

Veere

Camping Westhove

Ruimtelijke onderbouwing kwaliteitsverbetering en uitbreiding

identificatie

projectnummer:

030193.008583.00

opdrachtleader:

ir. J.J. van den Berg

auteur(s):

ir. J.J. van den Berg

planstatus

datum:

09-08-2011

status:

definitief

opdrachtgever:

Camping Westhove

Inhoud

1. Inleiding	3
1.1. Aanleiding en doel	3
1.2. Vigerende bestemmingsplannen	3
1.3. Opzet ruimtelijke onderbouwing	5
2. Planbeschrijving	7
2.1. Huidige situatie plangebied en omgeving	7
2.2. Beoogde ruimtelijke ontwikkeling	8
2.3. Landschappelijke inpassing	11
2.4. Nieuwe en te verplaatsen chalets	11
2.5. Fasering	11
2.6. Planologische afweging	12
3. Toetsing aan beleid	13
3.1. Omgevingsplan Zeeland 2006 – 2012	13
3.2. Gemeentelijk beleid	14
3.3. Conclusie	17
4. Sectorale toetsen	19
4.1. Waterparagraaf	19
4.2. Archeologie	22
4.3. Ecologie	23
4.4. Verkeer en parkeren	24
4.5. Wegverkeerslawaaï en luchtkwaliteit	25
4.6. Bodem	26
4.7. Externe veiligheid	26
4.8. Omliggende functies	27
4.9. Leidingen	29
4.10. Lichtuitstraling	30
4.11. Verevening	30
4.12. Financiële uitvoerbaarheid	30
4.13. Conclusie	31

Kaart bijlage:

1. Inrichtingsplan 2011-2017

1.1. Aanleiding en doel

Camping Westhove is voornemens om de bestaande camping in noordelijke richting uit te breiden en de bestaande camping kwalitatief te verbeteren. Kwalitatieve verbetering van de camping is gewenst omdat het bestaande terrein op een aantal onderdelen niet meer voldoet aan de wensen van de beheerder en de gasten en aan de voorschriften van de overheid. Het proces van kwaliteitsverbetering is in 2001 ingezet met de bouw van een nieuw centrum, met onder andere een zwembad, binnenspeeltuin en horeca. In de exploitatie was uitgegaan van een beperkte toename van het aantal standplaatsen met 10%. De beoogde gronden konden destijds niet worden verworven waardoor de kwaliteitsverbetering stagneerde. Onlangs is overeenstemming bereikt met de grondeigenaar en kan de aangrenzende kavel alsnog worden verworven.

In de 'Kadernota Kampeerterreinen Veere' wordt de mogelijkheid geboden om in het kader van kwaliteitsverbetering het aantal standplaatsen met maximaal 10% te vergroten.

De gemeente Veere heeft besloten aan het initiatief planologische medewerking te verlenen. Vooruitlopend op een nieuwe ruimtelijke regeling is voorliggende ruimtelijke onderbouwing opgesteld.

1.2. Vigerende bestemmingsplannen

Bestaande camping: Bestemmingsplan Kampeerterreinen

De bestaande camping Westhove is planologisch-juridisch geregeld in het bestemmingsplan Kampeerterreinen (vastgesteld 26 juni 2008) en de 1^e herziening (vastgesteld 15 april 2010) hiervan, zie figuur 1.1. De gronden hebben daarin de bestemming 'Recreatieve doeleinden' met de subbestemming 'kampeerterrein'. Op grond van het bestemmingsplan is een maximum oppervlakte 4.572 m² aan gebouwen voor centrale voorzieningen toegestaan. De reeds aanwezige bedrijfswoningen worden hier niet bij meegeteld. Op basis van het bestemmingsplan zijn twee bedrijfswoningen toegestaan. Met toepassing van de in de 1^e herziening opgenomen vrijstellingsbevoegdheid is een uitbreiding tot ten hoogste 6.108 m² toegestaan. Daarbij is het principe van verevening van toepassing.

Langs de randen van het terrein is een 12 meter brede "Bebouwingsvrije zone landschappelijke inpassing" opgenomen. Hierin zijn geen chalets en stacaravans toegestaan. Momenteel zijn in deze zone stacaravans en chalets aanwezig.



Figuur 1.1. Fragment plankaart van het vigerende bestemmingsplan Kampeerterreinen (na 1^e herziening)

Uitbreiding camping: Bestemmingsplan Buitengebied

De eigenaren van de camping willen de camping naar het noorden uitbreiden. Voor deze gronden geldt het bestemmingsplan Buitengebied uit 1999. De gronden hebben de bestemming 'Agrarisch gebied met landschappelijke waarden'. Voor een deel van het gebied geldt tevens randzone.



Figuur 1.2. Fragment plankaart van het vigerende bestemmingsplan Buitengebied (na 2^e herziening)

1.3. Opzet ruimtelijke onderbouwing

De voorliggende ruimtelijke onderbouwing heeft de volgende opbouw. In hoofdstuk 2 wordt de huidige situatie en de nieuwe ruimtelijke planopzet beschreven. In hoofdstuk 3 wordt de voorgenomen ontwikkeling getoetst aan het relevante beleidskader. Hoofdstuk 4 beschrijft de planologische toetsen, waarbij aandacht wordt besteed aan de ruimtelijke-, milieu-, en economische aspecten.

2. Planbeschrijving

7

2.1. Huidige situatie plangebied en omgeving

Camping Westhove wordt ingesloten door de Zuiverseweg aan de west- en zuidzijde en de Westhovenseweg aan de oostzijde. Ten noorden van het plangebied ligt op ongeveer 1,5 kilometer de kern Domburg. Ten zuiden van de camping ligt de kern Aagtekerke. Globaal is de ligging van de huidige camping met de toekomstige uitbreiding weergegeven op figuur 2.1.



Figuur 2.1. Globale ligging plangebied

In de omgeving van de camping staat een aantal woningen. Op meer dan twee honderd meter staan verschillende agrarische bedrijven. De overige gronden zijn voornamelijk in gebruik als landbouwgrond.

De camping is op dit moment ongeveer 8,3 hectare groot en heeft 350 standplaatsen in gebruik. In tabel 2.1 (paragraaf 2.2) zijn de typen en aantallen standplaatsen aangegeven. Overigens mogen er op basis van het bestemmingsplan 366 eenheden aanwezig zijn. Deze standplaatsen zijn overwegend toeristische standplaatsen. Daarnaast zijn er 23 verhuurchalets (kampeerhuisjes) en twee bedrijfswoningen. Verder zijn er op de camping diverse voorzieningen aanwezig, waaronder:

- indoorspeeltuin;
- overdekt zwembad;
- supermarkt;
- recreatiezaal;
- restaurant;
- en een luxe badhuis met wellnessfaciliteiten.

Op de huidige camping is een aantal knelpunten aanwezig, waaronder:

- brandveiligheid (de brandveilige afstand tussen eenheden voldoet niet overal);
- parkeerplaatsen (het aantal parkeerplaatsen is te gering, waardoor mensen in het hoogseizoen langs de Zuiverseweg parkeren);
- landschappelijke inpassing (de randbeplanting aan de oostzijde van de camping is slechts 1,5 meter en ook op ander plekken smaller dan 10 meter);
- 366 standplaatsen zoals is toegestaan op basis van de vergunning is op de huidige camping niet realiseerbaar zonder dat het ten koste gaat van centrale voorzieningen (speelveld) en de kwaliteit van de standplaatsen;
- er is sprake van verouderd sanitair;
- de verhuurchalets staan te dicht op de eigendomsgrens;
- de kwaliteit van de huidige receptie en beheerderswoningen laat te wensen over.

2.2. Beoogde ruimtelijke ontwikkeling

Om te komen tot de gewenste kwaliteitsverbetering en een goede invulling van de camping is voor de beoogde ontwikkeling een kwaliteitsverbeteringsplan opgesteld, dat ook voorziet in uitbreiding¹⁾. Hiervoor zijn de agrarische gronden ten noorden van de camping verworven. De totale oppervlakte van de camping wordt daarmee vergroot naar 12,75 hectare.

In het kwaliteitsverbeteringsplan is rekening gehouden met kwaliteitsverbeteringen op het vlak van:

- verkeersveiligheid en parkeren;
- landschappelijke inpassing;
- brandveiligheid;
- sport en spel;
- nieuwe receptie en beheerderswoningen.

In figuur 2.2 is de beoogde situatie uit het kwaliteitsverbeteringsplan weergegeven.

¹⁾ Kwaliteitsverbeteringsplan Camping Westhove, 5 november 2010, RBOI-Middelburg B.V.



Figuur 2.2. Beoogde situatie kwaliteitsverbeteringsplan (de letters verwijzen naar de landschappelijke inpassing)

Type standplaatsen

De huidige jaarplaatsen met stacaravans zullen op termijn verdwijnen. Dit gaat volgens het principe van het uitsterfbeleid. Ook de toeristische seizoensplaatsen komen te vervallen. De camping zal zich volledig richten op de toeristische gast. De toeristische standplaatsen hebben een oppervlakte van 90-150 m² (exclusief parkeerplaats van 15 m²). Op het nieuwe terrein komen extra camperplekken met een oppervlakte van 100 m².

Toeristische standplaatsen met privé sanitair

Tegenwoordig zijn kampeerplaatsen met privé sanitair op een camping eerder standaard dan uitzonderlijk. De huidige kampeerder wil graag keuze hebben in de voorzieningen op de plaats. Om de kampeerder daarin te voorzien zullen er plaatsen worden ingericht met privé sanitair. Naast privé sanitair biedt deze Comfort Plus plaats de gast ook water, afvoer en CAI op de plaats en een keuze in het aantal Ampère. Deze plaatsen hebben een oppervlakte van 140 m² exclusief parkeerruimte. Na de uitbreiding van de camping zullen er 303 toeristische standplaatsen aanwezig zijn. In tabel 2.1 is weergegeven wat voor types en standplaatsen op dit moment op de camping aanwezig zijn en in de toekomstige situatie. Naast het privé-sanitair komt er een nieuw toiletgebouw (maatvoering 12 x 19 meter: oppervlakte 228 m²).

Tabel 2.1. Huidige en toekomstige typen en aantallen standplaatsen

soort standplaats	huidige situatie		toekomstige situatie	
	aantal	netto oppervlakte	aantal	netto oppervlakte
jaarplaats met stacaravans	21	140 + p (155)	uitsterf beleid	nvt
toeristische seizoensplaats	22	100	0	nvt
toeristische standplaats	269	81-90-100	303	90-100-120-140
camperplaatsen	15	80	50	100
chalets	23	150	50	200
shelterplekken	16	40	vervallen-	
vrije camperplaats op parkeerterrein			(15)	
totaal	366		403 (+15 vrije camperplaatsen)	

Meer verhuurchalets

De vorm van verblijf verandert: minder eigen caravans en meer vraag naar huurmogelijkheden. Om aan deze vraag te kunnen voldoen zal het huidige verhuurpark van 22 naar 50 verhuurchalets worden uitgebreid. Deze chalets zullen worden geplaatst op het al bestaande terrein.

Ruimte voor sport en spel

Na de bouw van de centrumvoorzieningen en het destijds niet doorgaan van de gewenste uitbreiding is alle beschikbare ruimte ingericht voor kamperen. Hierdoor waren er weinig mogelijkheden om speelwaarde op de accommodatie te creëren. Nu de uitbreiding doorgang kan vinden, zal er aan het centrumgebouw extra ruimte worden gecreëerd voor speelvoorzieningen(sport en spel). Daarnaast is er ruimte voor een groot terras bij het restaurant.

Vrije camperplaatsen

De gemeente Veere is op dit moment de mogelijkheid aan het onderzoeken voor het aanleggen van vrije camperplaatsen. Evenals brancheorganisatie Recron is Camping Westhove geen voorstander van dit plan. Camping Westhove denkt graag met de gemeente mee over een oplossing. Camping Westhove wil op de betaalde centrale parkeervoorziening 15 extra camperplaatsen inrichten. Overdag zullen deze plaatsen dienst doen als parkeerplaats en tijdens de nacht kan een camper deze gebruiken om tegen een gereduceerd tarief te overnachten.

Verplaatsen bedrijfswoningen

Op de camping zijn momenteel twee bedrijfswoningen aanwezig, deze hebben een slechte kwaliteit en geen privéterrein. Er komen twee nieuwe bedrijfswoningen met een kleine tuin, zodat het woongenot aanzienlijk hoger wordt dan in de huidige situatie.

2.3. Landschappelijke inpassing

Op het bestaande terrein komt een 5 meter brede beplanting met een wal met een hoogte van 2 meter. Op het uitbreidingsterrein komt een beplanting met een breedte van 10 meter. De landschappelijke inpassing is als volgt:

- Uitbreidingsterrein:
 - A. langs de Zuiverseweg een smal schouwpad en 10 meter brede beplanting. Het beheer van de sloot kan niet plaatsvinden vanaf de wegzijde, daar hier een beplanting aanwezig is. Deze beplanting heeft een breedte van 2 meter;
 - B. de noord- en ooststrand hebben naast een 10 meter brede beplanting ook een onderhoudspad voor de aangrenzende watergang (breedte 5 meter). Dit pad wordt ook benut als wandelpad/hondenuitlaat route.
- Bestaand terrein:
 - C. aan de noordzijde: 5 meter beplanting met een wal van 2 meter;
 - D. aan de oostzijde: 5 meter beplanting met een wal van 2 meter. De chalets die te dicht langs de rand staan worden verwijderd;
 - E. aan de zuidzijde gaat de aanleg van de groenstrook ten koste van 3 standplaatsen. Aan de wegzijde is een beplantingsstrook aanwezig;
 - F. aan de westzijde: onderhoudspad (2 meter) en 5 meter beplanting met wal. Aan de wegzijde is een beplantingsstrook aanwezig. Op termijn wordt gestreefd naar het opheffen van het onderhoudspad op de camping. De vrijkomende ruimte wordt benut voor de randbeplanting. Dit is slechts mogelijk indien het Waterschap het beplantingstype in de wegberm van de Zuiverseweg wijzigt. Op grond van het groenstructuurplan van het Waterschap is dit niet mogelijk. Door de camping zal een formeel verzoek worden gedaan om deze wijziging door het Waterschapsbestuur te laten vastleggen. Naar verwachting vindt een evaluatie van het groenbeheerplan binnen 10 jaar plaats.

2.4. Nieuwe en te verplaatsen chalets

Bij het opstellen van het inrichtingsplan zal rekening worden gehouden met de zone "Bebouwingsvrije zone landschappelijke inpassing". In deze 12 meter brede zone worden geen chalets of stacaravans geplaatst. Bestaande chalets en stacaravans die in deze zone staan, maar die niet verplaatst hoeven te worden voor de 5 meter brede landschappelijke inpassing, blijven gehandhaafd.

2.5. Fasering

De fasering van de kwaliteitsverbetering van Camping Westhove is als volgt:

Vorbereiding: Aankoop grond noordzijde camping (gebr. Bosselaar).

Aankoop grond oostzijde camping (fam. Willemse).

2011 – 2012 Aanleg randbeplanting uitbreiding noord- en oostzijde camping.

Aanleg / uitbreiding parkeerplaatsen camping.

Inrichting 53 kampeerplaatsen op noordelijke uitbreiding.

	Inrichting 20 camperplaatsen op noordelijke uitbreiding.
	Sanering van sanitair gebouw op bestaande camping (naast H60).
	Bouw sanitair gebouw op noordelijke uitbreiding.
	Saneren 4 kampeerplaatsen veld N in verband met brandveiligheid.
	Saneren 15 kampeerplaatsen veld K in verband met brandveiligheid.
2012 – 2013	Bouw receptie op noordelijke uitbreiding.
	Aanleg multifunctioneel sportveld.
2013 – 2014	Inrichting 55 kampeerplaatsen op noordelijke uitbreiding.
	Saneren van 12 kampeerplaatsen achter centrum gebouw.
	Inrichting van speeltuin achter centrum gebouw.
2014 – 2015	Vervanging sanitair gebouw op bestaande camping (veld H).
	Bouw beheerderswoningen.
2015 – 2016	Vervanging sanitair gebouw op bestaande camping (onder veld D).
	Herinrichting veld A op bestaande camping met wal tot ingang werkplaats.
2016 – 2017	Herinrichting veld K en veld N op bestaande camping.
2017 – 2018	Herinrichting veld R op bestaande camping.
2019	Definitieve inrichting van 403 eenheden.

2.6. Planologische afweging

Initiatiefnemer is van mening dat:

- de voorgenomen ontwikkeling een passend antwoord geeft op de veranderende vraag van recreanten naar meer ruimte en kwaliteit;
- Het plan een invulling geeft van het provinciale en gemeentelijk beleid ten aanzien van de ontwikkeling van een hoogwaardige en duurzame verblijfsrecreatie;
- een verdere kleinschalige verdichting in dit deel van Walcheren geen aantasting vormt van beschermde natuur- en landschapswaarden, van het nationaal landschap Walcheren;
- de landschappelijke inpassing past bij het karakter van dit deel van Walcheren;
- de verkeersveiligheid gebaat is bij deze ontwikkeling en er geen verkeerskundige knelpunten zijn.

De beoogde ontwikkeling is dus planologisch aanvaardbaar. Uit de toetsing aan het beleid (hoofdstuk 3) en de sectorale aspecten (hoofdstuk 4) blijkt dat er geen (zwaarwegende) belemmeringen zijn voor de beoogde ontwikkeling.

3.1. Omgevingsplan Zeeland 2006 – 2012

Algemeen

Kwaliteit en dynamiek zijn de sleutelwoorden in het Omgevingsplan Zeeland (2006-2012; hierna 'Omgevingsplan'). Kort gezegd komen deze sleutelwoorden erop neer dat het Omgevingsplan is gericht op het vergroten van de voor Zeeland noodzakelijke economische en sociaal-culturele dynamiek (vasthouden aan een gematigde bevolkingsgroei). Tegelijkertijd geeft het Omgevingsplan de inspanningen aan met het doel de kernkwaliteiten van de regio verder te versterken en te ontwikkelen. Duurzaam ontwikkelen is daarom het centrale uitgangspunt: ruimte bieden voor nieuwe ontwikkelingen, maar wel met kwaliteit en afgestemd op de omgevingskwaliteiten.

In het Omgevingsplan spitst het recreatiebeleid zich toe op de volgende punten:

- de recreatie voldoende (fysieke) ruimte geven om zich te ontwikkelen;
- het in relatie brengen met elkaar van enerzijds de sanerings- of herstructureringsopgave en anderzijds nieuwe impulsen, ambities en uitbreidingen;
- het gelijktijdig doen van investeringen in de recreatie en in de omgevingskwaliteit (landschappelijke inpassing en verevening).

Verevening

Het principe van verevening is van toepassing bij de ontwikkeling van nieuwe en uitbreiding van bestaande rode functies op locaties die tot dan toe een andere bestemming hadden. Hierbij gaat het veelal om ontwikkelingen in het landelijk gebied, zoals recreatieve ontwikkelingen. Als extra ruimtebeslag louter een gevolg is van nieuwe wettelijke vereisten, bijvoorbeeld als het gaat om eisen voor brandveiligheid van een recreatiebedrijf, dan is het principe van verevening niet aan de orde.

In paragraaf 4.11 wordt ingegaan op de vereveningsopgave van camping Westhove en de wijze waarop hieraan invulling is gegeven.

Nationaal Landschap

Walcheren is in de Nota Ruimte aangewezen als Nationaal Landschap. Nationale landschappen zijn gebieden met een internationaal zeldzame of unieke en nationaal kenmerkende landschapskwaliteiten. Deze moeten behouden blijven, duurzaam worden beheerd en waar mogelijk worden versterkt. In samenhang hiermee zal de toeristisch- recreatieve betekenis moeten toenemen. Binnen nationale landschappen is "behoud door ontwikkeling" het uitgangspunt van het ruimtelijk beleid.

Provincies zijn verantwoordelijk voor de uitwerking van het beleid voor nationale landschappen werken daarin de per nationaal landschap benoemde kernkwaliteiten uit. Deze zijn leidend voor de ruimtelijke ontwikkeling. De kernkwaliteiten van Walcheren zijn:

- kleinschalige openheid;

- groen karakter;
- reliëf door duinen, kreekkruggen, kommen en vlietbergen.

Ruimtelijke ontwikkelingen zijn binnen nationale landschappen mogelijk, mits de kernkwaliteiten van het landschap worden behouden of worden versterkt.

Toetsing Camping Westhove

De camping en inclusief de uitbreiding daarvan liggen geheel in het landschapstype "Kreekkruggen/poelgrondenlandschap" in de zone 'Kleiplaatgronden'. De Kleiplaatgronden hebben geen kernkwaliteiten die beschermd of ontwikkeld moeten worden. Het is een niet-kwetsbaar gebied met ontwikkelingsmogelijkheden.

De beoogde ontwikkeling vormt dus geen aantasting van de kernkwaliteiten. De camping ligt als losse groene eenheid in het landschap.

Belvédère gebied

Walcheren is een provinciaal Belvédère gebied. De relevante karakteristieken zijn de landschappelijke opbouw en samenhang gebaseerd op de geomorfologie en het naoorlogse landschapsplan: vrij schaars bewoonde en onbeplante poelgronden, meer besloten, bebouwde en beplante kreekkruggen.

De karakteristieken zijn nader beoordeeld in de gemeentelijke landschapsvisie. Een nadere toetsing van de beoogde uitbreiding op deze kenmerken is opgenomen in paragraaf 3.2.

3.2. Gemeentelijk beleid

Kadernota Kampeerterreinen, Beleidsregels Brandveiligheid Kampeerterreinen en de "Nota Archeologische Monumentenzorg Walcheren".

Het gemeentelijk beleid ten aanzien van kampeerterreinen is vastgelegd in de "Kadernota Kampeerterreinen Veere", de "Beleidsregels Brandveiligheid Kampeerterreinen" en de "Nota Archeologische Monumentenzorg Walcheren". Een samenvatting van dit beleid is opgenomen in bijlage 2, onderdeel 4 van de toelichting op het vigerende bestemmingsplan Kampeerterreinen (het 'basisplan'). Korte tijdshalve wordt verwezen naar dit document.

Toetsing

Het gemeentelijk ruimtelijk en sectoraal beleid is volgend aan het Rijks- en provinciale beleid. Ook in het gemeentelijke beleid wordt behoud en kwaliteitsverbetering van bestaande recreatiecomplexen voorgestaan. De voorgenomen herstructurering en kwaliteitsverbetering van de camping Westhove past geheel in het gemeentelijk beleid. Daarbij wordt ervan uitgegaan dat de camping zal voldoen aan de Beleidsregels Brandveiligheid Kampeerterreinen. De bereikbaarheid en aanwezigheid van bluswatervoorzieningen zullen in de praktijk door de brandweer worden gecontroleerd.

De toetsing aan het aspect archeologie vindt plaats in paragraaf 4.2.

Landschapsvisie "Welkom in ons landschap"

In de gemeentelijke landschapsvisie "Welkom in ons landschap" (januari 2009, BTL) is de camping gelegen op de kleiplaatgronden. De huidige camping en de voorziene uitbreiding in noordelijke richting liggen op de kreekrug. De kernkwaliteiten van de besloten kreekkruggen zijn:

- hoger gelegen kreekrug als basis voor ontginning;
- relatief besloten karakter met concentraties van bebouwing, beplanting en ontsluitingswegen;

- diversiteit in kreekruigen (van breed tot smal, van relatief open tot besloten);
- besloten tot halfopen karakter met markante wegbeplanting en erfbeplanting;
- kleinschalig landschap met grillig patroon;
- sterk agrarisch karakter.

Ten aanzien van ontwikkelingen gelden de wensen:

- versterken karakter kreekruigen;
- instandhouding en ontwikkeling wegbeplanting;
- eventuele uitbreiding bebouwing bij voorkeur passend op de kreekrug;
- combineren bebouwing met erfbeplanting.

Toetsing

De uitbreiding van de camping in noordelijke richting tast de kernkwaliteiten van het gebied niet aan. Voor de uitbreiding zijn de volgende overwegingen relevant:

- de uitbreiding ligt op de kreekrug evenals de bestaande camping;
- de structuur van het landschap wordt niet aangetast. De camping blijft een eigen functie met een robuuste groene rand, die los in het halfopen landschap ligt. De lange zichtlijnen vanaf de Westhovenseweg in noordelijke richting en vanaf de Roosjesweg in oostelijke richting blijven in stand. Wel wordt de vlek groter dan nadere groene kavels, maar dat onderscheid is een gevolg van een andere functie;
- de randbeplanting langs de uitbreiding krijgt een robuust karakter met een 10 meter brede beplantingsstrook, een 5 meter brede onderhoudsstrook en een watergang aan de buitenzijde. Het groene landschapsbeeld blijft gewaarborgd;
- het beeld van de aan weerszijden beplante weggetjes blijft behouden. Over een beperkt deel van de Zuiverseweg wordt de beplanting aan een zijde gedund om het profiel van de weg en de zichtbaarheid van de entree te verbeteren. Het huidige storende beeld van geparkeerde auto's in de berm wordt verleden tijd door de aanleg van een groot parkeerterrein op de camping;
- de beide bedrijfswoningen worden georiënteerd op de weg conform het bestaande kenmerkende patroon. Met een passende gedeeltelijk open erfbeplanting blijft de "leesbaarheid" van het bebouwingspatroon door de verbijzondering ten opzichte van de gesloten beplanting langs de camping duidelijk.
- Door de sterk toegenomen oppervlakte randbeplanting is er op termijn een duidelijke toename van de struweelvogels. Deze soorten zijn karakteristiek voor het besloten deel van Walcheren. Hierdoor is er sprake van een versterking van de natuurwaarden van het Nationale landschap.

Conclusie

De uitbreiding van de camping in noordelijke richting voldoet aan de gestelde eisen van het betreffende landschap. De schaalvergroting tast de bestaande structuur niet wezenlijk aan.



Landschappelijke inpassing

Op het nieuwe terrein heeft de landschappelijke inpassing een breedte van 10 meter. Bij de situering van de beplanting is rekening gehouden met het onderhoud van de watergang. Op het bestaande terrein heeft de randbeplanting een breedte van minimaal 5 meter met een wal (hoogte 2 meter). Hiermee voldoet het plan aan de randvoorwaarden ten aanzien van de noodzakelijke landschappelijke inpassing.

Om de vijf meter brede beplanting op het bestaande terrein te kunnen realiseren is verplaatsing van een aantal verhuurchalets noodzakelijk.

Bij de centrumvoorziening en de bedrijfswoning is het niet noodzakelijk om aan de straatzijde een 10 meter brede opgaande beplanting te realiseren. Een andere groene inrichting is hier toegestaan.

Doordat de landschappelijke inpassing voldoet aan het gemeentelijke beleid is het opnemen van een bebouwingsvrije zone niet aan de orde.

3.3. Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling past binnen het provinciale en gemeentelijk beleid. Zowel in het provinciale als in het gemeentelijke beleid wordt meer ruimte geboden voor met name kwalitatieve ontwikkeling van de kampeersector om aan de eisen van de consument te voldoen en de concurrentiepositie te behouden. Hierbij vormen landschappelijke aspecten duidelijke randvoorwaarden.

4.1. Waterparagraaf

Watertoets

Voor ruimtelijke plannen is een watertoets verplicht. De initiatiefnemer dient in dat kader in een vroeg stadium overleg te voeren met de waterbeheerder over het ruimtelijke planvoornemen. Hiermee wordt voorkomen dat ruimtelijke ontwikkelingen in strijd zijn met duurzaam waterbeheer.

Het plangebied ligt binnen het beheersgebied van waterschap Zeeuwse Eilanden (in oprichting waterschap Zeeuwse Stromen), verantwoordelijk voor het waterkwaliteits- en waterkwantiteitsbeheer. De waterparagraaf is voorgelegd aan de waterbeheerder. Het waterschap zal het wateradvies geven in het kader van het overleg ingevolge artikel 3.1.1 Bro.

Afstemming ruimtelijke ordening met het waterbeheer

In het kader van de afstemming met de ruimtelijke ordening heeft de provincie Zeeland in het kader van het Omgevingsplan waterkansenkaarten opgesteld voor onder andere stedelijke functies. Op deze kaart zijn voor de locatie van camping Westhove de volgende gegevens opgenomen.

- het plangebied (en de omgeving) is weinig tot matig zettingsgevoelig;
- er zijn op de bestaande camping ruime mogelijkheden voor infiltratie, op het perceel voor de uitbreiding zijn de mogelijkheden voor infiltratie beperkt;
- het plangebied staat niet onder invloed van zoute kwel;
- er is sprake van een geringe zoetwatervoorraad (belvorming);
- het uitbreidingsgebied is aangeduid als geschikt tot zeer geschikt voor stedelijke ontwikkeling;
- het plangebied ligt niet in een aandachtsgebied vanuit water;
- in de (directe) omgeving van het plangebied zijn geen natuurgebieden aanwezig met een hydrologische bufferzone.

Het huidige watersysteem

Het maaiveld ligt op ongeveer 0,33 m + N.A.P. De locatie ligt in het afvoergebied van het gemaal Boreel. Via een stelsel van primaire en secundaire waterlopen en bermsloten en kavelsloten komt het water uiteindelijk uit bij gemaal Boreel waar het wordt uitgeslagen op het kanaal door Walcheren en vervolgens geloosd op de Westerschelde.

Het polderpeil is voornamelijk afgestemd op de agrarische belangen. Het waterschap hanteert een zomer- en winterpeil van respectievelijk 0,75 m – NAP en 0,95 m – NAP. Er zijn geen problemen met de afwatering. Op een deel van het perceel is in de huidige situatie reeds bebouwing aanwezig. De huidige (druk)riolering is geregeld via een gemengde verzamelput, die onder vrijverval loost op de gemeentelijke persleiding. Hemelwater is in de huidige situatie voor een groot deel van het terrein afgekoppeld van de riolering. Zo zijn de velden op het heringerichte deel van de camping voorzien van straatkolken met grindkoffers.

De grindkoffers zijn gevuld met grof grind. Daarboven liggen doorgroeiblokken. Doordat de velden hellend zijn aangelegd stroomt het hemelwater naar de grindkoffer en kan daar infiltreren in de bodem. Wanneer de grindkoffer vol is, kan het water via een ondergrondse kunststof buis naar het oppervlaktewater stromen.

Het oudste deel van de camping is voorzien van een drainagesysteem, dat rechtstreeks afvoert op het omliggende oppervlaktewatersysteem. Er zijn geen problemen met het grondwater.

Het vuilwaterriool (DWA) van de camping is aangesloten op de gemeentelijke persriolering. Deze leiding heeft niet voldoende capaciteit, daarom heeft de camping zelf twee grote ondergrondse buffers. Het DWA wordt hier op piekmomenten vastgehouden en kan dan vervolgens op rustige momenten (vooral 's nachts) op de persriolering worden geloosd.

Het zwembadwater van het binnenbad wordt hergebruikt voor de toiletspoeling in het sanitairgebouw.

Toekomstig watersysteem

Bij het inrichtingsvoorstel voor de beoogde kwaliteitsverbetering van camping Westhove is rekening gehouden met de relevante waterhuishoudkundige criterium die door de waterbeheerder zijn aangegeven. Op 7 september 2010 heeft in dat kader een bespreking plaatsgevonden met vertegenwoordigers van het waterschap.

Onderstaand is per criteria aangegeven op welke wijze daar bij de beoogde ontwikkeling mee wordt omgegaan.

Tabel 4.1. Water

THEMA	WATERDOELSTELLING	UITWERKING
Veiligheid/ Waterkering	Waarborgen veiligheidsniveau en daarvoor benodigde ruimte.	Er liggen geen primaire of regionale waterkeringen in en/of grenzend aan het plangebied.
Wateroverlast (vanuit oppervlaktewater)	Voldoende hoog gebouwd om instroming van oppervlaktewater in maatgevende situatie(s) te voorkomen. Voldoende ruimte voor vasthouden/bergen/ afvoeren van water.	Om de waterafvoer bij extreme neerslagsituaties te kunnen reguleren is de trits "eerst vasthouden, dan bergen en dan pas afvoeren" richtinggevend voor het waterbeheer bij nieuwe ontwikkelingen. Overeenkomstig afspraken met de gemeente en het Waterschap zal nieuwe bebouwing in het plangebied voor de uitbreiding volledig worden afgekoppeld (alle dakoppervlakken). Het regenwater afkomstig van het dakoppervlak is schoon en zal via infiltratievoorzieningen naar het oppervlaktewater worden afgevoerd. Het nieuw aan te leggen parkeerterrein wordt zal halfverhard worden aangelegd, met infiltratievoorzieningen die (vertraagd) afvoeren naar het oppervlaktewater. De kampeervelden worden eveneens ingericht met een grindkoffer. Het bestaande centrumgebouw zal worden aangesloten op het grijswatercircuit. Als gevolg van de beoogde uitbreiding zal het verhard oppervlak toenemen (parkeerplaats, sanitairvoorziening en nieuwe bedrijfswoning). In overleg met het waterschap is bepaald dat, uitgaande van de wens van de initiatiefnemer om zoveel mogelijk hemelwater te infiltreren,

THEMA	WATERDOELSTELLING	UITWERKING
		er geen berekeningen noodzakelijk zijn om te berekenen hoeveel waterberging nodig is. Door de buffering van het water en het vergroten van het grijswatercircuit is extra waterberging niet nodig. De te treffen voorzieningen zullen voldoende zijn om overlast (inundatie) vanuit oppervlaktewater te voorkomen. Het aantal duikers zal niet toenemen, wel wordt de duiker van de entree in westelijke richting verplaatst
Riolering/RWZI (incl. water op straat/ overlast)	Afkoppelen van (schone) verharde oppervlakken i.v.m. reductie hydraulische belasting RWZI en transportsysteem met beperken overstorten. Rekening houden met (eventuele benodigde filter)ruimte daarvoor.	De huidige rioleringssituatie zal naar verwachting niet veranderen. De initiatiefnemer zal in overleg met de gemeente bepalen of maatregelen noodzakelijk zijn.
Water-voorziening/-aanvoer	Het voorzien van de bestaande functie van (grond- en/of oppervlakte-)water van de juiste kwaliteit en de juiste hoeveelheid op het juiste moment. Het tegengaan van nadelige effecten van veranderingen in ruimtegebruik op de behoefte aan water.	Neerslagwater is van goede kwaliteit. Door het gebruik van regenwater kan op het drinkwatergebruik worden bespaard. Regenwater kan nuttig gebruikt worden, bijvoorbeeld voor het doorspoelen van het toilet. In de huidige situatie vindt reeds hergebruik van hemelwater plaats. De initiatiefnemer beziet nog of andere maatregelen exploitabel technisch te verantwoorden zijn.
Volksgezondheid (water gerelateerd)	Minimaliseren risico water-gerelateerde ziekten en plagen. Voorkomen van verdrinkingsgevaar/-risico's via o.a. de daarvoor benodigde ruimte.	Er zijn geen overstorten die uitkomen op het oppervlaktewater in het plangebied. Verdrinkingsgevaar zal worden geminimaliseerd door het aanbrengen van een brede beplantingsstrook tussen de camping en de watergangen.
Bodemdaling	Voorkómen van maatregelen die (extra) maaiveldsdalingen met name in zettinggevoelige gebieden kunnen veroorzaken.	De polderpeilen worden niet aangepast. Bodemdaling zal niet optreden.
Grondwater-overlast	Tegengaan/Verhelpen van grondwateroverlast.	Voor het HWA wordt gebruik gemaakt van infiltratieriolen waarvan een drainerende werking wordt verwacht.
Oppervlakte-waterkwaliteit	Behoud/Realisatie van goede oppervlaktewaterkwaliteit voor mens en natuur. Vergroten van de veerkracht van het watersysteem.	Het hemelwater wordt afgekoppeld/niet aangesloten op de riolering conform de door het Waterschap gehanteerde afkoppelbeslissing. Er zijn (daardoor) geen nadelige gevolgen voor de waterkwaliteit.
Grondwater-kwaliteit	Behoud/Realisatie van een goede grondwaterkwaliteit voor mens en natuur.	Er wordt niet gebouwd in een natuurgebied, (specifiek daarvoor bedoelt) infiltratiegebied en/of gebied voor drinkwatervoorziening.

THEMA	WATERDOELSTELLING	UITWERKING
Verdroging	Bescherming karakteristieke grondwaterafhankelijke ecologische waarden; m.n. van belang in/rond natuurgebieden (voor hydrologische beïnvloedingszone zie Omgevingsplan)	Verdroging is niet aan de orde.
Natte natuur	Ontwikkeling/Bescherming van een rijke gevarieerde en natuurlijk karakteristieke aquatische natuur.	Het plangebied grenst niet aan natte natuurgebieden. Er zijn daarom geen bijzondere maatregelen te treffen.
Onderhoud-(smogelijkheden) waterlopen	Oppervlaktewater dient adequaat onderhouden te kunnen worden.	Aan alle zijden van het uitbreidingsterrein komen op de camping onderhoudsstroken met een breedte van 5 meter. Deze onderhoudsstroken blijven vrij van erfafscheidingen, opgaande (hout)beplanting en bebouwing. Op het bestaande terrein wordt de huidige situatie gehandhaafd
Waterschapswegen	M.b.t. de aanwezigheid waterschapswegen binnen/nabij het plangebied.	Hiervoor wordt verwezen naar de verkeersparagraaf.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat de beoogde ontwikkeling niet strijdig is met waterdoelstellingen dan wel noodzaakt tot waterhuishoudkundige maatregelen.

4.2. Archeologie

Het perceel aan de noordzijde van de camping ligt in een zone met een hoge/middelhoge verwachting. Het gemeentelijk beleid luidt in dit geval dat bodemingrepen zijn vrijgesteld van archeologisch onderzoek als zij niet dieper gaan dan 40 cm onder maaiveld. Ook zijn bodemingrepen vrijgesteld van onderzoek als zij een oppervlakte beslaan, die kleiner of gelijk is aan 500 m².

Als de graafwerkzaamheden over een totale oppervlakte groter dan 500 m² dieper gaan dan 40 cm, dan moet in overleg met de Walcherse Archeologische Dienst (WAD) gekeken worden naar de daadwerkelijke noodzaak en vorm van het archeologische onderzoek.

In een e-mail heeft de WAD het volgende gemeld: de werkzaamheden voor de uitbreiding van een camping betreffen, hoogstens het (semi-) verharderen van paden, het aanleggen van kabels en leidingen en het planten van struiken. Laatste twee werkzaamheden zullen dieper reiken dan 40 cm, maar in de praktijk levert een onderzoek in de vorm van een begeleiding van deze werkzaamheden door een archeoloog nauwelijks resultaten op.

Geconcludeerd wordt dat vooralsnog archeologisch onderzoek niet noodzakelijk is.

4.3. Ecologie

In het kader van de natuurbescherming is het beleid inzake gebiedsbescherming en de soortenbescherming van belang.

Gebiedsbescherming

Regelgeving

Op 1 oktober 2005 is de (gewijzigde) "Natuurbeschermingswet 1998" in werking getreden. De Europese regelgeving in het kader van de Vogel- en Habitatrichtlijn is nu geheel in Nederlandse wetgeving geïmplementeerd.

Toetsing

In de directe omgeving zijn geen gebieden aanwezig of aangemeld die vallen onder de Natuurbeschermingswet 1998. Een nadere beoordeling is daarom niet noodzakelijk.

Soortbescherming

Regelgeving

De Flora- en faunawet bevat onder meer verbodsbepalingen met betrekking tot het aantasten, verontrusten of verstoren van beschermde diersoorten, hun nesten, holen en andere voortplantings- of vaste rust- en verblijfplaatsen. De wet maakt hierbij een onderscheid tussen 'licht' en 'zwaar' beschermde soorten. Indien sprake is van bestendig beheer, onderhoud of gebruik dan wel van ruimtelijke ontwikkeling of inrichting, gelden voor sommige, vooral genoemde soorten, de verbodsbepalingen van de Flora- en faunawet níet. In dat geval is dan sprake van vrijstelling op grond van de wet. Voor zover deze vrijstelling niet van toepassing is, bestaat de mogelijkheid om van de verbodsbepalingen ontheffing te verkrijgen van het Ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit. Voor de zwaar beschermde soorten wordt deze ontheffing slechts verleend, indien:

- er sprake is van een wettelijk geregeld belang (waaronder het belang van land- en bosbouw, bestendig gebruik en ruimtelijke inrichting en ontwikkeling);
- er geen alternatief is;
- geen afbreuk wordt gedaan aan een gunstige staat van instandhouding van de soort.

De Flora- en faunawet is in zoverre voor het onderhavige bestemmingsplan van belang, dat bij de voorbereiding van het plan moet worden onderzocht of deze wet de uitvoering van het bestemmingsplan niet in de weg staat.

Toetsing

De gronden die van functie veranderen zijn in gebruik als akkerland. Het gebied vervult mogelijk een functie als leefgebied voor algemene soorten zoogdieren (mol en veldmuis). Het gebied vormt geen onderdeel van een migratie route van vleermuizen en is door het huidige beheer ongeschikt als landbiotoop voor amfibieën. In de directe omgeving kunnen broedvogels aanwezig zijn. Het perceel zelf is ongeschikt als nestplaats. In het plangebied komen beschermde natuurwaarden voor die staan vermeld op tabel 1 van de Flora- en faunawet. Voor deze soorten geldt een vrijstellen. De aanvraag van een ontheffing is niet noodzakelijk.

Conclusies

In het plangebied zijn licht beschermde soorten aanwezig, waarvoor geen ontheffing in het kader van de Flora- en faunawet hoeft te worden aangevraagd. Langs de randen van het plangebied kunnen broedvogels aanwezig zijn, die niet mogen worden verstoord of agetast. Broedvogels worden niet verstoord indien de werkzaamheden buiten het broedseizoen starten (half maart tot en met half juli). Wat de soortenbescherming betreft mag worden

geconcludeerd dat de Flora- en faunawet geen beletsel vormt voor uitvoering van de ruimtelijke onderbouwing. Gebiedsbescherming is in het plangebied niet aan de orde.

4.4. Verkeer en parkeren

Verkeer

De vraag is of de beoogde ontwikkeling veilig kan worden afgewikkeld op het wegennet. Het waterschap hanteert hiervoor maximale verkeersintensiteiten per type weg, zie tabel 4.2. In deze paragraaf wordt beoordeeld of er geen problemen zijn.

Verkeersproductie en -attractie

De beoogde ontwikkeling betreft de uitbreiding van de camping Westhove met 10% standplaatsen (366 + 37). Het waterschap heeft aangegeven dat per (gemiddelde) standplaats uit kan worden gegaan van een verkeersproductie van 1,3 mvt/etmaal (jaargemiddelde). De verkeersproductie en -attractie ten gevolge van de 37 extra recreatie-eenheden bedraagt dus 48 mvt/etmaal. De huidige camping heeft een verkeersproductie van 476 mvt/etmaal (524 mvt/etmaal inclusief uitbreiding).

De Zuiverseweg heeft een breedte van 3,4 meter (met grotendeels daarnaast aan weerszijden 0,6 m doorgroeienden). De capaciteit die daarbij past is 340 mvt/etmaal (zie tabel 4.2). In de huidige situatie is er dus sprake van een knelpunt. Camping Westhove genereert in de huidige situatie een verkeersproductie die groter is (40%) dan de capaciteit van de weg. Daarnaast is er nog het overige verkeer dat gebruik maakt van de weg. De toename van het verkeer op de Zuiverseweg als gevolg van de uitbreiding van de camping is minder dan 10%.

Een toename van minder dan 10% van het aantal mvt/etmaal op de Zuiverseweg is beperkt en kan geen significante negatieve invloed hebben op de verkeersafwikkeling en verkeersveiligheid van deze weg. Ondanks deze overschrijding zijn er geen ongevallen geweest in de afgelopen jaren.

Overigens wordt op grond van het verkeersmodel Walcheren door de realisatie van de nieuwe rijksweg N57 op de Zuiverseweg een verkeersafname verwacht van 10%. Deze afname compenseert volledig de toename van het verkeer als gevolg van de uitbreiding van camping Westhove.

Naast de hoofdontsluiting zijn er twee noodontsluitingen. De toegankelijkheid bij calamiteiten is hiermee voldoende gegarandeerd.

Tabel 4.2. Ligging van de 48 dB-contour bij verschillende verhardingsbreedtes en intensiteiten (standaard verkeersverdeling op plattelandswegen)

Breedte verharding (m)	Max intensiteit (mvt/etmaal) Klei/veen- zand	Ligging 48 dB contour as weg (m)
3,0	300 - 350	6 - 7
3,5	350 - 400	7 - 7
4,0	500 - 575	9 - 10
4,5	800 - 1.000	12 - 14

5,0	1.150 – 1.400	17 – 19
5,5	3.000 à 4.000	36
6,5	5.000 à 6.000	46

Conclusie

Op grond van het voorgaande worden de volgende conclusies getrokken.

- de Zuiverseweg is al overbelast qua intensiteit;
- de uitbreiding zorgt voor een toename van het verkeer van minder dan 10%;
- er hebben op de weg geen ongevallen plaatsgevonden;
- de bermen zijn voorzien van doorgroeistenen;
- er is geen ruimte in het wegprofiel om de weg te verbreden.

Extra maatregelen zijn zeer kostbaar en staan niet in verhouding met de verkeerstoename. Vooralsnog wordt aanpassing van de weg niet voorgestaan.

Parkeren

Op het terrein van de camping is het voor standplaatshouders de mogelijkheid om één auto nabij de standplaats op het terrein van de camping te parkeren. Bezoekers kunnen buiten de camping maar binnen de perceelsgrenzen parkeren op een reeds bestaand en een nieuw aan te leggen parkeerterrein. In de huidige situatie parkeren bezoekers langs de Zuiverseweg in de berm omdat het bestaande parkeerterrein te klein is om te voldoen aan de parkeervraag. Het nieuwe parkeerterrein lost dit parkeerprobleem op. Dit nieuwe parkeerterrein heeft als extra voordeel dat hierdoor de verkeersveiligheid op Zuiverseweg zal toenemen.

De parkeernorm is 1,2 per standplaats, waarvan 0,1 voor bezoekers van de camping (voor de slagboom). Bij 403 standplaatsen dienen er dus 484 parkeerplaatsen aanwezig te zijn. Hieraan wordt voldaan: op elke standplaats en camperplaats is één parkeerplaats. Daarnaast zijn er 122 parkeerplaatsen voor de slagboom. Het totaal aantal parkeerplaatsen bedraagt 562. Voor bezoekers van het zwembad en de binnenspeeltuin zijn circa 80 extra parkeerplaatsen beschikbaar.

Door deze maatregelen wordt het huidige knelpunt (parkeren langs de Zuiverseweg) adequaat verholpen.

Het instellen van een parkeerverbod langs de Zuiverseweg is niet noodzakelijk. Door middel van toezicht zal ongewenst gedrag worden voorkomen.

4.5. Wegverkeerslawaaï en luchtkwaliteit

Wegverkeerslawaaï

In het kwaliteitsverbeteringsplan worden nieuwe recreatie-eenheden mogelijk gemaakt. Volgens de Wet geluidhinder en op basis van jurisprudentie dient voor deze ontwikkelingen onderzoek te worden gedaan naar wegverkeerslawaaï (grens is de 48 dB-contour).

Het waterschap hanteert intensiteiten voor de wegen die zijn gekoppeld aan de breedte van de weg en de ondergrond. De 48 dB contour is bepaald voor een standaard verkeersverdeling op plattelandswegen, zie tabel 4.2. De nieuwe standplaatsen en bedrijfswoningen hebben een afstand van 20 meter tot de as van de weg. Dit is ruim voldoende om onder de norm van 48 dB te blijven.

Luchtkwaliteit

Ter plaatse van de functiewijziging kan op basis van de Grootschalige Concentratiekaarten Nederland (achtergrondconcentratie geleverd door het Planbureau voor de Leefomgeving; PBL) in combinatie met de afwezigheid van substantiële lokale bronnen worden geconcludeerd dat de concentraties stikstofdioxide en fijn stof onder de betreffende grenswaarden liggen. Ook de prognose voor 2015 en 2020 voorspelt geen overschrijding (informatie PBL november 2009). De wijziging dragen in niet betekende mate bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

De Wlk vormt geen belemmering voor de wijzigingsbevoegdheden in het bestemmingsplan.

4.6. Bodem

Normstelling en beleid

Volgens artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening dient in verband met de uitvoerbaarheid van een plan onderzoek te worden verricht naar de bodemgesteldheid in het plangebied. Bij functiewijzigingen dient te worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde nieuwe functie. Nieuwe bestemmingen dienen bij voorkeur op schone gronden te worden gerealiseerd.

Beoordeling

De gemeente Veere maakt gebruik van vastgestelde bodemkwaliteitskaarten. Op basis van de bodemkwaliteitskaart blijkt dat het plangebied voor de uitbreiding van Camping Westhove in een zone ligt waarin geen kritische parameters aanwezig zijn, en waarin de grond vrij en zonder aanvullende onderzoeken toepasbaar is. De berekende achtergrondwaarden in deze zone leveren geen risico's op voor de volksgezondheid en/of het milieu.

Daarnaast is bekend dat er op deze locatie bij de nieuwbouw in 1995 en 2001 bodemonderzoek is uitgevoerd. Bodemverontreiniging is toen niet aangetoond.

Conclusie

De bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor de voorgenomen uitbreiding van Camping Westhove.

4.7. Externe veiligheid

Afstemming risicogevoelige functies op risicovolle activiteiten en objecten

Bij het mogelijk maken van nieuwe risicogevoelige functies is het aspect externe veiligheid van belang. Bij ruimtelijke plannen heeft dit betrekking op:

- vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen, spoor, water of via leidingen;
- bedrijven in de directe omgeving waar activiteiten plaatsvinden die gevolgen hebben voor de externe veiligheid;
- propaantanks.

Beoordeling

In en in de nabijheid van het projectgebied vinden geen relevante risicovolle activiteiten (vervoer of bedrijvigheid) plaats.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt derhalve geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.8. Omliggende functies

Toetsingskader

Bij realisering van nieuwe hindergevoelige functies (zoals een camping) moet rekening worden gehouden met eventuele milieuhinder van bedrijfsactiviteiten in de omgeving. Uitgangspunt is dat ter plaatse van de verblijfsrecreatie sprake is van een aanvaardbaar verblijfsklimaat. Daarnaast is van belang dat toekomstige (bedrijfs)functies geen belemmering vormen voor het woon- en leefklimaat van in de omgeving aanwezige woningen.

Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer

Voor recreatiebedrijven is het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer, beter bekend als het Activiteitenbesluit, van belang. In het Activiteitenbesluit zijn milieuvorschriften opgenomen ter voorkoming of zo veel mogelijk beperken van gevaar, schade of hinder voor de directe omgeving. Zo dienen de inrichtingen ervoor te zorgen dat de geluidsoverlast van het bedrijf of de accommodatie bepaalde grenzen niet overschrijdt. Tevens zijn meer op preventie gerichte voorschriften opgenomen betreffende verwijdering, preventie en hergebruik van afvalstoffen en zuinig gebruik van energie en water. De gemeente kan onder bepaalde voorwaarden, als de lokale omstandigheden daartoe aanleiding geven, afwijken van hetgeen in het Activiteitenbesluit staat.

Besluit Landbouw milieubeheer (Besluit landbouw)

Het Besluit landbouw milieubeheer bevat algemene milieuvorschriften voor agrarische bedrijven. Tevens geeft het besluit voor een aantal gevallen afstandseisen die in acht genomen moeten worden ten opzichte van gevoelige objecten. Onder een gevoelig object wordt een gebouw verstaan dat voor menselijk verblijf is bestemd, daarvoor in gebruik is en ook blijkens aard, indeling en inrichting ervan geschikt is om als zodanig te worden gebruikt. Als niet aan deze afstanden wordt voldaan, dan herleeft de verplichting voor het landbouwbedrijf om een omgevingsvergunning voor het oprichten en in werking hebben van een milieu-inrichting aan te vragen.

In het besluit zijn milieuvorschriften opgenomen ter voorkoming of zo veel mogelijk beperken van gevaar, schade of hinder voor de directe omgeving. Zo bevat het besluit onder andere geluidgrenswaarden die in acht genomen moeten worden.

Publicatie Bedrijven en milieuzonering

In het kader van een goede ruimtelijke ordening vindt afstemming van bestaande en nieuwe functies plaats door het aanhouden van zogenaamde richtafstanden. Hierbij kan gebruik worden gemaakt van de publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' van de VNG (2009). Bij deze richtafstanden wordt rekening gehouden met milieuaspecten als geur-, stof en geluidhinder. De brochure geeft voor kampeerterreinen, vakantiecentra, e.d. (met keuken) (SBI-code 552) een richtafstand van 50 meter ten opzichte van woningen, vanwege het milieuaspect geluid. Voor de milieuaspecten geur en gevaar geldt een richtafstand van 30 meter. Bij uitbreidingen op het recreatieterrein dient met deze afstand rekening te worden gehouden.

Wet geurhinder en veehouderij

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) (Stb. 2006, 531) bevat een landsdekkend beoordelingskader voor geurhinder van veehouderijen die vergunningplichtig zijn op basis van de Wet milieubeheer (Wm). De Wgv vervangt:

- de Wet stankemissie veehouderijen in landbouwontwikkelings- en verwevingsgebieden (was van toepassing in concentratiegebieden);
- de Richtlijn veehouderij en stankhinder 1996, de Brochure veehouderij en hinderwet 1985 en het rapport Beoordeling cumulatieve stankhinder intensieve veehouderijen (waren van toepassing buiten concentratiegebieden).

Voor diercategorieën waarvan de geuremissie per dier is vastgesteld (in de Regeling geurhinder en veehouderij¹⁾ geldt een waarde, maximale geurbelasting²⁾, op een geurgevoelig object. Voor andere diercategorieën³⁾ geldt een minimale afstand van de dierenverblijven ten opzichte van geurgevoelige objecten.

Omgevingsplan Zeeland 2006-2012 (Bufferzones)

Op grond van het Omgevingsplan dient tussen agrarische bedrijven en woon- en verblijfsrecreatiegebieden een afstand van minimaal 100 meter te worden aangehouden. Een kleinere afstand (50 meter) kan gehanteerd worden, indien daarvoor geen noemenswaardige hinder bij de gevoelige bestemmingen(en) optreedt en dit niet leidt tot onevenredige beperkingen voor de betrokken landbouwbedrijven.

Tussen (glas)tuinbouw- en fruitteeltpercelen en woon- en verblijfsrecreatiegebieden dient een afstand van minimaal 50 meter aangehouden te worden. Indien aangetoond kan worden dat geen schadelijke gevolgen voor de volksgezondheid of de natuur zullen optreden, kan een kleinere afstand toelaatbaar zijn. De zoneringen hebben een tweezijdige werking. Zowel bij nieuwe gevoelige als bij nieuwe belastende bestemmingen en grondgebruik dient met de aangegeven afstanden rekening gehouden te worden.

Onderzoek

Activiteitenbesluit

Camping Westhove zal de uitbreiding melden bij het bevoegd gezag. De beoogde activiteiten dienen vervolgens te voldoen aan de voorschriften uit het Activiteitenbesluit. Het aanvragen van een omgevingsvergunning voor het oprichten en in werking hebben van een milieu-inrichting is daarom niet aan de orde.

De gemeente zal nog bezien of de milieuvoorschriften toereikend zijn. Als dit niet zo is, dan zal de gemeente maatwerkvoorschriften opleggen aan de camping.

Besluit Landbouw milieubeheer (Besluit landbouw)

In de omgeving van Camping Westhove zijn binnen een afstand van 200 m geen agrarische bedrijven aanwezig. Op grond van het Besluit landbouw geldt voor dergelijke bedrijven een afstand van 50 meter. Aan deze afstand wordt derhalve ruim voldaan. De bedrijven vormen aldus geen belemmering voor de ontwikkeling van de camping. Omgekeerd zal de camping ook geen belemmering vormen voor de agrarische bedrijven.

Wet geurhinder en veehouderij

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) bevat een landsdekkend beoordelingskader voor geurhinder van veehouderijen die vergunningplichtig zijn op basis van de Wet milieubeheer. Voor diercategorieën waarvan de geuremissie per dier is vastgesteld (in de Regeling geurhinder en veehouderij⁴⁾ geldt een waarde, maximale geurbelasting⁵⁾, op een geurgevoelig

¹⁾ Onder meer vleeskalveren en jong vleesvee, schapen, geiten, biggen en vleesvarkens, legkippen, vleeskuikens, eenden, parelhoenders.

²⁾ De maximale geurbelasting wordt uitgedrukt in odour units per kubieke meter lucht (ouE/m³).

³⁾ Onder meer pelsdieren (nertsen en vossen), paarden. Ook nog niet vastgesteld op grond van de Regeling zijn melkkoeien, rundvee ouder dan 2 jaar.

⁴⁾ Onder meer vleeskalveren en jong vleesvee, schapen, geiten, biggen en vleesvarkens, legkippen, vleeskuikens, eenden, parelhoenders.

⁵⁾ De maximale geurbelasting wordt uitgedrukt in odour units per kubieke meter lucht (ouE/m³).

object. Voor andere diercategorieën¹ geldt een minimale afstand van de dierenverblijven ten opzichte van geurgevoelige objecten.

Publicatie Bedrijven en milieuzonering

Direct ten zuiden van de camping, aan de Westhovenseweg, staan twee woningen. Aan de richtafstand van 50 m wordt voldaan. De beoogde uitbreiding van de camping vindt plaats aan de noordzijde van de camping. De woningen aan de Westhovenseweg zullen hiervan geen hinder ondervinden.

Andere woningen in de omgeving staan op grotere afstand (meer dan 200 m). Voor deze woningen wordt derhalve ruim aan de richtafstand van 50 m voldaan. Er zijn derhalve geen belemmeringen te verwachten.

Besluit Landbouw milieubeheer (Besluit landbouw)

In de omgeving van Camping Westhove zijn binnen een afstand van 200 m geen agrarische bedrijven aanwezig. Op grond van het Besluit landbouw geldt voor dergelijke bedrijven een afstand van 50 meter. Aan deze afstand wordt derhalve ruim voldaan. De bedrijven vormen aldus geen belemmering voor de ontwikkeling van Camping Westhove. Omgekeerd zal de camping ook geen belemmering vormen voor de agrarische bedrijven.

Wet geurhinder en veehouderij

In de omgeving van Camping Westhove zijn geen intensieve veehouderijen aanwezig². Op basis van de Wet geurhinder en veehouderij zijn er daarom geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

Omgevingsplan Zeeland 2006-2012 (Bufferzones)

In het voorgaande is aangegeven dat binnen een afstand van 200 m geen agrarische bedrijven aanwezig zijn. Aan de afstandseis van het Omgevingsplan wordt daarmee voldaan. Op grond het bestemmingsplan Buitengebied kunnen ook geen nieuwe agrarische bedrijven binnen deze afstand worden gevestigd. Evenmin mogen zonder aanlegvergunning van burgemeester en wethouders binnen 50 meter van een verblijfsrecreatief gebied boomgaarden aan te planten. Glastuinbouw is uitsluitend toegestaan in een bouwvlak en als neventak. De conclusie is dat het aspect bufferzones geen belemmering oplevert voor de beoogde ontwikkeling. Het omgekeerde is evenmin het geval.

Conclusie

Ter plaatse van de beoogde camping kan een aanvaardbaar verblijfsklimaat worden gerealiseerd. De camping vormt geen belemmering voor omliggende woningen en/of bedrijven.

4.9. Leidingen

Toetsingskader

Ingevolge milieu- en ruimtelijke ordeningswetgeving gelden rond planologisch relevante leidingen zones waarbinnen mogelijke beperkingen gelden. Planologisch relevante leidingen zijn leidingen waarin de navolgende producten worden vervoerd:

- gas, olie, olieproducten, chemische producten, vaste stoffen/goederen;
- aardgas met een diameter groter of gelijk aan 18";
- defensiebrandstoffen;

¹⁾ Onder meer pelsdieren (nertsen en vossen), paarden. Ook nog niet vastgesteld op grond van de Regeling zijn melkkoeien, rundvee ouder dan 2 jaar.

²⁾ Op basis van de geldende plankaart van het bestemmingsplan Buitengebied van de gemeente Veere blijkt dat er binnen een straal van circa 1.500 m geen intensieve veehouderijen aanwezig.

- warmte en afvalwater, ruwwater of halffabricaat voor de drink- en industriewatervoorziening met een diameter groter of gelijk aan 18".

Daarnaast dienen optisch vrije paden beschermd te worden.

Beoordeling en conclusie

Binnen het projectgebied en in de directe omgeving daarvan liggen geen planologisch relevante leidingen. Dit aspect vormt aldus geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkelingen.

4.10. Lichtuitstraling

Toetsingskader

Op grond van het Omgevingsplan dient het aspect lichthinder nadrukkelijk te worden meegenomen bij de ontwikkeling (én beoordeling) van nieuwe plannen in het landelijk gebied van onder andere én vooral de regio Walcheren. Nieuwe initiatieven met een aanzienlijke lichtuitstraling vormen een aantasting van de omgevingskwaliteit en zijn om die reden niet aanvaardbaar.

Beoordeling en conclusie

Op de camping wordt vooral gebruik gemaakt van zogenoemde oriëntatieverlichting. Ten einde ook hier de lichtuitstraling naar het relatief donkere buitengebied tot een minimum te beperken, wordt uitgegaan van relatief lage lichtmasten en een type verlichtingsarmatuur met weinig lichtuitstraling naar de omgeving (opzij en/of omhoog).

4.11. Verevening

Vereveningsopgave

Camping Westhove zal een vereveningsbijdrage moeten betalen. Deze vereveningsopgave bedraagt € 1.000,- per extra eenheid. De totale vereveningsopgave bedraagt (37 x €1.000,- =) € 37.000,-.

Vereveningsbijdrage

Momenteel is nog niet vastgelegd in welke projecten de vereveningsbijdrage zal worden geïnvesteed. Er wordt gedacht aan een investering in het Wandelnetwerk Walcheren.

In overleg met SLZ wordt de bijdrage geïnvesteed in het netwerk van wandelpaden op Walcheren. Gestreefd wordt naar een herkenbare investering. Dit kan in de naamgeving van het pad of de inrichting van een rustplek met naamsvermelding. In een nog op te stellen brief zal SLZ verklaren dat een dergelijke investering op Walcheren zinvol verricht kan worden. Een en ander zal worden vastgelegd in nadere bindende afspraak.

4.12. Financiële uitvoerbaarheid

De gemeente is van mening dat er geen belemmeringen zijn aangaande de financiële uitvoerbaarheid. Voorliggende ontwikkeling wordt geheel bekostigd door de initiatiefnemer. De door de initiatiefnemer aan de gemeente overgelegde gegevens tonen afdoende aan dat deze de benodigde investeringen financieel kan dragen. Een exploitatieplan is niet noodzakelijk aangezien het kostenverhaal met een overeenkomst tussen initiatiefnemer en gemeente is voorzien.

4.13. Conclusie

De beoogde ontwikkeling past binnen het beleid van provincie en gemeente. Vanuit de ruimtelijke en de milieutechnische deelaspecten zijn geen belemmeringen naar voren gekomen die de uitbreiding en kwaliteitsverbetering van de camping niet toe te staan.



- Legenda**
- Standplaats toeristisch met oppervlakten
zonder privé-sanitair (265)
met privé-sanitair (61)
 - Camperplaats (31)
 - Verhuurchalet met privé-terras (46)
 - Openbare ruimte rond verhuurchalets
 - Sanitaire unit (privé)
 - Centrumvoorziening
 - Hoofdinfrastructuur
 - Parkeerplaats verhard (108)
 - Parkeerplaats onverhard (297)
 - Berm
 - Speelplek
 - Interne beplanting
 - Randbepanting
 - Sloten rond camping
 - Beheerderswoning
 - Privé-terrein
 - Groene rand privé-terrein
 - Bebouwingsvrije zone
(BP Kampeertreinen, 2008)

opdrachtgever

onderwerp

identificatie

projectnummer

030193.008582.00

Camping Westhove

Inrichtingsplan 2011-2017

planfase

datum

09-08-2011

fase

ontwerp

tekening

schaal

1:1000

afmeting

630x560

bestand

088K-inr

bijlage bij

Inrichtingsplan

Postbus 430
4330 AK Middelburg
0118-633344

mburg@rboi.nl

www.rboi.nl

referte

getekend

ir. J.J. van den Berg

slu

noordpijl