

## **RUIMTELIJKE ONDERBOUWING**

ten behoeve van de realisatie van 34 wooneenheden in het centrumgebouw van vakantiepark  
'Waterrijk Oesterdam'

## 1. INLEIDING

### 1.1 Aanleiding

De initiatiefnemer is voornemens 34 wooneenheden op te nemen in het centrumgebouw van vakantiepark 'Waterrijk Oesterdam'. Het perceel is gelegen binnen het bestemmingsplan 'Waterrijk Oesterdam' en voorzien van de bestemming 'Recreatie - Dagrecreatie'.

Alvorens over te gaan tot de planuitwerking is de gemeente gevraagd medewerking te verlenen aan het realiseren van het genoemde aantal wooneenheden. De gemeente heeft positief gereageerd op dit verzoek en is bereid hieraan medewerking te verlenen met gebruikmaking van een omgevingsvergunning. Daarmee kan van het geldende bestemmingsplan worden afgeweken middels de zogenaamde 'uitgebreide procedure'. Een dergelijke aanvraag dient te zijn voorzien van een ruimtelijke onderbouwing. Dit document dient hiertoe.

### 1.2 Ligging

De locatie is gelegen aan de Oesterdam, ten zuiden van de woonkern Tholen. De Oesterdam vormt de verbindingsweg tussen het eiland Tholen en Zuid-Beveland. Het perceel is aan de zuidzijde omsloten door de 'Speelmansplaten', de overige zijden zijn omsloten door het 'Bergsche Diep'.



(figuur 1: Ligging Oesterdam (projectgebied oranje omkaderd).

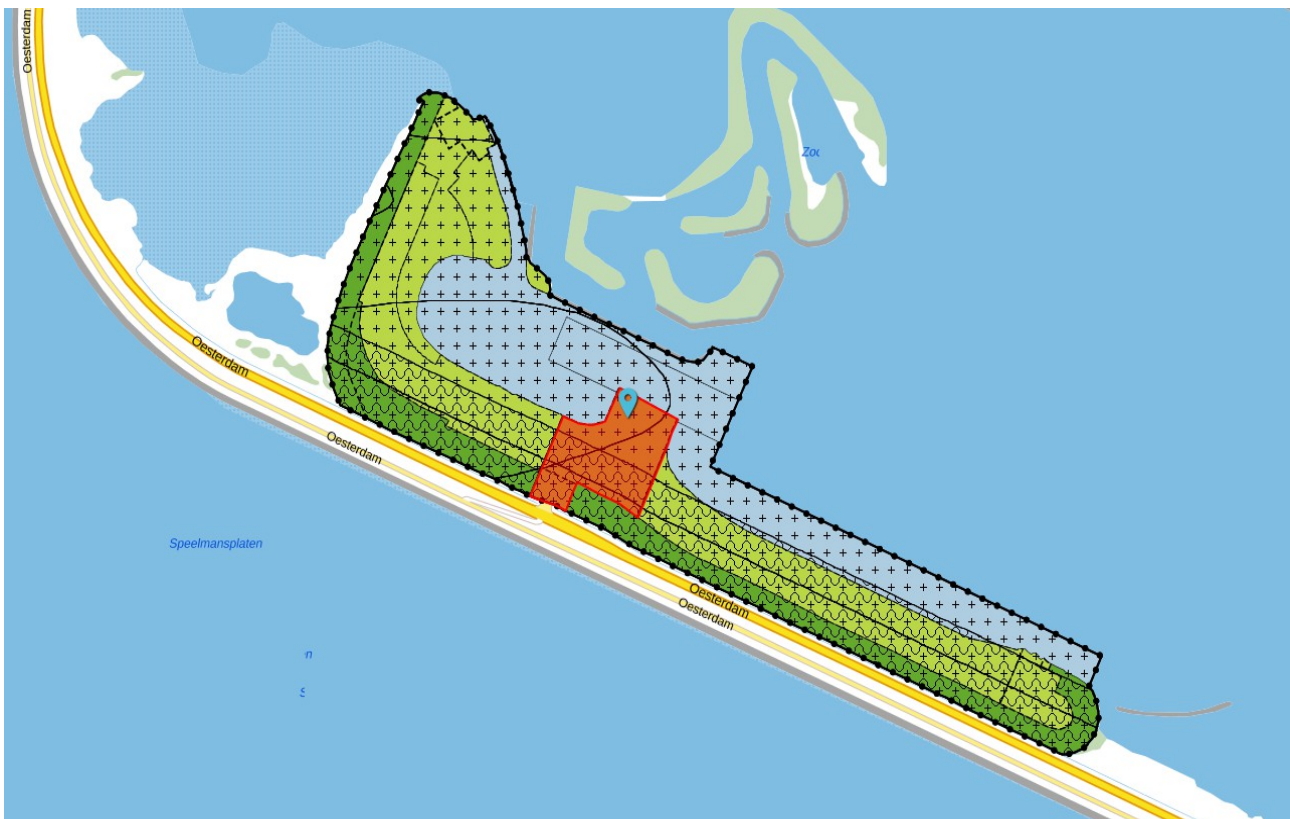
### 1.3 Bestemmingsplan

Op het projectgebied is het bestemmingsplan 'Waterrijk Oesterdam' van toepassing. Dit plan is door de gemeenteraad Tholen vastgesteld op 16 juli 2015. De betreffende locatie heeft de bestemming 'Recreatie – Dagrecreatie' met als aanduiding 'specifieke vorm van recreatie – centrale voorzieningen'. Op deze gronden mag worden gebouwd.

Naast de bovengenoemde bestemming is de locatie tevens gedeeltelijk voorzien van de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie – 2'. Deze gronden zijn mede bestemd voor het behouden, beschermen en veiligstellen van de archeologische waarden en de aanwezige vindplaatsen. Het bouwen van een bouwwerk is alleen mogelijk:

1. als het bevoegd gezag beschikt over een verklaring van een archeologische deskundige waaruit blijkt dat het opstellen van een rapport niet nodig is;
2. de aanvrager voor het bouwen een rapport heeft overlegd waarin de archeologische waarden naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld;
3. de betrokken archeologische waarden niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door in de omgevingsvergunning aan het bouwen voorschriften of beperkingen te verbinden, gericht op het behouden van de archeologische resten in de bodem, het doen van opgravingen dan wel het archeologisch begeleiden van de bouwactiviteiten door een archeologisch deskundige.

In de specifieke gebruiksregels is opgenomen dat er uitsluitend 10 recreatieve nachtverblijven zijn toegestaan op deze gronden, waardoor het realiseren 34 wooneenheden niet past binnen het geldende bestemmingsplan.



Figuur 2: uitsnede bestemmingsplan 'Waterrijk Oesterdam' (bestemming 'Recreatie – Dagrecreatie' oranje aangegeven).

## 2. PLANBESCHRIJVING

In dit hoofdstuk wordt een beschrijving gegeven van de bestaande en de beoogde nieuwe situatie.

### 2.1 Bestaande situatie

Van de ontwikkeling van vakantiepark 'Waterrijk Oesterdam' is de 1e fase, bestaande uit 82 recreatiewoningen, gereed. Momenteel is men bezig met de realisatie van de 2e fase, ca. 64 recreatiewoningen, op het oostelijk deel van het park.

Tevens is de omgevingsvergunning voor het centrumgebouw voor het vakantiepark aangevraagd en verleend door de gemeente. In dit gebouw zijn verschillende functies opgenomen zoals een ontvangstruimte, een restaurant, een zaal voor groepsbijeenkomsten, een zwembad met verwante wellnessvoorzieningen, was- en kledvoorzieningen voor de jachthaven, 10 recreatieve nachtverblijven, fietsverhuur, en een servicepunt voor de vakantiewoningen (wasserette, technische dienst). Dit centrumgebouw is het ontvangst- en ontmoetingspunt van het park.



Figuur 3: impressie centrumgebouw

### 2.2 nieuwe situatie

In het centrumgebouw wenst de initiatiefnemer 34 recreatieve nachtverblijven realiseren in plaats van 10 recreatieve nachtverblijven, zoals in het geldende bestemmingsplan is aangegeven.

Bij het opstellen van het bestemmingsplan zijn deze nachtverblijven aan het centrumgebouw toegevoegd om groepen te kunnen laten verblijven in het park. Dit is nog steeds de bedoeling. Echter om meer in te kunnen spelen op de markt vraag, en daardoor een betere exploitatie te

kunnen draaien, wordt de omvang van de de nachtverblijven verkleind. De omvang van het centrumgebouw zelf blijft echter gelijk waarbij de plattegronden meer efficiënt worden ingedeeld.

Tijdens het opstellen van het bestemmingsplan is voor de gronden met bestemming 'Recreatie – Verblifsreactie' een maximum van 190 recreatiewoningen opgenomen. Voortschrijdend inzicht over het kwaliteitsniveau heeft er toe geleid dat de verkaveling ruimer is en er op het park totaal 146 woningen worden gerealiseerd, een vermindering van 44 stuks. Als de recreatieve nachtverblijven van het centrumgebouw hierbij worden opgeteld is de vermindering 20 stuks.

### **2.3 Verkeer en parkeren**

Het vakantiepark wordt door middel van een eigen weg ontsloten op de Oesterdam. In noordelijke richting kan via de Oesterdam het eiland Tholen worden bereikt. In zuidelijk richting kan de A58 en de A4 worden bereikt. Er kan gesteld worden dat het beoogde gebruik niet significant bijdraagt aan de belasting op de Oesterdam en de omliggende wegen.

Er wordt voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein gerealiseerd, waarbij tevens voldoende ruimte beschikbaar is om de parkeerbehoefte van de extra recreatieve nachtverblijven op te kunnen vangen.

### **3. OMGEVINGSASPECTEN**

In dit hoofdstuk worden de omgevingsaspecten behandeld die van belang zijn voor deze ruimtelijke onderbouwing.

#### **3.1 Water**

De Oesterdam is een primaire waterkering. Een gedeelte van het plangebied is aangewezen als kernzone, beschermingszone en buitenbeschermingszone. Voor deze zones geldt dat bouwen niet direct is toegestaan.

Het realiseren van 34 appartementen in plaats van 10 appartementen heeft echter geen invloed op de waterhuishouding van plangebied. De omvang van het centrumgebouw blijft namelijk gelijk waarbij de plattegronden meer efficiënt worden ingedeeld.

#### **3.2 Bodem**

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening dient in rekening gehouden te worden met de bodemgesteldheid in het plangebied. De ontstaansgeschiedenis van Speelmansplaten is in 2006 door ArcheoMedia in kaart gebracht. In dit onderzoek is geconstateerd dat het terrein is opgespoten met schoon zand uit de direct omgeving.

Door RPS is in 2013 een historisch- en verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Dit rapport is in 2017 geactualiseerd. Uit deze onderzoeken is geconcludeerd dat de bodem geschikt is voor de beoogde ontwikkeling.

#### **3.3 Archeologie**

In het bestemmingsplan is voorgeschreven dat aan de westelijke zijde van het terrein geen ingrepen in de bodem mogen plaatsvinden dieper dan 2m, tenzij wordt aangetoond dat eventuele archeologische waarden zeker worden gesteld.

Voor het realiseren van de genoemde extra appartementen blijft de omvang van het centrumgebouw gelijk, waardoor dit geen invloed heeft op de archeologische waarde van het plangebied.

#### **3.4 Geluid**

De toegestane geluidhinder is vastgelegd in de Wet geluidhinder (Wgh). Door het realiseren van 34 appartementen in plaats van 10 appartementen zal, ten gevolge van het extra verkeer, dit niet in betekenende mate bedragen aan het wegverkeerslawaai.

#### **3.5 Luchtkwaliteit**

Het toetsingskader voor luchtkwaliteit wordt gevormd in de Wet milieubeheer (Wm). Door het realiseren van 34 appartementen in plaats van 10 appartementen zal, ten gevolge van het extra verkeer, dit niet in betekenende mate bedragen aan de luchtkwaliteit.

#### 4. CONCLUSIE

Deze ruimtelijke onderbouwing geeft inzicht dat het realiseren van 34 appartementen in plaats van 10 appartementen, waarbij er op het park ook 146 recreatieve nachtverblijven in plaats van 190 recreatieve nachtverblijven worden gerealiseerd, een beperkte invloed heeft op de ruimtelijke aspecten van deze locatie.

Uit deze Ruimtelijke Onderbouwing kan worden geconcludeerd dat het plangebied geschikt is voor de beoogde ontwikkeling.