

Ruimtelijke onderbouwing Omgevingsplanactiviteit Camperplaatsen Vlijhaven

Inleiding

Vanuit toeristisch/recreatief oogpunt is het gewenst nabij de binnenstad nieuwe camperplaatsen tot stand te brengen. Het faciliteren van recreatief bezoek van de binnenstad is één van de uitgangspunten, bijvoorbeeld in het kader van Levendige Binnenstad. Bezoekers maken gebruik van hotelaccommodaties, van B&B's en het afgelopen decennium is ook het gebruik en bezoek van campers toegenomen. Campers mogen niet zo maar langs de openbare weg staan maar moeten gebruik maken van aangewezen camperplaatsen.

Behoefte bestaat aan 5 tot 10 plaatsen in de nabijheid van de binnenstad, met beperkte voorzieningen (stroom, water en afvalinzameling). De benodigde oppervlakte per camperplaats bedraagt ca. 40 m² (8 x 5).

Vanwege het vervallen van de tijdelijke camperlocaties in het gebied Stadswerven en nabij het Energiehuis is in 2019 gezocht naar een alternatieve camperplek nabij de binnenstad. Geconstateerd is, dat een deel van het parkeerterrein van de drie watersportverenigingen die de Vlijhaven gebruiken aan de Tjipoort de beste locatie is om als camperplek te ontwikkelen.

Onderzoek heeft plaatsgevonden naar de bezettingsgraad van het parkeerterrein dat door de gemeente verhuurd wordt aan de drie watersportverenigingen die gevestigd zijn in de Vlijhaven. Rekening houdend met de parkeerbehoefte op hoogtijdagen van de watersportverenigingen blijkt er voldoende ruimte om op het bestaande parkeerterrein 6 camperplaatsen tot stand te brengen.

De disciplines stedenbouw en verkeer hebben verschillende opstellingsmogelijkheden onderzocht. Een deel van de varianten bleek niet mogelijk, omdat dat ten koste ging van te veel parkeerplaatsen. Een ander deel leverde beperkingen op voor het functioneren van de watersportverenigingen. Uiteindelijk zijn er varianten ontwikkeld die rekening houden met bovenstaande belangen.

Planologische procedure

Het aanleggen van camperplaatsen is in strijd met het ter plaatse geldende omgevingsplan, meer specifiek het bestemmingsplan Reeland in het tijdelijk deel van het omgevingsplan. De grond waarop de camperplaatsen zouden kunnen komen heeft daarin de bestemming Verkeer. Het stallen en gebruiken van campers hoort binnen de bestemming Recreatie thuis.

Er is sprake van een buitenplanse omgevingsplanactiviteit, waarvoor een omgevingsvergunning nodig is. De proceduretijd voor het verlenen van de omgevingsvergunning bedraagt 8 weken met een mogelijkheid van verlenging met 6 weken.

Besluit Kwaliteit Leefomgeving (Bkl)

Voor de buitenplanse activiteit gelden de beoordelingsregels uit de artikelen 8.0a t/m 8.0e van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). Deze bepalen dat getoetst moet worden aan de instructieregels uit hoofdstuk 5 Bkl en instructies uit de provinciale omgevingsverordening. De toets is als volgt:

- 1) Hoofdstuk 5 Bkl: Voor deze activiteit gelden geen specifieke instructies vanuit het rijk, anders dan de instructies voor milieubelangen. Aan deze instructies wordt voldaan, zoals blijkt uit de toets aan milieubelangen verderop in deze onderbouwing.
- 2) Zuid-Hollandse Omgevingsverordening (1-1-2024): Enkele instructies zijn van toepassing op deze locatie en activiteit. Een ladderonderbouwing is niet van toepassing gezien de activiteit; de behoefte hoeft niet te worden aangetoond. Er is sprake van inpassen, deze ontwikkeling past binnen de aard en schaal van het bestaande gebied en karakter. Het doet geen afbreuk. De locatie valt binnen het grondwaterbeschermingsgebied, maar de instructies hierbij zijn niet relevant voor toevoegen van camperplaatsen op een bestaande parkeerplaats. De locatie valt ook niet binnen een gebied met een beschermingscategorie.

Er wordt met dit plan voldaan aan de instructieregels.

Omgevingsvisie

De omgevingsvisie integreert al het huidige ruimtelijke beleid en beschrijft de opgaven en doelen voor de gewenste ontwikkeling van een gezonde, fysieke leefomgeving in Dordrecht. Daarbij houden we rekening met alle aspecten van de fysieke leefomgeving. Hiervoor zijn zeven doelen geformuleerd. De doelen vormen hierbij randvoorwaarde voor ruimtelijke ontwikkelingen:

1. Aantrekkelijke stad

Dordrecht is een stad met een rijke geschiedenis. De stad is omsloten door rivieren en Nationaal Park De Biesbosch en heeft daardoor water en natuur in de directe omgeving. Dordrecht is een aantrekkelijke stad waar veel te doen is en steeds meer mensen ontdekken dat. De binnenstad met haar vele historische kwaliteiten heeft veel toeristische waarde en de Dordtenaren gebruiken het als 'tweede huiskamer'. We willen die aantrekkelijkheid op verschillende vlakken borgen en uitbouwen. Het plan voor de camperplaatsen draagt bij aan het vergroten van de aantrekkelijkheid doordat de mogelijkheid wordt geboden om met campers de gemeente te bezoeken en ter plaatse te overnachten.

2. Bereikbare stad

Dordrecht wil een stad zijn die nu en in de toekomst goed bereikbaar is over water, spoor en weg. Om als centrumstad van de regio en toegangspoort tot de Randstad te fungeren, is bereikbaarheid cruciaal. Bij campers speelt in eerste instantie de bereikbaarheid per auto een rol. De camperplaatsen zijn op zich goed bereikbaar. Vanaf de camperplaatsen kan met het openbaar vervoer, per fiets of te voet het historisch centrum worden bezocht. Het buitengebied is met het openbaar vervoer bereikbaar.

3. Gezonde stad

Een goede fysieke en mentale gezondheid vormt de basis voor een sociaaleconomische krachtige stad. De kwaliteit en inrichting van de stad heeft direct effect op de lichamelijke en mentale gezondheid van haar bewoners. 'Positieve gezondheid' is een nieuw begrip in Nederland. Bij positieve gezondheid ligt de focus niet op de klacht of ziekte, maar op de mensen zelf, hun veerkracht en wat hun leven betekenisvol maakt. Recreëren draagt bij aan de fysieke en vooral mentale gezondheid, maar het gaat bij de camperplaatsen niet primair om bewoners van de gemeente. Het plan voor de camperplaatsen draagt op zich niet bij aan dit doel, maar is daarmee ook niet in strijd.

Aan de overige doelen -Uitstekend vestigingsklimaat, In 2035 klimaatbestendig, In 2050 energieneutraal en Bescherming en bevordering van de biodiversiteit- draagt het plan voor de camperplaatsen niet bij, maar is daarmee ook niet in strijd.

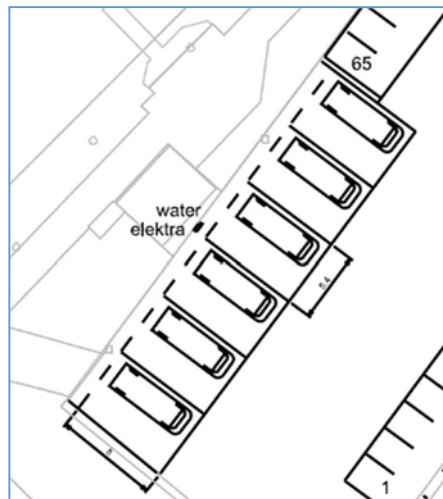
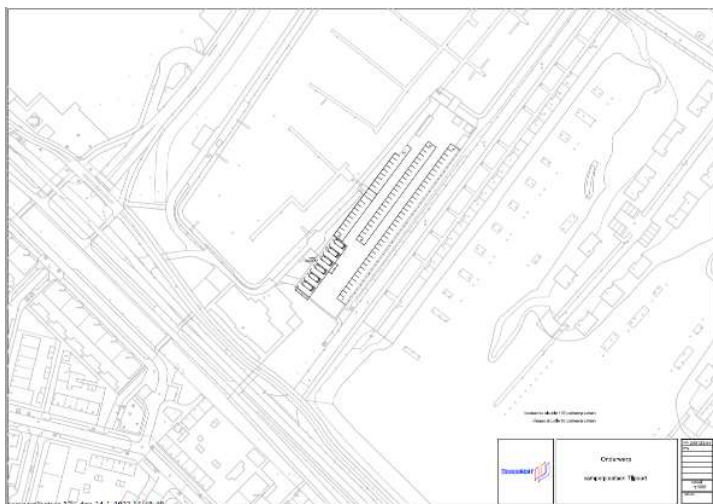
Plan

Gedacht wordt aan sobere camperplaatsen: zonder douche- en toiletruimten of andere voorzieningen. Het plan voor de aanleg van de camperplaatsen behelst in feite het aanbrengen van markeringen op het wegdek van de huidige parkeerplaats, het aanbrengen van een (centrale) water- en stroomvoorziening en het aanbrengen van een registratiezuil, waar de aanmelding van campers plaats kan vinden. Voor afval wordt een prullenbak geplaatst.

Het is niet te voorkomen dat de gebruikers van de campingplaatsen ook buiten zullen verblijven. In de huishoudelijke regels (bijgevoegd) is opgenomen dat dit recreatieve gebruik beperkt zal mogen plaatsvinden, dus bijvoorbeeld geen gebruik van barbecues. Er komt geen extra groenafscherming rond de camperplaatsen. Het bestaande groen tussen de camperplaatsen en de haven blijft gehandhaafd.

Stedenbouwkundig

Voor de locatie zijn vijf verschillende inrichtingsontwerpen voor elk zes camperplaatsen gemaakt. Deze zijn ook getoond aan en besproken met de watersportverenigingen en omwonenden. Uiteindelijk bleek één variant het meest acceptabel. Deze variant voorziet in de camperplaatsen naast elkaar aan de zuidwestzijde van het parkeerterrein. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is deze variant akkoord bevonden.



Verkeer

Na aanleg van de 6 camperplaatsen resteren voldoende parkeerplaatsen op het terrein om in de parkeerbehoefte van de watersportverenigingen te voorzien. Vanuit het oogpunt van verkeer is het plan voor de camperplaatsen akkoord bevonden.

Milieu

Milieu Belastende Activiteit

Het realiseren van camperplaatsen op deze locatie is een milieubelastende activiteit, want deze valt onder het begrip "activiteit die nadelige gevolgen voor het milieu kan veroorzaken, niet zijnde een lozingsactiviteit of een wateronttrekkingsactiviteit". De activiteit komt niet terug in Hoofdstuk 3 van het Besluit activiteiten leefomgeving (onder recreatie), dus geldt de het Activiteitenbesluit uit de bruidsschat (het omgevingsplan). Het gaat om een Type A-inrichting, hetgeen betekent dat deze wel onder het besluit valt maar niet fysiek gemeld hoeft te worden.

Externe Veiligheid

Er liggen geen bronnen van Externe Veiligheid in de omgeving van de geplande camperplaatsen.

Stikstof

Op de parkeerplaats op de hoek Tjipoort Noordendijk in Dordrecht wordt beoogd 6 camperplaatsen te realiseren door de belijning op de bestaande parkeerplaats aan te passen. Er worden geen gezamenlijke faciliteiten gerealiseerd, maar een paal voor stroomaansluiting, watertappunt en reserveringssysteem.

Voor de beoordeling van de bouw en gebruiksfase van kleine woningbouwplannen wordt in Dordrecht het door de Omgevingsdienst Zuid Holland Zuid ontwikkelde beoordelingskader stikstofdepositie woningbouw 2023 gehanteerd. Ondanks dat dit plan niet de bouw van woningen betreft zijn de in de aanleg- en gebruiksfase voorkomende activiteiten vergelijkbaar met die van de aanleg van woningen.

De zes beoogde camperplaatsen bevinden zich op ca. 3.500 meter vanaf het natura 2000 gebied de Biesbosch.

Uit tabel 2 van het beoordelingskader blijkt dat de aanleg- en gebruiksfase van 10 woningen in stedelijk gebied op een afstand van 3100 meter van een natura 2000 gebied niet leidt tot een stikstofdepositie van meer dan 0.00 mol/ha/jaar.

De aanlegfase van dit project omvat het aanpassen van de belijning op de bestaande parkeerplaats en graafwerkzaamheden voor de aanleg van stroomvoorzieningen en een watertappunt. De werkzaamheden die hiervoor moeten worden uitgevoerd zijn in vergelijking met die voor de bouw van 10 woningen zeer beperkt. Als gevolg hiervan zullen ook de emissies van gebruikte mobiele werktuigen beperkter van omvang zijn. Hierdoor zal de stikstof immissie op het natura 2000 gebied de Biesbosch lager uitvallen dan 0,00 mol-ha-jaar.

Uitgaande van de kengetallen van het CROW leidt de bouw van 1 woning in de gebruiksfase tot ca. 8 motorvoertuigbewegingen per woning per etmaal. Het beoordelingskader stikstofdepositie geeft in tabel 2 aan dat 10 woningen (= 80 motorvoertuigbewegingen per etmaal) in de gebruiksfase niet leidt tot een stikstofdepositie van 0.00 mol/ha/jr. Het aantal verkeersbewegingen als gevolg van het gebruik van 6 camperplaatsen zal niet leiden tot overschrijding van bovenstaand aantal voertuigbewegingen. Als gevolg hiervan zal de stikstof immissie op het natura 2000 gebied de Biesbosch eveneens lager uitvallen dan 0,00 mol-ha-jaar.

Alles overziend zal de voorgestelde ontwikkeling niet leiden tot stikstofdepositie groter dan 0,00 mol/ha/jaar op stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden.

Veiligheidsregio Zuid-Holland Zuid

Om het risico van branddoorslag en brandoverslag te verkleinen wordt geadviseerd om een weerstand tegen branddoorslag en brandoverslag van 20 minuten te realiseren of tussen de kampeermiddelen een afstand van tenminste 3 m te creëren.

Natuurwetgeving

Het plangebied bestaat uit een geasfalteerd terrein waarop geparkeerd kan worden en die inrichting wijzigt niet. De natuurwetgeving vormt geen belemmering.

Geluid

Omdat voor de camperplaatsen een planologische afwijking moet worden benut is het noodzakelijk om een goede ruimtelijke afweging te maken en daarbij te beoordelen of het woon- en leefklimaat voor de omwonenden niet (te veel) wordt aangetast. Daartoe is door de OZHZ een akoestisch onderzoek verricht. Uit de rapportage van dat onderzoek d.d. 27 oktober 2023 blijkt het volgende:

- De geluidbelasting in het gehele plangebied Vlijweide, als gevolg van de geluidemissie van de camperplaatsen, bedraagt 40 dB(A) of minder. De camperplaatsen vormen daarmee geen belemmering voor de toekomstig te realiseren woningen in dat plangebied.
- Op basis van de VNG-richtwaarden zijn de rekenresultaten van de camperplaatsen beoordeeld en de conclusie is dat bij alle omliggende woningen en andere geluidgevoelige bestemmingen wordt voldaan aan de van toepassing zijnde richtwaarde.
- Geconcludeerd wordt dat de watersportverenigingen voldoen aan de grenswaarden die zijn opgenomen in het activiteitenbesluit (50 dB(A) etmaalwaarde).
- De rekenresultaten tonen aan dat cumulatief de geluidbelasting bij enkele woningen of geluidgevoelige objecten significant kan toenemen. Op één rekenpunt, bij de dichtstbijzijnde woonboot, komt de cumulatieve geluidbelasting uit op 51 dB. Op alle overige rekenpunten komt de cumulatieve geluidbelasting niet boven de 50 dB. Een belangrijk punt hierbij is dat een toename van 1 tot 3 dB voor het menselijk gehoor niet of nauwelijks hoorbaar is en dat door die toename het daar heersende omgevingsgeluid, waaronder het wegverkeer, niet significant zal toenemen.

De resultaten van het akoestisch onderzoek zijn gewogen. Kijkend naar de berekende geluidniveaus en naar de bestaande geluidssituatie met een wat verhoogd achtergrondniveau als gevolg van verkeer op de Noordendijk, is het tot stand brengen en gebruiken van 6 camperplaatsen op het zuidwestelijk deel van het parkeerterrein vanuit akoestisch oogpunt aanvaardbaar.

Financiële haalbaarheid

De aanleg en exploitatie van de camperplaatsen komt voor rekening van de gemeente, evenals de eventuele nadeelcompensatie.

De schatting voor de aanleg van camperplaatsen met voorzieningen komt neer op ca. € 25.000,-. Dekking is gevonden binnen een beheerbudget voor objecten in de openbare ruimte. De inkomsten zullen daarna ook hierop binnenkomen. Het beheer wordt gestuurd vanuit de verantwoordelijke van dit budget.

Maatschappelijk

Met de besturen van de gevestigde watersportverenigingen Drechtstad, De Kievit en EMF heeft overleg plaatsgevonden. Parallel daaraan heeft met de bewoners communicatie plaatsgevonden. De besturen hebben aangegeven dat zij positief staan ten aanzien van de beoogde ontwikkeling. De watersportverenigingen gaan de camperplaatsen niet realiseren en exploiteren. De aanleg en exploitatie zal door en voor rekening van de gemeente komen.

Bewoners die direct uitkijken op de mogelijke camperlocatie waren kritisch en negatief over de beoogde ontwikkeling. In een eerder stadium is afgesproken, met de bewoners en de watersportverenigingen een ontwerpproces aan te gaan. Tijdens dit proces zou kunnen worden gezien of en in hoeverre aan de opmerkingen van de bewoners etc. tegemoet gekomen kan worden. De reacties van de verschillende bewoners heeft niet geleid tot een gezamenlijke voorkeur. De reacties zijn hoofdzakelijk negatief en als de camperplaatsen dan toch moeten komen, kiezen de meeste bewoners voor een locatie zo ver mogelijk van de eigen woning vandaan.

Conclusie

Er heeft conform de eisen uit de Omgevingswet en gezien het bovenstaande een evenwichtige toedeling van functie aan locaties plaatsgevonden.