

Zandvoort *Ordening & Advies*



o.a. gekk

Gemeente Oostflakkee

Wijziging bestemmingsplan
Recreatiegebieden
ten behoeve van het
recreatiepark aan de
Suisendijk (havenkreek),
Oude-Tonge

december 1993

Bev
24 januari 1994
Burgemeester

aan gebieds R.O.

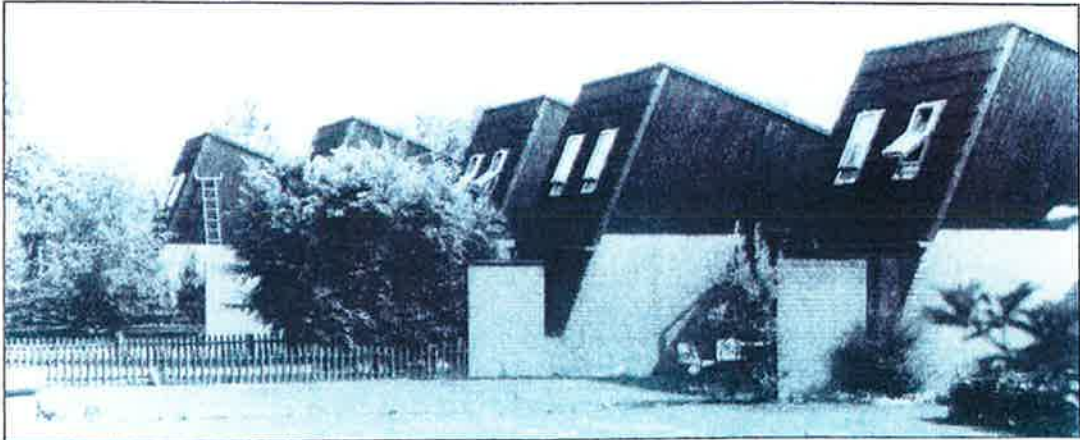
kaaï



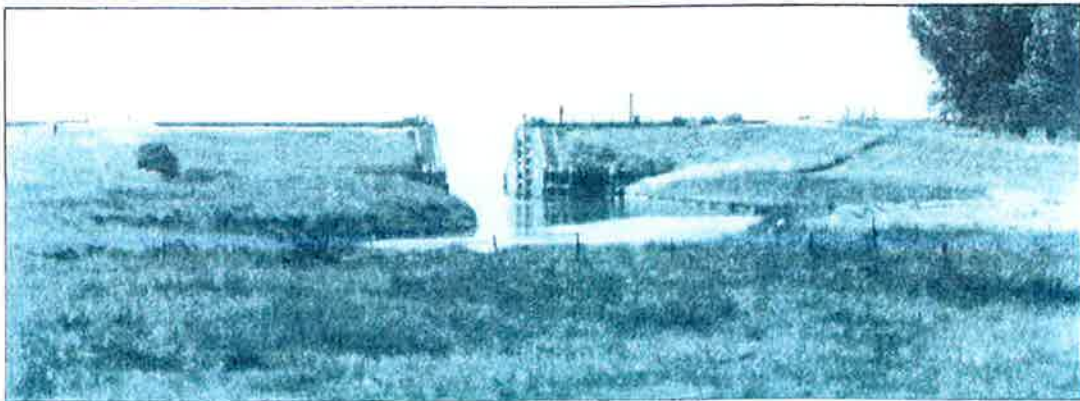
handelsterrein en jachthaven



bungalows



havenkreek met sluis



	Inhoudsopgave	210.435
1.	Inleiding	1
2.	Recreatiebeleid	2
2.1.	Rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid	2
2.2.	Beleidsplan watergebied Krammer-Volkerak	3
3.	Situering van het plangebied	7
4.	Ruimtelijke vormgeving	10
4.1.	Inrichting recreatiepark	10
4.2.	Milieu	15
	Fragment vigerend bestemmingsplan Recreatiegebieden	17
	Invullingsschets	18
	Besluit	19
	Plankaart wijziging bestemmingsplan Recreatiegebieden tekening nummer 93024	20
	Bijlage	21
	Voorschriften Recreatieve Doeleinden I, IV, wijziging van het plan	

2. Recreatiebeleid

2.1. Rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid

Rijksbeleid

In de Vierde Nota over de Ruimtelijke Ordening (1988) vormt het onderdeel 'Nederland-Waterland' een belangrijk thema. Er worden mogelijkheden gesignaleerd om Nederland-Waterland verder te ontwikkelen en economisch te benutten: mogelijkheden op het terrein van natuurontwikkeling en mogelijkheden om het water beter als toeristisch-recreatief produkt te benutten.

In aanvulling op het bestaande beleid acht de regering het nodig een perspectief te ontwikkelen voor Nederland-Waterland. Dit perspectief spitst zich toe op drie punten:

- het versterken van de samenhang tussen de functies watervoorziening, natuur, toerisme, recreatie en transport;
- het tot stand brengen van een betere samenhang tussen de groete wateren;
- het vergroten van de aandacht voor natuurontwikkeling, naast natuurbehoud.

Voor het rijksbeleid op het gebied van het natuur- en landschapsbehoud behoort het watergebied Krammer-Volkerak tot de beleids categorie grote wateren. Voor het Krammer-Volkerak is besloten in samenwerking met de betrokken provincies en gemeenten tot een integraal plan te komen, waarin op het gebied van het natuur- en landschapsbehoud inrichtings- en beheersmaatregelen hun kader zouden vinden. Dit kader wordt thans gevormd door het Beleidsplan Krammer-Volkerak.

Provinciaal beleid

In het Streekplan Zuid-Holland-Zuid (1982) wordt de functie recreatie in vier onderwerpen verdeeld:

- watersport;
- verblijfsrecreatie;
- dagrecreatie;
- land- en oeverrecreatie.

Het eiland Goeree-Overflakkee heeft voor recreatie en toerisme een (boven) regionale, nationale en zelfs internationale betekenis.

Knelpunt echter is dat de kwaliteit van de voorzieningen op Goeree-Overflakkee niet altijd evenredig is meegegroeid met de kwantitatieve uitbreiding. Andere knelpunten zijn:

- groei van de waterrecreatie veroorzaakt toenemende vraag naar verblijfsrecreatievoorzieningen, terwijl de mogelijkheid voor verblijfsrecreatie zijn maximum heeft bereikt;
- toenemende interesse voor vestiging van verblijfscomplexen en jachthavens, die vaak stedenbouwkundig moeilijk inpasbaar zijn. De verhouding tot de grootte van de kern, het landschap en de verkeerssituatie stellen hun beperkingen.

Afhankelijk van het beheer en de afwatering van de gronden, in de overgangsfase zal een vegetatie ontstaan van ruigtekruiden, grassen, struwelen, terwijl op sommige plaatsen de begroeiing al een bosachtig karakter zal krijgen. Gezien de nauwe samenhang tussen de recreatieve potenties en de ontwikkeling van de natuur zullen de meeste recreatiefuncties (oever- en landgebonden recreatie) pas aan het eind van deze periode tot ontwikkeling kunnen komen. Met eventuele opspuitingswerkzaamheden en de realisering van voorzieningen ten behoeve van de watersport kan direct na de afsluiting worden begonnen, in het kader van jachthavenontwikkeling (bron: Recreatienota).

Natuur en recreatie

Het watergebied Krammer-Volkerak is een onderdeel van de drukke noord-zuid scheepvaartroute tussen het Rijnmondgebied en het Scheldebekken, en wordt intensief gebruikt door zowel de beroepsscheepvaart als de recreatievaart. Deze doorgaande scheepvaartverbinding vormt dan ook de hoofdfunctie van het gebied. Daarnaast heeft de ontwikkeling van de natuur in het gebied een hoge prioriteit.

De drie kenmerken van het watergebied Krammer-Volkerak zijn:

- scheepvaart;
- natuur;
- recreatie.

Naast de scheepvaart zijn natuur en recreatie de overige belangrijke functies.

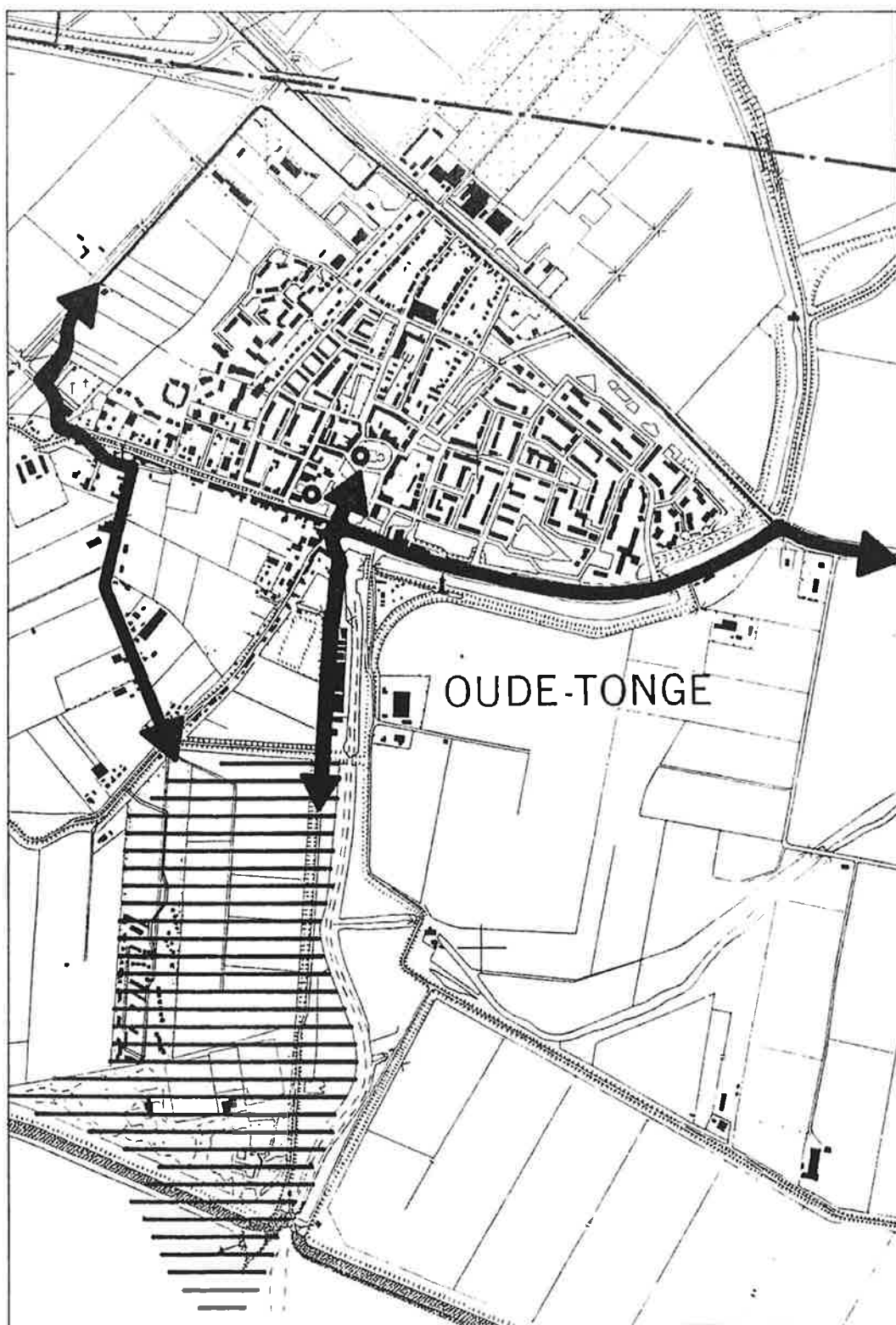
Natuur:

- water tot 1.5 m diepte heeft primair een natuurfunctie;
- bij het inrichten en beheren van de natte en droge delen van het gebied richt men zich op het tot ontwikkeling laten komen van een kwalitatief hoogwaardig ecosysteem, met een zo groot mogelijke diversiteit, compleetheid en zelfregulatie;
- oeververdedigingen moeten worden aangelegd om verlies van land en ondiepe oeverzones zoveel mogelijke te voorkomen;
- medegebruik van de drooggevallen gronden en ondiepe oeverzones wordt toegestaan, voor zover geen belemmeringen voor de natuurontwikkeling optreden.

Recreatie:

- het overige water dieper dan 1.5 m is toegankelijk voor de overige functies, met name recreatie en beroepsvisserij;
- de belangrijke functie van het watergebied Krammer-Volkerak voor de watersport is die van doorgaande vaarverbinding; plaatsgebonden recreatievaart wordt beperkt door de scheepvaart- en natuurfunctie;
- een sterke uitbreiding van het aantal vaste ligplaatsen in jachthavens ligt niet voor de hand in het kader van jachthavenontwikkeling;
- dagrecreatieve en beperkte verblijfsrecreatieve ontwikkelingen kunnen (binnendijks) worden gerealiseerd (bron: Draagvlakonderzoek Krammer-Volkerak).

In het Beleidsplan Krammer-Volkerak wordt aangegeven dat de groei naar een maximum aantal ligplaatsen van 750, gefaseerd gerealiseerd moet worden. In de studie Draagkrachtonderzoek Krammer-Volkerak zijn de verwachtingen verwoord in de bovengenoemde effecten. Bij gefaseerde aanleg zullen deze effecten op een in de toekomst meer gestabiliseerde en minder kwetsbare natuur, waarschijnlijk minder negatieve effecten veroorzaken.



Afbeelding 1. Bereikbaarheid van de recreatiegebieden (bron: Bestemmingsplan Recreatiegebieden).

4. Ruimtelijke vormgeving

4.1. Inrichting recreatiepark

Rijnhof BV uit Eindhoven ontwikkelt bij de haventoeegang van Oude-Tonge een plan voor een recreatiepark met 200 à 300 vakantiewoningen. Dit terrein ligt aan de Suisendijk en grenst aan de Verbindingsdijk nabij de 2e keersluis. Daarnaast is langs de haventoeegang voorzien in de aanleg van een jachthaven.

Situatie

Het bungalowpark is ruim 15 ha groot. Het maaiveld in de polder ligt globaal op NAP. Aan de westzijde ligt de 3 ½ m hoge Suisendijk, een zogenaamde 2e waterkering. Aan de overzijde van deze watergang ligt een natuurgebied en een grootschalig agrarisch gebied. Aan de zuidzijde wordt het beeld bepaald door boombeplanting en bos, waarin opgenomen een sportcomplex met tennisbanen en een camping. De westzijde vormt een greppel, de beplanting de scheiding met het vakantiehuisjespark Oostflakkee. De Verbindingsdijk, een voormalige waterkering vormt de noordgrens. Het terrein is nu in gebruik voor akkerbouw.

De Suisendijk langs de havenmonding van Oude-Tonge, verbindt de dorpskern met het (aan te leggen) strand langs de Volkerak. De gemeente heeft plannen om in de toekomst het gehele recreatiegebied via de Molenweg en de Verbindingsdijk te ontsluiten. Daarbij wordt een afgraving van (een deel van) deze voormalige waterkering overwogen.

Waterstaatkundige aspecten

Het Volkerak heeft geen open verbinding meer met de Noordzee. Zo zijn de functies van de waterkeringen veranderd nu er geen getijdebewegingen meer zijn. Door opwaaiing kan het water hoger staan, reden voor voldoende hoogte van de aanlegkaden. Net als in Middelharnis wordt de bestemming ter bescherming van de waterkering beperkt tot een breedte van 10 m. Bebouwing kan daar dan in het talud van de waterkering worden gerealiseerd.

Het waterpeil van de haventoeegang ligt op NAP. Het polderpeil bedraagt 0,95-NAP in de zomer en 1,25-NAP in de winter. De ontwatering van het terrein vindt plaats middels een stelsel van greppels, die het terrein begrenzen. Langs de Suisendijk wordt zo het eventuele lekwater opgevangen. Langs deze greppels ligt een 4 m brede strook voor onderhoudsdoeleinden. De afvoer van het water loopt door de watergang tussen het recreatiepark en het tennispark.

Draagvlak recreatiepark

Oude-Tonge ligt in de nabijheid van grote bevolkingsconcentraties in de zuidvleugel van de Randstad: de Rotterdamse agglomeratie en de Drechtsteden. Het is van oorsprong een havenstadje aan de nu van de zee afgesloten Volkerak. De Deltawerken hebben het eilandkarakter van Goeree-Overflakkee opgeheven en de bereikbaarheid van deze historische kern sterk vergroot. Dit biedt in samenhang met de aanwezige voorzieningen goede mogelijkheden voor een verdere recreatieve ontwikkeling.

verbindingsweg en de uitkijkpunten boven de verbindingsweg en aan de kade.

De kruisingen met de weggetjes in het park zijn herkenbaar door uniform aangegeven wegversmallingen en aangepaste verlichting. De brug over de centrale singel is een bijzonder element in het plan door de combinatie met een uitkijktorentje. Dit is uiteindelijk een centrale plek in het plan, als herkennings- en oriëntatiepunt.

Ook op andere plaatsen is voorzien in langzaam verkeersverbindingen met de omgeving. Zij hebben echter een ondergeschikte functie. Een tweede verbinding komt op de Suisendijk uit op de grens tussen het noordelijk parkeerterrein en de kade met verbijzonderingen van de kruisingen met de wandelroute en de weg en uitkijkpunten boven de weg en aan de kade. Het plan is verder via voetgangersbruggen en trappen met de omgeving verbonden, zoals de tennisvelden en het bosgebied aan de zuidzijde en het te realiseren sportcomplex ten noorden van de Verbindingsdijk.

Varianten verkaveling

Voor het plan is uitgangspunt de verkaveling, die geheel binnen de het door B&W te wijzigen gebied in het vigerende bestemmingsplan past. Daarnaast wordt een variant uitgewerkt, waarin tegen de Suisendijk aan dijkvakantiewoningen zijn aangegeven en waarvoor een herziening van het bestemmingsplan nodig is.

Het College van B&W heeft op 30 november 1993 besloten om met de variant, die binnen het bestemmingsplan past, verder te gaan en voor de variant met dijkvakantiewoningen als uitgangspunt een vormgeving te ontwikkelen, waarbij wordt aangesloten bij de plannen voor het Handelsterrein. Vooral het boulevardkarakter van de Suisendijk zal daarbij de nodige aandacht dienen te krijgen.

Met de variant, die past binnen het vigerende bestemmingsplan als uitgangspunt kan de andere verder te ontwikkelen verkaveling nog worden gerealiseerd. Plaatselijk zullen dan, lopende het realiseringsproces aanpassingen moeten plaatsvinden.

Vakantiewoningen

Op de twee nu van belang zijnde verkavelingen gaan we nader in. De verkavelingsschets behorende bij het wijzigingsplan telt 201 vakantiewoningen waarvan 186 in de polder en 15 tegen de Verbindingsdijk aan.

Uitgangspunt is, dat de vakantiewoningen door particuliere eigenaren worden gekocht en zij gedurende de periode, zij de woningen niet bewonen en de verhuur gemeenschappelijk door een verhuurbedrijf kunnen laten verzorgen.

Het plan bestaat uit verschillende typen vakantieverblijven. Iedere plek weer met een eigen karakter, aan de dijk en 3½ m lager in de polder aan de beide parkgebieden, de centrale singel, op de eilanden, langs de groene randen, met zicht op het sportpark en in groene lanen met smalle weggetjes. Watergangen zorgen voor privacy en attractiviteit van zowel het privégebied van de woningen als ook het openbare gebied. Plaatselijk zijn deze watergangen verruimd tot brede waterpartijen, verspreid over het hele plan.

slagbomen. Hier vandaan wordt het beheer van het complex verzorgd. Met andere voorzieningen, zoals een havencafé en werkplaatsen is rekening gehouden in het jachthavencomplex.

In het recreatiepark voorzien de twee parkjes in de behoefte een speel- en recreatiemogelijkheden met speelvelden, een basketbalveld, een jeux de boulebaan, een minigolfbaan, zandbakken, waterspeelplaatsen en speeltoestellen. Beide groene ruimten in het plan hebben de omvang van een buurtpark. Met de uit de watergangen vrijkomende grond worden niveauverschillen aangebracht, aanleiding voor een speelse inrichting.

Nadere inrichting

Bij de vormgeving van de nadere inrichting is uitgangspunt, dat het "vakantiegevoel" voorop staat. Dat betekent een groene en recreatieve karakteristiek met smalle éénrichtingsverkeersweggetjes, enige afstand tot de afvalcontainers (langs de hoofdontsluiting), gezamenlijke voorzieningen in de ontvangstruimte, zoals brievenbussen, eenvoudige smalle bruggetjes over de watergangen.

De, niet aan de hoofdontsluiting gelegen, vakantiewoningen zijn ontsloten door 3 ½ m brede weggetjes (éénrichtingverkeer), met in de regel diepe voortuinen. De benodigde parkeergelegenheid van 2 parkeerplaatsen per woning kan met of zonder carport zo in een groene ruimte en tussen de woningen worden ingepast.

Door de inrichting van het gebied vóór de voorgevels op een samenhangende wijze te ontwerpen en aan te leggen, kan het karakteristieke beeld van het recreatief karakter van het recreatiepark worden versterkt. Daarbij wordt de parkeergelegenheid primair tussen de woningen geprojecteerd met ruimte op de oprit voor een tweede plaats. Zo kan het openbare gebied een groen karakter krijgen.

Daaraan dragen ook de gemeenschappelijke erfscheidingen tussen de woningen bij. Kleine groene ruimten onderbreken het straatbeeld en bieden ruimte voor kleinschalige voorzieningen zoals vissteigers, kinderspeeltoestellen, zitbanken en vuilcontainers als ook beplantingen. De sloten en greppels rondom het plan zijn verbreed tot watergangen. Langs de dijken zijn ze verplaatst om ruimte te bieden aan de dijkhuisjes. Alle huisjes liggen aan de achterzijde aan het water, waardoor extra privacy ontstaat en bijgedragen wordt aan de attractiviteit van de privé-buitenruimte.

Status verkaveling

Deze verkaveling vormt een momentopname uit het planvormingsproces en vervult een rol als toelichtende kaart bij dit plan. Verderop in de planvorming worden er meer details zichtbaar en vindt aanpassing plaats van de woningen aan de behoefte, passend binnen het planconcept. In dit stadium een en ander gedetailleerd vastleggen is dan ook ongewenst. Wel bevat de verkaveling hoofdlijnen, in deze toelichting omschreven, welke als uitgangspunt dienen voor de verdere planontwikkeling.

Zo zal in de presentatie tekening het recreatief karakter nader zijn vormgegeven met kapvormen en inrichtingsvoorstellen voor de parken en de Suisendijk. Afhankelijk van de ontwikkeling van het plan kan het aantal woningen uiteindelijk meer of minder worden dan in de bijgevoegde verkavelingsschets is aangegeven met een minimum van ca. 150 en

Het milieuaspect groen op woningniveau bevat onder andere de volgende maatregelen:

- erfscheidingen;
- gevel- en bergingbeplanting;
- pergola's;
- begroeide daken.

Het milieuaspect water op woningniveau bevat maatregelen zoals:

- toepassing van een watermeter bij tappunten;
- doorstroombegrenzing in alle kranen;
- waterbesparende douche koppen;
- gebruik van efficiënte toiletspoeling;
- regenton of regenwaterbak (een voorbeeld van grijswatergebruik).

Milieuaspect energie op woningniveau:

- thermische compartimentering;
- thermisch zonering;
- oriëntatie van woon/leefruimten op het zuiden;
- toepassing van een serre;
- toepassing van een tochtportaal;
- toepassing van luiken;
- toepassing van zonnecellen;
- toepassing van zonnecollectoren;
- toepassing van een zonneboiler;
- toepassing van een HR-ketel;
- gebruik van energiezuinige lampen.

Naast het gescheiden inzamelen van groente-, fruit- en tuinafval, papier, glas, metalen, kunststoffen en textiel en scheiding van bouwafval tijdens de bouw een erg belangrijk punt. Tevens vormen geplande hondepoeproutes in een wijk concentraties van vervuiling.

Het milieuaspect afval op woningniveau:

- gescheiden inzamelen van glas, papier, plastic en klein chemisch afval op woningniveau;
- gescheiden inzamelen van groente-, fruit-, en tuinafval op woningniveau, in de keuken en in de tuin;
- compsttoilet;
- composteren in eigen tuin.

Milieuaspect verkeer bevat de volgende maatregelen:

- openbaar vervoer: bushalte dient op redelijke loopafstand van woning te zijn;
- langzaamverkeer: fiets- en voetpadroutes, die structuurbepalend zijn voor het stedenbouwkundige opzet;
- autoverkeer: het afremmen van autoverkeer;
- toepassing van halfverharding;

Besluit

Burgemeester en wethouders van de gemeente Oostflakkee:

- overwegende dat ingevolge artikel 31 van het bestemmingsplan Recreatiegebieden hun college de bevoegdheid is gegeven het plan te wijzigen;
- overwegende dat wijziging van het bestemmingsplan Recreatiegebieden noodzakelijk is voor de realisatie van een terrein voor zomerhuisjes, een bungalowpark, aan de Suisendijk (Havenkreek) in Oude- Tonge.

Gelet op artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening besluiten:

het bestemmingsplan Recreatiegebieden te wijzigen zoals is aangegeven op de bij dit besluit behorende en gewaarmerkte tekening nummer 93024.

Bijlage

Artikel 12. Recreatieve Doeleinden I

bestemming

1. De op de kaart voor Recreatieve Doeleinden I aangewezen gronden zijn bestemd voor extensieve dagrecreatie, alsmede voor agrarische doeleinden.

bebouwing

2. Op of in de in lid 1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd ten dienste van de in dat lid genoemde bestemming waarvan de hoogte niet meer mag zijn dan 6 m voor speelwerktuigen en verlichting en voor het overige 2 m.

Artikel 15. Recreatieve Doeleinden IV

bestemming

1. De op de kaart voor Recreatieve Doeleinden IV aangewezen gronden zijn bestemd voor verblijfsrecreatie in de vorm van terreinen voor zomerhuisjes.

bebouwing

2. Op de in het lid 1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken worden gebouwd ten dienste van de in dat lid genoemde bestemming, onder de volgende voorwaarden:
 - a. per bestemmingsvlak mogen het aantal en de totale oppervlakte van de zomerhuisjes niet meer zijn dan op de kaart is aangegeven;
 - b. de inhoud van een zomerhuisje mag niet meer zijn dan 250 m³ en de oppervlakte niet meer dan 70 m² zijn;
 - c. bij ieder zomerhuisje is de bouw van een berging met een oppervlakte van maximaal 8 m² toegestaan alsmede een carport, waarvan de oppervlakte maximaal 15 m² mag bedragen;
 - d. dienstwoningen en gebouwen ten behoeve van centrale voorzieningen zoals een kantine mogen uitsluitend worden gebouwd binnen de op de kaart aangegeven bouwvlakken;
 - e. per bouwvlak mag niet meer dan één dienstwoning worden gebouwd;
 - f. de inhoud van de dienstwoning mag niet meer dan 650 m³ zijn;
 - g. bij een dienstwoning mag binnen het bouwvlak 40 m² aan aanbouwen en bijgebouwen en 20 m² aan hobbykassen worden gebouwd;
 - h. van een bouwvlak mag ten hoogste het op de kaart aangegeven percentage worden bebouwd;
 - i. de goothoogte van de zomerhuisjes en de onder d bedoelde gebouwen mag niet meer dan 4 m zijn en de goothoogte van de overige gebouwen mag niet meer dan 2,50 m zijn, met uitzondering van de onder g genoemde aanbouwen waarvan de goothoogte maximaal gelijk aan de hoogte van de begane grondlaag van het gebouw waartegen wordt gebouwd;
 - j. op de hoogte van erf- en terreinscheidingen zijn de bepalingen van de bouwverordening van toepassing;

- k. de hoogte van de overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer zijn dan:
 - 1. 7 m voor palen en masten;
 - 2. 5 m voor speelwerktuigen;
 - 3. 2 m voor het overige;
- l. de afstand van een gebouw tot de kant van een waterloop dient ten minste 3 m te zijn.

Artikel 31. Wijziging van het plan

- 1. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming Recreatieve Doeleinden V voor zover voorzien van een naar deze bepaling verwijzende aanduiding, te wijzigen in de bestemming Recreatieve Doeleinden III, als bedoeld in artikel 14 van deze voorschriften, danwel in de bestemming Recreatieve Doeleinden IV, als bedoeld in artikel 15 van deze voorschriften.
- 2. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming Recreatieve Doeleinden I, voor zover voorzien van een naar deze bepaling verwijzende aanduiding, te wijzigen in de bestemming Recreatieve Doeleinden III, als bedoeld in artikel 14 van deze voorschriften, in de bestemming Recreatieve Doeleinden IV, als bedoeld in artikel 15 van deze voorschriften, danwel in de bestemming Recreatieve Doeleinden V als bedoeld in artikel 16 van deze voorschriften.
- 3. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de grenzen tussen de bestemmingen Primair Waterkering en Waterstaatsdoeleinden en Natuurgebieden te wijzigen indien op grond van een andere (wettelijke) regeling de begrenzing (van de keurstrook) van de hoofdwaterkering gewijzigd wordt ten opzichte van hetgeen op de kaart is aangegeven.
- 4. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het aantal ligplaatsen genoemd in artikel 19 lid 2 sub a te verhogen tot maximaal 750 ligplaatsen, mits de landschappelijke en natuurwetenschappelijke waarden van het gebied daardoor niet in onevenredige mate worden aangetast.