



Agendapunt 06b
Vergadering d.d. 11 februari 2010
Verzonden 2 februari 2010
Onderwerp Vaststelling bestemmingsplan 'Camping 't Veerse Meer'
Registratienummer 10INT00070

Geachte raad,

Voorgeschiedenis en beoogde uitbreiding

Het bestemmingsplan camping 't Veerse Meer maakt planologisch-juridisch de beoogde uitbreiding van de camping mogelijk en bevat tevens de bestaande situatie. De uitbreiding is voorzien ten noorden en westen van de bestaande camping en hiermee bedraagt de oppervlakte van de gehele camping 10,5 hectare.

Ingevolge kwaliteitsmaatregelen enkele jaren geleden zijn destijds standplaatsen ingeleverd, deze worden door middel van de uitbreidingsmogelijkheden in ieder geval gecompenseerd. De toekomstige capaciteit aan jaarplaatsen komt dan op circa 350 stuks. Conform het Kampeerbeleid worden geen exact aantal standplaatsen voorgeschreven. Door marktontwikkelingen en het aanbieden van een gedifferentieerd product kan het aantal standplaatsen in de loop der jaren fluctueren.

De bestaande vijver blijft gehandhaafd, tenzij omwille van een goede inrichting verplaatsing noodzakelijk is. De camping kent één hoofdontsluiting en aan de noordzijde een calamiteitenontsluiting. Tevens is voorzien in landschappelijke inpassing van de beoogde uitbreiding d.m.v. een groene rand rondom de beoogde uitbreiding. Om in de toekomst het kwaliteitsniveau en de omvang van voorzieningen op peil te kunnen houden, wordt tevens voorzien in een uitbreiding van de voorziening bij de entree van de camping. Voor detailhandel en horeca worden wel restricties in oppervlakten gesteld.

Het provinciaal beleid vereist naast de landschappelijke inpassing door middel van een afschermende groenzone tevens een bepaalde vorm van verevening. Uitgangspunt van dit beleid is dat voor nieuwe ontwikkelingen in het buitengebied deze gepaard gaan met een gelijktijdige investering in de omgevingskwaliteit. De initiatiefnemer zal in fysieke zin verevenen door middel van de realisering van de Inlaagdijk te Wolphaartsdijk. De bestaande dijk wordt opgehoogd en op de dijk wordt een voetpad annex fietspad aangelegd. Deze werkzaamheden zijn inmiddels gestart.

De bestaande camping wordt aan noord- en westzijde uitgebreid, hier is nu een bos gelegen. Volgens de Boswet moet hiervoor compensatie plaatsvinden. Het uitgangspunt hierbij is dat dit een op een plaatsvindt. Hiernaast is tevens provinciaal beleid uit het Omgevingsplan van toepassing, waarbij er een toeslag van 1/3 van de totale oppervlakte dat gekapt gaat worden geldt.

De benodigde boscompensatie is in samenhang met de uitbreiding van camping de Haas te Oud-Sabbinge nader bekeken. Ook deze camping heeft de wens om aan de noordzijde van de bestaande camping uit te breiden, waar tevens nu een bos gelegen is. De totale uitbreidingsoppervlakte van beide campings, en daarmee ook de totale oppervlakte bos wat gekapt zal worden, bedraagt 5,1 hectare. Het aantal hectares wat gecompenseerd moet worden bedraagt dan ook 6,8 hectare.

Getracht is om het verdwijnen van beide bosjes in de directe omgeving te compenseren. De afgelopen maanden is er dan ook continue geprobeerd om gronden te verwerven in de nabijheid van de kern Oud-Sabbinge. Inmiddels zijn gronden aangekocht aan de noordzijde van de kern Oud-Sabbinge waar een groot deel gerealiseerd kan worden (3,6 ha). In overleg met de provincie Zeeland is gekeken waar de resterende compensatieplicht gerealiseerd kan worden. De provincie heeft ingestemd om de resterende 3,2 hectare als volgt te realiseren:

- Locatie aansluitend aan het Poelbos (circa 1,5 hectare);
- overige 1,7 hectare wordt meegenomen in de planvorming van bedrijventerrein Poel V.

Voor de locaties Oud-Sabbinge en aansluitend aan het Poelbos (1,5 hectare) zijn inmiddels bestemmingsplanprocedures opgestart om de aanleg van het boscompensatie planologisch-juridisch mogelijk te maken. Hiervoor is het voorontwerptraject reeds doorlopen en worden in het eerste kwartaal van 2010 de ontwerpbestemmingsplannen ter inzage gelegd.



Procedure

Het ontwerpbestemmingsplan camping 't Veerse Meer heeft vanaf 22 oktober 2009 tot en met 2 december ter inzage gelegen in het Stadskantoor te Goes en is tevens gepubliceerd via www.goes.nl. Gedurende deze periode is een zienswijze ontvangen, ingediend door de Vereniging 'Gemeenschap Wolfaartsdijk'. Hieronder wordt de zienswijze samengevat en wordt een reactie gegeven.

Zienswijze

- a. In een eerdere procedure omtrent de uitbreiding van camping 't Veerse Meer in 2006 zijn bezwaren geuit over de toename van het aantal verkeersbewegingen bij uitbreiding van niet alleen camping 't Veerse Meer, maar ook van andere recreatiebedrijven die plannen hebben of hadden om uit te breiden. Gezien de plannen voor de noordelijke ontsluitingsweg en een vrijliggend voet/fietspad in een dusdanig stadium zijn, dat men verwacht dat deze in 2010 worden gerealiseerd, vervallen deze bezwaren.
- b. Men is zeer verheugd dat de compensatie in de vorm van een nieuw aan te planten bos in de directe omgeving van Oud-Sabbinge zal worden gerealiseerd. In tegenstelling tot het huidige Schelphoeksebosje, hoopt men dat dit nieuwe bos zodanig ingericht en goed onderhouden zal worden, dat flora en fauna zich hier volop kunnen ontwikkelen en dorpsgenoten en toeristen er fijn kunnen recreëren.
- c. In een eerdere procedure omtrent de uitbreiding van camping 't Veerse Meer in 2006 is aangegeven dat tussen de bungalowparken de Inlaag en de Schelphoek en de uitbreidingslocatie voor camping 't Veerse Meer een brede groene buffer gerealiseerd dient te worden. Met het herstel van de oude Inlaagdijk langs bungalowpark de Inlaag en een brede groene zone (tien meter breed) van het uitbreidingsgedeelte langs bungalowpark de Schelphoek wordt hieraan voldaan. Deze groene buffers zorgen voor voldoende privacy voor de eigenaren van de bungalows en mogelijke geluidsoverlast zal door de groene zone tot een minimum worden beperkt. Met de argumentatie voor de invulling van de groenzones aan de noordoostelijke- en zuidelijke kant van het plangebied met respectievelijk een brede oeverzone en een groenzone van drie meter breed kan men instemmen.
- d. In een eerdere procedure omtrent de uitbreiding van camping 't Veerse Meer in 2006 is gepleit voor het behoud van de vijver. Men is verheugd dat de vijver in dit bestemmingsplan is opgenomen, ook de eventuele verplaatsing mocht de vijver niet op de huidige locatie kunnen blijven.
- e. Wat betreft de rapportage van het vleermuizenonderzoek zou men graag zien dat de inrichtingsaanbeveling om voor een goed jachtgebied voor vleermuizen tussen de vijver en de brede watervoerende sloot een robuuste lijnvormige verbinding van bijvoorbeeld elzenhaag aan te leggen, wordt uitgevoerd. Ook het behoud van de huidige lindelaan en het doortrekken hiervan waarover op bladzijde 30 in de eerste alinea wordt geschreven heeft de voorkeur.
- f. Op bladzijde 8 van het ontwerpbestemmingsplan bij punt 2.4 beoogde situatie wordt in de eerste alinea gesteld dat er circa 75 nieuwe standplaatsen bijkomen. Echter in paragraaf 6 economische uitvoerbaarheid (bladzijde 36) wordt in de laatste alinea geschreven dat er circa 90 extra standplaatsen kunnen worden gerealiseerd. Men zou graag willen weten of het om circa 75 of circa 90 extra standplaatsen gaat.
- g. Wat betreft het herstel van de Inlaagdijk en de aanleg van een fiets/voetpad langs en op deze dijk hebben wij waardering voor de (financiële) inzet van de eigenaar van camping 't Veerse Meer om dit gerealiseerd te krijgen.

Reactie

De opmerkingen gemaakt onder de punten a t/m d en g worden voor kennisgeving aangenomen.

- e. De voorgestelde aanbeveling om te voorzien in een robuuste lijnvormige verbinding ten behoeve van vleermuizen is een inrichtingsaspect. Het is aan de ondernemer om dit mee te nemen bij de inrichting van het terrein, hier is overigens rekening mee gehouden. De overige conclusies en aanbevelingen om o.a. voor het weghalen van de opgaande beplanting deze te toetsen op het voorkomen van (tijdelijke) verblijfplaatsen van vleermuizen zal worden opgevolgd.
- f. Vanaf 2008 wordt kampeerbeleid volledig overgelaten aan provincies en gemeenten. Eerder was hier de Wet op de Openluchtrecreatie op van toepassing, deze is inmiddels ingetrokken per 1 januari 2008 om teveel regelgeving tegen te gaan. Veel zaken worden door gemeenten al in bestemmingsplannen geregeld. In Zeeland zijn in overleg met andere gemeenten een aantal regels afgestemd.

Op 8 oktober 2009 heeft de gemeenteraad van Goes dan ook zijn kampeerbeleid vastgesteld. Deze was tevens bij de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan camping 't Veerse Meer bijgevoegd.

Het kampeerbeleid maakt onderscheid tussen groot- en kleinschalig kamperen. Hiermee worden respectievelijk reguliere campings en het kamperen bij de boer bedoeld. Camping 't Veerse Meer wordt aangemerkt als reguliere camping.

Voor de reguliere kampeerterreinen verandert er na de WOR eigenlijk niets. Deze terreinen dienen positief bestemd te zijn, waarbij de afgifte van een exploitatievergunning niet meer wettelijk vereist is. Omdat de kampeerregelgeving vervalt, is bekeken welke vervangende regelgeving noodzakelijk is. Om alleen datgene te regelen wat noodzakelijk is, is ervoor gekozen om de aantallen, standplaatsgrootte en de bepaling van de soorten kampeermiddelen op een grootschalig kampeerterrein over te laten aan de ondernemers.

In het ontwerpbestemmingsplan camping 't Veerse Meer zijn de vereiste regels, in overeenstemming met het kampeerbeleid, dan ook opgenomen. Zo regelt artikel 4.2 'Bouwregels' wat het maximumbebouwingspercentage is voor camping 't Veerse Meer en sluit de bepaling over een bouwvergunning vrije stacaravan aan op het vastgestelde kampeerbeleid.

Door bovenstaand beleid en regels in het bestemmingsplan wordt een bepaalde mate van vrijheid neergelegd bij de ondernemer om in te kunnen spelen op de markt. Daarom zijn geen regels opgenomen over het maximaal aantal standplaatsen en de standplaatsgrootte. Wij achten dit alles in overeenstemming met rijksbeleid, provinciaal beleid, gemeentelijk beleid en de kwaliteitsslag welke wordt beoogd.

Conclusie

De zienswijze is ontvankelijk, maar ongegrond.

Exploitatie

Voor de economische uitvoerbaarheid verwijzen wij naar het overzicht van de financiële haalbaarheid, zoals opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan. Een exploitatieplan voor het bestemmingsplan 'camping 't Veerse Meer' is niet noodzakelijk. Het verhalen van kosten is anderszins verzekerd.

Wij stellen voor de zienswijze ontvankelijk doch ongegrond te verklaren en het bestemmingsplan ongewijzigd vast te stellen. Tevens stellen wij u voor geen exploitatieplan vast te stellen.

Hoogachtend,

Burgemeester en Wethouders van Goes,

de secretaris,

de burgemeester,

drs. C.G.M. Maas.

drs. D.J. van der Zaag.

Raadsbesluit



Besluitnummer 06b
Vergadering d.d. 11 februari 2010
Verzonden 2 februari 2010
Onderwerp Vaststelling bestemmingsplan "Camping 't Veerse Meer"
Registratienummer 10INT00071

De raad van de gemeente Goes;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van 2 februari 2010;

overwegende dat het ontwerpbestemmingsplan "Camping 't Veerse Meer" op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening vanaf 22 oktober 2009 zes weken ter inzage heeft gelegen;

dat gedurende de termijn van tervisielegging een zienswijze is ingebracht en geen ambtshalve wijzigingen hebben plaatsgevonden;

gelet op artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening;

b e s l u i t:

1. de zienswijze van Vereniging "Gemeenschap Wolfaartsdijk" ontvankelijk te verklaren;
2. de zienswijze van Vereniging "Gemeenschap Wolfaartsdijk" ongegrond te verklaren;
3. geen exploitatieplan op te stellen voor "Camping 't Veerse Meer";
4. het bestemmingsplan "Camping 't Veerse Meer" met inachtneming van het bepaalde onder 1 t/m 3 ongewijzigd vast te stellen.

Aldus vastgesteld door de raad van de gemeente Goes in zijn openbare vergadering van 11 februari 2010.

de griffier,

drs. J.W. Scherpenzeel.

de voorzitter,

drs. D.J. van der Zaag.

