



**Noord-Beveland
Landgoed De Groote Duynen**

1^e wijziging bestemmingsplan



Rho

**—
ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE**

1e Wijziging bestemmingsplan 'Landgoed De Groote Duynen'

Noord-Beveland

wijzigingsplan

identificatie

identificatiecode:
NL.IMRO.1695.WPGrooteDuynen14-VA01

projectnummer:
1695.1911500 .

opdrachtleider:
ing. J.C.C.M. van Jole

planstatus

datum:
07-07-2014
16-09-2014

status:
ontwerp
vastgesteld

Inhoudsopgave

| | | |
|---------------------------------|----------------------|-----------|
| Toelichting | | 5 |
| Hoofdstuk 1 | Aanleiding | 9 |
| Hoofdstuk 2 | Juridische aspecten | 11 |
| Hoofdstuk 3 | Procedurele aspecten | 13 |
| Bijlagen bij toelichting | | 15 |
| Bijlage 1 | Antwoordnotitie | 17 |
| Regels | | 19 |

toelichting



Plangebied

Figuur 1: Topografische kaart met ligging van het plangebied



Figuur 2: Nieuw plan

Hoofdstuk 1 Aanleiding

Twee partijen, te weten Compagnie Het Zoute en Aannemersbedrijf Van der Poel, hebben het initiatief genomen om 'Landgoed De Grootte Duynen' te ontwikkelen. Het landgoed is geprojecteerd ten zuiden van De Banjaard bij Kamperland (zie figuur 1). Het plangebied van ruim 20 hectare zal worden getransformeerd tot een landgoed met recreatieve voorzieningen. In 2011 is voor deze ontwikkeling reeds een bestemmingsplan opgesteld. Wegens gewijzigde marktomstandigheden wordt nu een ander type bebouwing voorgestaan.

Hoofdstuk 2 Juridische aspecten

Het bestemmingsplan 'Landgoed De Grootte Duynen' is vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 15 december 2011. Het bestemmingsplan bevat wijzigingsbevoegdheden om op flexibele wijze op ontwikkelingen te kunnen inspelen. Op grond van artikel 4, lid 6 van het bestemmingsplan is het mogelijk via een wijzigingsbevoegdheid de bestemming 'Recreatie' te wijzigen in die zin dat het aantal lodges mag worden vergroot, mits de appartementen qua aantal en bebouwd oppervlak evenredig worden verkleind. Daarnaast is het, op grond van artikel 13, mogelijk om het bestemmingsplan te wijzigen ten behoeve van geringe afwijkingen. De projectontwikkelaars willen gebruik maken van deze mogelijkheden om te kunnen inspelen op de actuele marktontwikkelingen.

De bestemming 'Recreatie' in het oorspronkelijke plan omvat 50 lodges, 80 appartementen, een hotel en wellnessvoorzieningen, met een bouwhoogte van maximaal 13 meter en een totaal bebouwd oppervlak van 16.250 m². De onderhavige 1^e wijziging voorziet in het schrappen van de appartementengebouwen en het hotel. In plaats daarvan worden uitsluitend lodges c.q. recreatiewoningen gerealiseerd (zie figuur 2). Het nieuwe plan omvat 95 lodges met een bouwhoogte van 4 meter en een bebouwd oppervlak van totaal 12.350 m². Een en ander betekent dat zowel de hoogte als oppervlakte van de bebouwing duidelijk kleiner wordt dan in het oorspronkelijke plan.

Het college van B&W van Noord-Beveland verleent medewerking aan deze wijziging met gebruikmaking van artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Daar is bepaald dat B&W het bestemmingsplan binnen de bij het plan te bepalen grenzen kunnen wijzigen.

Het voorliggend document betreft het wijzigingsplan dat ingevolge de wet wordt vereist en waarmee het plan planologisch-juridisch mogelijk wordt gemaakt. Het juridische gedeelte van het wijzigingsplan bestaat uit de plankaart en de gewijzigde regels. De overige regels worden, voor zover van toepassing op het plangebied, uit het bestemmingsplan 'Landgoed De Grootte Duynen', van overeenkomstige toepassing verklaard.

Hoofdstuk 3 Procedurele aspecten

Maatschappelijke toetsing

In artikel 3.9a, lid 1 Wro is bepaald dat op de voorbereiding van een wijziging afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) van toepassing is, met dien verstande dat de kennisgeving tevens langs elektronische weg geschied en dat het ontwerp besluit met de daarbij behorende stukken tevens langs elektronische weg beschikbaar worden gesteld. Het ontwerp besluit en bijbehorende stukken (wijzigingsplan en onderliggende onderzoeken) heeft 6 weken op het gemeentehuis ter inzage gelegen en is gedurende deze periode op de gemeentelijke website geplaatst. Belanghebbenden konden gedurende de termijn van terinzagelegging zowel schriftelijk als mondeling zienswijzen bij de gemeente inbrengen.

Vooroverleg

Ter voldoening aan het bepaalde in artikel 3.1.1 van het Bro dient bij de voorbereiding van een wijzigingsplan, waar nodig, overleg gepleegd te worden met besturen van gemeenten, alsmede met Rijks- en Provinciale diensten etc. Voor dit plan is overleg gepleegd met:

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

bijlage
bij de toelichting

Bijlage 1 Antwoordnotitie



Antwoordnotitie

**1^e Wijziging bestemmingsplan
Landgoed De Grootte Duynen**

Antwoordnotitie

Wijziging bestemmingsplan Landgoed De Grootte Duynen

1. Provincie Zeeland

Brief van 19 augustus 2014:

In beginsel staat de provincie positief tegen de verdere ontwikkeling van Landgoed De Grootte Duynen.

In het provinciale beleid worden aan nieuwe recreatiewoningen eisen gesteld gericht op het versterken en behoud van de recreatieve verhuur van recreatiewoningen. De provincie constateert dat het wijzigingsplan geen verplichting bevat tot verhuur van de recreatiewoningen. Hierdoor ontstaat er een reëel risico dat de recreatiewoningen als beleggingsobject worden aangeschaft en leeg blijven staan, of dat de recreatiewoningen voor eigen gebruik worden gekocht en deeltijdwoningen worden. Voor deeltijdwoningen geldt dat ze moeten passen binnen de regionale woningmarktafspraken.

De provincie verzoekt om planologisch én privaatrechtelijk te waarborgen dat de recreatiewoningen daadwerkelijk voor verhuur worden aangeboden.

Antwoord:

- De exploitanten zijn zowel planologisch als privaatrechtelijk verplicht om het complex, bedrijfsmatig te exploiteren, waarbij bedrijfsmatige exploitatie als volgt is gedefinieerd: *het via een bedrijf, stichting of andere rechtspersoon voeren van een zodanig beheer of exploitatie, dat in de recreatieverblijven **daadwerkelijk recreatief gebruik plaatsvindt**.*
Dit betekent dat zij verantwoordelijk zijn om te zorgen dat de recreatieverblijven ook daadwerkelijk als zodanig worden gebruikt. Als de recreatieverblijven niet worden gebruikt, betekent dit dat de exploitant handelt in strijd met de planologische en privaatrechtelijke bepalingen. Wij kunnen hierop handhaven. In overleg met exploitant zullen wij dit nader uitwerken in concrete criteria.
- In de provinciale verordening is geen bepaling opgenomen inzake verplichte verhuur. Artikel 2.5 van de VPRZ is uitsluitend gericht op het voorkomen van permanente bewoning van recreatiewoningen.
- Het onderhavige wijzigingsplan heeft alleen betrekking op een wijziging van het **type** recreatieverblijven: de 80 geplande appartementen worden uit het plan geschrapt, terwijl het aantal recreatiewoningen wordt verhoogd van 50 naar 95. De bezwaren van de provincie tegen deze wijziging zijn niet relevant, omdat de gevreesde risico's zich evenzeer voordoen bij het oorspronkelijke plan.
- De wijzigingsbevoegdheid in artikel 4 lid 6 strekt niet zover dat het college bevoegd is om een verhuurverplichting toe te voegen aan het bestemmingsplan.
- Kortom, er is geen juridische basis voor het opleggen van een verhuurverplichting.

Wel is de exploitant verplicht om te zorgen voor een daadwerkelijk gebruik. Wij treden hierover in overleg met exploitant.

2. Waterschap Scheldestromen

Brief van 21 juli 2014:

Het plan geeft geen aanleiding om opmerkingen te maken.

regels

Regels deel uitmakende van de 1^e wijziging bestemmingsplan 'Landgoed De Grootte Duynen' in de gemeente Noord-Beveland

De regels deel uitmakende van het bestemmingsplan 'Landgoed De Grootte Duynen' zijn op de onderhavige wijziging van toepassing, met dien verstande dat de artikelen 4.1.1 en 4.2.1 als volgt worden gewijzigd:

Artikel 4

Recreatie

4.1 4.1. Bestemmingsomschrijving

4.1.1 Bestemming

De voor 'Recreatie' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. verblijfsrecreatieve voorzieningen met een bedrijfsmatige exploitatie, met dien verstande dat een kampeerterrein niet is toegestaan;
- ~~b. ter plaatse van de aanduiding 'congrescentrum': tevens voor faciliteiten ten behoeve van vergaderingen en congressen en een restaurant;~~
- ~~c. ter plaatse van de aanduiding 'wellness': tevens voor een wellnessgelegenheid;~~
- d. in afwijking van het sub a bepaalde, ter plaatse van de aanduiding 'horeca': uitsluitend voor lichte horeca in de vorm van een bistro of restaurant, zonder afhaal- en/of bezorgservice;
- e. tenminste 10,2 hectare groen- en watervoorzieningen en natuur;
- f. verhardingen, verkeersvoorzieningen, nutsvoorzieningen, speelvoorzieningen en andere voorzieningen ten dienste van de bestemming.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Gebouwen

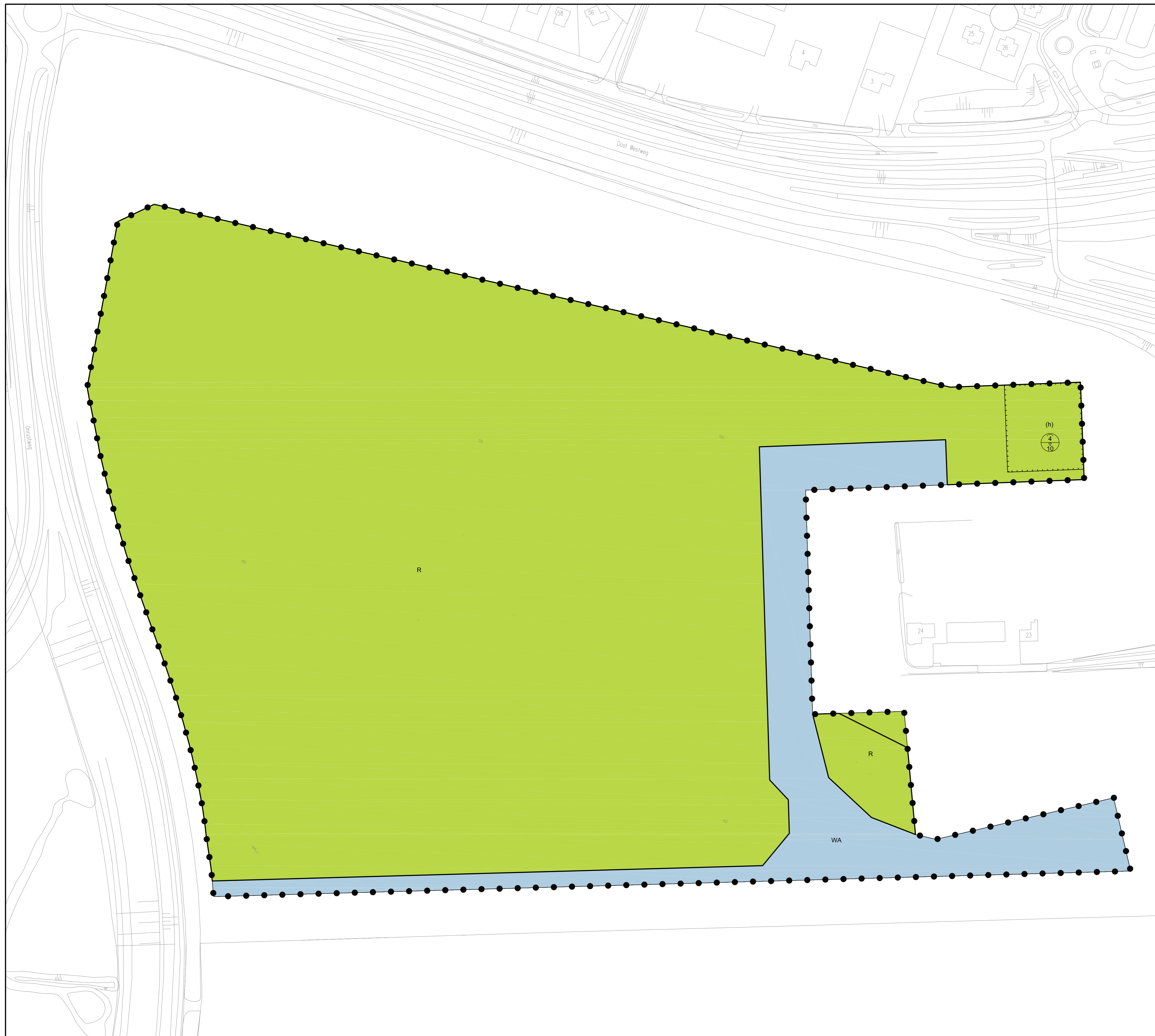
Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. de gebouwen mogen uitsluitend worden opgericht binnen het op de kaart aangegeven bouwvlak;
- ~~b. een hotel met aanverwante voorziening en het congrescentrum, mag uitsluitend worden opgericht ter plaatse van de aanduiding 'congrescentrum' met een maximaal bebouwd oppervlak, overkappingen meegerekend, van 1500 m²;~~
- ~~c. een wellness gelegenheid mag uitsluitend worden opgericht ter plaatse van de aanduiding 'wellness' met een maximaal bebouwd oppervlak, overkappingen meegerekend, van 1250 m²;~~
- ~~d. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld' mogen maximaal 80 appartementen in maximaal 10 gestapelde gebouwen worden gebouwd met een maximaal totaal bebouwd oppervlak, terrassen meegerekend, van 7000 m²;~~
- e. er mogen maximaal 95 grondgebonden recreatiewoningen of hotellodges worden gebouwd met

een oppervlakte van maximaal 140 m² per woning of lodge;

- f. ter plaatse van de aanduiding 'horeca' mag maximaal 15% van het bouwvlak worden bebouwd met hoofdgebouwen, overkappingen meegerekend;
- g. de goot- en bouwhoogte bedraagt
 - ~~voor hoofdgebouwen ter plaatse van de aanduidingen 'gestapeld' maximaal 13,00 meter;~~
 - ~~voor hoofdgebouwen ter plaatse van de aanduidingen 'wellness' en 'congrescentrum' maximaal 11,00 meter;~~
 - voor hoofdgebouwen in de vorm van grondgebonden recreatiewoningen en hotellodges maximaal 4,00 meter;
 - voor overige hoofdgebouwen maximaal de op de kaart aangegeven maat;
- h. de bouwhoogte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen bedraagt maximaal 4,00 meter;
- i. ~~het bebouwde oppervlak van een aan- of uitbouw of bijgebouw bij een grondgebonden recreatiewoning of hotellodge bedraagt per woning of lodge maximaal 10 m²;~~
- j. de realisatie van een bedrijfswoning is niet toegestaan;
- k. de hoofdgebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd indien wordt zorggedragen voor een goede landschappelijke inpassing, overeenkomstig een door burgemeester en wethouders goed te keuren beplantingsplan.

verbeelding



Plangebied

Plangebied

Enkelbestemmingen

R Recreatie
 WA Water

Functieaanduidingen

(h) horeca

Bouwvlakken

bouwvlak

Maatvoeringen

maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)

Overig

topografische en kadastrale ondergrond

gemeente **Noord-Beveland**

wijzigingsplan **Landgoed De Grote Duynen**

noordpijl

| R RHO ADVISEURS VOOR LEEFRUIMTE | identificatie | planstatus | tekening | |
|---|------------------------------------|------------|-------------|-------------------|
| | identificatiecode | datum | status | schaal |
| | NL.IMRO.1695.WPGrooteDuynen14-VA01 | 07-07-2014 | concept | schaal : A1 |
| | | | voortwerp | bladnummer : 1 |
| | projectnummer | 07-07-2014 | ontwerp | aantal bladen : 1 |
| | 1695.19115.00 | 16-09-2014 | vastgesteld | bestand : |

postbus 430
4330 AK Middelburg
0118-689010

middelburg@rho.nl
www.rho.nl

referte
getekend : ing J.C.C.M. van Jole
: L.O. Prenger