

No.:

Hof van Tholen 2
4691 DZ Tholen
Postbus 51
4690 AB Tholen
telefoon: (0166) 66 82 00
telefax: (0166) 66 35 53
bank: BNG 28.50.08.315

No.:

De raad van de gemeente Tholen;

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders d.d. 21 mei 2013;

overwegende, dat een bestemmingsplan is voorbereid voor Vakantiepark De Pluimpot te Scherpenisse;

dat met het oog op artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening juncto afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht met ingang van 30 december 2011 tot en met 9 februari 2012 het ontwerpplan gedurende zes weken ter inzage heeft gelegen;

dat van de terinzagelegging tevoren mededeling is gedaan in de Staatscourant en de Eendrachtbode van 29 december 2011, terwijl de mededeling van terinzagelegging en het ontwerpplan tevens zijn geplaatst op de gemeentelijke website en op www.ruimtelijkeplannen.nl;

dat tegen het ontwerpplan drie zienswijzen zijn ingediend, te weten een gezamenlijk opgestelde zienswijze door de families A. en T. de Goede, M. Emmelot, D. du Fosse en H. Zwier, wonende aan de Hartogsweg te Scherpenisse, een zienswijze door de familie Van Vossen, wonende aan de Gorishoeksedijk 2 te Scherpenisse en een zienswijze door de Vereniging van Bungaloweigenaren de Pluimpot;

dat de zienswijzen binnen de daartoe in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening juncto artikel 3.16 van de Algemene wet bestuursrecht gestelde termijn zijn ingediend en ontvankelijk zijn;

dat burgemeester en wethouders in hun eerdergenoemd voorstel op de gegrondheid dan wel ongegrondheid van de zienswijzen zijn ingegaan en dat geconcludeerd moet worden dat de zienswijzen deels gegrond en deels ongegrond zijn;

dat de zienswijzen voor zover deze gegrond zijn aanleiding geven tot het aanbrengen van wijzigingen in de betreffende bestemmingsplannen;

gelet op het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening, het Besluit ruimtelijke ordening en de Algemene wet bestuursrecht,

b e s l u i t :

- I. in te stemmen met de becommentariëring van de zienswijzen zoals verwoord in het voorstel van burgemeester en wethouders en de nota Bestemmingsplan Vakantiepark De Pluimpot, zienswijzen, advies commissie voor de m.e.r. en overzicht ambtshalve wijzigingen d.d. 04-01-2012, deze tot de zijne te maken en onderdeel te doen zijn van dit besluit;
- II. alle ingediende zienswijzen ontvankelijk te verklaren;
- III. de zienswijze van de familie Van Vossen gedeeltelijk gegrond te verklaren en de overige zienswijzen ongegrond te verklaren;
- IV. het bestemmingsplan Vakantiepark De Pluimpot, zoals opgenomen in het GML-bestand NL.IMRO.0716.bpDePluimpot-OW02, vast te stellen met inachtnaam van de volgende wijzigingen:
 - a. **wijzigingen in de regels**
 1. in artikel 1 lid 1.1. wordt de planidentificatie van het plan gewijzigd in NL.IMRO.0716.bpDePluimpot-VG99;

2. in artikel 5 wordt geregeld, dat de afstand van de centrale voorzieningen zoals genoemd onder 5.1.c tot woningen (waaronder die van de familie Van Vossen) ten minste 30 meter zal bedragen;
3. artikel 5.4 wordt gewijzigd in die zin dat er geen sprake zal zijn van een 'afwijkingsbevoegdheid' maar van een 'wijzigingsbevoegdheid', waarbij een vernummering van de regels zal plaatsvinden.

b. wijzigingen op de verbeelding

1. De planidentificatie wordt gewijzigd in NL.IMRO.0716.bpDePluimpot-VG99;
 2. Voor de groenbestemming rondom het perceel van de familie Van Vossen (Gorishoeksedijk 2 te Scherpenisse) wordt een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om daarmee zowel voor deze reclamanten als voor de eigenaar van het vakantiepark een efficiëntere perceelsindeling, c.q. grondruil mogelijk te maken. Deze wijzigingsbevoegdheid zal alleen worden toegepast wanneer alle partijen hiermee instemmen.
 3. De breedte van de groenbestemming aan de noordzijde van het plangebied wordt gewijzigd van 12 meter in 10 meter. Deze 10 meter geldt als richtlijn en als vertrekpunt voor een adequate landschappelijke inpassing;
 4. De noordgrens van het vlak met de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - 1' (waarbinnen centrale voorzieningen zijn toegestaan) wordt gelegd op 50 meter van de plangrens (in plaats van 48 meter).
- V. geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.

Aldus vastgesteld door de raad van de gemeente Tholen in zijn openbare vergadering van 13 juni 2013.

, voorzitter

, griffier

No.:

Portefeuillehouder:
Wethouder Van Dis

Afdeling:
Ruimtelijke Ontwikkeling

Behandelaar:
W.A. van Alphen / P. Quist

De raad van de gemeente Tholen

Tholen, 21 mei 2013

Onderwerp: Voorstel tot het ontvankelijk en gedeeltelijk gegrond verklaren tegen het bestemmingsplan Vakantiepark De Pluimpot ingediende zienswijzen, het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen en geen exploitatieplan vast te stellen.

Geachte raad,

Aanleiding en probleemstelling

De eigenaar van Recreatieterrein De Pluimpot heeft in 2008 kenbaar gemaakt zijn bestaande camping te willen uitbreiden en transformeren naar een vakantiepark, dat inspeelt op veranderende wensen van recreanten, de kwaliteit van het recreatieaanbod verhoogt en verblijf gedurende het gehele jaar mogelijk maakt. Recreatieterrein De Pluimpot BV heeft bij de gemeente het verzoek ingediend medewerking te verlenen aan de hiervoor benodigde planologische procedures. De gemeente heeft het initiatief getoetst aan de beoogde ontwikkelingen in het kader van de Impuls Sint-Maartensdijk / Scherpenisse en heeft haar medewerking toegezegd. In een op 23 mei 2008 ondertekende Samenwerkingsovereenkomst I zijn afspraken hierover bevestigd.

Doelstellingen en gewenste resultaten

Ontwikkeling van een vakantiepark, dat inspeelt op de behoeften van de recreatiemarkt en voorzieningen aanbiedt die ook interessant zijn voor de inwoners, levert een belangrijke bijdrage aan het programma Impuls Sint-Maartensdijk / Scherpenisse (zie kaders). Door verlenging van het vakantie seizoen, verbetering van de kwaliteit en het bieden van meer diversiteit in het recreatief aanbod wordt een belangrijke bijdrage geleverd aan de economie, leefbaarheid en het voorzieningenniveau op zowel de schaal van Sint-Maartensdijk en Scherpenisse als op Thoolse schaal. Het voorliggende bestemmingsplan maakt het mogelijk het bestaande recreatieterrein van 12 ha uit te breiden naar 24 ha en 400 standplaatsen voor tenten en caravans te vervangen door maximaal 440 recreatiewoningen. Naast enkele kleinschalige voorzieningen maakt het bestemmingsplan de realisatie van een publiek toegankelijk zwembad mogelijk, kan een uitzichtpunt over de Oosterschelde worden gerealiseerd en zal worden geïnvesteerd in natuurbeleving. De bestaande 46 recreatiebungalows blijven behouden.

Relatie met de omgeving

Het vakantiepark krijgt een nieuwe ontsluiting aan de noordzijde via de Geertruidpolder. De situering van de toegangsroute is afhankelijk van de toekomstige ontwikkeling van de Geertruidapolder (zie bijlage: Relatie besluitvorming Pluimpot - Geertruidapolder).

Gelijk opgaand met de realisatie van het vakantiepark zal de initiatiefnemer de vereveningsbijdrage aanwenden voor de realisatie van groene inpassing van wandelpaden, een uitkijkpunt over de Oosterschelde en opwaardering van het broedvogeleiland en maatregelen nemen die verstoring van de natuur verminderen.

Kaders

Het project sluit aan bij het op 23 februari 2006 door uw raad vastgestelde Buck-rapport, waarin projecten zijn benoemd in het kader van de Impuls Sint-Maartensdijk en Scherpenisse, die kunnen bijdragen aan verbetering van leefbaarheid, voorzieningenniveau en werkgelegenheid, versterking van

de diversiteit en kwaliteit van het toeristisch product en verbetering van de landschappelijke kwaliteit en versterking van natuur en cultuurhistorie.

Het op 9 juli 2009 door uw raad vastgestelde Ruimtelijk Kader is de ruimtelijke vertaling van Impulsprojecten in een integrale gebiedsontwikkeling aan de zuidkant van Sint-Maartensdijk / Scherpenisse. Het bestemmingsplan is een belangrijke stap in concretisering van dit Ruimtelijk Kader.

Op 7 februari 2013 stelde uw raad het Toeristisch Ontwikkelingsplan Tholen 2013 - 2016 vast. De realisatie van een vakantiepark sluit volledig aan op de gewenste differentiatie in aanbod, verlenging van het recreatie seizoen en kwaliteitsverbetering met oog voor natuur, landelijk gebied en rust.

Gevolgde procedure

Met het opstellen van het voorontwerp bestemmingsplan Vakantiepark De Pluimpot is reeds begonnen in 2008. Vanaf 8 oktober 2010 heeft gedurende een periode van zes weken het voorontwerp van het bestemmingsplan voor een ieder ter inzage gelegen. Op 4 november 2010 is een informatieavond voor bewoners en bedrijven georganiseerd in Brasserie de Zeester. In het kader van het overleg als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is het plan in oktober 2010 ook toegezonden aan verschillende instanties. Wij ontvingen elf inspraakreacties van bewoners en bedrijven. De resultaten van de inspraakprocedure zijn vermeld in hoofdstuk 7 van de plantoelichting. Hetzelfde geldt voor de resultaten van de overlegprocedure.

In 2010 is geoordeeld dat een milieueffectrapport moest worden opgesteld. De m.e.r.-procedure is parallel gevoerd met de bestemmingsplanprocedure.

Het ontwerpbestemmingsplan met bijlagen en MER hebben met ingang van 30 december 2011 voor een periode van zes weken ter inzage gelegen. De documenten waren ook te raadplegen op de gemeentelijke website en op de website www.ruimtelijkeplannen.nl. Tijdens de terinzagelegging zijn drie schriftelijke zienswijzen kenbaar gemaakt. Ter voldoening aan het bepaalde in artikel 3.8, lid 1, sub b, van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) zijn ontwerpbestemmingsplan en MER toegezonden aan de provincie, het ministerie en de veiligheidsregio Zeeland.

De commissie m.e.r. heeft op 20 februari 2012 haar positief advies over het MER uitgebracht. Op 19 maart 2012 hebben de indieners hun zienswijzen mondeling toegelicht tijdens een hoorzitting van de Commissie Ruimte. Op 16 en 17 augustus 2012 is de reactie van het college op de ingediende zienswijzen toegelicht. De beantwoording van de zienswijzen en de reactie op de aanbevelingen van de commissie m.e.r. zijn opgenomen in de nota "Bestemmingsplan Vakantiepark De Pluimpot, zienswijzen, advies commissie voor de m.e.r. en overzicht ambtshalve wijzigingen d.d. 04-10-2012" (hierna: de Nota).

Zienswijzen

De zienswijzen zijn tijdig kenbaar gemaakt en ontvankelijk. Hieronder zijn de zienswijzen samengevat:

1. De families De Goede, Emmelot, Du Fosse en Zwier (wonende aan de Hartogsweg te Scherpenisse) wijzen op de gemeentelijke voorinvestering in de ontsluitingsweg, uit hun zorgen over overlast door het nieuwe zwembad, vinden de uitbreiding van de recreatie te grootschalig, vrezen verkeers-, geluids- en lichtoverlast en vervuiling, pleiten voor het publiek toegankelijk houden van de Geertruidaweg (huidige entree camping) en het achtergelegen parkeerterrein en vragen aandacht voor behoud van de leefbaarheid in de kernen en een visie die erop gericht is de gemeente zo aantrekkelijk mogelijk te maken voor de eigen inwoners.
2. De familie Van Vossen (wonende aan de Gorishoeksedijk 2 te Scherpenisse) heeft kritiek op de informatieverstrekking door gemeente en initiatiefnemer, vrezen verkeers- en geluidsoverlast, beperking van hun uitzicht en privacy, waardevermindering van hun woning, schade aan de woning als gevolg van bouwwerkzaamheden, vragen om voldoende afstand tussen nieuwbouw en hun woning en om aandacht voor bewoning van recreatiewoningen door seizoenwerkers.
3. De vereniging van Bungaloweigenaren de Pluimpot heeft zorgen over toename van diefstal en vandalisme door toegankelijkheid van het recreatieterrein, vreest overlast van de interne ontsluitingsweg op het recreatieterrein en verkeerssnelheid en geluidsoverlast van verkeer op de Gorishoeksedijk.

Voor de uitgebreide beschrijving van de zienswijzen wordt verwezen naar de Nota.

Becomentariëring zienswijzen

Voor de becommentariëring van de zienswijzen wordt verwezen naar de Nota.

De zienswijze van de familie Van Vossen vinden wij gedeeltelijk gegrond. Naast de in het ontwerp-bestemmingsplan reeds genoemde minimale afstand van 50m tussen een woning en een overdekt zwembad wordt in de hierboven genoemde Nota aangegeven, dat de afstand van centrale voorzieningen op het vakantiepark tot woningen tenminste 30m zou moeten bedragen. Bovendien is het college van mening dat rondom het perceel van de familie Van Vossen een 10 meter brede groenbestemming opgenomen dient te worden. Deze strook wordt ingeplant met hoog opgaand groen met onderbeplanting. Het perceel komt zodoende geheel in een groene setting te liggen, waardoor de privacy afdoende wordt gewaarborgd.

Alle overige zienswijzen zijn naar onze mening ongegrond.

Advies commissie voor de milieueffectrapportage en ambtshalve becommentariëring

Kortheidshalve wordt verwezen naar de Nota.

Ambtshalve wijzigingen

Het is gewenst gebleken om een aantal ambtshalve wijzigingen, respectievelijk verduidelijkingen aan te brengen, dus het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerp gewijzigd vast te stellen.

Kortheidshalve wordt verwezen naar de Nota.

Exploitatieplan / samenwerkingsovereenkomst

Volgens artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening stelt uw raad tegelijk met de vaststelling van een bestemmingsplan een exploitatieplan vast voor de gronden waarop een bij het Bro aangewezen bouwplan is voorgenomen. In artikel 6.2.1 Bro wordt de bouw van een of meer woningen aangemerkt als een bouwplan als hiervoor bedoeld.

Uw raad is bevoegd af te zien van de vaststelling van een exploitatieplan indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd is. Die situatie doet zich hier voor. Met de initiatiefnemer is een overeenkomst gesloten waarin onder andere afspraken zijn gemaakt over de kosten. Alle aan het bestemmingsplan verbonden kosten (o.a. het maken van een bestemmingsplan en mogelijke planschade) komen voor rekening van de initiatiefnemer. De realisering van de bouwplannen vindt in eigen beheer (dus voor diens rekening) plaats. Een afzonderlijk exploitatieplan is in dat geval niet nodig.

De Samenwerkingsovereenkomst II met de initiatiefnemer is op 18 april 2013 ondertekend.

Samenhang met de ontwikkeling van de Geertruidapolder

Uw raad heeft aangegeven belang te hechten aan een (kwaliteits)impuls voor Sint-Maartensdijk en Scherpenisse door middel van een integrale ontwikkeling aan de zuidkant. Daarnaast heeft uw raad gevraagd om gedurende het ontwikkelproces mogelijkheden te behouden om, indien noodzakelijk, te kunnen bijsturen. In een bijlage bij dit voorstel is aangegeven, hoe de verschillende projecten elkaar beïnvloeden en wat dit betekent voor de besluitvorming. Samengevat kan worden gesteld, dat door vaststelling van het bestemmingsplan Vakantiepark De Pluimpot de verkoop van recreatiewoningen en de verdere planuitwerking kan worden gestart. De resultaten daarvan zijn van belang voor in 2015 geplande raadsbesluiten met betrekking tot ontwikkelscenario's voor de Geertruidapolder en de toekomst van het bestaande zwembad.

Voorstel

Het bestemmingsplan kan thans door uw raad worden vastgesteld. U wordt voorgesteld om:

- * de ingediende zienswijzen ontvankelijk te verklaren;
 - * de zienswijze van de familie Van Vossen gedeeltelijk gegrond en de overige zienswijzen ongegrond te verklaren;
 - * het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen;
 - * geen exploitatieplan vast te stellen.
- een en ander overeenkomstig bijgevoegd ontwerpbesluit.

Het bestemmingsplan, de ingediende zienswijzen en overige relevante stukken zijn voor u op de gebruikelijke wijze ter inzage gelegd.

Hoogachtend,

Burgemeester en wethouders van Tholen,
de secretaris de burgemeester

S. Nieuwkoop

W. Nuis