

Centerparcs Port Zélande
Omgevingsvergunning oprichten
klintoren en loods
Ruimtelijke onderbouwing



Rho

—
**ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE**

Project : Omgevingsvergunning oprichten klimtoren en loods
Opdrachtgever : Centerparcs Port Zélande
Datum : 12 januari 2018
Aan : Gemeente Goeree-Overflakkee

Betreft : Ruimtelijke onderbouwing

1. Inleiding

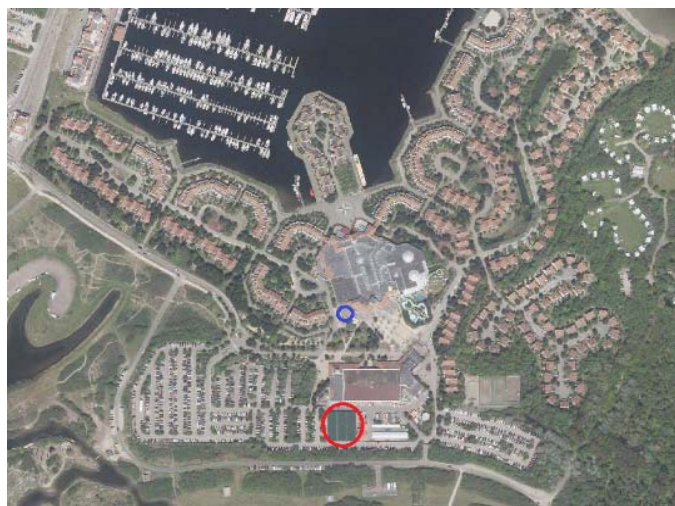
Vakantiepark Centerparcs Port Zélande heeft een omgevingsvergunning ingediend voor uitbreiding en ondersteuning van de recreatieve voorzieningen binnen het vakantiepark, bestaande uit een klimtoren met bijbehorend springkussen en een loods. Beide ontwikkelingen passen niet binnen de huidige bestemming. Daardoor is gekozen om gemotiveerd af te wijken van het bestemmingsplan door middel van een ruimtelijke onderbouwing.

1.1 Ligging projectgebieden

Het perceel Port Zélande 2 ligt aan de Brouwersdam en het Grevelingenmeer. In figuur 1 is de ligging van de locaties globaal weergegeven (blauw klimtoren en rood loods).

1.2 Geldend bestemmingsplan

Voor het perceel vigeert het bestemmingsplan 'Brouwersdam 2012'. Het plangebied omvat het overgrote deel van de Brouwersdam en daarop aangesloten gebieden, zoals vakantiepark Centerparcs Port Zélande.



Figuur 1 Ligging perceel en plangebieden.

 gemeente Goeree-Overflakkee
BEHOORT BIJ BESLUIT W2017-0452
datum besluit: 13-04-2018
medewerker: avanderham

Klimtoren

Het projectgebied voor de realisatie van de klimtoren heeft de bestemming 'Recreatie – Verblijfsrecreatie', zie figuur 2 en daarmee in strijd met regels van het bestemmingsplan. Binnen deze bestemming passen de voorzieningen groen, water, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen en toegangswegen. Een klimtoren past hier niet binnen.



Figuur 2 Bestemming 'Recreatie – Verblijfsrecreatie' bij projectgebied klimtoren.

Loods

Het projectgebied voor de realisatie van een loods heeft de bestemming 'Verkeer'. Hierbij horen voorzieningen zoals geluidswerende voorzieningen, groen, parkeervoorzieningen, nutsvoorzieningen, reclame -uitingen en water. Een loods past niet binnen de bestemmingsomschrijving en bouwregels.



Figuur 3 Bestemming 'Verkeer' bij projectgebied loods.

2. Het initiatief

Klimtoren

De beoogde klimtoren is een recreatieve voorziening. Vanaf de zijkant kan de toren beklommen worden. Vervolgens kan gekozen worden om van de toren af te springen, het springkussen in. Dit kan van twee verschillende verdiepingen. Eén verdieping op circa 6 meter en de tweede verdieping op circa 9 meter.

De klimtoren krijgt een oppervlakte van 46,9 m² (7m bij 6,7m). Het heeft een maximale hoogte van 13,43 m. De klimtoren is een houten constructie.

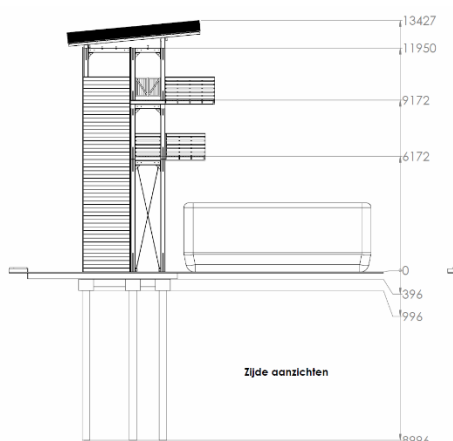
Voor de hoogte is aangesloten bij de bouwhoogte voor dagrecreatieve voorzieningen zoals die zijn opgenomen in de bestemming 'Recreatie-Dagrecreatie'. Toegestaan zijn klimwanden en hoogteparcours met een hoogte van 15 meter.

Er is gekozen voor deze hoogte, om het bouwwerk een uitdagende uitstraling te geven. Het projectgebied wordt omringd door een aantal grotere bomen, vakantiehuizen van drie verdiepingen en het centrale ontvangstgebouw van het park, waarin het zwembad gesitueerd is. Door de klimtoren hierboven uit te laten steken, wordt de hoogte benadrukt.

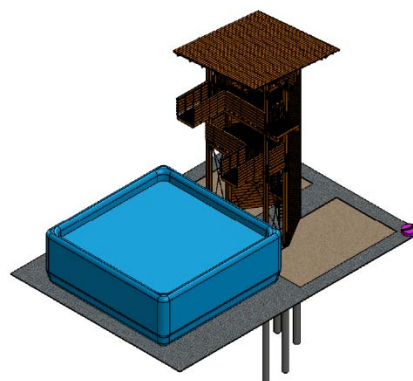
Daarnaast is het springkussen, waarop de landing van de sprong plaatsvindt, circa 3,5 meter dik. Deze hoogte dient dus al overbrugd te worden om een goede sprong te kunnen maken. Een sprong van de eerste verdieping is ongeveer 2,5 meter. De sprong van de tweede verdieping is ongeveer 5,5 meter.

Op de tweede verdieping op circa 9 meter hoogte dient een volwassen persoon rechtop te kunnen staan. Hiervoor kan 2,5 meter aangehouden worden. Gekozen is voor een schuine afdekking waardoor de totale hoogte op 13,43 meter uitkomt.

Om de klimtoren de gewenste hoogte te kunnen geven, dient afgeweken te worden van het bestemmingsplan.



Figuur 4 Zijaanzicht klimtoren



Figuur 5 Beoogde situatie

Loods

De loods wordt gebruikt als opslag voor meubels ten behoeve van vakantiewoningen. Het meubilair wordt tijdelijk opgeslagen, om gebruikt te worden binnen het park zelf of andere parken.

De loods heeft een oppervlakte van 1155 m² en is uitgevoerd in een lichte staalconstructie en lichtgewicht beplating. De loods is geplaatst op betonnen Stelconplaten.

De loods is in huidige situatie reeds aanwezig in de vorm van een tijdelijke loods. Gewenst is om deze loods permanent te situeren binnen Centerparcs Port Zélande.



Figuur 5 De loods is gerealiseerd met een tijdelijke vergunning

3. Toetsing aan beleid

Rijksbeleid

Toerisme en recreatie (de gastvrijheidseconomie) zijn belangrijk voor de Nederlandse economie. De toeristische sector heeft een jaarlijkse omzet van € 68,3 miljard en telt ruim 600.000 banen. De Rijksoverheid wil de sector versterken door meer bezoekers uit het buitenland te trekken die langer blijven. En door de regeldruk voor ondernemers in de toeristische en recreatieve sector te verminderen.

De toeristische sector heeft voor 2025 de volgende ambitie: uitgroeien tot een bestemming waarin per vierkante kilometer de grootste verscheidenheid aan belevenissen ter wereld is te vinden.

De realisatie van een klimtoren draagt bij aan bovenstaande ambitie van de toeristische sector. De permanente plaatsing van de loods zorgt er voor dat Centerparcs Port Zélande ook in de toekomst gebruik kan maken van deze opslag/overslag van meubilair. Hierdoor draagt de loods tevens bij aan het aantrekkelijk houden van Centerparcs Port Zélande.

Beoogde ontwikkelingen zijn dus niet strijd met het rijksbeleid.

Provinciaal beleid

Visie Ruimte en Mobiliteit (geconsolideerd, in werking per 12 januari 2017)

Bij verblijfsrecreatiegebieden is van belang dat ze een aantrekkelijke, recreatieve uitstraling hebben en qua locatie, schaal, inrichting en kwaliteit van de randen goed passen in hun omgeving.

De ontwikkeling van de klimtoren draagt bij aan de aantrekkelijkheid en recreatieve uitstraling van Centerparcs Port Zélande. De loods dient ter ondersteuning van het behouden van de gewenste kwaliteit in het park.

Beide ontwikkelingen zijn niet in strijd met het provinciaal beleid.

Regionaal/gemeentelijk beleid

Regionale structuurvisie Goeree-Overflakkee (2010)

Binnen de regionale structuurvisie staat het gebied Brouwersdam aangemerkt als kansrijk voor het



ontwikkelen van verblijfsrecreatie. Verder wordt de focus gelegd op behoud en kwaliteitsverbetering van recreatieparken. De beoogde ontwikkeling past binnen deze regionale visie.

Toeristisch-recreatieve visie
Goeree-Overflakkee 2025

Het gebied waar projectgebieden in vallen, is aangeduid als recreatiecluster. Het door ontwikkelen van verschillende recreatievormen staat hier centraal.

De ontwikkeling van de klimtoren en de permanente situering van de loods, dragen bij aan het aantrekkelijk en modern houden van Centerparcs Port Zélande. Dit sluit aan bij de visie van Goeree-Overflakkee om het gebied als recreatief concentratiepunt te markeren. Beoogde ontwikkelingen zijn niet in strijd met gemeentelijk beleid.

4. Omgevingsaspecten

Beide projectgebieden zijn getoetst aan de verschillende omgevingsaspecten.

Onderwerp	Toetsingskader	Analyse/Toelichting	Conclusie klimtoren en loods
Akoestiek wegverkeer	Wet geluidhinder	De Wet geluidhinder biedt geluidgevoelige functies (zoals woningen), op basis van zonering, bescherming tegen geluidsoverlast van wegverkeerlawaaï, spoorweglawaaï en industriewaaï.	De loods en klimtoren zijn geen geluidgevoelige functies. Recreatiewoningen zijn ook geen geluidgevoelige objecten in de zin van de Wet geluidhinder. Dit aspect is daarom niet van toepassing.
Verkeer en parkeren	In het kader van een goede ruimtelijke ordening	Een ruimtelijk ontwikkeling is mogelijk van invloed op de verkeersafwikkeling en parkeersituatie in en rondom het te ontwikkelen gebied.	De klimtoren is niet vrij toegankelijk voor mensen van buiten Centerparcs Port Zélande. In de loods wordt meubilair opgeslagen voor en vanuit de vakantiehuisjes. Verkeersbewegingen bestaan uit de aan- en afvoer van dit meubilair. Het bijbehorende verkeer wordt goed afgewikkeld over diverse wegen binnen en om het park. De loods is zo gesitueerd dat recreanten geen hinder ondervinden van de werkzaamheden daar. De realisatie van de klimtoren en omzetting van tijdelijke loods naar

			permanent, leiden hebben geen extra verkeerstrekkende werking ten op zichten van de huidige situatie.
Luchtkwaliteit	Hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer	Dit onderdeel van de Wet milieubeheer (Wm) bevat grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijn stof, lood, koolmonoxide en benzeen. Hierbij zijn in de ruimtelijke ordeningspraktijk langs wegen vooral de grenswaarden voor stikstofdioxide (jaargemiddelde) en fijn stof (jaar- en daggemiddelde) van belang.	De klimtoren leidt niet tot verkeerstoename in en rondom het park. Hierdoor heeft de toren geen invloed op de luchtkwaliteit. De omzetting van tijdelijke loads naar permanent, leidt tot verkeersbewegingen. De verkeersbewegingen behorende bij de meubelopslag ten opzichte van luchtkwaliteit, zijn echter zodanig verwaarloosbaar dat dit geen gevolgen heeft voor de luchtkwaliteit.
Externe veiligheid	• Besluit externe veiligheid inrichtingen • Besluit externe veiligheid transportroutes • regeling Basisnet • Besluit externe veiligheid buisleidingen	Nieuwe milieugevoelige (beperkt) kwetsbare objecten, niet zijnde bijzonder kwetsbare objecten, mogen slechts worden gerealiseerd na het toetsen aan het plaatsgebonden risico en het verantwoord van het groepsrisico.	www.risicokaart.nl geeft het gehele park Port Zélande als risicobron weer. Dit komt door het zwembad en de opslag van chloorbleekloog. Er wordt geen plaatsgebonden risicoafstand gehanteerd. Verder zorgen beide ontwikkelingen niet voor een toename van het aantal mensen in het park. Beide ontwikkelingen dragen niet bij aan een toename van het risico.

			Het aspect externe veiligheid is geen beperking voor de ontwikkeling van beide projecten.
Bedrijven en milieuzonering	In het kader van een goede ruimtelijke ordening	Het is van belang dat bij de aanwezigheid van bedrijven in de omgeving van milieugevoelige functies zoals woningen: • ter plaatse van de woningen een goed woon- en leefmilieu kan worden gegarandeerd; • rekening wordt gehouden met de bedrijfsvoering en milieuruimte van de betreffende bedrijven. Om de belangenafweging tussen bedrijvigheid en milieugevoelige functies in voldoende mate mee te nemen, wordt gebruikgemaakt van de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering (editie 2009).	Beide ontwikkelingen komen niet voor in de Staat van Bedrijfsactiviteiten (2009). Er wordt geen milieuzonering aangehouden voor de twee projectgebieden. In de omgeving komt ook geen zonering voor van andere bedrijven. Dit aspect staat de ontwikkeling van beide projecten niet in de weg.
Kabels en leidingen	In het kader van een goede ruimtelijke ordening	Rond planologisch relevante leidingen dient rekening te worden gehouden met zones waarbinnen mogelijke beperkingen gelden (belemmeringszones).	In en rondom beide projectgebieden zijn geen kabels en/of leidingen gesitueerd. Dit aspect levert geen beperkingen op voor beoogde ontwikkelingen.
Bodem	Wet bodembescherming	Bij functiewijziging dient te worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde functie en moet worden vastgesteld of er sprake is van een saneringsnoodzaak.	In deze ruimtelijke onderbouwing wordt geen functiewijziging beoogd bij beide ontwikkelingen. Zodoende is dit aspect niet aan de orde.
Archeologie en Cultuurhistorie	• Besluit ruimtelijke ordening (Bro) • Gemeentelijk archeologie beleid	De gemeente Goeree-Overflakkee heeft archeologiebeleid waarin het wettelijk en beleidsmatig kader behandeld wordt. Bij het archeologiebeleid is ook een beleidskaart opgesteld die de zonering van de verschillende archeologische verwachtingswaarden aangeeft.	Voor de gronden van Centerparcs Port Zélande geldt geen archeologisch beleid, noch wordt er een cultuurhistorische waarde aan deze gronden toegekend.

			Dit aspect heeft dus geen betrekking op de realisatie van zowel de klimtoren, als permanente loods.
Water	• Kaderrichtlijn Water (KRW) • Nationaal Waterplan (NW) • Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW) • Waterwet • Provinciaal Waterplan • Provinciale Structuurvisie • Verordening ruimte • Waterschapsbeleid • Gemeentelijk beleid	Een initiatiefnemer dient in een vroeg stadium overleg te voeren met de waterbeheerder over een ruimtelijke planvoornemen. Hiermee wordt voorkomen dat ruimtelijke ontwikkelingen in strijd zijn met duurzaam waterbeheer.	Projectgebieden vallen in het beheergebied van waterschap Hollandse Delta. Bij een toename van aaneengesloten verhard oppervlak van 500 m² of meer in stedelijk gebied of 1500 m² of meer in landelijk gebied dient een vergunning aangevraagd te worden in het kader van de Keur. Bij de permanente plaatsing van de loods vindt een toename in verharding plaats van 1155 m². Dit valt onder de grenswaarde van de Keur. De realisatie van de klimtoren is niet van invloed op de waterhuishouding en er vindt geen toename in verharding plaats. Het aspect water geeft geen belemmeringen voor beoogde ontwikkelingen.
Flora en Fauna	Wet natuurbescherming	Bij de voorbereiding van een ruimtelijk plan dient onderzocht te worden of de Wet natuurbescherming en het beleid van de provincie ten aanzien van de bescherming van dier- en plantensoorten en de bescherming	Dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is Grevelingen. Projectgebied van de loods licht op circa 125 meter en projectgebied van de

		van het Natuurnetwerk Nederland de uitvoering van het plan niet in de weg staan.	klimtoren op circa 300 meter van Grevelingen. Op respectievelijk 430 meter (loods) en 555 meter (klimtoren) ten oosten van de projectgebieden ligt een NNN-gebied. Beide ontwikkelingen vinden plaats op al bebouwd gebied. Er wordt geen groen verwijderd. De loods blijft zoals in de huidige situatie. Beide ontwikkelingen zorgen niet voor extra uitstoot van stikstof. Gezien de afstand tot (stikstof) gevoelige natuurgebieden en de grootte/aard van de ontwikkelingen, leiden deze niet tot negatieve effecten op beschermde soorten en/of gebieden.
--	--	--	--

5. Economische uitvoerbaarheid

De realisatie van zowel de klimtoren, als de loods is een particulier initiatief. De uitvoeringskosten betreffen de aanleg- en materiaalkosten. De financiering hiervan wordt gedragen door initiatiefnemer. De gebruikelijke gemeentelijke leges zijn van toepassing.

6. Conclusie ruimtelijke onderbouwing

Het afwijken van vigerend beleid bij de realisatie van de nieuw te bouwen klimtoren en de permanente realisatie van de loods is planologisch aanvaardbaar. Deze gronden behoren bij en zijn in eigendom van vakantiepark Centerparcs Port Zélande. Met realisatie van beide beoogde ontwikkelingen wordt nog steeds voorzien in een goed verblijfs- en leefklimaat ter plaatse. Geconcludeerd kan worden dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening.



Rho

—
**ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE**