

Toelichting

Concept: 29 november 2021

Ontwerp: 5 juli 2022

Vastgesteld: 3 november 2022

Inhoudsopgave

Toelichting	1
Inhoudsopgave.....	2
Hoofdstuk 1 Inleiding	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Doel en karakter bestemmingsplan	3
Hoofdstuk 2 Aanpassingen.....	4
2.1 Aanpassingen regels	4
2.2 Aanpassingen verbeelding	5
Hoofdstuk 3 Beleidskader en sectorale onderzoeken	6
3.1 Beleidskader	6
3.2 Sectorale onderzoeken	6
Hoofdstuk 4 Uitvoerbaarheid	7
4.1 Economische uitvoerbaarheid	7
4.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	7

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Het bestemmingsplan 't Zand is vastgesteld op 6 april 2017. Hiertegen is beroep ingesteld door Natuurvereniging Mark en Leij. De raad van state heeft het beroep ongegrond verklaard op 28 november 2018. Vervolgens zijn in 2019 de voorbereidingen gestart om de uitbreidingsgronden aan Camping 't Zand te leveren.

Tijdens de voorbereidingen voor de levering is geconstateerd dat de afspraken die zijn gemaakt over de omvang van het bouwvlak voor de bedrijfswoning en de centrale voorzieningen en de gebruiksmogelijkheden van gronden met de aanduiding 'bos' niet correct in het bestemmingsplan zijn opgenomen.

Het bouwvlak voor de bedrijfswoning en de centrale voorzieningen bestaat uit 2 delen. De totale oppervlakte van deze delen zou 4.000 m² dienen te bedragen, maar bedraagt in het bestemmingsplan 5.105 m².

In de bestemming 'Recreatie – Verblifsrecreatie' is de aanduiding 'bos' opgenomen. Deze gronden mogen niet gebruikt worden voor recreatie gerelateerde activiteiten, omdat ze onderdeel zijn van de totale natuurcompensatieopgave. Op deze wijze zijn de gronden onderdeel van de camping en met name de landschappelijke structuur van de camping, maar zijn ze wel beschermd tegen gebruik dat niet past bij de natuurlijke functie van het bos. Deze gronden zijn in de provinciale Interimomgevingsverordening opgenomen als NNB. In de regels van het bestemmingsplan is niet voldoende vastgelegd dat het gebruik van de gronden met de aanduiding 'bos' beperkt is. Met initiatiefnemer Camping 't Zand BV is afgesproken om bovenstaande zaken te herstellen in een herziening van het bestemmingsplan.

1.2 Doel en karakter bestemmingsplan

Het doel van het bestemmingsplan is om de afspraken die zijn gemaakt met Camping 't Zand op de juiste wijze te bestemmen.

Met betrekking tot de verbeelding worden de bouwvlakken voor de centrale voorzieningen en de bedrijfswoning aangepast. Tevens wordt het vlak met aanduiding 'specifieke bouwaanduiding recreatiegebouw' op de locatie van de beoogde parkeerplaats tussen de

centrale voorzieningen en de bedrijfswoning verwijderd. Deze aanduiding ligt namelijk aan de noordwestzijde van de camping en is abusievelijk dubbel opgenomen op de verbeelding. In de regels worden de gebruiksregels binnen de aanduiding 'bos' aangepast.

Hoofdstuk 2 Aanpassingen

2.1 Aanpassingen regels

Regels

In dit plan worden inhoudelijke wijzigingen aangebracht in het artikel 7 Recreatie – Verblijfsrecreatie.

Aan artikel 7.2.1 wordt een lid e toegevoegd:

Bouwwerken mogen niet worden gebouwd op gronden met de aanduiding 'bos'.

Aan artikel 7.4.2 wordt een lid c toegevoegd:

Het recreatief gebruik en/of recreatieve voorzieningen op gronden met de aanduiding 'bos', met uitzondering van extensief recreatief medegebruik.

2.2 Aanpassingen verbeelding



Figuur 1: Aangepaste verbeelding

Op de verbeelding wordt het bouwvlak met de functieaanduiding 'specifieke vorm van recreatie – centrale voorziening' verkleind tot 3.700 m² en het bouwvlak met de functieaanduiding 'bedrijfswoning' verkleind tot 300 m².

De bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding – recreatiegebouw gelegen in de bestemming 'Recreatie – Verblijfsrecreatie' wordt verwijderd.

Hoofdstuk 3 Beleidskader en sectorale onderzoeken

3.1 Beleidskader

Een bestemmingsplan mag niet in strijd zijn met de verschillende beleidsdocumenten op nationaal, provinciaal, regionaal of gemeentelijk niveau. Daarom is er in de toelichting van elk bestemmingsplan een hoofdstuk opgenomen waarin het bepaalde in het bestemmingsplan getoetst wordt aan de geldende beleidskaders.

Voorliggend bestemmingsplan betreft een herziening, of feitelijk een herstelplan, van het recentelijk vastgestelde 'moederplan' 't Zand. De zaken die door middel van dit plan gerepareerd worden zijn van beperkte omvang en van ondergeschikte aard.

Er worden bijvoorbeeld geen nieuwe bestemmingen mogelijk gemaakt, en er worden geen bouwvlakken vergroot, waardoor meer uitbreidingsmogelijkheden worden gecreëerd. Daarom is voor dit soort wijzigingen afgezien van toetsing.

Resumerend kan gesteld worden dat voor de toetsing aan de beleidsaspecten verwezen kan worden naar de toelichting van het vastgestelde bestemmingsplan 't Zand.

3.2 Sectorale onderzoeken

In een bestemmingsplan dient aangetoond te worden dat er sprake is van een 'goede ruimtelijke ordening'. Onderdeel hiervan is dat het plan niet in strijd is met een aantal milieuaspecten, zoals bodem en water.

Voorliggend bestemmingsplan betreft een herziening, of feitelijk een herstelplan, van het recentelijk vastgestelde 'moederplan' 't Zand. De zaken die door middel van dit plan gerepareerd worden zijn over het algemeen van beperkte omvang en van ondergeschikte aard.

In lijn met het de inhoud van paragraaf 3.1 kan ook hier geconcludeerd worden dat voor een deel van de aanpassingen verwijzing naar de onderzoeken naar de sectorale onderzoeken in het vastgestelde plan volstaat.

Geconcludeerd wordt dat er geen problemen te verwachten zijn met de in het vastgestelde plan opgenomen sectorale aspecten. Een verwijzing naar de sectorale aspecten in de toelichting van het vastgestelde plan volstaat dan ook.

Hoofdstuk 4 Uitvoerbaarheid

4.1 Economische uitvoerbaarheid

Deze herziening dient tot reparatie van een aantal onvolkomenheden in het vastgestelde plan. Voorliggend plan maakt geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk ten opzichte van het vastgestelde plan.

4.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Voorliggend bestemmingsplan betreft een herziening, of feitelijk een herstelplan, van het recentelijk vastgestelde 'moederplan' 't Zand. De zaken die door middel van dit plan gerepareerd worden zijn van beperkte omvang en van ondergeschikte aard. Vanwege deze reden heeft er geen omgevingsdialoog of vooroverleg plaatsgevonden, welke al plaats hadden gevonden bij het 'moederplan'.