblijfsrecreatie, zodat niet alleen zoals in de huidige situatie een gezin kan verblijven, maar ook groepen of grotere families die gezamenlijk een vakantie doorbrengen. De nieuwe ontwikkelaar denkt daarbij aan de 50+er, families (opa, oma, kinderen en kleinkinderen), gasten die op het park verblijven vanwege een bezoek aan de regio. De nieuwe ontwikkelaar wil daarvoor meer flexibiliteit in het bestemmingsplan, zodat men binnen het park flexibel kan inspelen op veranderingen in de vraag naar typen verblijfsaccommodaties.

Verblijfsrecreatie

De huidige verblijfsaccommodaties bestaan uit:

- toeristische (mobiele) kampeerplaatsen (auto, caravan/tent);
- verhuurchalets;
- verhuurstacaravans;
- jaarplaatsen;
- recreatiewoningen.

De nieuwe ontwikkelaar wil hiervan het volgende wijzigen c.q. uitbreiden:

- het aantal jaarplaatsen en de toeristische kampeerplaatsen wil men verminderen en vervangen door comforthomes;
- de huidige verhuurstacaravans wil men vervangen door comforthomes, chalets en mogelijk blokhutten in een meer modern segment;
- verhuurchalets en gekoppelde verhuurchalets om als groepsaccommodatie te laten functioneren. Hierdoor kan men ook grotere families of andere groepen verblijf bieden. Hiervoor zal een regeling opgenomen worden om maximaal 3 verhuurchalets aan elkaar te kunnen koppelen tot een maximale oppervlakte van 210 m².

Met deze meer kwalitatieve verblijfsrecreatieve voorzieningen kan het seizoen verlengd worden. Het park wordt hiermee geschikt voor meerdere doelgroepen. De nieuwe ontwikkelaar denkt daarbij aan de 50+er, families (opa, oma, kinderen en kleinkinderen), gasten die op het park verblijven vanwege een bezoek aan de regio en zorgtoerisme. Het zorgtoerisme is bedoeld als een aanvulling op de reguliere recreanten. Het gaat hierbij om gasten die zorg dan wel begeleiding nodig hebben tijdens het recreëren. Dit betekent dat het ook mogelijk wordt gemaakt voor mensen met een beperking om vakantie te vieren. Daarnaast is het streven om het mogelijk te maken dat gasten beperkte revalidatiemogelijkheden aangeboden krijgen via een therapeut. Op deze manier kan men herstellen vanuit een vakantiegevoel. In het kader van de vergrijzing is dit een nieuwe doelgroep waarvan verwacht wordt dat die gaat groeien.

Op deze verschillende manieren wil men het aantal recreanten behouden.

Om deze veranderingsslag te kunnen maken heeft de recreatieondernemer behoefte aan flexibiliteit in het bestemmingsplan. Om een beeld te krijgen hoe het aantal verblijfsrecreatieve voorzieningen in de nieuwe herinrichting wordt vormgegeven zijn de navolgende overzichten opgenomen:

Type voorziening	Beheersverordening	Nieuw bestemmingsplan
Permanente standplaatsen	802	1.112
Toeristisch plaatsen	457	400 *
Recreatie woningen	84	84
Totaal	1.343	1.596

* in de regeling wordt het mogelijk gemaakt om deze plaatsen om te zetten naar permanent.

Om te voorzien in flexibiliteit en de groeiende vraag naar permanente eenheden zijn we er vanuit gegaan dat er:

- er reeds divers toeristische plaatsen omgevormd zijn naar permanente plaatsen;
- diverse aanwezige plaatsen die niet in de verordening geregeld waren nu ook bestemd worden;
- bij de ligweide aan de oostzijde (die momenteel maar gedeeltelijk gebruikt wordt) nog maximaal 60 permanente standplaatsen toe gevoegd worden.

Dit betekent het aantal permanente standplaatsen in het nieuwe bestemmingsplan toeneemt met (1112 - 802) is 310 eenheden. En de toeristische plaatsen afgenomen zijn met 57 eenheden. In totaal worden er dus 253 plaatsen ten opzichte van de verordening extra mogelijk gemaakt.

Omdat in de markt de vraag naar toeristische plaatsen structureel zal afnemen wordt de mogelijkheid geboden om alle toeristische plaatsen om te kunnen vormen naar vaste plaatsen. Hiermee biedt het bestemmingsplan ook flexibiliteit in de toekomst en kan de ondernemer, afgestemd op de vraag vanuit de markt, zelf de keuze maken tussen toeristische en permanente plaatsen. Dit is één op één mogelijk doordat de huidige toeristische plaatsen op het park ruim op gezet zijn. In de praktijk zal er altijd nog wel een vraag naar toeristisch kamperen blijven, alleen is dit aantal niet op voorhand te bepalen.

De beoogde verdeling van het aantal chalets, stacaravans en comforthomes is niet exact bekend. In het bestemmingsplan worden ze allemaal aangemerkt als permanente kampeereenheden. Er is vooral flexibiliteit gewenst om een aantal stacaravans nog te vervangen door de luxere comforthomes. Het aantal recreatiewoningen van 84 blijft onveranderd. Hiermee bedraagt het totaal aan verblijfseenheden (1512 + 84)= 1.596.

Centrale voorzieningen

Zoals reeds aangegeven is het voorzieningenniveau op het park goed. De aanwezige centrale voorzieningen (restaurant, sport- en speelterrein, surfstrand, zwembad, kleine jachthaven (260 ligplaatsen) met watersportcentrum, tennisbanen en overdekte sporthallen en de amusementshal) blijven gehandhaafd. In de huidige situatie is een kleine kampwinkel bij de receptie aanwezig. Vanwege de wensen van de recreant en om te kunnen voldoen aan de eisen van de tijd wordt een grotere kampwinkel gerealiseerd in de centrale voorzieningen 2.

Er wordt ingestoken op een flexibele regeling in het bestemmingsplan ten aanzien van de huidige voorzieningen, sanitairgebouwen, speelvoorzieningen, opslag, kantoor, winkelfunctie, zwembad en gerealiseerde centrumvoorzieningen. Dit is geconcretiseerd door in de planregels te werken met een oppervlakte als maximum. Hierdoor kan snel ingespeeld worden op nieuwe vragen in de markt.

Voor het maximum is uitgegaan van de bestaande oppervlakte vermeerderd met 20%.

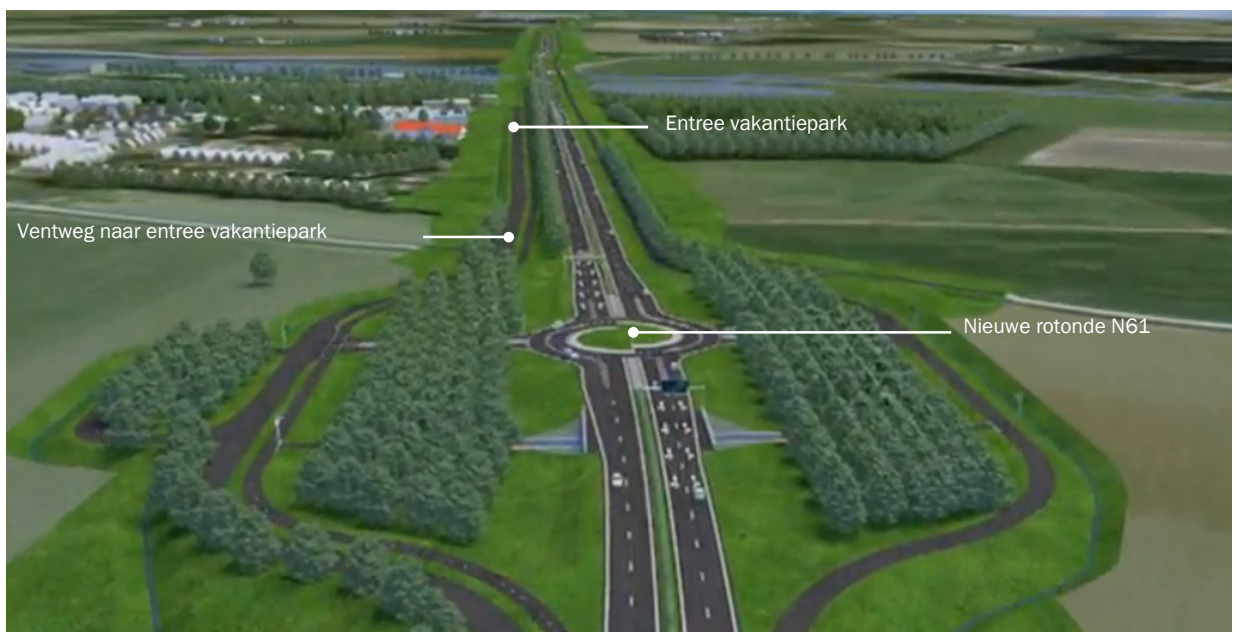
Bedrijfswoningen

Bij de voorgestane omvang van het recreatiepark is, in het kader van veiligheid, dag en nacht en, in het kader van het zorgtoerisme (recreatiemogelijkheden voor mensen met een beperking), permanent toezicht noodzakelijk. Hier kan niet één bedrijfsleider alleen mee belast worden. Het restaurant, de jachthaven en het kampeerterrein hebben elk een dienstwoning. De noodzaak van deze bedrijfswoningen blijft behouden onder meer vanuit de wens om continue ondersteuning te kunnen bieden aan de bezoekers en vanuit overwegingen van toezicht en veiligheid en zorg. Er is voldoende afstand tussen de centrale accommodatie en de bedrijfswoning gelaten, zodat er geen hinder wordt ondervonden door de betreffende beheerders, die in de bedrijfswoningen komen te wonen.

2.2.2 Ontsluitingsstructuur

Reconstructie N61

Door de werkzaamheden aan het wegennet van de N61 en de bijbehorende ventweg veranderd ook de toegang tot het recreatiepark. In de huidige situatie ontsluit het park direct op de N61. In de toekomstige situatie wordt de afrit verwijderd en vervangen door een rotonde met een ventweg. De rotonde komt ten westen van het park te liggen, zie nevenstaand figuur. Door de nieuwe ontsluiting en het realiseren van een geluidswal tussen de N61 en het recreatiepark komt het zicht op het recreatiepark en de entree daarvan te vervallen.



Sfeerimpressie reconstructie N61 (Rijkswaterstaat)

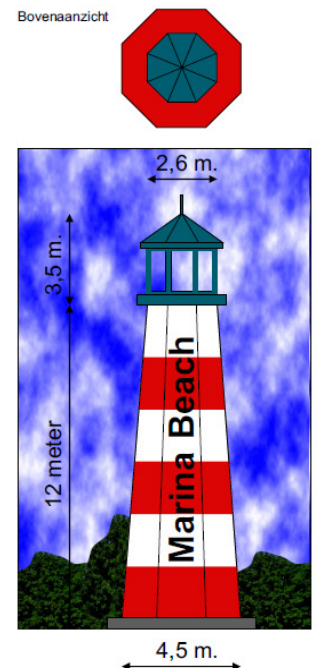
Entree recreatiepark

Om het recreatieterrein onder de aandacht van recreanten/passanten te brengen, wordt de complete entree van een nieuwe uitstraling voorzien. Dit omvat een aangepaste infrastructuur en landschapsaanpassingen, zodat het geheel een nieuwe uitstraling krijgt van een vakantie-eiland in een krekenslandschap. Hiermee krijgt de entree een toeristische uitstraling en zijn enkele elementen ook vanaf de N61 te zien. In het verlengde van de bestaande waterloop wordt bij de ingang een vijver aangelegd met diverse sfeerelementen, zoals een aanlegsteiger annex terras, mogelijk met een echte houten aangemeerde zeilboot. Verder komen er schelpenpaden op het park die aansluiten op voorgaand item, aangevuld met zitbanken en sfeerverlichting. Ook wordt aan de andere kant van de weg (rechts van de ingang), een stukje strand aangelegd.

Als markant herkenningspunt wordt als decoratie een vuurtoren gerealiseerd. Het betreft hier uitsluitend een decoratief object en heeft verder geen functie. De complete ingang en landschapsaanpassingen worden aangeplant met inheemse beplanting. Een impressie van de nieuwe entree is in onderstaande figuur terug te vinden.



Sfeerimpressie nieuwe entree recreatiepark

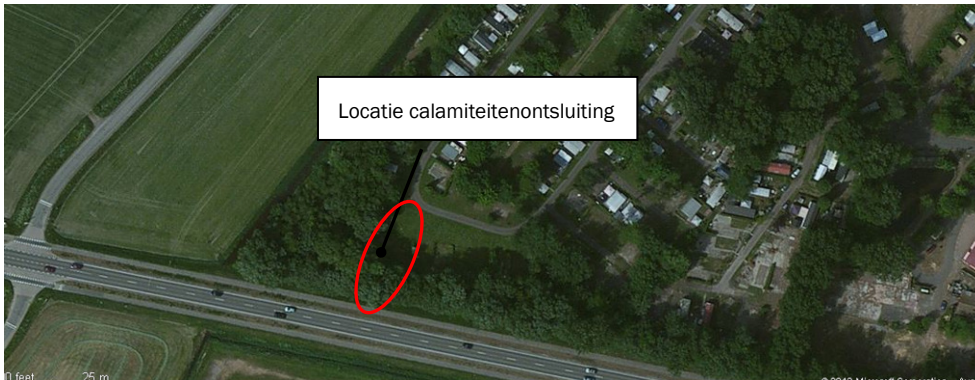


Reclamemast recreatiepark

De mogelijkheden van de zichtlocatie aan de rijksweg N61 wordt versterkt met de realisatie van een reclamemast op het recreatiepark. De reclamemast wordt gesitueerd aan de zuidzijde van het plangebied, nabij de N61. De reclamemast heeft een hoogte van circa 16,9 meter, waarbij het reclamebord bestaat uit twee delen, onder een hoek van 90°. Het reclamebord heeft een omvang van circa 6x6 meter.

Calamiteitenontsluiting

Aan de zuidwestzijde van het park wordt in het kader van het aspect externe veiligheid een calamiteitenontsluiting gerealiseerd. Deze zal worden aangesloten op de ventweg ter hoogte van de nieuwe aansluiting op de N61.



Ligging calamiteitenontsluiting (bron: Bing Maps)

2.2.3 Landschappelijke inpassing

Groenvoorzieningen

Het terrein van het recreatiepark is gelegen in een groene setting. Deze groene setting bepaalt voor een belangrijk deel het gezicht en de uitstraling van het recreatiepark. Het is voor de het recreatiepark dan ook van groot belang om deze groene uitstraling te behouden en waar mogelijk te versterken. De belangrijkste groenvoorzieningen alsmede de groene inpassing langs de provinciale weg zullen in het nieuwe ingerichte park gehandhaafd blijven. Ook zijn waardevolle houtopstanden op het park beschermd via een aanduiding op de verbeelding van het bestemmingsplan. Voor het recreatiepark is een landschapsplan Marina Beach opgesteld. Deze is als bijlage 4 bij het bestemmingsplan opgenomen.

De gronden ten westen van het recreatiepark zijn grotendeels in eigendom van Staatsbosbeheer. Om de komst en het bezoek van recreanten aan het gebied en eventuele druk daarvan op het gebied rond het recreatiepark te reguleren wenst Staatsbosbeheer te werken vanuit een bepaalde zoneringsgedachte. Dit mede gelet op de reeënpassage welke ten westen van de nieuwe rotonde en het recreatiepark wordt gerealiseerd. Recreanten van buiten kunnen het gebied in vanaf de weg bij de rotonde. Ook recreanten van het recreatiepark kunnen via een nieuwe uitgang van het recreatiepark het gebied in, welke komt te liggen naast de nieuwe calamiteitenontsluiting.

Om de recreanten beter te kunnen geleiden is het voornemen om in samenspraak met Staatsbosbeheer een informatiepaneel plaatsen. Ook krijgen de recreanten op het park specifieke informatie over het gebied en op welke wijze zij gebruik kunnen maken van het gebied.

Kwaliteitsverbetering

Om een (bedrijfseconomische) duurzame en kwalitatieve bedrijfsvoering mogelijk te maken zal het bestaande recreatiepark uitgebreid worden. Verder is het streven om de verblijfseenheden te moderniseren.

De kwaliteitsverbetering op het terrein zal bestaan uit een aantal onderdelen:

- Beheer en onderhoud van de aanwezige groenvoorzieningen en aanleg van nieuwe groenvoorzieningen op het park. Er is een behoorlijke achterstand in het beheer en onderhoud. De beeldkwaliteit en visie zoals beschreven in het landschapsplan Marina Beach (zie bijlage 4) is het uitgangspunt voor het onderhoud en beheer. In het nieuwe beheers- en onderhoudsplan worden hiervoor de maatregelen uitgewerkt zodat gefaseerd de beoogde kwaliteitsverbetering van het groen gerealiseerd gaat worden.
- Beheer en onderhoud van het natuurgebied ten noorden van het recreatiepark op het eiland in de Braakmankreek. Het beheer via begrazing met Schotse Hooglanders wordt door de initiatiefnemer in overleg met SBB uitgevoerd.
- Omvorming van toeristische plaatsen naar standplaatsen.
- Verbetering van de centrale voorzieningen. De centrale voorzieningen zullen ge-update worden, zodat ze aan de eisen van deze tijd voldoen. Dit wordt gefaseerd uitgevoerd en aangepast aan de wensen van de recreant en marktvraag. Dit betreft onder andere het aanpassen van de receptie, de bestaande winkel en horeca.

3 Beleidskader

3.1 Nationaal beleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR), die op 13 maart 2012 door de minister is vastgesteld, vormt de nieuwe, overkoepelende rijksstructuurvisie voor de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland tot 2028, met een doorkijk naar 2040. In de SVIR 'Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig' is de inhoud van een groot aantal beleidsstukken, waaronder de Nota Ruimte, de Nota Mobiliteit en diverse planologische kernbeslissingen, opgenomen. In de SVIR is geen specifiek ruimtelijk beleid voor recreatiepark of de herontwikkeling van het park geformuleerd.

Het voorliggend bestemmingsplan is gericht op een modernisering en herinrichting van een bestaand recreatiepark. Het planvoornemen is niet van invloed op de opgenomen nationale belangen. Aanvullende maatregelen hoeven niet getroffen te worden.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

In de realisatieparagraaf van de SVIR zijn per nationaal belang de instrumenten uitgewerkt die hiervoor worden ingezet. Eén van de belangrijkste instrumenten is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), waarvan een gedeelte gelijktijdig met de SVIR in werking is getreden. In het Barro zijn regels opgenomen ter bescherming van de nationale belangen. De regels van het Barro moeten in acht worden genomen bij het opstellen van provinciale ruimtelijke verordeningen, bestemmingsplannen en ruimtelijke onderbouwingen.

Het voorliggend bestemmingsplan is gericht op een modernisering en herinrichting van een bestaand recreatiepark. In de SVIR is geen specifiek ruimtelijk beleid voor het recreatieterrein/Braakmankreek of de herontwikkeling ervan geformuleerd. Het planvoornemen is niet van invloed op de opgenomen nationale belangen. Aanvullende maatregelen hoeven niet getroffen te worden.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsplan Zeeland 2012-2018

Het provinciaal ruimtelijk beleid is neergelegd in het Omgevingsplan Zeeland 2012-2018. Voor de ruimtelijke belangen die het provinciebestuur van provinciaal belang acht, heeft een vertaling plaatsgevonden in algemene regels die zijn opgenomen in de provinciale verordening ruimte (zie paragraaf 3.2.2). De kerngedachte van het Omgevingsplan Zeeland is dat ontwikkelingen met kwaliteit de ruimte moeten krijgen. Daarbij heeft de provincie een onderverdeling gemaakt in gebieden de bescherming behoeven en gebieden waar ruimte is voor een nadere afweging. Het gehele plangebied is in het Omgevingsplan aangewezen als gebied waarbinnen ruimte aanwezig is voor een nadere afweging.

Recreatie

In het Omgevingsplan is een zonerings voor het aspect recreatie weergegeven op de recreatiekansenkaart. Aan deze zonerings is het provinciaal beleid ten aanzien van het aspect recreatie gekoppeld. Concentratie van recreatie is gewenst in met name de kustgebieden en de regionale ontwikkelingslocaties. Het plangebied is gelegen in het gebied dat is aangegeven als 'overig Zeeland'.

Voor bestaande recreatiebedrijven, ligt in het gebied 'overig Zeeland' de nadruk op kwaliteitsverbetering en productinnovatie. Hier worden (beperkte) uitbreidingsmogelijkheden geboden om deze verbeteringsstrategie te financieren. Aanvullend wordt de mogelijkheid geboden voor nieuwvestiging van verblijfsrecreatieve initiatieven die in samenhang met een versterking van het landschap worden gerealiseerd. Ten behoeve van een (bedrijfseconomische) duurzame en kwalitatieve bedrijfsvoering is de nieuwe ontwikkelaar voornemens om op het bestaande recreatiepark te herinrichten, moderniseren en deels een omvorming plaats te laten vinden van toeristische plaatsen naar vaste plaatsen met een uitbreiding van het aantal plaatsen. Dit alles zal plaatsvinden binnen de bestaande contouren van het recreatiepark. De nadruk van de voorgenomen ontwikkeling van het park ligt op de kwaliteitsverbetering van het park (zoals verwoord in paragraaf 2.2).

Het doel van deze veranderingen is vooral het realiseren van verblijfsrecreatie en voorzieningen waarmee weer goed aangesloten wordt bij de laatste trends in de recreatie en vrije tijdmarkt, waarmee tevens een gezonde en toekomstbestendige exploitatie behouden / gerealiseerd kan worden. Hiermee valt de ontwikkeling binnen de randvoorwaarden zoals opgenomen in de provinciale omgevingsvisie.

Kampeersaldo

De kampeersaldo wordt al jaren gekenmerkt door een geleidelijke teruggang in de vraag. Dit terwijl het aanbod aan kampeerplaatsen, ook in Zeeland, nog steeds toeneemt. Het aanbod van kampeerplaatsen in Zeeland is groot, maar ook divers. Er zijn topbedrijven met een hoog kwaliteitsniveau, maar ook bedrijven aan de onderkant van de markt.

Om minimaal het huidige kwaliteitsniveau te kunnen blijven bieden tegen de hiervoor noodzakelijke tarieven is het niet wenselijk dat het aanbod aan kampeerplaatsen in Zeeland verder toeneemt. Bij kwaliteitsverbetering en revitalisering van kampeerbedrijven neemt het aantal kampeerplaatsen geleidelijk af, omdat hoogwaardiger vormen van verblijfsrecreatie worden aangeboden. Kampeerplaatsen die als gevolg hiervan vrijkomen, kunnen opnieuw in de markt worden gezet. De Provincie verwacht van gemeenten dat zij dit in hun beleid uitwerken, zodat het aantal kampeerplaatsen per saldo ongeveer gelijk blijft. Tevens is het noodzakelijk dat gemeenten hoge eisen stellen aan de verdere ontwikkelingsruimte voor de kampeersector.

De gemeente Terneuzen heeft dit beleid niet specifiek uitgewerkt, maar geeft wel aan dat binnen de gemeente Terneuzen het recreatiebedrijf Hellegat gesaneerd is. Dit betekent dat er een ontwikkelingsruimte van 250 standplaatsen ontstaat. Het aantal tentvakanties blijft afnemen. Uit cijfers van het CBS blijkt dat het aantal tentvakanties in eigen land gedaald is van ruim een miljoen in 1990 naar 750.000 in 2012.

Het Continu Vakantie Onderzoek (CVO) van onderzoeksbureau NBTC-Nipo verwacht dat het aantal tentvakanties de komende jaren verder zal afnemen. Tussen 2010 en 2015 wordt gerekend op een daling van 1% per jaar, tussen 2015 en 2020 zelfs op een daling van 1,5%. Op basis van de CBS cijfers voor 2012 zijn er in Zeeland 87.890 slaapplaatsen op kampeerterrinen. Als de algemene trends is dat het aantal standplaatsen met circa 1 % afneemt betekent dit een afname met 879 slaapplaatsen. Gemiddeld zijn er 4 slaapplaatsen per verblijfseenheid. Dit betekent een afname van 220 eenheden.

Zoals hierboven aangegeven wordt het aantal standplaatsen op het recreatiepark uitgebreid met 253 eenheden. Dit blijft bijna volledig binnen de afname door de sanering van het Hellegat. Daarnaast geven de cijfers van et Continu Vakantie Onderzoek (CVO) van onderzoeksbureau NBTC-Nipo een structurele daling van het aantal plaatsen aan zodat altijd wordt voldaan aan het salderingsprincipe.

Natuurnetwerk Nederland

De bestaande natuurgebieden moeten in het bestemmingsplan worden vastgelegd en planologisch worden beschermd. Hiervoor wordt verwezen naar de paragraaf provinciale ruimtelijke verordening (3.2.2).

Verevening

Met het omgevingsplan 2012-2018 heeft de provincie een ontwikkelingsgerichte benadering geïntroduceerd, waarbij meer ontwikkelingsruimte wordt geboden in het landelijk gebied. Hieraan is als voorwaarde verbonden dat wanneer initiatiefnemers gebruik maken van deze ontwikkelingsruimte er tevens een investering in de omgevingskwaliteit dient plaats te vinden ter compensatie van het verlies aan ecologisch kapitaal, oftewel het principe van verevening.

De uitgangspunten voor deze regeling zijn vastgelegd in een provinciale handreiking verevening 2012-2018 en het convenant met alle Zeeuwse gemeenten.

Ten behoeve van een (bedrijfseconomische) duurzame en kwalitatieve bedrijfsvoering is de initiatiefnemer het bestaande recreatiepark aan het herinrichten, moderniseren en deels aan het omvormen. Dit betreft met name een omvorming van toeristische plaatsen naar vaste plaatsen, om beter aan te sluiten bij de vraag in de markt.

Toetsing aan de handreiking

Het recreatiepark heeft een ruime en groene opzet qua aanwezige bebouwing en groen op het terrein.

De voorgenomen ontwikkeling van het recreatiepark vraagt extra planologische ontwikkelingsruimte voor de bestaande gebouwen ten opzichte van de geldende beheersverordening. In het nieuwe bestemmingsplan is uitgegaan van circa 20 % extra bebouwing voor toekomstige ontwikkelingen en de continuïteit van de bedrijfsvoering..

Voor initiatieven waarbij sprake is van bovengenoemde uitbreiding van gebouwen, is een drempel ingebouwd van 30%. Onderhavig initiatief blijft onder deze drempel waardoor een nadere invulling van het vereveningsprincipe niet noodzakelijk is voor de bebouwing. Zoals aangegeven in de tabel op pagina 28 is het totale onverharde plangebied 522.858 m² groot. De centrale voorzieningen die gebouwd mogen worden hebben een oppervlakte van 10.655 m². Dit betekent dat de centrale voorzieningen slechts circa 2% van het park in beslag nemen.

Op het park is sprake van een inbreiding met 253 standplaatsen, zoals beschreven in paragraaf 2.2.1. De aanwezige en bestemde groenstroken uit de beheerverordening zijn in het nieuwe plan zoveel mogelijk overgenomen en gehandhaafd. Het afschermend groen en het groen op het park wordt zoveel mogelijk gehandhaafd. Omdat vanuit de praktische herverkaveling op het park op enkele plaatsen het aangegeven groen iets verkleint is, is er voor gekozen om als compensatie de waardevolle boombeplanting op de recreatiepark in dit nieuwe bestemmingsplan extra planologisch te beschermen. Dit groen was in de beheersverordening niet beschermd. Voor de streefbeelden van de verschillende soorten groen op het park is een landschapsplan Marina Beach opgesteld (zie bijlage 4). Dit landschapsplan wordt uitgewerkt in een beheers- en onderhoudsplan. Op deze manier is de landschappelijke inpassing en het groen op het park zorgvuldig vastgelegd.

Aanvullend op een goede landschappelijke inpassing wordt in de handreiking verevening 2012-2018 van de provincie Zeeland aangegeven dat voor een inbreiding waarbij de nieuwe standplaatsen kleiner zijn dan bruto 300m² een vereveningsbijdrage nodig is.

De hoogte van de vereveningsbijdrage voor de ontwikkeling op het recreatiepark Braakmankreek wordt berekend over de extra eenheden die op het bedrijf gerealiseerd worden. In de handreiking verevening wordt een bedrag per eenheid aangehouden van €515,-. Bij het omzetten van eenheden van toeristische standplaatsen naar vaste standplaatsen wordt maatwerk geleverd. Het omzetten van standplaatsen vindt plaats op het bestaande terrein. Hiervoor worden de plekken waar de toeristische standplaatsen aanwezig waren omgevormd tot de vaste standplaatsen.

Hier vindt geen verlies aan ecologisch kapitaal plaats. De toeristische plaatsen bestonden al en worden nu ingevuld met de voorzieningen voor de vaste standplaatsen. In totaal is er sprake van 253 nieuwe eenheden ten opzichte van de beheersverordening. Hiervoor is een vereveningsbijdrage van $253 \times \text{€}515,- = \text{€}130.295,-$ noodzakelijk.

Deze vereveningsbijdrage kan worden ingezet in de vorm van een verevening in de omgevingskwaliteit. Daarbij is het gewenst dat het gaat om een fysiekruimtelijke ontwikkeling die zoveel mogelijk een directe relatie heeft met het planvoornemen.

In de handreiking verevening zijn mogelijke investeringen in de omgevingskwaliteit benoemd die onderdeel uit kunnen maken van de vereveningsbijdrage. Hierna wordt ingegaan op die investeringen in de omgevingskwaliteit die onderdeel uit maken van de vereveningsbijdrage voor het recreatiepark. De eventueel benodigde investering voor de verevening in de vorm van aanplant of realisatie van extra nieuwe natuur is, vanwege de bestaande inrichting en functie-indeling, niet haalbaar op het recreatiepark zelf.

Direct ten noorden is echter, aansluitend aan het recreatiepark, een natuurgebied gelegen. Dit natuurgebied met een omvang van 9,45 ha vormt onderdeel van het Natuurnetwerk Nederland (EHS). De initiatiefnemer is recent eigenaar geworden van deze gronden en neemt daarmee de verantwoordelijkheid op zich voor het beheer en instandhouding van het natuurgebied. Hierbij wordt gebruik gemaakt van de kennis en ervaring van Staatsbosbeheer met het beheer van diverse nabijgelegen natuurgebieden. Op basis hiervan wordt in overleg met Staatsbosbeheer de beheer- en onderhoudswerkzaamheden voor deze locatie nader bepaald en voortgezet met de huidige Schotse Hooglanders.

In de handreiking verevening zijn mogelijke investeringen in de omgevingskwaliteit benoemd zoals een vereveningsbijdrage in de vorm van beheerskosten voor groen en natuur. Hierbij wordt een kengetal gehanteerd van €10.000 per hectare voor een periode van 10 jaar. Doordat de initiatiefnemer het beheer van Staatsbosbeheer overgenomen heeft, (volledig voor eigen rekening) betekent dit dat de totale vereveningsbijdrage circa € 94.500 bedraagt.

Daarnaast wordt informatie verstrekt aan de recreanten op het park die graag willen recreëren in de directe omgeving. Om er voor te zorgen dat het recreatieve gebruik aansluit bij de beoogde zonering van Staatsbosbeheer wordt aan de balie van het park, maar ook op een informatiepaneel, goed informatie te verstrekken over de natuur. Daarnaast zal SBB een cursus van 2 dagdelen verzorgen voor 8 medewerkers van het recreatiepark, zodat de balie medewerkers zelf de bezoekers uitleg kunnen geven over de natuurgebieden. Vooral is van belang dat de medewerkers de gasten gemotiveerd kunnen geleiden naar de juiste (speel)natuurgebieden van SBB en kunnen aangeven waarom op bepaalde gedeelten van de natuurgebieden alleen extensieve recreatie toegestaan is.

Ook wordt vanuit de initiatiefnemer ten behoeve van natuurbeheer van het gebied de Braakmankreek bijgedragen aan het beheer van de ganzenpopulatie. Dit gebeurt in goed overleg met de Faunabeheereenheid Zeeland. De werkzaamheden bestaan vooral uit het ieder jaar wegvangen van de niet-inheemse (hier ook broedende) Nijlganzen. Hiermee wordt overlast bij de omliggende agrariërs voorkomen en ontstaat meer ruimte voor de inheemse ganzen.

Samengevat zien we dat de initiatiefnemer de volgende investeringen in de omgevingskwaliteit doet:

- Het beheer van een natuurgebied met een omvang van 9,45 ha (periode van 10 jaar)	€ 94.500,-
- Het onderhoud van de paden in het natuurgebied (circa 1 km voor een periode van 10 jaar)	€ 4.500,-
- Planvorming	€ 2.500,-
- Het maken (grafisch ontwerpen en plaatsen) van een informatiepaneel om de bezoekers te geleiden naar de juiste speelnatuurgebieden van SBB	€ 12.000,-
- Het onderhoud van een informatiepaneel (periode van 10 jaar)	€ 2.000,-
- Cursus van 2 dag delen voor 8 medewerkers recreatiepark om de bezoekers uitleg te kunnen geven over de natuurgebieden	€ 3.400,-
- Het onderhoud van de vogelkijkhut en schuilgelegenheid Schotse Hooglanders in het aangrenzende natuurgebied op het Braakmaneiland (periode van 10 jaar)	€ 15.000,-
- Natuurbeheer in de vorm van het wegvangen van ganzen 1 à 2 dagen per jaar (periode van 10 jaar)	€ 8.000,-
- Totale investering in omgevingskwaliteit	€ 141.900,-

Zoals aan het begin van de paragraaf is aangegeven is een vereveningsbijdrage van € 130.295,- noodzakelijk. Op grond van de hiervoor opgenomen berekening kan gesteld worden dat met het bedrag van € 141.900 ruimschoots wordt voldaan aan de verevening in de omgevingskwaliteit.

3.2.2 Provinciale ruimtelijke verordening

Voor de ruimtelijke onderwerpen die het provinciebestuur heeft aangemerkt als van 'provinciaal belang' is een regeling opgenomen in de Verordening Ruimte provincie Zeeland (VRPZ). Voor wat betreft het recreatiepark zijn de regels uit de VRPZ voor de regionale waterkering en verblijfsrecreatie van belang.

Recreatie

Het provinciale beleid is gericht op het voorkomen van permanente bewoning van tot verblijfsrecreatie bestemde complexen. Hiermee worden bedoeld zomerhuizenterreinen, recreatieve appartementencomplexen en kampeerterreinen.

Een doelstelling is dergelijke complexen te behouden voor de verblijfsrecreatieve markt. Dit aspect wordt van provinciaal belang geacht.

De regel is bedoeld voor nieuwe plannen en besluiten die verblijfsrecreatieve complexen of de uitbreiding daarvan toelaten. Op het tijdstip van inwerkingtreding van deze verordening vigerende bestemmingsplannen kennen veelal reeds het voorschrift dat permanente bewoning niet is toegestaan en/of de eis van een centrale bedrijfsmatige exploitatie.

Het is mogelijk op of aansluitend aan bedoelde complexen gronden te bestemmen voor 'dienstwoning' (waar, in verband met noodzaak vanuit de bedrijfsvoering, permanente bewoning is toegestaan). Dergelijke woningen worden, voor de toepassing van deze verordening, geacht niet te behoren tot het 'verblijfsrecreatieterrein' zoals bedoeld in het eerste lid van artikel 2.5.

Duurzaam beheer en onderhoud van een terrein kan bijvoorbeeld worden gewaarborgd door in het bestemmingsplan de eis van een centrale bedrijfsmatige exploitatie op te nemen. Ook kan worden gedacht aan privaatrechtelijke afspraken over het in eigendom houden van de grond die tot het complex behoort dan wel de gronden waarop de gemeenschappelijke voorzieningen worden gerealiseerd alsmede omtrent de kwalitatieve instandhouding van het complex. Onder duurzaam beheer wordt verstaan een verzorgde openbare ruimte en maatregelen die leiden tot een intensiever gebruik van ruimte en, zo mogelijk, maatregelen die leiden tot een hoger bedrijfseconomisch rendement en minder milieubelasting.

In artikel 2.5 van de VPRV is de regeling opgenomen om permanente bewoning van recreatiewoningen tegen te gaan. Het persoonsgebonden overgangsrecht voor het bestaande gebruik van 17 recreatiebungalows voor permanente bewoning is juridisch geregeld. Overige permanente bewoning is uitgesloten. Dit wordt versterkt door de bedrijfsmatige exploitatie.

Natuurnetwerk Nederland (EHS)

De bestaande natuurgebieden moeten in het bestemmingsplan worden vastgelegd en planologisch worden beschermd. In de toelichting bij een bestemmingsplan waarin nieuwe bebouwing of nieuwe vormen van grondgebruik worden toegelaten wordt aangenemelijk gemaakt dat geen sprake is van significante aantasting van het Natuurnetwerk Nederland.

Voorgaande is niet van toepassing op het aanwijzen van bestemmingen of het geven van regels waarbij:

- sprake is van een groot openbaar belang, en
- er geen reële andere mogelijkheden zijn, en
- de negatieve effecten op de wezenlijke kenmerken en waarden worden beperkt en de overblijvende effecten gelijkwaardig worden gecompenseerd volgens de in bijlage 4 van de verordening beschreven voorwaarden.

Het plangebied wordt aan de noordzijde omsloten door het Natuurnetwerk Nederland (voormalige EHS). In paragraaf 4.4 is de toetsing van het project aan het Natuurnetwerk Nederland opgenomen.

Regionale waterkering

Behoud van een veilige waterkering is in het belang van de veiligheid van de inwoners van Zeeland. Bij een doorbraak van de primaire waterkering is het van belang de gevolgen zo beperkt mogelijk te houden. Dit kan onder meer door het in stand houden van een stelsel van regionale keringen. Het belang noodzaakt tot regeling in het functionele spoor (via het waterschap) als via het planologische spoor. Ook voor waterkeringen en beschermingszones worden immers bestemmingsplannen vastgesteld. De functie 'waterkering' en 'beschermingszone' dient in het bestemmingsplan te worden veiliggesteld.

Ten oosten van het plangebied is een regionale waterkering gelegen. De waterkering en zijn beschermingszones hebben echter geen gevolgen voor de ontwikkeling op het recreatiepark.

Landschap

Aan het behoud en de bescherming van waardevolle landschappen en cultuurhistorisch waardevolle elementen wordt in het Omgevingsplan aandacht besteed. In overleg met gemeenten, Stichting Landschapsbeheer Zeeland en Stichting Cultureel Erfgoed Zeeland zijn de kernkwaliteiten van het Zeeuwse landschap geïnventariseerd. Kreken (en in het bijzonder de Braakman) zijn aangewezen als landschapselementen van Provinciaal belang. De gekozen beschermingsstrategie is "behoud". Dit betekent dat de intrinsieke waarde en landschappelijke kenmerken van de Braakmankreek behouden moeten blijven. De kenmerken van de Braakmankreek bestaan in het kort gezegd uit een open kreek met langs de oevers een afwisseling van natuurlijke graslanden, rietlanden, rietruigtes, solitaire bomen en struiken, struwelen, bosjes en bossen. De kreek heeft een bijzonder natuurlijke uitstraling en langs de oevers zijn nauwelijks bebouwing en infrastructuur waarneembaar. Uitzondering daarop zijn de contouren van de industrie van DOW aan de noordgrens en de camping aan de oostzijde van het "eiland" en de N61-brug. In het landschapsplan (bijlage 4) is gevisualiseerd hoe zorgvuldig met de kernkwaliteiten van de Braakmankreek is omgegaan.

3.3 Gemeentelijk beleid

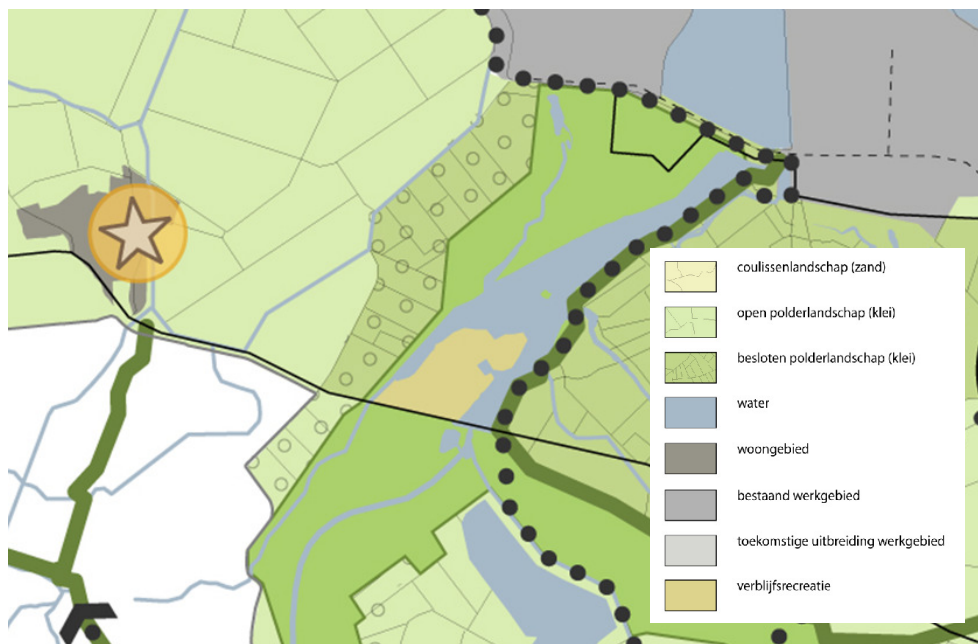
3.3.1 Structuurvisie Terneuzen 2025

In de structuurvisie Terneuzen is op hoofdlijnen vastgelegd waar de gemeente Terneuzen op maatschappelijk, economisch en ruimtelijk gebied zou moeten staan in 2025. Hierbij is het van belang dat de structuurvisie voldoende ruimte biedt om nadere afwegingen te maken, zonder dat alles is dichtgespijkerd.

De gemeente Terneuzen heeft een beperkt aanbod aan verblijfsrecreatie. Er zijn in principe vijf gebieden die voor verblijfsrecreatie geschikt zijn waarvan het vakantie-eiland Braakman (i.c. het plangebied) er één is.

In de structuurvisie is opgenomen dat het recreatiecentrum De Braakman bezig is met een moderniseringsslag in combinatie met een uitbreiding. Het bestaande deel is onder de strategie versterken gebracht, waarbij de bestaande kwaliteit als verblijfsrecreatiecentrum wordt vergroot. Verblijfsrecreatieve bedrijven krijgen de mogelijkheid tot kwaliteitsverbetering, al dan niet gepaard gaande met uitbreiding.

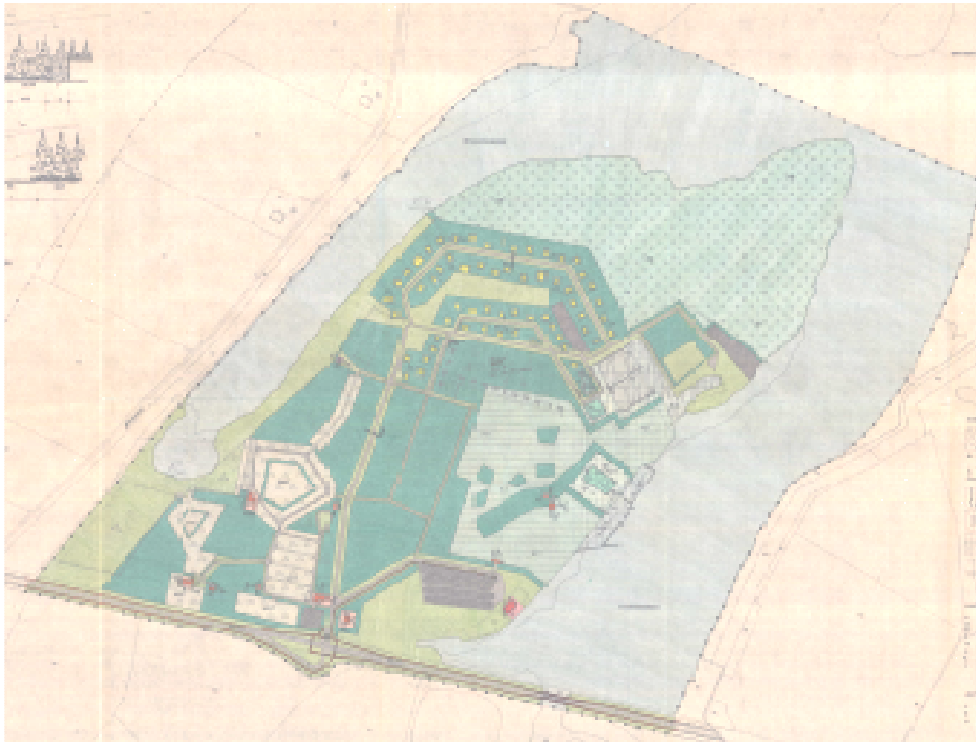
De gewenste plannen rondom het recreatiepark passen binnen de ontwikkeling voor 'Braakman' zoals geschetst in het beleidskader van de structuurvisie Terneuzen 2025.



Structuurvisie 2025 (gemeente Terneuzen)

3.3.2 Bestemmingsplan 'Rekreatiegebied Braakman'

Het bestemmingsplan voor het plangebied dat gold voor de nu geldende beheersverordening van mei 2013 is het bestemmingsplan Recreatiegebied Braakman uit 1972. In het bestemmingsplan zijn de afzonderlijke onderdelen van het recreatiebedrijf bestemd. Dit bestemmingsplan is nog van toepassing voor twee kleine stukjes van het plangebied, welke niet zijn opgenomen in het plangebied van de beheersverordening.



Uitsnede bestemmingsplan recreatiegebied Braakman

3.4 Conclusie

Recreatie en toerisme worden door rijk, provincie en gemeente gezien als activiteiten die niet alleen grote groeipotentie hebben, maar tevens als functie passen in het landelijk gebied. De voorgenomen ontwikkeling past in het beleid om zorg te dragen voor een duurzaam economisch perspectief voor het landelijk gebied. Met het voorliggend initiatief wordt ingespeeld op de vraag naar nieuwe vormen van openlucht- en verblijfsrecreatie en aanpassing van het huidige toeristisch recreatieve aanbod (onder andere modernisering).

4 Milieuhygiënische en planologische verantwoording

Als onderdeel van een ruimtelijke onderbouwing is het verplicht om inzicht te bieden in de relevante planologische en milieuhygiënische aspecten. Hiermee wordt de uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan aangetoond en onderbouwd dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening. In dit hoofdstuk is een verantwoording voor deze aspecten opgenomen.

4.1 Procedure voor m.e.r. of m.e.r.-beoordeling

4.1.1 Besluit milieueffectrapportage

Bepaalde activiteiten kunnen belangrijke nadelige gevolgen hebben voor het milieu, waardoor het opstellen van een milieueffectrapportage (m.e.r.) of het verrichten van een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is. In het Besluit milieueffectrapportage is vastgelegd welke activiteiten het betreft.

Lijst C Besluit m.e.r.

In onderdeel C van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage zijn de activiteiten, plannen en besluiten opgenomen ten aanzien waarvan het maken van een milieueffectrapportage (m.e.r.) verplicht is. Wanneer een bestemmingsplan een activiteit mogelijk maakt die is opgenomen in onderdeel C en de activiteit de drempelwaarde overschrijdt, geldt een m.e.r.-plicht.

De mogelijkheden welke geboden worden in het onderhavig bestemmingsplan c.q. het initiatief wat plaats zal gaan vinden gaat niet over één of meerdere activiteiten die voorkomt op de lijst C van het Besluit m.e.r..

Het opstellen van een plan-MER is daarom niet verplicht.

Lijst D Besluit m.e.r.

In onderdeel D van de bijlage zijn de activiteiten, plannen en besluiten opgenomen waarvoor een m.e.r.-beoordeling verplicht is. Voor alle activiteiten zijn drempelwaarden opgenomen.

In onderdeel D van de bijlage bij het Besluit m.e.r. is aangegeven dat voor de 'aanleg, wijziging of uitbreiding van permanente kampeer- en caravanterreinen een MER-beoordeling verplicht is in die gevallen wanneer de activiteit betrekking heeft op 250.000 bezoekers of meer per jaar, een oppervlakte van 25 hectare of meer, 100 ligplaatsen of meer of een oppervlakte van 10 hectare of meer in een gevoelig gebied.

De mogelijkheden welke geboden worden in het onderhavig bestemmingsplan c.q. het initiatief wat plaats zal gaan vinden gaat over één activiteit die voorkomt op de lijst D van het Besluit m.e.r.. De omvang van het initiatief ligt echter (ruim) onder de drempelwaarde van kolom 2 van de D-lijst.

De activiteit heeft geen betrekking op het toevoegen van 250.000 bezoekers of meer per jaar. Er is enkel sprake van een aantal 'interne' ontwikkelingen en een inbreiding met 253 kampeermiddelen. Daarnaast is het een continuering van de bestaande omvang van recreatiepark. Uitbreiding van de oppervlakte van het park is niet aan de orde. Het recreatiepark is gelegen naast de Braakmankreek. De Braakmankreek is onderdeel van het Natuurnetwerk Nederland (voormalige EHS). Het recreatiepark zelf is dus niet gelegen in een gevoelig gebied.

Het opstellen van een m.e.r.-beoordeling is daarom niet verplicht.

Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Vanaf 1 april 2011 geldt echter voor activiteiten die genoemd worden in onderdeel D, maar waarvan de drempelwaarde niet wordt overschreden, de verplichting om na te gaan of tóch een m.e.r.-beoordeling moet worden uitgevoerd. Dit is in het onderhavige geval aan de orde. Deze motivering moet zijn gebaseerd op een toets die qua inhoud aansluit bij de verplichte m.e.r.-beoordeling. Voor deze toets gelden echter geen vormvereisten; daarom wordt de term 'vormvrije m.e.r.-beoordeling' gehanteerd. Navolgende paragrafen betreffen de vormvrije m.e.r.-beoordeling van het voorliggende initiatief.

In een vormvrije m.e.r.-beoordeling dient getoetst te worden of er mogelijk belangrijke nadelige milieugevolgen optreden. Is dit niet uit te sluiten dan is een m.e.r.-beoordeling of in het geval van een kaderstellend plan een plan-MER noodzakelijk. Zijn deze effecten wel uit te sluiten dan geldt is de onderbouwing van deze conclusie in het bestemmingsplan afdoende. De toets of er mogelijk belangrijke nadelige milieugevolgen optreden dient uitgevoerd te worden aan de hand van bijlage III van de Europese richtlijn m.e.r. De hierin (in artikel 4, lid 3) benoemde toetsingscriteria zijn in de navolgende paragrafen nader gemotiveerd.

4.1.2 Omvang planvoornemen & cumulatie

De voorgenomen ontwikkeling op het recreatiepark Braakmankreek is een zelfstandig project waarbij er geen feitelijke cumulatie is met andere projecten. De initiatiefnemer heeft in februari 2013 het vakantie-eiland Braakman aangekocht, inclusief omliggend en aansluitend water van de Braakmankreek. Voor een gezonde economische bedrijfsvoering en de continuïteit is op het recreatiepark de komende jaren een aantal 'interne' ontwikkelingen en een inbreiding met een aantal kampeermiddelen noodzakelijk. Er wordt ingestoken op een flexibele regeling in het bestemmingsplan ten aanzien van de verblijfaccommodaties en de voorzieningen.

Ten opzichte van de beheersverordening voor het Vakantie-eiland de Braakman worden in het onderhavig bestemmingsplan in totaal 253 extra verblijfseenheden mogelijk gemaakt. Tevens wordt ingestoken op een flexibele regeling ten aanzien van de huidige voorzieningen, sanitairgebouwen, speelvoorzieningen, opslag, kantoor, winkelfunctie, zwembad en gerealiseerde centrumvoorzieningen. Dit is geconcretiseerd door in de planregels te werken met een oppervlakte als maximum. Voor het maximum is uitgegaan van de bestaande oppervlakte vermeerderd met maximaal 20%.

4.1.3 Het gebruik van natuurlijke hulpbronnen

Een nieuwe ontwikkeling kan gevolgen hebben voor natuurlijke hulpbronnen. Daarvan is bijvoorbeeld sprake wanneer grondwater wordt onttrokken, grondstoffen in de omgeving worden gedolven of bos als leefomgeving voor dieren of recreatiegebied voor mensen. Het uitbreiden/versterken van een bestaand recreatiepark heeft geen tot nauwelijks effect op het gebruik van (lokale) natuurlijke hulpstoffen.

Tevens zijn er in de directe omgeving van het recreatiepark geen natuurgebieden in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 (Natura 2000- gebieden) aanwezig. Het dichtstbijzijnde Natura2000 gebied is gelegen op ruim 3 km van het park. De voorgenomen uitbreiding van 253 eenheden op het recreatiepark zal niet zal leiden tot een noemenswaardige toename van verkeersstromen op korte afstand tot het Natura 2000-gebied. Zie ook de uitgebreide motivatie in paragraaf 4.4.1.

Hieruit blijkt dat er geen wezenlijke toename van stikstofdeposito in dit natuurgebied zal plaatsvinden.

4.1.4 De productie van afvalstoffen

Voor zover het de productie en/of hinder van afvalstoffen of andere vormen van verontreiniging en hinder betreft dient te worden voldaan aan de vigerende milieuwet- en regelgeving en beschikbare technieken. Alle benodigde vergunningen zijn recent gecheckt en in orde gebracht.

4.1.5 Verontreiniging, hinder en risico van ongevallen

In het kader van de haalbaarheid van het planvoornemen is in het onderhavig bestemmingsplan onderzoek gedaan naar alle relevante milieueffecten. Gebleken is dat de ontwikkelingen in het plangebied milieuhygiënisch inpasbaar zijn en dat kan worden voldaan aan alle wettelijke normen. De ontwikkelingen vinden plaats op het bestaande recreatiepark en er is binnen het plangebied geen sprake van een (zeer) gevoelig gebied. In de directe omgeving van het plangebied ligt het natuurnetwerk Nederland (EHS). Ook hierop zijn de eventuele effecten specifiek onderzocht, waaruit blijkt dat er geen tot nauwelijks effecten zullen optreden. Uit oogpunt van een goede ruimtelijke ordening en uit oogpunt van de milieuhygiënische inpasbaarheid zijn er geen bezwaren om op deze locatie een uitbreiding/versterking van het recreatiepark te realiseren. Uit de verrichte onderzoeken blijkt dat er geen sprake is van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu.

4.1.6 Conclusie

Er zijn geen ontwikkelingen aanwezig die leiden tot cumulatieve gevolgen voor het milieu. Toetsing aan de factoren als genoemd in bijlage III van de Europese richtlijn m.e.r. levert geen aanzienlijke gevolgen voor het milieu op zodat daarvoor het project dient te worden onderworpen aan een milieueffectbeoordeling. Het verrichten van een m.e.r.-beoordeling is derhalve niet noodzakelijk.

4.2 Bodem

Voor elke functiewijziging, al dan niet naar een gevoelige functie, dient een verkennend onderzoek te worden verricht naar de bodem- en grondwaterkwaliteit. De bodem moet geschikt zijn voor het voorgenomen gebruik. Aangezien de bestemming niet wijzigt is voor dit bestemmingsplan geen specifiek bodemonderzoek nodig. Indien in de toekomst een omgevingsvergunning aangevraagd wordt om te bouwen, dient er mogelijk een gericht bodemonderzoek uitgevoerd te worden.

Conclusie

Vanuit het oogpunt van bodemkwaliteit bestaan geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling van het plangebied.

4.3 Water

Bij elke ruimtelijke ontwikkeling is de opstelling van een waterparagraaf verplicht gesteld, mede in relatie tot de watertoets. In deze paragraaf wordt verwoord hoe er in het plan met de aspecten water en ruimte rekening wordt gehouden, in relatie tot enerzijds het waterbeleid en anderzijds de waterhuishouding.

4.3.1 Beleid en regelgeving

Het plangebied valt onder het beheer van het Waterschap Scheldestromen. Het Waterschap is verantwoordelijk voor het beheer van het binnendijkse oppervlaktewater in Zeeland. Doel van het waterbeheer is het bereiken en in stand houden van een goede toestand van dit oppervlaktewater. Zowel wat de waterkwaliteit betreft als de waterkwantiteit. De doelen van het waterschap voor de periode van 2010 tot 2015 staan beschreven in het waterbeheerplan, waarbij een indeling is gemaakt in de thema's stedelijk waterbeheer, emissiebeheer in het landelijk gebied, (afval)waterketen, beheer en onderhoud, duurzame watersystemen, exotenbestrijding, waterhuishouding, recreatief medegebruik

Het beleid van de gemeente Terneuzen voor wat betreft de waterhuishouding sluit aan op het landelijke en provinciale beleid. Tot dit doel is door de gemeenten Hulst, Sluis en Terneuzen een stedelijk waterplan opgesteld voor de bebouwde gebieden van Zeeuws-Vlaanderen. Het streven is om gezamenlijk een realistische visie op het stedelijk waterbeheer te verkrijgen. Het waterplan geeft hiertoe oplossingen voor knelpunten, inzicht in de aanwezige kansen voor water, randvoorwaarden voor toekomstige ontwikkelingen en financiële kaders.

4.3.2 Locatiestudie

Het recreatiepark wordt aan de zuidzijde begrensd door de N61 en rondom door de Braakmankreek, welke een onderdeel vormt van het Natuurnetwerk Nederland. De planlocatie zelf ligt op een maaiveldniveau van circa 1,0m + NAP (www.ahn.nl), waarbij de gemiddelde hoogste grondwaterstand zich bevindt op een diepte van 25cm onder maaiveld en de gemiddelde laagste grondwaterstand 50cm onder maaiveld (Wateratlas Noord-Brabant). De bodemsamenstelling van het terrein bestaat globaal uit zeer fijn

zand, derhalve is uitgegaan van een theoretische k-waarde van 1.0 m/dag. Deze gronden zijn geclassificeerd als een kalkhoudende vlakvaaggrond.

De voorgenomen ontwikkeling betreft een uitbreiding van het bestaande recreatiepark. Aan de hand van de Waterkansenkaart van de provincie Zeeland is vastgesteld dat binnen de desbetreffende locatie er ruime infiltratiemogelijkheden aanwezig zijn. Derhalve is een uitbreiding, al naar gelang de situering nabij de Braakmankreek, zeer geschikt tot minder geschikt. In het stedelijk waterplan is tevens een nadere beschrijving van de huidige en toekomstige situatie opgenomen. Een van de aandachtspunten in de huidige situatie betreft de relatief hoge grondwaterstand op het terrein. Op de visiekaart is echter aangegeven dat bij een uitbreiding van het recreatiepark er mogelijkheden ontstaan om nadere invulling te geven aan de wateropgave van het park. Om een indicatie te geven van de toekomstige situatie is de verhouding tussen het verhard oppervlak in de huidige en de toekomstige situatie weergegeven. Hierbij dient het te projecteren watersysteem de neerslag adequaat op te kunnen vangen in een situatie, die naar verwachting éénmaal per 100 jaar voorkomt.

		Bestaande situatie		Toekomstige situatie	
		aantal (stuks)	oppervlakte (m ²)	aantal (stuks)	oppervlakte (m ²)
Bebouwing	<u>Standplaatsen</u>				
	Permanent*	802	67.368	1.112	93.408
	niet-permanent*	457	38.388	400	33.600
	recreatie woningen**	84	7.560	84	7.560
	totaal	1.343	113.316	1.596	134.568
	<u>Voorzieningen</u>				
	centrale voorzieningen 1		2.140		2.570
	centrale voorzieningen 2		3.720		4.465
	Horeca		1.072		1.290
	zwembad		0		1.000
	overige voorzieningen		1.108		1.330
	totaal		8.040		10.655
	<u>Bedrijfswoningen***</u>		3	600	3
Verharding	interne verkeersstructuur		55.180		55.180
Onverhard terrein	natuur		8.417		8.417
	water (Braakmankreek)		19.635		19.635
	overig		356.977		333.110
	totaal		385.029		361.162
Plangebied			506.985		506.985

* aanname verhard oppervlak voor één standplaats, 84 m² (70 m² + 20%)

** aanname verhard oppervlak voor één recreatiewoning, 90 m² (75 m² + 20%)

*** aanname omvang bedrijfswoning, 200 m²

4.3.3 Waterkwantiteit

De voorgestane ontwikkeling van het plangebied zal naar verwachting een toename van het verhard oppervlak van circa 23.867 m² tot gevolg hebben. Op basis van de verwachte toename van het verhard oppervlak, is de benodigde ruimte voor de bergingsvoorziening bepaald. Hierbij wordt aan de hand van 'het te compenseren oppervlak' x 'de voorgeschreven berging', de benodigde waterberging berekend. Op basis van deze berekening dient een bergingsvoorziening met een inhoud van circa 1.790 m³ (23.867 m² x 0,075 m per m²) gerealiseerd te worden voor een neerslagsituatie die eens in de 100 jaar voorkomt.

Hierbij wordt geadviseerd om de benodigde berging, gezien de aard en omvang van het plangebied, door middel van een bovengrondse infiltratievoorziening te realiseren. Het hemelwater wordt opgevangen waarnaar deze (vertraagd) kan infiltreren in de ondergrond of vertraagd wordt afgevoerd naar het oppervlaktewater binnen het plangebied. De uiteindelijke situering en maatvoering wordt in een later stadium, in overleg met het Waterschap Scheldestromen en de gemeente Terneuzen, nader bepaald.

4.3.4 Waterkwaliteit

Ten behoeve van de waterkwaliteit zal de voorgestelde ontwikkeling bij de aanleg gebruik maken van milieuvriendelijke bouwmaterialen en worden uitloogbare materialen, zoals lood, zink en zacht OVC niet gebruikt, waardoor de uitspoeling van vervuulende stoffen via de bodem naar het oppervlaktewater voorkomen wordt. Deze stoffen kunnen zich namelijk ophopen in het water (bodem)systeem en hebben hierdoor een zeer nadelige invloed op de water(bodem)kwaliteit en ecologie.

Met betrekking tot het rioleringssysteem wordt het vuilwatersysteem van het recreatiepark aangesloten op een rioolpersleiding van het waterschap. Het hemelwater wordt binnen het plangebied zelf geborgen en vertraagd afgevoerd naar het oppervlaktewater.

4.3.5 Proces

Aan de hand van de Watertoetstabel, welke als bijlage 2 aan deze toelichting is toegevoegd, zijn de waterschapsdoelstellingen getoetst en beschreven. De bovenstaande conclusies en bevindingen worden aan het Waterschap Scheldestromen voorgelegd voor een wateradvies. Na het verstrekken van het wateradvies wordt de waterparagraaf, indien noodzakelijk, aangepast en definitief gemaakt.

4.4 Flora en fauna

Bij de voorbereiding van een ruimtelijk plan dient onderzocht te worden of de Flora- en faunawet, de Natuurbeschermingswet 1998 en het beleid van de provincie ten aanzien van het Natuurnetwerk Nederland de uitvoering van het plan niet in de weg staan. Het natuurbeschermingsbeleid en de wet- en regelgeving op het gebied van flora en fauna kennen twee sporen, namelijk een gebiedsgericht en een soortgericht spoor.

Als gevolg van ontwikkelingen op Europees niveau heeft de laatste jaren een actualiseringslag plaatsgevonden binnen het nationaal natuurbeschermingsrecht. Met de Flora- en faunawet en de Natuurbeschermingswet 1998 zijn de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn volledig in nationale wetgeving geïmplementeerd. De twee sporen hebben daarbij elk hun eigen wettelijk verankering. De Natuurbeschermingswet richt zich op de bescherming van gebieden, de Flora- en faunawet op de bescherming van soorten.

4.4.1 Gebiedsbescherming Natuurnetwerk Nederland (Ecologische Hoofdstructuur)

Aangrenzend aan het plangebied zijn een drietal EHS-gebieden gelegen. Dit zijn de Braakmankreek, Braakman-zuid en de Braakmanpolder-noord).

Ook met de beperkte toename van het aantal standplaatsen via inbreiding zal geen aantasting van het Natuurnetwerk Nederland plaatsvinden. Er zal verhoudingsgewijs geen substantiële extra recreatiedruk ontstaan ten opzichte van de huidige situatie en recreatieve druk op de Braakmankreek en het natuurgebied direct grenzend aan de noordzijde van het recreatiepark.

Het natuurgebied direct grenzend aan de noordzijde van het recreatiepark is daarnaast zeer beperkt toegankelijk via één ingang ter hoogte van de jachthaven. Dit gebied wordt in de huidige situatie slechts sporadisch bezocht door de natuurgerichte recreant. Naar verwachting zal dit in de toekomst niet anders zijn. De op het park aanwezige waardevolle houtopstanden zijn ondanks het feit dat ze niet tot het Natuurnetwerk Nederland behoren wel planologisch beschermd als (waardevolle) houtopstand/houtwal. De jachthaven is bij de herijking buiten het Natuurnetwerk Nederland gelaten. De aanwezige 260 ligplaatsen zijn hiermee te combineren door de vaarbeperving van de motorboten tot 6 km per uur.

Voor gronden die zijn gelegen binnen 100 meter rond bestaande natuurgebieden (Natuurnetwerk Nederland), wordt een beschrijving gegeven van de wijze waarop rekening is gehouden met de wezenlijke kenmerken en waarden van de natuurgebieden en wordt aannemelijk gemaakt dat geen onevenredige aantasting van de bedoelde kenmerken en waarden plaatsvindt. Voor deze motivatie verwijzen wij naar de Memo van Oranjewoud. Zie bijlage 1 "Effecten als gevolg van uitbreiding op het Natuurnetwerk Nederland rond recreatiepark. Hierin is gemotiveerd dat de betreffende natuurbeertypen geen dan wel nauwelijks nadelige effecten ondervinden van de uitbreiding in relatie tot het huidige intensieve gebruik vanuit het bestaande recreatiepark.

Natura2000-gebied

Er zijn geen natuurgebieden in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 (Natura 2000-gebieden) in het plangebied of de directe omgeving van het recreatiepark aanwezig. Het dichtstbijzijnde Natura2000 gebied is gelegen op ruim 3 km van het park. Tevens is daartussen het zware industriegebied Dow, Mosselbanken en Logistiek Park gelegen.

Met betrekking tot de mogelijke effecten van een verkeerstoename als gevolg van de toename van het aantal verblijfsplaatsen het volgende.

De voorgenomen uitbreiding van de capaciteit op het park met 253 eenheden, zal rond het park sprake zijn van een zekere toename van activiteiten. Recreanten op het park zullen een deel van hun verblijftijd besteden aan uitstapjes naar de omgeving. Hoewel ook de fiets zal worden gebruikt, zal een groot deel van de uitstapjes met de auto plaatsvinden.

Voor de toetsing van mogelijke effecten op Natura 2000-gebieden, is het aantal en de locatie van een toename aan autoritten relevant als mogelijke bron van emissie van schadelijke stoffen zoals stikstof, die kan leiden tot een toename van stikstofdepositie in die natuurgebieden. Als toetsingseenheid geldt het gemiddeld aantal verkeersbewegingen per etmaal, dat de basis vormt voor de berekening van de stikstofemissie en -depositie per jaar.

Het aantal verkeersbewegingen als gevolg van de voorgenomen uitbreiding kan als volgt worden bepaald:

- aantal eenheden: 253
- bezettingsgraad gemiddeld 50%
- gemiddelde verblijfsduur per eenheid: 5,5 dag (bron: CBS "Toerisme en recreatie in cijfers 2012")
- aantal autoritten: gemiddeld aantal uitstapjes met de auto per verblijf: 1,5, dus 3 enkele ritten; ritten bij aankomst en vertrek: 2 enkele ritten; samen 5 ritten per verblijf, dus gemiddeld 0.9 rit per dag

In totaal leidt dit tot het volgend aantal bezoeken per jaar: $253 \times 50\% \times 0.9$ rit per dag 113 ritten per etmaal.

Voor het bepalen van mogelijke effecten op Natura 2000-gebieden is de rijroute van deze ritten van belang.

De routing van het aankomst- en vertrekverkeer (ca 55 ritten per etmaal (40% van 139 ritten = ca 55)) verloopt voor het merendeel over de N61, N290 of de N62 (Wester-scheldetunnel). Deze wegen liggen op ruim 3 km van het Natura 2000-gebied Westerschelde en hebben op die afstand een verwaarloosbare stikstofdepositie.

De routing van de overige ritten (ca 84 ritten per etmaal) zijn gericht op attracties in de omgeving. Zonder in detail na te gaan wat de bestemmingen zijn, ligt in de lijn der verwachting dat het merendeel zal zijn gericht op steden in de regio, waaronder ook steden in België (Gent, Antwerpen), en via de tunnel (N62) ook andere Zeeuwse eilanden. Gezien deze regionale spreiding van het verkeer is het niet aannemelijk dat geconcentreerde verkeersstromen op korte afstand tot de habitattypen van de Westerschelde zullen lopen, zoals slikken en schorren van het Paulinaschor als meest nabijgelegen locatie.

Samenvattend kan worden gesteld dat de voorgenomen uitbreiding van 253 eenheden op het recreatiepark niet zal leiden tot wezenlijke toename van verkeersstromen op korte afstand tot het Natura 2000-gebied die zouden kunnen leiden tot een wezenlijke toename van stikstofdepositie in dit natuurgebied. Concrete modellering van verkeersstromen en stikstofemissie en stikstofdepositieberekeningen zijn niet zinvol.

4.4.2 Soortbescherming

Sinds 1 april 2002 is de Flora- en faunawet van kracht. In deze wet is de soortbeschermingsregeling uit de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn volledig geïmplementeerd. In verband met de uitvoerbaarheid van bestemmingsplannen dient rekening te worden gehouden met soortbescherming en vooral de aanwezigheid van beschermde soorten in het plangebied.

Voor beheergerichte (onderdelen van) bestemmingsplannen kan in het algemeen gesteld worden dat de uitvoerbaarheid niet ter discussie zal staan. Zelfs indien beschermde soorten aanwezig zijn mag worden aangenomen dat deze bij een voortzetting van het bestaande grondgebruik niet in hun voortbestaan zullen worden bedreigd. Anders ligt het voor (onderdelen van) bestemmingsplannen die een wijziging van het grondgebruik inhouden. Hiervoor dient een uitvoerbaarheidstoets flora en fauna te worden uitgevoerd.

De toename van het aantal standplaatsen vindt plaats binnen de grenzen van het huidige recreatiepark. Deze gebieden hebben geen aanwezige natuurwaarden. In deze gebieden zijn enkele bomen aanwezig die potentieel geschikte broed- en verblijfplaatsen bieden. Door het handhaven van het aanwezige groen en bomen worden deze beginnende broedplaatsen voor de algemeen voorkomende vogelsoorten (onder andere kraai, duif en ekster) en zoogdieren niet aangetast. De voorgestane ontwikkeling is dan ook niet van invloed op de soortenbescherming.

4.5 Geluid

4.5.1 Wegverkeerslawaai

Conform de Wet geluidhinder (Wgh) dient een akoestisch onderzoek te worden verricht indien er sprake is van het projecteren van nieuwe geluidsgevoelige bebouwing binnen een geluidzone wegverkeerslawaai en/of spoorweglawaai.

In de nabijheid van het plangebied zijn geen spoorwegen gelegen. Het voorliggend initiatief is gelegen in de directe nabijheid van N61. Langs alle wegen, met uitzondering van 30 km/h-wegen en woonerven, liggen geluidszones. Binnen deze geluidszones dient de geluidsbelasting op gevels van geluidsgevoelige gebouwen binnen de in de Wgh gestelde eisen te blijven. Het plangebied is deels gelegen binnen de geluidzone van de N61.

Door Rijkswaterstaat-Zeeland/DHV is ten behoeve van de reconstructie van de N61 een akoestisch onderzoek uitgevoerd (2011). In het onderzoek wordt geadviseerd om voor de Braakmankreek over een afstand van 800 meter tweelaags ZOAB aan te leggen en ter hoogte van de camping een wal met een hoogte van 2 meter en een lengte van 760 meter. De aanleg van deze maatregelen is reeds van start gegaan.

Hiermee wordt voldoende gewaarborgd dat de geluidsbelasting op de aanwezige recreatiewoningen, bedrijfswoningen en recreatiestandplaatsen voldoet aan de normen vanuit de Wet geluidhinder. Hiermee wordt vanuit het aspect wegverkeerslawaai een goed woon- en leefklimaat gewaarborgd.

In het bestemmingsplan is sprake van een inbreiding met permanente kampeermiddelen. Het gaat daarbij om verschillende plaatsen binnen het recreatiepark Braakman.

Recreatieverblijven vallen buiten het regime van de Wet geluidhinder. In het kader van de Wet ruimtelijke ordening moet echter aangetoond worden dat sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Normen daarvoor worden niet gegeven maar er wordt in de praktijk vaak aansluiting gezocht bij de voorkeursgrenswaarde (van 48 dB) zoals opgenomen is in de Wet geluidhinder.

Vanwege de nabijgelegen N61 (zoals hierboven omschreven) is er sprake van een acceptabel geluidniveau op de plaatsen welke gelegen zijn en gesitueerd worden achter de op te richten geluidwal langs genoemde weg. De geluidwal heeft een hoogte van 2.00 meter ten opzichte van de weg. De recreatieverblijven hebben een gevelbelasting van 52 tot 56 dB (gelijk aan de huidige situatie), hetgeen gezien de uitgangspunten van de dimensionering van de afschermdende wal, een voor deze locatie en het gebruik van de recreatieverblijven een acceptabel geluidniveau is.

Het geluidniveau op de recreatieverblijven die in het zuidoostelijk deel van het recreatiepark worden gerealiseerd zijn niet bekend. Deze recreatieverblijven worden niet door de langs de weg gesitueerde wal afgeschermd. Derhalve zal, gezien de vergelijkbare situatie aan de westzijde van het park, de geluidbelasting variëren van 56dB tot 59 dB op een afstand van respectievelijk ca. 60m tot 40m op de grens tussen ligweide en water. Aangezien deze geluidsbelasting slecht op een zeer beperkt zuid oostelijk gedeelte plaats vindt, worden extra maatregelen als niet noodzakelijk en realistisch ingeschat. Daarnaast zijn afschermingen in de vorm van een verlenging van de wal langs de weg, om het geluidniveau te reduceren, vanwege ruimtegebrek waarschijnlijk niet mogelijk.

4.5.2 Industrielawaai

Het plangebied is buiten de geluidszone industrie gelegen.

4.5.3 Stiltegebied

De Braakmankreek is in de Provinciale milieuverordening aangewezen als milieubeschermingsgebied. De provinciale milieuverordening voorziet in regels voor de bescherming van rust en stilte als intrinsieke waarde in dit gebied. In de provinciale milieuverordening zijn hiertoe verbodsbepalingen en milieukwaliteitseisen opgenomen.

Voor het Recreatiepark Braakmankreek is met name de bepaling ten aanzien van motorboten van belang. Deze liggen in de haven van het recreatiepark en kunnen de Braakmankreek op varen. In de verordening is opgenomen dat het verboden is om met een motorboot sneller te varen dan 6 km per uur. Hiervoor zal in het bestemmingsplan geen specifieke regeling worden opgenomen.

Het bestemmingsplan is daar namelijk niet het geschikte instrument voor.

4.5.4 Conclusie

Er zijn geen akoestische belemmeringen voor de gewenste ontwikkeling aan de orde.

4.6 Luchtkwaliteit

Hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen, ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit') bevat de regelgeving op het gebied van luchtkwaliteit. In de Wet milieubeheer zijn luchtkwaliteitseisen opgenomen voor diverse verontreinigende stoffen, waaronder stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). In artikel 5.16 van de Wet milieubeheer is vastgelegd in welke gevallen de luchtkwaliteitseisen geen belemmering vormen voor een nieuwe ontwikkeling. Dit is het geval wanneer:

- a een ontwikkeling niet leidt tot overschrijding van de grenswaarden voor luchtkwaliteit;
- b ten gevolge van een ontwikkeling de concentraties van de betreffende stoffen verbeteren of ten minste gelijk blijven;
- c een ontwikkeling niet in betekende mate bijdraagt aan de concentraties van de betreffende stoffen in de buitenlucht;
- d een ontwikkeling past binnen een vastgesteld programma (zoals het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit).

Een nadere uitwerking van de regelgeving met betrekking tot het begrip 'niet in betekende mate' is vastgelegd in het 'Besluit niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' en de 'Regeling niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)'. In de Regeling zijn categorieën van gevallen benoemd die in ieder geval als 'niet in betekende mate' worden aangemerkt en waarvoor toetsing aan de grenswaarden dus zonder meer achterwege kan blijven.

Er is volgens deze regeling geen onderzoek nodig voor 'woningbouwlocaties, indien een dergelijke locatie, in geval van één ontsluitingsweg, netto niet meer dan 1.500 nieuwe woningen omvat, dan wel, in geval van twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling, netto niet meer dan 3.000 woningen omvat'.

Het voorgestane initiatief is een modernisering en herinrichting van een bestaand recreatiepark en valt niet onder één van de betreffende categorieën. Gezien de toekomstige inrichting en de verwachte verkeerstoename ligt de toename van desbetreffende stoffen ver beneden de drempels van één van deze categorieën (bijvoorbeeld woningbouwlocaties, indien een dergelijke locatie, in geval van één ontsluitingsweg, netto niet meer dan 1.500 nieuwe woningen omvat, dan wel, in geval van twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling, netto niet meer dan 3.000 woningen omvat). Een specifiek luchtkwaliteitsonderzoek hoeft daarom niet te worden uitgevoerd.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is een indicatie van de luchtkwaliteit ter plaatse van het plangebied gegeven. Dit is gedaan aan de hand van de monitoringstool (www.nsl-monitoring.nl) die bij het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit hoort. Hieruit blijkt dat in 2011 de jaargemiddelde concentraties stikstofdioxide en fijn stof direct langs de maatgevende weg (Rijksweg N61), ruimschoots onder de grenswaarden uit de Wet milieubeheer blijven. Voor stikstofdioxide betreft dit 20,7 µg/m³ en voor fijnstof 22,9 µg/m³. Ter plaatse van het plangebied is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Op basis van het bovenstaande kan geconcludeerd worden dat er geen overschrijding van de luchtkwaliteitsnormen te verwachten is. Bovendien draagt de ontwikkeling 'niet in betekenende mate' bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Hiermee wordt voldaan aan artikel 5.16 lid a en artikel 5.16 lid c van de Wet milieubeheer. Er zijn derhalve geen belemmeringen met betrekking tot het aspect luchtkwaliteit.

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling is niet in strijd met het bepaalde in de Wet milieubeheer. Er bestaan voor wat betreft het aspect luchtkwaliteit geen belemmeringen.

4.7 Externe veiligheid

Voor het plangebied is een quickscan externe veiligheid uitgevoerd door Oranjewoud. Het rapport is als bijlage 3 bij het bestemmingsplan opgenomen. In dit rapport wordt de beschouwing gegeven voor de risicobronnen. Enerzijds worden deze getoetst aan de eisen van het plaatsgebonden risico. Anderzijds wordt rekening gehouden met het groepsrisico van de relevante risicobronnen. Tevens is een basisdocument voor de verantwoording van het groepsrisico opgesteld waarop de gemeente haar verantwoording van het groepsrisico kan baseren. In het rapport is de volgende conclusie opgenomen:

4.7.1 Risicobronnen

Het plangebied ligt binnen het invloedsgebied van 6 relevante risicobronnen. Dit zijn:

- Oiltanking Terneuzen;
- DOW Chemicals;
- Katoennatie Westerschelde Containerterminal;
- De N61;
- 2 hogedruk aardgasleidingen (Z-551-03 en Z-551-08).

Het plangebied ligt niet binnen de plaatsgebonden risicocontour 10^{-6} van één van deze risicobronnen. Ten aanzien van het groepsrisico geldt dat het groepsrisico van alle risicobronnen onder de oriëntatiewaarde ligt. Er is alleen voor de N61 sprake van een beperkte verhoging van het groepsrisico. Dit wordt hierna verantwoord.

4.7.2 Verantwoording groepsrisico

Vanwege de ligging van het plangebied binnen het invloedsgedebied van diverse risico-bronnen (waaronder aardgastransportleidingen) dient een verantwoording van het groepsrisico plaats te vinden. Hiervoor is een Quicksan externe veiligheid en basisdocument verantwoording groepsrisico opgesteld (zie bijlage 3). Hieruit blijkt dat het groepsrisico van de verschillende bronnen (ruimschoots) onder de oriëntatiewaarde voor het groepsrisico ligt en dat het groepsrisico nauwelijks toeneemt als gevolg van de beoogde ontwikkeling. In het basisdocument is ingegaan op de verschillende relevante scenario's, zelfredzaamheid, bereikbaarheid en maatregelen om de externe veiligheidssituatie in het gebied te verbeteren (bijvoorbeeld ten aanzien van zelfredzaamheid). Over de genoemde maatregelen heeft de gemeente het volgende afgewogen:

- Ruimtelijke maatregel: geen verdichting laten plaatsvinden in een strook van 355 m langs de N61. Deze maatregel wordt niet toegepast. Dit gelet op de geringe hoogte van het groepsrisico vanwege de N61, het ontbreken van een groepsrisico vanwege de twee aardgastransportleidingen, de plansystematiek die de plaatsen voor verblijfseenheden niet vastlegt en de wens om een flexibel en dynamisch bestemmingsplan;
- Maatregelen ter verbetering zelfredzaamheid
 - In het kader van risicocommunicatie: externe veiligheid in het calamiteitenplan, ontvluchttingsplan en de BHV-instructies opnemen en daarin de mogelijke voorkomende scenario's uitwerken. Deze maatregel is niet te borgen in het bestemmingplan. De betreffende maatregel zal door de initiatiefnemer worden uitgevoerd.
 - Op het park duidelijk aangeven wat de vluchtroutes zijn, bijvoorbeeld aan de hand van bebording binnen het park en aanwezigheid van overzichtsplattegronden van vluchtroutes. Deze maatregel is niet te borgen in het bestemmingplan. De betreffende maatregel zal door de initiatiefnemer worden uitgevoerd.
 - De gemeenschappelijke faciliteiten als horecagelegenheid en het zwembad luchtdicht afsluitbaar te maken (geschikt voor schuilen bij een toxische wolk). De gebouwen met gemeenschappelijke faciliteiten vormen geen onderdeel van de herontwikkeling van het park. De betreffende maatregel zal momenteel dan ook niet worden uitgevoerd. Mocht in de toekomst sprake zijn van aanpassing of herontwikkeling van de gebouwen, dan zal dit aspect in de planvorming worden meegenomen.
- Maatregelen ter verbetering van de bestrijdbaarheid:
 - Er wordt een tweede calamiteitenontsluitingsweg voor het vakantiepark aangelegd aan de zuid-westzijde van het vakantiepark. Dit is in de planregels en de verbeelding van het bestemmingsplan geborgd.
 - Optimalisering van de bluswatervoorzieningen (uitbreiding met één extra ondergrondse brandkraan die kan worden aangesloten op de omloopleiding en realisatie van een extra opstelplaats en voorziening voor open water nabij de tweede ontsluiting). Deze maatregel wordt door de initiatiefnemer uitgevoerd.

- Maatregelen propaantanks:
 - Oranjewoud/SAVE stellen in bijlage 3 ten onrechte dat propaantanks < 13 m³ geen ruimtelijke relevantie hebben. In het kader van een goede ruimtelijke ordening moeten ook de propaantanks die buiten de werkingssfeer van het Bevi vallen in ogenschouw worden genomen bij het afwegen van de relevante risico's in het plangebied. De huidige decentrale opslag van propaan binnen het recreatieterrein -met de bijbehorende interne transportbewegingen- is niet wenselijk. De initiatiefnemer beaamt dat ook want in de memo van Oranjewoud/SAVE wordt aangegeven dat het aantal propaantanks terug wordt gebracht tot twee en dat de locatie daarvan geprojecteerd wordt bij de Marina. Om te waarborgen in het bestemmingsplan dat deze maatregelen plaatsvinden, is aan het bestemmingsplan het onderstaande toegevoegd:
 - In de specifieke gebruiksregels (art. 4.4.1) wordt opgenomen als strijdig gebruik: 'e. de opslag van propaan in meer dan twee bovengrondse opslagtanks dan wel de opslag van propaan in een bovengrondse opslagtank met een capaciteit van meer 13.000 liter.'
 - In de toelichting (hfst. 5) is aangegeven (a) dat de verplaatsing van propaantanks plaatsvindt en dat dit gebruiksvoorschrift in het bestemmingsplan daar een waarborg voor is en (b) dat met dit specifiek gebruiksvoorschrift ook is geregeld dat bestaande propaantanks onder het overgangsrecht worden gebracht.

De verantwoording van het groepsrisico stoelt op de eerder genoemde Quick-scan externe veiligheid en het basisdocument. De gemeente acht de restrisico's aanvaardbaar.

4.7.3 Cumulatieve effecten

De wet- en regelgeving omtrent externe veiligheid voorziet niet in een regeling voor cumulatieve effecten in het geval een plangebied binnen het invloedsgebied van meer dan één risicobron ligt. De reden hiervoor is dat de methodieken voor het groepsrisico afhankelijk zijn van de aard van de risicobron en dus per bron verschillen. Optelling is daardoor onmogelijk. Indien het wenselijk is om cumulatie toch te beschouwen (bijvoorbeeld in zeer complexe externe veiligheidssituaties), gebeurt dat dus per definitie kwalitatief.

Om te bepalen of een beschouwing van de cumulatieve risico's zinvol is, kan worden gekeken naar de 'afkapgrenzen' voor de berekening van het groepsrisico. De 'afkapgrenzen' worden bepaald door het gebied waarbinnen (veranderingen in) de personendichtheid relevant kunnen zijn voor de hoogte van het groepsrisico. De afstand tot de 'afkapgrens' is in veel gevallen aanzienlijk kleiner dan de afstand tot de grens van het invloedsgebied van een risicobron. Dit aangezien voor de hoogte van het groepsrisico met name het aantal personen dat op korte afstand van de risicobron aanwezig is, bepalend is voor de hoogte van het groepsrisico.

In onderhavig geval ligt alleen de 'afkapgrens' van de N61 over het plangebied. Het plangebied ligt weliswaar in het invloedsgebied van meer risicobronnen, maar buiten de 'afkapgrenzen' vanwege die bronnen.

Dit betekent dat het bij elkaar 'optellen' van de verschillende groepsrisico's niet zinvol is. Het groepsrisico voor de N61 is specifiek onderzocht, zie paragraaf 4.7.2.

4.8 Hinderlijke bedrijvigheid

Er dient een noodzakelijke ruimtelijke scheiding te worden aangebracht tussen milieu-belastende en milieugevoelige functies ter bescherming en/of vergroting van de leefkwaliteit. De milieuhinder van bedrijven dient te worden geanalyseerd op hun invloed op mogelijke ontwikkelingen. Indien milieubelastende functies in het plangebied mogelijk worden gemaakt, dient de invloed op de omgeving inzichtelijk te worden gemaakt.

De toelaatbaarheid van bedrijvigheid kan globaal worden beoordeeld met behulp van de methodiek van de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' (uitgave 2009). In deze brochure is een bedrijvenlijst opgenomen die informatie geeft over de milieukeukenmerken van typen bedrijven. Vervolgens wordt in de lijst op basis van een aantal factoren een indicatie gegeven van de afstanden tussen bedrijfstypen en een rustige woonwijk of een vergelijkbaar omgevingstype, waarmee gemeenten bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening kunnen houden. Deze afstand is gebaseerd op de grootste indicatieve afstand. De lijst is algemeen geaccepteerd als uitgangspunt bij het opstellen van ruimtelijke plannen.

Naast het omgevingstype 'rustige woonwijk' wordt het omgevingstype 'gemengd gebied' onderscheiden. Een gemengd gebied is een gebied met een matig tot sterke functiemenging. Gebieden die direct langs de hoofdontsluiting liggen behoren eveneens tot het omgevingstype 'gemengd gebied'. Het plangebied en de directe omgeving behoren tot het omgevingstype 'gemengd gebied'.

Op de bedrijvenlijst in de VNG-handreiking behoren kampeerterreinen, vakantiecentra en dergelijke (met keuken) tot milieucategorie 3.1. Voor activiteiten in deze categorie geldt een indicatieve afstand van 10 meter voor het aspect geur en 30 meter voor het aspect geluid tot hindergevoelig objecten in een 'gemengd gebied'. In de directe omgeving van het recreatiepark zijn geen gevoelige bestemmingen of (niet-)agrarische bedrijven gelegen.

In het plangebied worden geen bedrijven of horecafuncties mogelijk gemaakt anders dan de activiteiten die in de huidige situatie aanwezig zijn op het vakantie-eiland. Er worden dan ook geen hinder veroorzakende of hinder gevoelige of belastende functies mogelijk gemaakt.

Conclusie

In en in de directe omgeving van het plangebied is geen (agrarische) bedrijvigheid aanwezig die hinder veroorzaakt. De voorgenomen ontwikkeling in het plangebied betreft de modernisering en herinrichting van het recreatiepark. Er worden geen hinderlijke activiteiten toegevoegd.

Het aspect bedrijven en milieuzonering staat de uitvoering van het bestemmingsplan niet in de weg. Ter plaatse van de beoogde recreatiewoningen is sprake van een aanvaardbaar recreatie- en verblijfsklimaat. De ontwikkeling van het recreatiepark heeft geen gevolgen voor omliggende functies.

4.9 Kabels en leidingen

Ten zuiden van het plangebied, aan de andere zijde van de N61, is een watertransportleiding en een gastransportleiding gelegen, zie ook paragraaf externe veiligheid. De verblijfsrecreatieve voorzieningen op het park liggen buiten deze beschermingszone. Ook in en in de directe omgeving van het plangebied zijn geen planologisch relevante kabels en leidingen aanwezig die een belemmering vormen voor de voorgenomen ontwikkeling. Er zijn geen planologisch relevante kabels en leidingen aanwezig die een belemmering vormen voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.10 Verkeer en parkeren

De gemeente Terneuzen heeft in de parkeernota 2012-2016 geen specifieke uitgangspunten opgenomen voor de toe te passen parkeernormen met betrekking tot recreatieparken. Om inzicht te bieden in de voorgenomen ontwikkeling is derhalve de parkeerbehoefte nader verantwoord middels de toepassing van de ASVV 2012. Hierin wordt gebruik gemaakt van de meest actuele parkeernormen, zoals toegepast in publicatie 317 'kencijfers parkeren en verkeersgeneratie'. Hierbij is onderscheid gemaakt in verschillende stedelijke zones, waarbij voor het plangebied is uitgegaan van een niet-stedelijk gebied, gesitueerd in het buitengebied. Op basis hiervan zijn de onderstaande uitgangspunten benoemd.

Met betrekking tot de campingactiviteiten is de parkeernorm gesteld op 1,3 pp per standplaats. Hierbij is geen onderscheid benoemd tussen de recreatiewoningen of de toeristische- en permanente standplaatsen. De overige activiteiten en functies op het recreatiepark zijn voornamelijk bestemd voor de verblijfsrecreanten zelf. De aanvullende verkeersaantrekkende werking is derhalve minimaal. Tot dit doel is bij de onderstaande parkeernormering uitgegaan van een aanvullende parkeerbehoefte van 20% ten opzichte van de parkeernormering uit de ASVV 2012.

De parkeernorm voor de horeca-activiteiten van restaurant 'De Braakman' is afgeleid van de maximale toegestane bebouwingsoppervlakte binnen de bestemming 'Horeca' en bedraagt 2,8 pp per 100 m² bvo (14 x 20%). Voor de jachthaven is uitgegaan van een parkeernorm gesteld op 0,14 pp per ligplaats (0,7 x 20%). De overige voorzieningen op het recreatiepark zijn volledig ter ondersteuning van de bovenstaande activiteiten. Een uitzondering hierop zouden kunnen zijn de voorzieningen die, vanwege de multifunctionele inzetbaarheid, kunnen leiden tot een aanvullende parkeerbehoefte. Dit betreft de sportaccommodatie, bestaande uit de sporthal, de tennishal en de buitentennisbanen.

Voor de sporthal alsmede de buitentennisbanen is daarom voor de volledigheid een parkeernorm opgenomen van respectievelijk 0,6 pp per 100 m² en 0,6 pp per tennisbaan (3 x 20%). De tennishal zelf heeft een parkeernorm van 0,12 pp per 100 m² (0,6 x 20%).

In de navolgende tabel is de parkeerbehoefte voor het recreatiepark Braakmankreek inzichtelijk gemaakt.

Parkeerbehoefte Recreatiepark Braakmankreek

Functie		Parkeernorm	Aantallen	Parkeerbehoefte
Camping	Standplaatsen	1,3 pp per standplaats	1.512	1.965,6
	Recreatie woningen	1,3 pp per standplaats	84	109,2
	Totaal	1,3 pp per standplaats	1.596	2.074,8
Horeca	Restaurant	2,8 pp per 100 m ²	1.290	36,1
Jachthaven		0,14 pp per ligplaats	260	36,4
Sportaccommodatie	Sporthal	0,6 pp per 100 m ²	2.445	14,7
	Tennishal	0,12 pp per 100 m ²	1.275	1,5
	Buitentennisbaan	0,6 pp per baan	4	2,4

2.165,9

De maximale parkeerbehoefte bedraagt circa 2.166 parkeerplaatsen. De parkeerbehoefte wordt net zoals in de bestaande situatie volledig op het eigen terrein opgevangen. Voor verblijfsrecreanten zijn op elke standplaats parkeermogelijkheden aanwezig. Hiermee wordt de parkeerbehoefte voor de campinggasten volledig ondervangen.

De overige parkeerbehoefte wordt in de bestaande situatie opgevangen door middel van een drietal parkeerterreinen, gesitueerd bij de entree van het park, restaurant 'De Braakman' en nabij de jachthaven/sportaccommodatie. Tot slot is er tevens de mogelijkheid aanwezig om een aanvullende parkeerbehoefte op een informele wijze op te vangen en te verspreiden over het gehele recreatiepark. Hierbij vindt het parkeren plaats aan de ontsluitingswegen, ter plaatse van de brede groenbermen.

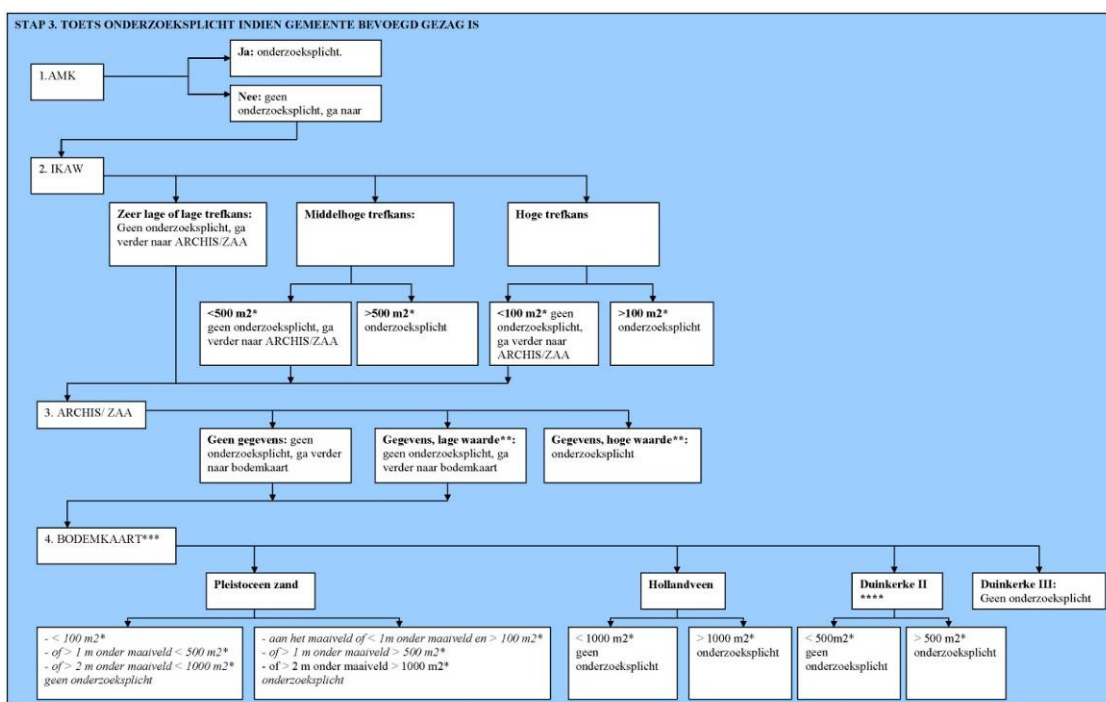
Er zijn derhalve met betrekking tot de parkeervoorzieningen geen belemmeringen aanwezig.

4.11 Archeologie en cultuurhistorie

4.11.1 Archeologie

Algemeen

Op 27 januari 2011 is door de gemeenteraad van Terneuzen het interim beleid archeologie vastgesteld. De insteek van dit beleid is het regelen van archeologie in ruimtelijke plannen. In lijn met de intentie van de wetgever wordt een algemene vrijstelling voor archeologie verleend tot 100 m² en een diepte van 0,5 m voor de zogenaamde kruimelgevallen. Aan de hand van de archeologische verwachtingswaarde wordt per deelgebied een grens gesteld waarboven archeologisch onderzoek verplicht is en waaronder vrijstelling wordt verleend. Een en ander is uitgewerkt in het onderstaande stroomschema.



* De genoemde diepte en oppervlakte zijn gerelateerd aan de daadwerkelijk te bebouwen of te verstoren diepte en oppervlakte, dus niet aan de perceelgrootte.

** te beoordelen door de beleidsmedewerker archeologie of een archeologisch deskundige. In geval van voormalige vestingwerken is een grens van 500 m² van toepassing.

*** Van Rammelen 1977. Beoordeeld dienen te worden, de te verstoren geologische lagen. Als de genoemde geologische laag niet verstoord wordt geldt geen onderzoeksplicht. Als de geologische laag reeds aantoonbaar verstoord is geldt eveneens geen onderzoeksplicht. De diepteligging van de geologische lagen kan vaak afgeleid worden uit het milieuonderzoek.

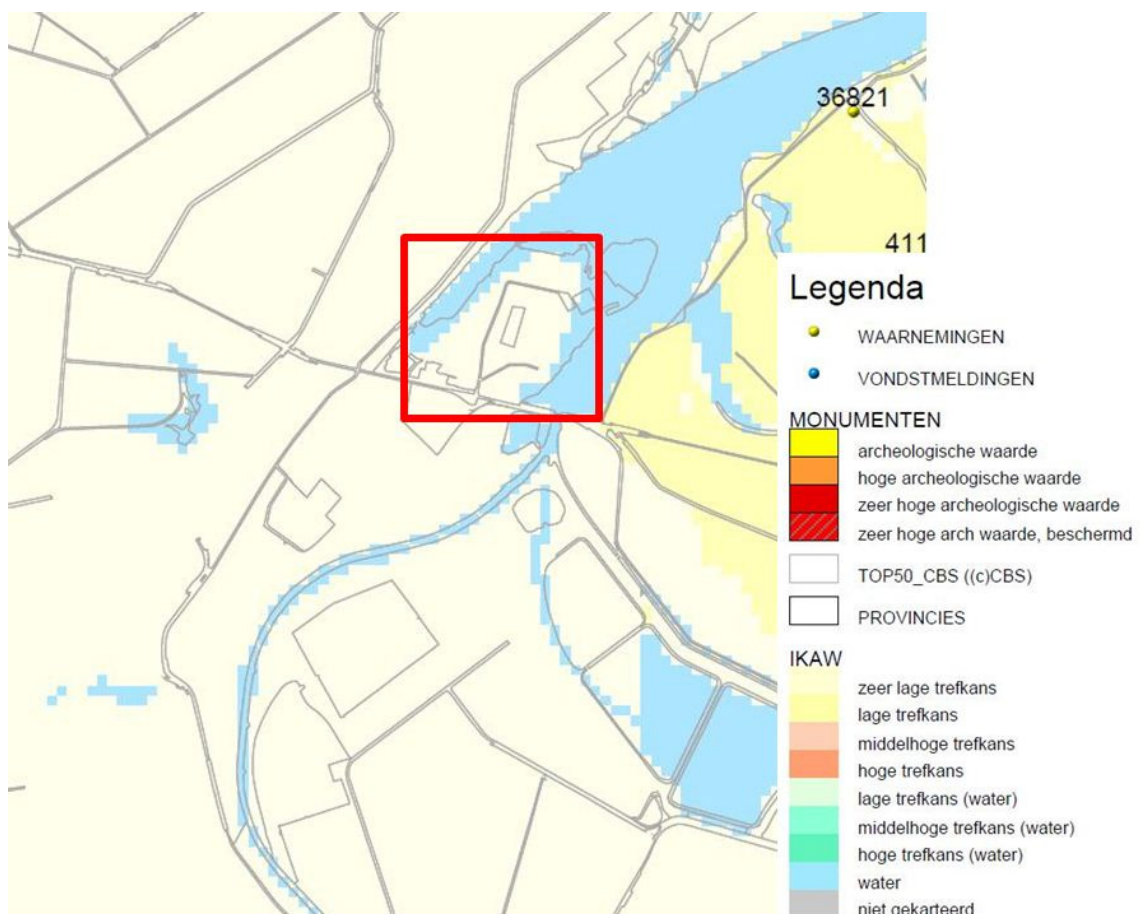
**** Inclusief oudere afzettingen van Duinkerke. Deze laag is van belang voor de Middeleeuwen. Bij uitvoering toetsing is de grens > 1000 m² bij ontbreken archeologische indicatoren en algehele vrijstelling als deze lagen verstoord of getoerd zijn.

Onderzoek

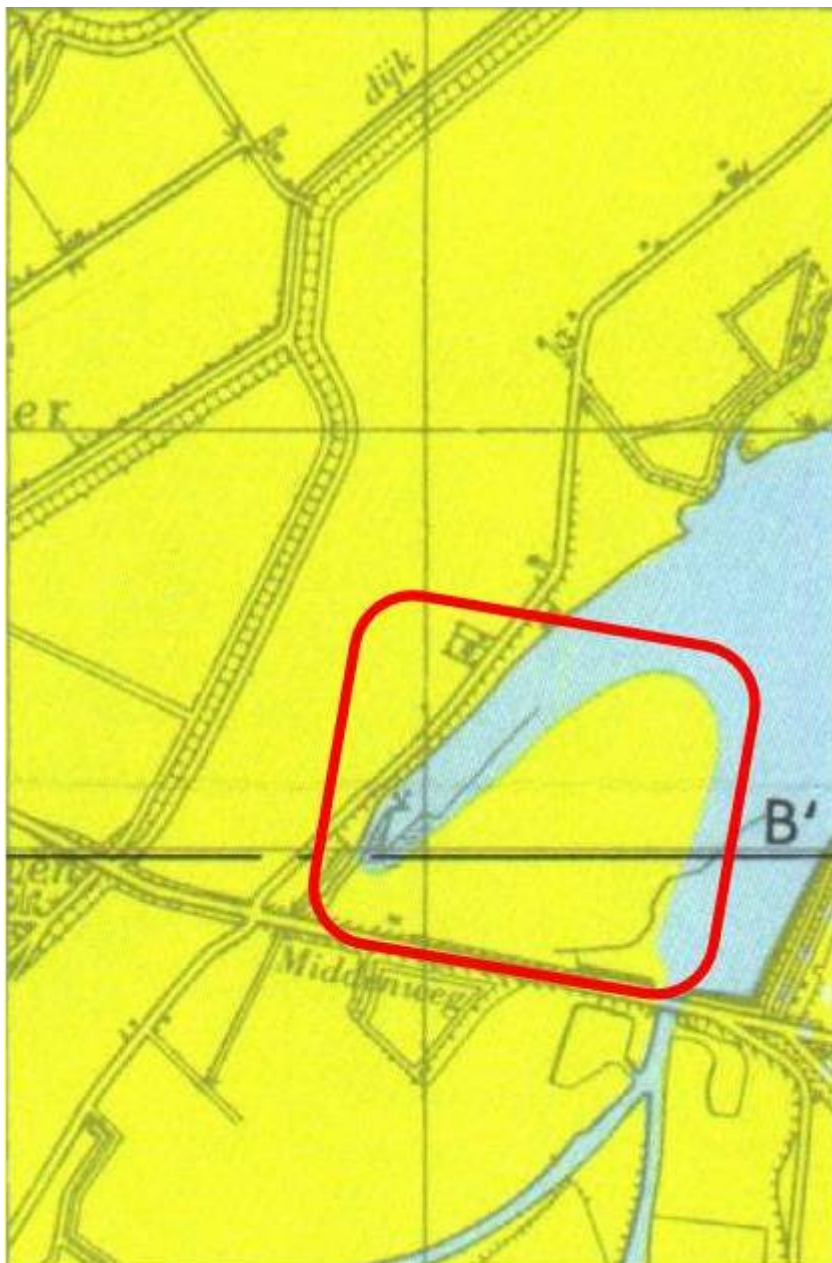
Om inzicht te krijgen in de archeologische verwachtingswaarde van het gebied is het gebied aan vijf criteria getoetst:

1. De Archeologische Monumentenkaart (AMK): Het plangebied maakt geen deel uit van een terrein met een vastgestelde archeologische waarde op de Archeologische Monumentenkaart (AMK, zie figuur 4.11 a) Zeeland.

2. De Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW): Op basis van de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW, zie figuur 4.11 a) kan worden gemeld dat het plangebied ligt in een gebied dat wordt gekenmerkt door een zeer lage archeologische verwachting.
3. Archis (Archeologische Informatie Systeem): In Archis 2, de nationale database voor vindplaatsen in Nederland, staan geen vondstmeldingen en/of waarnemingen in of direct bij het plangebied weergegeven (zie figuur 4.11 a).
4. Zeeuws Archeologisch Archief (ZAA): In het Zeeuws Archeologisch Archief (ZAA) is geen aanvullende archeologische informatie genoemd met betrekking tot het plangebied.
5. De bodemopbouw: Op basis van de geologische kaart van Van Rummelen worden ter plaatse van het plangebied afzettingen van Duinkerke IIIb - kreekafzettingen verwacht (zie figuur 4.11 b).



Figuur 4.11 a. Uitsnede kaart Archis2



3  Afzettingen van Duinkerke III^b – kreekafzettingen.
Dunkirk III^b – tidal channel deposits.

Figuur 4.11 b. Uitsnede geologische kaart Van Rummelen (het plangebied ligt ter hoogte van de rode rechthoek)

Conclusie

Volgens de archeologische toets uit het interim beleid archeologie van de gemeente Terneuzen blijkt dat er geen archeologische onderzoek uitgevoerd hoeft te worden. Dit blijkt uit het stroomschema archeologie. Archeologie vormt geen belemmering voor het bestemmingsplan.

4.11.2 Cultuurhistorie

In het plangebied zijn geen cultuurhistorische waarden aanwezig. Er bevinden zich ook geen Rijks- en gemeentelijke monumenten binnen het plangebied. Een verdere toelichting op cultuurhistorische waarden is dan ook niet nodig.

4.11.3 Conclusie

Volgens de archeologische toets uit het interim beleid archeologie van de gemeente Terneuzen blijkt dat er geen archeologische onderzoek uitgevoerd hoeft te worden. Dit blijkt uit het stroomschema archeologie. Archeologie en cultuurhistorie vormen geen belemmering voor de ontwikkeling van het recreatiepark.

4.12 Landschap

Aan het behoud en de bescherming van waardevolle landschappen en cultuurhistorisch waardevolle elementen wordt in het Omgevingsplan aandacht besteed. In overleg met gemeenten, Stichting Landschapsbeheer Zeeland en Stichting Cultureel Erfgoed Zeeland zijn de kernkwaliteiten van het Zeeuwse landschap geïnventariseerd. Kreken (en in het bijzonder de Braakman) zijn aangewezen als landschapselementen van Provinciaal belang. De gekozen beschermingsstrategie is "behoud". Dit betekent dat de intrinsieke waarde en landschappelijke kenmerken van de Braakmankreek behouden moeten blijven. De kenmerken van de Braakmankreek bestaan in het kort gezegd uit een open kreek met langs de oevers een afwisseling van natuurlijke graslanden, rietlanden, rietruigtes, solitaire bomen en struiken, struwelen, bosjes en bossen. De kreek heeft een bijzonder natuurlijke uitstraling en langs de oevers zijn nauwelijks bebouwing en infrastructuur waarneembaar. Uitzondering daarop zijn de contouren van de industrie van DOW aan de noordgrens en de camping aan de oostzijde van het "eiland" en de N61-brug. In het landschapsplan (bijlage 4) is gevisualiseerd hoe zorgvuldig met de kernkwaliteiten van de Braakmankreek is omgegaan.

5 Juridische planopzet

Het onderhavige bestemmingsplan heeft tot doel een juridisch-planologische regeling te scheppen voor het bouwen en het gebruiken van gronden en gebouwen binnen het plangebied. In dit hoofdstuk is een toelichting op de systematiek en de inhoud van de verschillende toegekende bestemmingen van het bestemmingsplan gegeven.

Het overgrote deel van het plangebied heeft de bestemming 'Recreatie' gekregen, Een klein gedeelte aan de noordzijde heeft de bestemming 'Natuur' gekregen. Voor het afschermend groen binnen het plangebied is de bestemming 'Groen' opgenomen. Hierna volgt een artikelsgewijs toelichting op de verschillende bestemmingen.

Bestemming 'Groen'

De gronden binnen de bestemming 'Groen' zijn voornamelijk bestemd voor (afscherpende en hoogopgaande) groenvoorzieningen. Voorts zijn binnen de bestemming zelfvoorzieningen, voet- en fietspaden en watervoorzieningen toegestaan. Binnen de bestemming is één calamiteitenontsluiting toegestaan. Op de gronden binnen deze bestemming mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde worden gebouwd. De hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 meter. De bouwhoogte van speelvoorzieningen mag niet meer bedragen dan 8 meter. Voor ondergeschikte onderdelen van speelvoorzieningen is een bouwhoogte van 15 meter toegestaan. Van overige bouwwerken mag de bouwhoogte niet meer bedragen dan 3 meter.

Voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden, geen bouwwerken zijnde, zoals het verwijderen van bomen of hoogopgaande beplantingen is een omgevingsvergunningstelsel opgenomen.

Bestemming 'Horeca'

Voor de horecagelegenheid aan de zuidoostkant van het plangebied, die ook toegankelijk is voor mensen van buiten het park, is de bestemming 'Horeca' opgenomen. Binnen deze bestemming zijn horeca bedrijven in maximaal categorie 2 van de staat van horeca - activiteiten toegestaan (zoals opgenomen in de bijlage 1 bij de regels). Voor de gebouwen is een maximum oppervlakte toegestaan van 1.290 m² en een maximale bouwhoogte van 8 meter. De hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 meter. De bouwhoogte van speelvoorzieningen mag niet meer bedragen dan 8 meter. Voor ondergeschikte onderdelen van speelvoorzieningen is een bouwhoogte van 15 meter toegestaan. Licht- en vlaggenmasten mogen tot een bouwhoogte van 10 meter gebouwd worden. Via afwijking is een bouwhoogte tot maximaal 15 m toegestaan. Van overige bouwwerken mag de bouwhoogte niet meer bedragen dan 5 meter.

Bestemming 'Natuur'

De gronden binnen de bestemming 'Natuur' zijn bestemd voor het behoud en herstel van de natuurwaarden, extensieve dagrecreatie, water en bijbehorende voorzieningen en bijbehorende voorzieningen. Op de gronden binnen deze bestemming zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde. De bouwhoogte van erfafscheidingen mag maximaal 2 meter bedragen en de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag maximaal 3 meter bedragen.

Voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden, geen bouwwerken zijnde, zoals het verwijderen van bomen of hoogopgaande beplantingen is een omgevingsvergunningstelsel opgenomen.

Bestemming 'Recreatie'

Binnen deze bestemming zijn recreatieve voorzieningen in de vorm van recreatiewoningen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'recreatiewoning', permanente kampeermiddelen en mobiele kampeermiddelen toegestaan. Voorts is een zwembad toegestaan en zijn bedrijfswoningen, dagrecreatieve en sanitaire voorzieningen toegestaan. Ter plaatse van de aanduiding 'jachthaven' is een jachthaven toegestaan. De centrale voorzieningen zijn toegestaan ter plaatse van de aanduidingen specifieke 'specifieke vorm van recreatie - centrale voorzieningen -1' en 'specifieke vorm van recreatie - centrale voorzieningen -2'. In de gebruiksregels is nader omschreven welke centrale voorzieningen op welke locatie mogelijk zijn. Uiteraard zijn op de gronden binnen deze bestemming ook ondergeschikte voorzieningen zoals groen- en nutsvoorzieningen mogelijk.

Ten behoeve van de nieuwe calamiteitenontsluiting is op de verbeelding de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - calamiteitenontsluiting' opgenomen, met bijbehorende regeling in de regels.

In de regels is in de bouwregels onderscheid gemaakt tussen het bouwen van de centrale voorzieningen, de bedrijfswoningen en bijbehorende bijgebouwen, de recreatiewoningen, de kampeermiddelen, het zwembad, de sanitaire voorzieningen en de bouwwerken, geen gebouwen zijnde. In de bouwregels is voor wat betreft de bebouwing de maximale oppervlakte opgenomen evenals de bouwhoogte. Van een aantal bouwregels kan, onder voorwaarden, middels een omgevingsvergunning worden afgeweken. Voor het zwembad zijn de vigerende rechten uit de beheersverordening overgenomen.

In de gebruiksregels is een aantal vormen van gebruik, zoals het gebruik als huisvesting van arbeidsmigranten, uitgesloten. Met betrekking tot de jachthaven is geregeld dat het aantal aanlegplaatsen niet meer mag bedragen dan 260.

Propaangastanks

De initiatiefnemer regelt momenteel een verplaatsing en vervanging van de propaantanks. Dit wordt met een specifiek gebruiksvoorschrift in het bestemmingsplan gewaarborgd. Met dit specifiek gebruiksvoorschrift is ook geregeld dat de bestaande propaantanks onder het overgangsrecht worden gebracht.

6 Haalbaarheid

In dit hoofdstuk wordt de haalbaarheid van de ruimtelijke onderbouwing aangetoond. De ontwikkeling moet zowel in financieel als in maatschappelijk opzicht haalbaar zijn. Er wordt daarom een korte financiële toelichting gegeven en daarnaast worden de doorlopen procedures weergegeven.

6.1 Financieel

6.1.1 Uitvoerbaarheid

De kosten die gemaakt worden bij de uitvoering van de ontwikkeling zijn voor rekening van de initiatiefnemer. Ook is bij de paragraaf verevening aangegeven hoe de initiatiefnemer zijn bijdrage levert in het kader van beheer en onderhoud en investeringen die bijdragen aan een kwaliteitsverbetering van natuur en landschap. De ontwikkeling heeft voor de gemeente geen negatieve financiële gevolgen. Het bestemmingsplan is hiermee financieel uitvoerbaar.

6.1.2 Kostenverhaal

Wanneer met een bestemmingsplan een bouwplan, zoals gedefinieerd in artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening, mogelijk wordt gemaakt, dient conform artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening een exploitatieplan te worden opgesteld. Deze eis geldt niet indien het kostenverhaal anderszins is verzekerd.

7 Overleg en inspraak

7.1 Overleg ex artikel 3.1.1.Bro

In het kader van het overleg ex artikel 3.1.1. is het concept ontwerp bestemmingsplan 'Recreatiepark Braakmankreek' toegezonden aan de volgende instanties:

- Provincie Zeeland;
- Waterschap Scheldestromen;
- Veiligheidsregio Zeeland.

De Provincie en het Waterschap hebben gereageerd. Het Waterschap heeft aangegeven geen opmerkingen te hebben op dit plan. Met de opmerkingen van de Provincie is in het nu opgestelde ontwerpbestemmingsplan zoveel mogelijk rekening gehouden. De Veiligheidsregio Zeeland (VRZ) heeft niet gereageerd, maar bij het opstellen van dit bestemmingsplan is wel rekening gehouden met de opmerkingen van de VRZ in het kader van de procedure om te komen tot de nu geldende beheersverordening 'Vakantie-eiland De Braakman'.

In het kader van burgerparticipatie zijn eigenaren en gebruikers uitgenodigd op een inloopbijeenkomst op maandag 17 maart 2014. In deze inloopbijeenkomst is het bestemmingsplan in zijn algemeenheid positief ontvangen. Zowel mondeling als schriftelijk zijn reacties ontvangen die met name betrekking hebben op privaatrechtelijke aspecten en de uitvoering van praktische zaken.

7.2 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan 'Recreatiepark Braakmankreek' heeft overeenkomstig artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening met ingang van 27 maart 2014 tot en met 8 mei 2014 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn 3 zienswijzen ingediend.

De zienswijzen zijn beantwoord in de 'Antwoordnota zienswijzen en ambtshalve aanpassingen', die als bijlage bij deze toelichting is gevoegd. De inhoud van één van de reacties heeft geleid tot wijziging van de regels van het bestemmingsplan.

7.3 Vaststelling

De gemeenteraad heeft het bestemmingsplan 'Recreatiepark Braakmankreek' in haar vergadering van 1 juli 2014 gewijzigd vastgesteld.