

Veere

Camping Schoolzicht

ruimtelijke onderbouwing kwaliteitsverbetering en uitbreiding

identificatie

projectnummer:

030184.007494.02

opdrachtleider:

ing. J.C.C.M. van Jole

opdrachtgever:

Camping Schoolzicht

planstatus

datum:

09-08-2011

definitief

Inhoud van de toelichting

1. Inleiding	blz. 3
1.1. Aanleiding en doel	3
1.2. Vigerend bestemmingsplannen	4
1.3. Opzet plantoelichting	5
2. Planbeschrijving	7
2.1. Huidige situatie	7
2.2. Beoogde ontwikkeling	8
2.3. Planologische afweging	11
3. Toetsing aan beleid	13
3.1. Nationaal beleid	13
3.2. Omgevingsplan Zeeland 2006 – 2012	14
3.3. Gemeentelijk beleid	15
3.4. Conclusie	16
4. Sectorale toetsen	17
4.1. Water	17
4.2. Archeologie	19
4.3. Ecologie	21
4.4. Verkeer en parkeren	23
4.5. Wegverkeerslawaaï	25
4.6. Luchtkwaliteit	25
4.7. Bodem	26
4.8. Externe veiligheid	27
4.9. Omliggende functies	27
4.10. Leidingen	30
4.11. Lichtuitstraling	30
4.12. Tweede bedrijfswoning	30
4.13. Verevening	31
4.14. Financiële uitvoerbaarheid	33
4.15. Conclusie	33

Bijlagen:

1. Berekening persriolering

Nabij de kern Aagtekerke ligt Camping Schoolzicht. De camping is voornemens om een aanzienlijke kwaliteitsverbetering te realiseren. Momenteel voldoet de inrichting van de camping op een aantal punten niet aan de wensen van de eigenaar en de gasten. De beoogde ontwikkeling voorziet in verbetering van de landschappelijke inpassing van camping, sanering van het (aangrenzende) landbouwbedrijf, de bouw van een nieuwe schuur, vergroting van de oppervlakte van standplaatsen, sloop van twee bestaande agrarische bedrijfswoningen en de realisatie van een nieuwe bedrijfswoning behorende bij de camping. Om de kwaliteitsverbetering mogelijk te maken, is ook uitbreiding (in oppervlakte en aantal eenheden) nodig.



De beoogde ontwikkeling past niet in de vigerende bestemmingsplannen Kampeerterreinen en Buitengebied.

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 Schoolzicht is planologisch-juridisch geregeld in het bestemmingsplan Kampeerterreinen (vastgesteld 26 juni 2008) en de 1^e herziening (vastgesteld 15 april 2010) hiervan, zie figuur 1.2. De gronden hebben daarin de bestemming 'Recreatieve doeleinden' met de subbestemming 'kampeertrein'. Op grond van de 1^e herziening is een maximum oppervlakte 1.771 m² aan gebouwen voor centrale voorzieningen toegestaan. De reeds aanwezige bedrijfswoning wordt hier niet bij meegeteld. Met toepassing van de in de 1^e herziening opgenomen vrijstellingsbevoegdheid is een uitbreiding tot ten hoogste 2.043 m² toegestaan. Daarbij is het principe van verevening van toepassing.

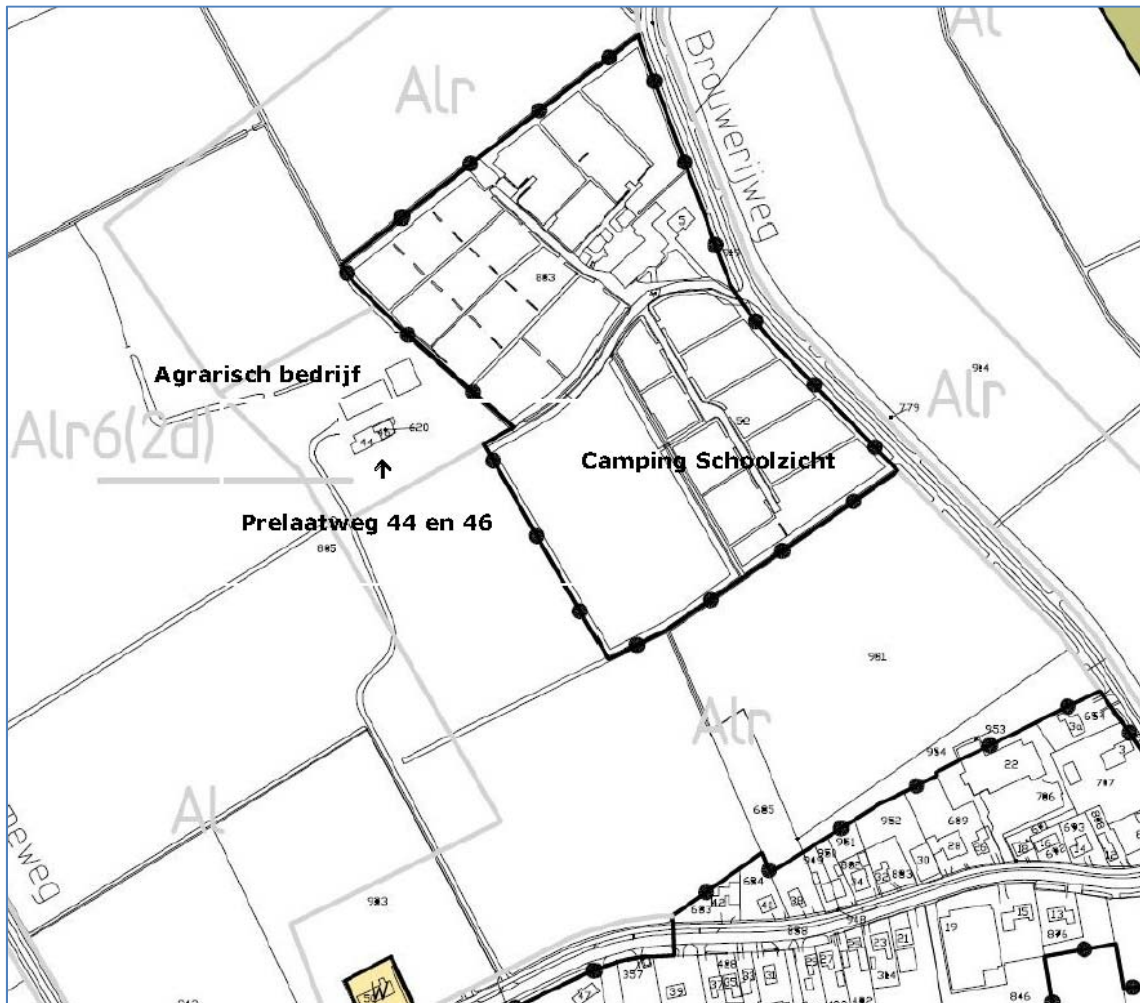
Langs de randen van het terrein is een 12 meter brede "Bebouwingsvrije zone landschappelijke inpassing"opgenomen. Hierin zijn momenteel nog enkele chalets of stacaravans aanwezig.



Figuur 1.2. Fragment plankaart van het vigerende bestemmingsplan Kampeerterreinen (na 1^e herziening)

Uitbreiding camping: Bestemmingsplan Buitengebied

De eigenaren van de camping oefenen naast de exploitatie van een camping nog een agrarisch bedrijf uit. Dit bedrijf ligt direct achter de camping en wordt via de camping ontsloten. Het agrarisch bedrijf en de gronden van de uitbreiding zijn planologisch geregeld in het bestemmingsplan Buitengebied 1999. De gronden hebben de bestemming 'Agrarisch gebied met landschappelijke waarde' (Alr) tevens randzone. Binnen het agrarische bouwvlak zijn twee bedrijfswoningen toegestaan.



Figuur 1.3. Fragment plankaart van het vigerende bestemmingsplan Buitengebied (na 2^e herziening)

1.3. Opzet plantoelichting

De voorliggende ruimtelijke onderbouwing heeft de volgende opbouw. In hoofdstuk 2 worden de huidige situatie en de nieuwe ruimtelijke planopzet van de camping 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

De camping ligt aan de Brouwerijweg aan de westkant van Aagtekerke. De specifieke doelgroep van de camping bestaat uit families, veelal gezinnen met kinderen. De camping beslaat een oppervlak van 5,3 hectare en beschikt over 229 standplaatsen. Daarnaast is er 2,1 hectare die op grond van een overeenkomst tussen de gemeente en de campingeigenaar uit 2003 gebruikt mag worden ten behoeve van de camping voor parkeren en spel. Dit gebruik is echter niet planologisch geregeld.

Direct aangrenzend aan de camping zijn de agrarische bedrijfsgebouwen aanwezig, waaronder twee woningen (Prelaatweg 44 en 46, zie figuur 1.3). De camping en het agrarisch bedrijf zijn dusdanig met elkaar verweven dat de woningen die oorspronkelijk behoorden bij het agrarische bedrijf (Prelaatweg 44 en 46) nu ook onderdeel uitmaken van de camping. Een woning is in gebruik als tweede bedrijfswoning, de andere woning is momenteel in gebruik als recreatiewoning. Het agrarisch bedrijf (akkerbouwbedrijf) is 16,2 hectare groot.

Tabel 2.1. Overzicht van oppervlakten

gebied	oppervlakte (ha)
bestaande camping	5,3
recreatief gebruik toegestaan in 2003	2,1
huidig landbouwbedrijf	16,2
totaal	23,6

De bestaande camping is op te delen in twee deelgebieden die worden gescheiden door een hoofdweg. Het zuidelijk deel van de camping bestaat voornamelijk uit toeristische plaatsen (70 plaatsen) en tevens een gedeelte met 47 vaste standplaatsen. Het noordelijk deel bestaat uitsluitend uit 112 toeristische plaatsen. Aan het einde van de hoofdweg op de camping liggen een parkeerterrein en een groot speelveld. De hoofdweg komt uit op het agrarisch erf.

Rondom de gehele camping is een groenstrook aanwezig. Op het terrein zelf zijn er diverse groenvoorzieningen die voor geleiding van het terrein zorgen. De breedte van die stroken, varieert van circa 3 tot 10 meter breed. De camping beschikt over één bedrijfswoning (Brouwerijweg 5).

Het huidige terrein bevat een aantal knelpunten, dat dient te worden opgelost. Uitbreiding van het terrein is hierdoor noodzakelijk. Vooral de relatief kleine oppervlakten van de toeristische standplaatsen (oppervlakte van 100 - 120 m²) en knelpunten op het vlak van parkeren, speelvoorzieningen, brandveiligheid dienen op korte termijn te worden aangepakt. Ook is behoefte aan een tweede bedrijfswoning.

Bij de entree aan de Brouwerijweg zijn diverse centrale voorzieningen aanwezig: de receptie, wasserette, vaatwasruimte, snackbar, recreatieruimte, milieustraat en sanitaire voorzieningen. De privéontsluiting van het agrarisch erf naar de Prelaatweg is tevens een noodontsluiting voor de camping.

Tabel 2.2. Huidige bebouwing camping

gebouw	oppervlakte m ²
bestaande centrale voorzieningen	1.362
totaal	1.362

Tabel 2.3. Huidige bebouwing agrarisch bouwvlak

gebouw	volume m ³	oppervlakte m ²
oude wagenschuur	731	204
mestkelder onder oude wagenschuur	75	
damwandloods	1.667	261
mestkelder onder damwandloods	530	
historische schuur		363
twee bedrijfswoningen	1.000	239
totaal	4.003	1.067

2.2. Beoogde ontwikkeling

Voor de camping is een kwaliteitsverbeteringsplan opgesteld dat voorziet in een uitbreiding van het aantal standplaatsen en goede landschappelijke inpassing¹⁾. De bestaande agrarische bebouwing, waaronder de woningen Prelaatweg 44 en 46, wordt gesaneerd ten behoeve van de beoogde uitbreiding van de camping.

De beoogde kwaliteitsverbetering voorziet in de volgende aspecten:

- nieuwe ontsluitingsstructuur;
- nieuwe collectieve voorzieningen;
- landschappelijke inpassing;
- grootte en type standplaatsen.

Hieronder worden de genoemde aspecten met betrekking tot de kwaliteitsverbetering nader toegelicht. Voor een uitgebreide beschrijving van de kwaliteitsverbetering wordt verwezen naar het kwaliteitsverbeteringsplan.

Nieuwe ontsluitingsstructuur

De huidige ontsluitingsstructuur wordt aangepast en krijgt een hoogwaardige ruimtelijke uitstraling. Zo wordt de hoofdontsluiting gekenmerkt door een laanprofiel met een breedte van 11 meter. In dit profiel zijn een weg van 5 meter, een vrijliggend voetpad en een dubbele bomenrij aan weerszijden van de weg opgenomen.

Aan de hoofdontsluiting zullen geen standplaatsen gelegen zijn. De standplaatsen zijn alleen via de aftakkingen bereikbaar. Deze wegen zijn in de meeste gevallen 5 meter breed bestaande uit een (verharde) rijloper van 3 meter breed en aan weerszijden een berm van 1 meter. De wegen zijn alle doodlopend zodat autoverkeer rond de standplaatsen beperkt blijft en er geen sluipverkeer is. De bestaande weg ten noordwesten van het toiletgebouw wordt afgesloten voor autoverkeer. De ontsluiting van de achterliggende velden zal via de

¹⁾ Kwaliteitsverbeteringsplan Camping Schoolzicht, 25-01-2010, RBOI Middelburg B.V.

nieuwe ontsluiting, die is geprojecteerd tussen de huidige camping en het uitbreidingsterrein, plaatsvinden. Door het afsluiten van de weg zal de situatie rond de centrale voorzieningen veiliger worden. De huidige noodontsluiting naar de Prelaatweg blijft behouden.



Figuur 2.1. Beoogde situatie uit het Kwaliteitsverbeteringsplan

Tabel 2.4. Toekomstige bebouwing op het recreatieterrein

gebouw	oppervlakte m ²
bestaande centrumvoorzieningen ¹⁾	1.362
historische speelschuur	363
nieuwe schuur opslag/berging dierenverblijf (10 bij 24,5)	245
nieuwe speelschuur (10 bij 23)	230
bluswaterkelder in bestaande mestkelder (bebouwing geen gebouw zijnde 261 m ² en 500 m ³)	261
tweede bedrijfswoning	200
totaal oppervlakte bebouwing	2.661

Nieuwe collectieve voorzieningen

Er komen de volgende collectieve voorzieningen:

- ruime parkeervoorziening;
- voldoende ruimte voor parkeren vóór de slagboom;
- binnenspeeltuin;
- speelschuur voor het recreatieteam;
- groot speelveld;
- speelstraten bij de vaste standplaatsen;

¹⁾ In het bestemmingsplan kampeerterreinen behoort bij het bepalen van de huidige of toelaatbare oppervlakte bebouwing, de bedrijfswoning niet tot de centrumvoorzieningen.

- dierenweide en nieuwe werkschuur;
- nieuwe (tweede) bedrijfswoning aan de zijde van de Brouwerijweg;
- sanering oude agrarische bedrijfsopstallen, mestkelders en voormalige bedrijfswoningen (de functie van het agrarische erf komt volledig te vervallen);
- omvorming van mestkelder tot kelder voor bluswater.

Landschappelijke inpassing en groenvoorzieningen

Rondom het gehele uitbreidingsterrein is voorzien in een 10 meter brede beplantingsstrook en waar nodig een schouwstrook. Op het uitbreidingsterrein zijn schouwstroken aangelegd langs de sloten die ook grenzen aan eigendom van derden. Een deel van deze beplanting is al gerealiseerd in het kader van de ingebruikname van het parkeerterrein en speelveld.

Op de huidige camping wordt de randbeplanting aan de zuidelijke en oostelijke rand verbreed naar 10 meter. Aan de noordelijke rand is ervoor gekozen om de huidige beplanting te behouden en te verdichten. De camping grenst hier aan een grootschalige open ruimte en er is geen direct zicht op de camping van dichtbij. Daarom kan worden volstaan met een breedte van 5 meter (met een wal van 2 meter).

Aan de noordzijde van de camping is de groenstrook over een beperkte lengte 5 meter breed. De realisering van een 10 meter brede groenstrook zou een ingrijpende herinrichting van dit deel van de camping tot gevolg hebben (aantasting structuur), waardoor een groot aantal eenheden verplaatst zou moeten worden. Door de beperking van de breedte van de groenstrook tot 5 meter wordt de structuur van het terrein niet aangetast.

De bestaande groenstroken die zorgen voor geleiding van het terrein en de hofjes en standplaatsen onderling herkenbaar maken, blijven gehandhaafd.

In de zone tussen de camping en de bebouwing aan de Prelaatweg wordt een dierenweide aangelegd. Voor het overige blijft deze zone agrarisch in gebruik. De aanleg van extra recreatienatuur is uit bedrijfseconomisch niet verantwoord.

Bluswater

Een van de voormalige mestkelders wordt ingericht ten behoeve van een bassin voor bluswater.

Aantal, grootte en type standplaatsen

Het bestaande terrein wordt geheel heringericht, het totaal aantal standplaatsen neemt toe van 229 naar 265 en heeft de volgende onderverdeling:

- 168 toeristische standplaatsen;
- 75 vaste standplaatsen met een oppervlakte van 256 m² (productdifferentiatie);
- 22 kampeerhuisjes op standplaatsen met een oppervlakte van 256 m² (productdifferentiatie).

In de toekomstige situatie heeft het campingterrein een oppervlakte van circa 13,6 hectare en neemt dus toe met 8,3 hectare. In de beoogde situatie bedraagt de bruto oppervlakte 513 m² per standplaats. Dit is circa 200 m² meer dan in de huidige situatie.

Onderbouwing extra eenheden en bebouwing

De beoogde kwaliteitsverbetering vergt een grote investering die het gevolg is van de volgende ingrepen:

- herstructurering van de bestaande camping door het verplaatsen van alle jaarplaatsen en herinrichting van de bestaande camping met uitsluitend toeristische standplaatsen;
- voldoen aan de eisen ten aanzien van brandveiligheid;
- verbetering landschappelijke inpassing, waardoor standplaatsen gesaneerd worden;

- verhogen van de verkeersveiligheid door de aanleg van extra parkeerplaatsen, zowel op de camping als bij de entree;
- aanleg van een nieuwe ontsluitingsstructuur ter verhoging van de veiligheid;
- uitbreiding van de sport en spelaccommodatie.

Het gevraagde aantal extra eenheden betreft 16 % van het aantal gegunde eenheden. Dit is meer dan 10%, die in het beleid van de gemeente mogelijk is. Dit hoger aantal is noodzakelijk vanwege de volgende ingrepen:

- ontmanteling van het agrarisch bedrijf;
- verwijdering van asbest van de landbouwschuren;
- saneren van mestkelders;
- restauratie van de historische landbouwschuur.

Duurzaamheid

Duurzaamheid omvat veel aspecten. In de huidige situatie vormt duurzaamheid een element in de afwegingen die worden gemaakt. De restauratie van de historische schuur is daar een voorbeeld van. De beoogde nieuwbouw zal ook duurzaam worden uitgevoerd. In de uitvoering van het kwaliteitsverbeteringsplan wordt gezien of zonnecollectoren of zonnecellen worden aangebracht op de dakvlakken.

Thematisering

Schoolzicht is gericht op een specifieke doelgroep. De activiteiten op de camping zijn ook op deze doelgroep gericht. Er is hier dus sprake van een thematisering die in de gehele bedrijfsvoering en specifieke activiteiten zijn verweven. Thematisering van de kampeerhuisjes (chalets) wordt niet voorgestaan. Er wordt wel gekozen voor een type huisje dat geïnspireerd is op kleur en materiaalgebruik dat in de regio voorkomt. Ook hier speelt het aspect duurzaamheid een rol bij de afweging van materiaalgebruik en energieverbruik.

2.3. 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.
- Hoewel de Brouwerijweg relatief smal is, zijn er geen zwaarwegende knelpunten op het vlak van verkeersveiligheid.

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. Nationaal beleid

Met betrekking tot het nationaal beleid is de Nota Ruimte van belang. De Nota Ruimte bevat de visie van het kabinet op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland en de belangrijkste bijbehorende doelstellingen voor de komende decennia.

Economische vitaliteit

In de Nota Ruimte is de economische vitaliteit als belangrijk speerpunt opgenomen. Vitaliteit van het platteland moet worden versterkt onder andere door ruimte te geven aan aanpassing van de toeristisch-recreatieve mogelijkheden.

De groei en samenstelling van de bevolking en de toenemende vrijetijdsbesteding vragen om aanpassing van het huidige toeristisch-recreatieve aanbod. De recreatiesector moet de ruimte krijgen om te kunnen anticiperen op de veranderende behoefte van de samenleving. Provincies dienen hiervoor voldoende ruimte te scheppen in hun streekplannen. Concreet betekent dit dat rekening moet worden gehouden met nieuwe vormen van recreatie en toerisme en met uitbreiding en aanpassing van bestaande toeristische en verblijfsrecreatieve voorzieningen.

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, kreekruggen, kommen en vlietbergen;
- de herkenbare structuur van kreekruggen en (open) poelgronden.

Het beleid is gericht op het behouden en versterken van deze kernkwaliteiten.

Ruimtelijke ontwikkelingen zijn binnen nationale landschappen mogelijk, mits de kernkwaliteiten van het landschap worden behouden of worden versterkt. In paragraaf 3.2 wordt nader ingegaan op het Nationaal Landschap.

Toetsing voorgenomen ontwikkelingen

De Nota Ruimte is van een hoog abstractieniveau en leent zich moeilijk voor de toetsing van de concrete initiatieven. In het algemeen kan worden geconcludeerd dat de rijksoverheid lagere overheden meer kansen biedt in het ontwikkelen van eigen ruimtelijk en kampeerbeleid. De voorgenomen kwaliteitsverbeteringen en uitbreidingen van camping Schoolzicht zijn in overeenstemming met de hoofdlijnen van het rijksbeleid.

3.2. 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).

Nationaal landschap

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

De beoogde ontwikkeling vormt dus geen aantasting van de kernkwaliteiten. De camping ligt als losse groene eenheid in het landschap. Tussen de bebouwing van Aagtekerke en de camping is een open ruimte aanwezig die voor voldoende afstand zorgt.

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. Er zijn twee hoofdvormen van het principe:

- Verevening door een investering te doen in de omgevingskwaliteit of publieke voorzieningen.
- De ruimte voor ruimte benadering.

In paragraaf 4.13 wordt ingegaan op de vereveningsopgave van camping Schoolzicht en de wijze waarop hieraan invulling is gegeven.

Belvédère gebied

Walcheren is een provinciaal Belvédère gebied. De relevante karakteristieken zijn:

- 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 3.3.

3.3. 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 uit 2008 (het 'basisplan'). Korthedshalve 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 Schoolzicht 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. Ten aanzien van ontwikkelingen gelden de wensen:

- versterken karakter kreekkruggen;
- instandhouding en ontwikkeling wegbepanting;
- eventuele uitbreiding bebouwing bij voorkeur passend op de kreekkrug;
- combineren bebouwing met erfbeplanting.

Toetsing

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

- 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 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. 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 de huidige camping wordt de randbeplanting aan de zuidelijke en oostelijke rand verbreed naar 10 meter. Aan de noordelijke rand is ervoor gekozen om de huidige beplanting te behouden en te verdichten. De camping grenst hier aan een grootschalige open ruimte en er is geen direct zicht op de camping van dichtbij. Er is hier gekozen voor een beplanting met een breedte van 5 meter (met een wal van 2 meter). Een groenstrook van 10 meter zou de structuur van het terrein aantasten en zou de verplaatsing van een groot aantal extra eenheden noodzakelijk maken.

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.

3.4. Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling past binnen het nationale, 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.

4.1. Water

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 Scheldestromen, 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 Schoolzicht de volgende gegevens opgenomen.

- Het plangebied (en de omgeving) is matig zettinggevoelig.
- Er zijn op het perceel ruime mogelijkheden voor infiltratie.
- Het plangebied staat niet onder invloed van zoute kwel.
- Er is sprake van een geringe zoetwatervoorraad (belvorming).
- Het gebied is aangeduid als minder geschikt voor stedelijke ontwikkeling. Het terrein rondom de oude boerderij is aangeduid als geschikt. Dit houdt in dat het grootste deel van het gebied kwetsbaar kan zijn in gevallen van extreme neerslag. Voor realisering van de ontwikkeling zijn mogelijk aanvullende maatregelen noodzakelijk om nadelige effecten op het watersysteem te voorkomen.
- Het plangebied ligt niet in een aandachtsgebied vanuit water (de kans op inundatie vanuit het oppervlaktewater is dus gering).
- In de (directe) omgeving van het plangebied zijn geen natuurgebieden aanwezig met een hydrologische bufferzone.

Het huidige watersysteem

Het maaiveld ligt op ongeveer op N.A.P.-hoogte. 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. Gezien het geringe oppervlak aan water in het plangebied zal het hemelwater dat in dit gebied valt zijn weg zoeken naar het grondwater of oppervlaktewater.

Het polderpeil is voornamelijk afgestemd op de agrarische belangen. 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

vrij verval loost op de gemeentelijke persleiding. Hemelwater is in de huidige situatie afgekoppeld van de riolering. Er zijn geen problemen met het grondwater.

Toekomstig watersysteem

Bij het inrichtingsvoorstel voor de beoogde kwaliteitsverbetering van camping Schoolzicht is rekening gehouden met de relevante waterhuishoudkundige criterium die door de waterbeheerder zijn aangegeven. 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 volledig worden afgekoppeld (alle dakoppervlakken). Het regenwater afkomstig van het dakoppervlak is schoon en wordt rechtstreeks naar het oppervlaktewater afgevoerd. Als gevolg van de beoogde kwaliteitsverbetering zal het verhard oppervlak toenemen met circa 7.415 m ² (bebouwing en infrastructuur). De noodzakelijk extra waterberging betreft 556 m ³ . (75 mm per vierkante meter verharding). De toelaatbare stijging van het waterpeil in de aangrenzende sloot is 70 cm (zp - 1,2 meter en peilstijging T100 tot -0,5 meter). De benodigde oppervlakte komt daarmee op 794 m ² . De ontwikkeling voorziet mede daarom in het realiseren van nieuw oppervlaktewater middels het verbreden van de watergang aan de noordzijde (lengte 280 meter) met minimaal 2,8 meter (gemeten op de insteek). Dit water wordt gerealiseerd binnen het bestemmingsplan Buitengebied. Overlast (inundatie) vanuit oppervlaktewater wordt niet verwacht.
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 niet veranderen. In verband met de beperkte capaciteit van de huidige persleiding (doorsnede 63 mm) is door Istimewa een capaciteitsberekening uitgevoerd. In bijlage 1 is de memo met rekenresultaten weergegeven. Geconcludeerd wordt dat de pompen een capaciteitsverhoging van 15-20% kunnen opvangen mits er in de persleiding naar het lozingspunt geen verandering optreedt.
Watervoorziening/-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.	De waterbeheerder vraagt nadrukkelijk aandacht voor hergebruik van water in het bouwontwerp. Neerslagwater is van goede kwaliteit. Door het gebruik van regenwater kan op het drinkwatergebruik worden bespaard. Regenwater kan nut-

THEMA	WATERDOELSTELLING	UITWERKING
	Het tegengaan van nadelige effecten van veranderingen in ruimtegebruik op de behoefte aan water.	tig gebruikt worden, bijvoorbeeld voor het doorspoelen van het toilet. Bij het bouwontwerp zal worden gezien of een dergelijke maatregel exploitabel technisch te verantwoorden is. Daarnaast wordt de oude mestkelder, onder de damwandloods (veilig) ingericht ten behoeve van de berging van bluswater. Deze afgesloten kelder moet altijd gevuld zijn.
Volksgezondheid (water gerelateerd)	Minimaliseren risico watergerelateerde 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 in zijn algemeenheid worden geminimaliseerd door het aanbrengen van een brede beplantingsstrook tussen de camping en de watergangen. Daarnaast worden mestkelders verwijderd, met uitzondering van de grote mestkelder die zal worden gebruikt voor de berging van bluswater (gesloten kelder).
Bodemdaling	Voorkómen van maatregelen die (extra) maaiveldsdalingen met name in zettingsgevoelige gebieden kunnen veroorzaken.	De polderpeilen worden niet aangepast. Bodemdaling zal niet optreden.
Grondwateroverlast	Tegengaan/Verhelpen van grondwateroverlast.	Er is geen grondwateroverlast.
Oppervlaktewaterkwaliteit	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 afkoppelbeslisboom. Er zijn (daardoor) geen nadelige gevolgen voor de waterkwaliteit.
Grondwaterkwaliteit	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.
Onderhoud watergangen	Oppervlaktewater dient adequaat onderhouden te kunnen worden	Op het uitbreidingsterrein zijn langs de sloot aan de zuid en oostkant onderhoudsstroken aangelegd met een breedte van 5 meter. Aan de noordzijde van de verbrede watergang vindt het beheer plaats vanaf de andere zijde, die ook eigendom is van de initiatiefnemer. De randbeplanting en eventuele erfafscheidingen worden op minimaal 1 meter uit de insteek van de sloot geplant c.q. geplaatst.

Conclusie

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

4.2. Archeologie

De Walcherse Archeologische Dienst (WAD) heeft aangegeven dat archeologisch onderzoek niet noodzakelijk is.

Gebied 1 ten westen van de huidige camping tot tegen de Krommeweg aan

Voor dit gebied geldt dat zij voor het grootste gedeelte in een lager gelegen poelgebied naast de kreekruggen ligt. De archeologische verwachting betreft hier resten uit de ijzertijd en de

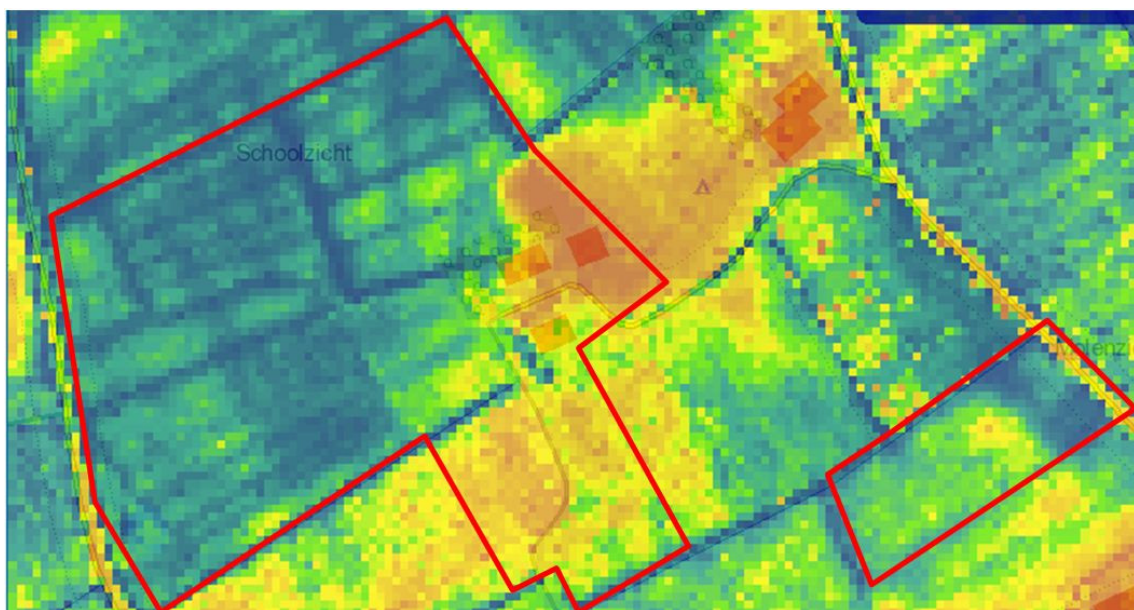
Romeinse tijd in de top van het onderliggende veen. Deze top bevindt zich hier circa 1 meter onder huidig maaiveld. In het kader van de uitbreiding van de camping zullen in dit gebied alleen bodemingrepen plaatsvinden die samenhangen met het verleggen van kabels en leidingen. Deze ondiepe bodemingrepen bedreigen daarom niet de eventueel aanwezige archeologische resten, die dieper zijn te verwachten. De WAD adviseert dan ook om deze bodemingrepen vrij te stellen van archeologisch onderzoek.

Wel is ter hoogte van de bestaande boerderijgebouwen een nieuw te bouwen loods gepland. Deze gebieden lijken op een uitloper van een kreekrug te staan. Deze hoger gelegen kreekruggen werden in de middeleeuwen verkozen als nederzittingslocaties. Hier kunnen dus direct onder de bouwvoor resten uit de middeleeuwen verwacht worden. De precieze vorm van de nieuwe loods is nog niet bekend. De funderingswijze zal echter niet veel verschillen van die van huidige loodsen. Dit zal zijn door middel van funderingssleuven of poeren, die gezamenlijk niet de oppervlakte van 500 m² zullen overschrijden. Zij zullen om deze reden in lijn met de bouwregels in het bestemmingsplan vrijgesteld zijn van archeologisch onderzoek. Blijkt bij de definitieve plannen van de nieuw te bouwen loods dat voor de fundering een gat of sleuven gegraven moeten worden die dieper gaan dan 40 cm en die in totaal een oppervlak beslaan groter dan 500 m², dan adviseert de WAD alsnog een verkennend archeologisch onderzoek ter plaatse.

Gebied 2 zuiden van de camping tegen de Brouwerijweg aan

Voor dit gebied geldt dat het meeste van het gebied lager gelegen is. Een kleine locatie is hoger gelegen. Over het algemeen geldt ook voor dit gebied dat de archeologische verwachting vooral resten uit de ijzertijd en de Romeinse tijd betreft. Deze bevinden zich in de top van het (eventueel intact aanwezige) onderliggende veen. In de regel is dat hier circa 1 meter onder maaiveld. Deze resten zullen niet bedreigd worden door de graafwerkzaamheden ten behoeve van de geplande gebouwtjes. De WAD adviseert dan ook om deze graafwerkzaamheden vrij te stellen van archeologisch onderzoek.

In het gebied zijn ook twee vijvers gepland. De graafwerkzaamheden reiken niet tot het veen en zijn kleiner dan 500 m². De aanleg ervan is daarmee vrijgesteld van archeologisch onderzoek.



Figuur 4.1. Camping Schoolzicht op de kaart van het Actueel Hoogtebestand Nederland

4.3. Ecologie

In deze paragraaf is de bestaande situatie vanuit ecologisch oogpunt beschreven en is vermeld welke ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt. Vervolgens is aangegeven waaraan deze ontwikkelingen – wat ecologie betreft – moeten worden getoetst.

Huidige situatie en beoogde ontwikkeling

Het uitbreidingsterrein van de camping plangebied is momenteel in gebruik als akkerland. De voor de toetsing relevante werkzaamheden zijn:

- bouwrijp maken en sanering van gebouwen;
- aanleggen van de camping en realiseren van gebouwen;
- gebruik van het gebied.

Toetsingskader

Het toetsingskader betreft de volgende wetgeving.

Gebiedsbescherming: Natuurbeschermingswet 1998

Voor de gebiedsbescherming vormt de Natuurbeschermingswet 1998 (Nbw) het juridisch kader. Onderzocht moet worden of de ontwikkeling negatieve effecten kan hebben op beschermde gebieden (binnen en buiten plangebied).

Gebiedsbescherming: Ecologische hoofdstructuur

De Nota Ruimte geeft het beleidskader voor de duurzame ontwikkeling en een verantwoord toekomstig grondgebruik in de vorm van onder andere de Ecologische hoofdstructuur (EHS). De EHS is een samenhangend netwerk van bestaande en te ontwikkelen natuurgebieden. Het netwerk wordt gevormd door kerngebieden, natuurontwikkelingsgebieden en ecologische verbindingzones. De EHS is op provinciaal niveau uitgewerkt in de Provinciale Ecologische Hoofdstructuur (PEHS). Aantasting van de kwaliteiten van de EHS is in principe niet toegestaan.

Soortbescherming Flora- en faunawet

Voor de soortenbescherming is de Flora- en faunawet van toepassing. Deze wet is gericht op de bescherming van dier- en plantensoorten in hun natuurlijke leefgebied. De Flora- en faunawet bevat onder meer verbodsbepalingen met betrekking tot het aantasten, verontrusten of verstoren van beschermde dier- en plantensoorten, hun nesten, holen en andere voortplantings- of vaste rust- en verblijfsplaatsen.

Onderzoek: Gebiedsbescherming

Het plangebied vormt geen onderdeel van een natuur- of groengebied met een beschermde status, zoals Natura-2000. De planlocatie maakt ook geen deel uit van de Provinciale Ecologische Hoofdstructuur (PEHS). Deze natuurgebieden liggen op grote afstand van het plangebied en worden niet beïnvloed door de relatief kleinschalige ingreep. Gebiedsbescherming komt derhalve in deze paragraaf niet meer aan de orde.

Onderzoek: Soortenbescherming

De huidige ecologische waarden zijn vastgesteld aan de hand van een veldverkenning op 15 juli 2010, algemene ecologische kennis en verspreidingsatlassen/gegevens (Broekhuizen, 1992; Limpens, 1997, www.ravon.nl, FLORON, 2002, en www.waarneming.nl) waarin de waarnemingen zijn aangegeven.

Planten

Op akkers komen geen beschermde planten voor.

Vogels

Er is een kleine kans dat er broedvogels in de akker aanwezig zijn. Het betreft hier specifieke vogels als graspieper en, gele kwikstaart. Er zijn geen broedvogels met een vaste nestplaats. Rond het agrarische erf komen broedvogels voor als merel, heggemus en witte kwikstaart.

Zoogdieren

In het plangebied zijn algemene zoogdieren te verwachten als mol en veldmuis. Het betreft hier algemene soorten die staan vermeld op tabel 1 van de Flora- en faunawet. Grootschalige akkerbouwgebieden vervullen geen functie als foerageergebied van vleermuizen. De te slopen gebouwen zijn niet geschikt als verblijfplaats voor vleermuizen (enkelsteen en geen afgesloten zolderruimte/dakconstructie)

Amfibieën

Akkerland is ongeschikt als leefgebied voor amfibieën. Door het ontbreken van open water zijn er ook geen voortplantingswateren aanwezig. Het agrarisch erf heeft slechts zeer beperkte kwaliteiten als landbiotoop voor amfibieën. Verwacht wordt dat er in het plangebied totaal geen amfibieën aanwezig zijn.

Overige soorten

Het plangebied is ongeschikt als biotoop voor beschermde vissen, reptielen en insecten (vlinders, sprinkhanen en libellen). Genoemde beschermde soortengroepen stellen hoge eisen aan hun leefgebied; het plangebied voldoet hier niet aan.

Toetsing*Bouwrijp maken en sloop gebouwen*

Het bouwrijp maken van het terrein en het (op termijn) slopen van schuren en voormalige bedrijfswoningen leidt mogelijk tot verstoring van broedvogels en kleine zoogdieren. Voor de algemene soorten van tabel 1 van de Flora- en faunawet geldt een vrijstelling. Verstoring van broedvogels is niet toegestaan. Wel dient te worden gewerkt volgens de principes van "zorgvuldig handelen".

De aantasting en verstoring van vogels dient te worden voorkomen door werkzaamheden buiten het broedseizoen (broedseizoen is globaal van 15 maart tot en met 15 juli) te laten starten.

Bouw van woning en schuur

De bouw van de tweede bedrijfswoning en schuur zal, aansluitend op het bouwrijp maken, niet leiden tot een kans op verstoring van beschermde soorten daar deze niet aanwezig zijn.

Gebruik van het gebied

Het gebruik van de camping zal niet leiden tot een kans op verstoring van beschermde natuurwaarden in de omgeving, daar de toename slechts gering is en er geen kwetsbare natuurwaarden in de omgeving aanwezig zijn.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat voor de beoogde werkzaamheden geen ontheffing in het kader van de Flora- en faunawet vereist is. Hierbij dient wel gewerkt te worden volgens het principe van zorgvuldig handelen en mogen broedvogels niet worden verstoord. Indien de vereiste

maatregelen worden genomen zal de Flora- en faunawet de uitvoering van de werkzaamheden niet in de weg staan

Wat de gebiedsbescherming betreft mag worden geconcludeerd dat zowel de Natuurbeschermingswet 1998 als de Ecologische hoofdstructuur geen beletsel vormen voor de ontwikkeling.

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

Binnen de kwaliteitsverbetering op camping Schoolzicht wordt de mogelijkheid geboden om te groeien van 229 naar 265 recreatie-eenheden. Dit is een toename van 36 recreatie-eenheden. Deze 36 extra recreatie-eenheden zullen ook extra verkeer van en naar de camping tot gevolg hebben. 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 36 extra recreatie-eenheden bedraagt dus 47 mvt/etmaal.

Verkeersintensiteit

De verkeersintensiteit op de Brouwerijweg bedraagt 538 mvt/etmaal (jaargemiddelde afkomstig uit het verkeersmodel Walcheren). Inclusief het extra verkeer ten gevolge van de uitbreiding zal de intensiteit in de planperiode (10 jaar) toenemen tot circa 585 mvt/etmaal (toename van 8%).

De verkeersintensiteit op de Prelaatweg bedraagt 3.100 mvt/etmaal en is ontleend aan het verkeersmodel Walcheren. Inclusief de ontwikkeling zal dit maximaal 3.150 mvt/etmaal bedragen.

Verkeersveiligheid en verkeersafwikkeling

Volgens de principes van Duurzaam Veilig dienen vorm, functie en gebruik van een weg in overeenstemming te zijn met elkaar. Het waterschap gebruikt hiervoor de gegevens in tabel 4.2. De functie van de Brouwerijweg is een erftoegangsweg buiten de bebouwde kom.

De Brouwerijweg heeft een verhardingsbreedte (vorm) van 3,1 meter asfalt, met daarnaast aan weerszijde doorgroeistenen met een breedte van 0,6 meter. De wensintensiteit bij een breedte van 3,1 bedraagt daarmee 310 (tot 360) mvt/etmaal. In de huidige situatie is er dus sprake van een knelpunt. De normoverschrijding is inclusief de uitbreiding 189% (zonder uitbreiding 173%). Ondanks deze overschrijding zijn er geen ongevallen geweest in de afgelopen jaren.

Wanneer de FietsmaaT ingezet wordt (kwaliteitstoets voor fietsverkeer op smalle platte-landswegen) dan komt hier een score uit die tussen de 6 en de 7 ligt (info Waterschap). Hierbij is de fietsintensiteit geschat op 100 á 200 fietsers per dag. Dit is dus ruimvoldoende.

Een nooduitgang is aanwezig via een ontsluiting op de Prelaatweg.

Conclusie

Op grond van het voorgaande worden de volgende conclusies getrokken.

- De Brouwerijweg is al overbelast qua intensiteit.
- De uitbreiding van het aantal recreatie-eenheden zorgt voor een toename van het verkeer van 8%. Dit is 186% boven de norm.
- Er hebben op de weg geen ongevallen plaatsgevonden.
- Op fietskwaliteit scoort de weg met de ontwikkeling meegerekend nog net voldoende.
- De bermen zijn al verhard (doorgroeistenen aan weerszijde).
- 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.

Tabel 4.2. Maximale verkeersintensiteiten erftoegangswegen buiten de bebouwde kom (standaard verkeersverdeling op plattelandswegen) en bijbehorende 48 dB-contouren

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	400 - 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

De Prelaatweg is een weg een doorgaande plattelandsfunctie (bron: provincie Zeeland) en is uitgevoerd als een asfaltweg met gescheiden infrastructuur voor langzaam verkeer en heeft een breedte van 6,0 meter. Zo een weg kan snel en verkeersveilig 3.150 mvt/etmaal verwerken. Het extra verkeer door de uitbreiding van de camping heeft daarom geen invloed op de verkeersveiligheid en verkeersafwikkeling op de Prelaatweg.

Parkeren

Alle standplaatsen en velden zijn bereikbaar met de auto, al is dit vaak gedeeltelijk via grasstroken. Grotendeels bestaat de indeling uit hofjes waaraan de standplaatsen zijn gesitueerd. Parkeren op of bij de velden is niet gewenst, daarom wordt op het grote veld geparkeerd. Bezoekers dienen eveneens op het grote parkeerterrein te parkeren. Voor de komende gasten zijn nabij de receptie enkele parkeerplaatsen aanwezig. Er is een looproute tussen het parkeerterrein en het zuidelijke deel van de camping.

Voor 265 standplaatsen dienen volgens de parkeernorm van 1,2 parkeerplaats per standplaats, waarvan 10% voor bezoekers. Uitgaande van deze parkeernorm zijn 318 parkeerplaatsen benodigd.

Ruime parkeervoorziening

De grote parkeerplaats in het zuidelijke deel van het terrein zal afgerond worden naar 4 rijbanen met aan weerszijden parkeerstroken. De capaciteit zal toenemen tot 366 plaatsen. Dit is 1,4 parkeerplaats per standplaats. Hierdoor is er ook voldoende ruimte voor het stallen van de vele aanhangwagens.

Parkeren voor de slagboom

Nabij de entree wordt een parkeerterrein voor de slagboom gemaakt. Dit parkeerterrein biedt ruimte aan 32 auto's. Hierdoor wordt voorkomen dat er langs de Brouwerijweg wordt geparkeerd door zeer late of zeer vroege gasten. Door de aanleg van het parkeerterrein zullen 7 standplaatsen elders moeten worden herplaatst.

4.5. Wegverkeerslawaaï

Ten behoeve van de kwaliteitsverbetering is inzicht gegeven in de hinder door wegverkeerslawaaï op de omliggende wegen. Op basis van provinciaal beleid en jurisprudentie dient namelijk ook voor recreatie-eenheden rekening gehouden te worden met het aspect geluidhinder (ligging 48-dB-contour)

De standplaatsen bevinden zich op minimaal 18 meter uit de as van de Brouwerijweg en minimaal 150 uit de as van de Prelaatweg.

Uit berekeningen, zie tabel 4.2 blijkt dat de afstanden van de 48 dB-contouren ten opzichte van de wegassen van de relevante gezoneerde wegen (Prelaatweg en Brouwerijweg) zich op een kortere afstand van de wegas bevinden dan de beoogde recreatie-eenheden en bedrijfs-woningen.

De geluidsbelasting ten gevolge van het wegverkeerslawaaï bedraagt ter plaatse van de recreatie-eenheden en bedrijfswoningen minder dan de voorkeursgrenswaarde. Hiermee wordt voldaan aan een goede ruimtelijke ordening omdat sprake is van een aanvaardbaar akoestisch klimaat.

Uitstralingseffect

In paragraaf 4.4 is aangegeven dat de verkeersintensiteit op de Brouwerijweg in de planperiode toeneemt tot circa 585 mvt/etmaal (toename van 8%).

Bij een gelijkblijvende samenstelling van het verkeer treedt bij een wijziging van de verkeersintensiteit met minder dan 20% geen voor het menselijk oor hoorbaar verschil op in geluidsbelasting van geluidsgevoelige bestemmingen. Omdat het hier een niet/nauwelijks hoorbaar verschil betreft is sprake van een goede ruimtelijke ordening.

4.6. Luchtkwaliteit

Beleid en normstelling

Het toetsingskader voor luchtkwaliteit wordt gevormd door de Wet milieubeheer luchtkwaliteitseisen (ook wel Wet luchtkwaliteit genoemd, hierna Wlk). De Wlk bevat grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijn stof, lood, koolmonoxide en benzeen. Hierbij zijn in de ruimtelijke ordeningspraktijk langs wegen vooral de grenswaarden voor stikstofdioxide (jaargemiddelde) en fijn stof (jaar- en daggemiddelde) van belang. De grenswaarden gelden voor de buitenlucht, met uitzondering van een werkplek in de zin van de Arbeidsomstandighedenwet.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt bij het opstellen van ruimtelijke plannen uit oogpunt van de bescherming van de gezondheid van de mens tevens rekening gehouden met de luchtkwaliteit ter plaatse van het projectgebied.

Besluit Niet in Betekenende Mate (NIBM)

In het NIBM is exact bepaald in welke gevallen een project vanwege de gevolgen voor de luchtkwaliteit niet aan de grenswaarden hoeft te worden getoetst. De kwaliteitsverbetering en een uitbreiding van een camping valt in een categorie die op grond van het NIBM vrijgesteld is van toetsing aan de grenswaarden uit de Wlk. Formele toetsing aan de Wlk kan derhalve achterwege blijven.

Onderzoek

In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt wel inzicht gegeven in de luchtkwaliteit ter plaatse van het plangebied. Uit de saneringstool (www.saneringstool.nl), die hoort bij het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) blijkt dat ter hoogte van het plangebied ruimschoots wordt voldoen aan de grenswaarden die zijn gesteld in de Wet luchtkwaliteit.

Conclusie

De Wlk staat de realisatie van het project niet in de weg. Uit het oogpunt van luchtkwaliteit is sprake van een goed woon- en leefmilieu ter plaatse van het plangebied.

4.7. 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

In het onderzoek naar de bodemkwaliteit (Sagro Milieu Advies, 2010) wordt geconcludeerd dat de aangetroffen gehalten in de grond en het grondwater dusdanig gering zijn dat zij geen risico's opleveren voor de volksgezondheid en/of het milieu. Verder onderzoeksinspanningen zijn dan ook niet noodzakelijk en er gelden geen gebruiksbeperingen voor de locatie.

Op drie locaties zijn lichte verontreinigingen aangetroffen. Deze locaties zijn:

- de voormalige bovengrondse dieseltank;
- de gedempte sloot aan de voorzijde van het huis;
- het verharde pad aan de westzijde van het huis.

Bij werkzaamheden op deze locaties dient er rekening mee te worden gehouden dat verontreinigde grond niet zonder meer (tijdelijk) mag worden verplaatst op of van de locatie. De eventuele mogelijkheden dienen in overleg met het bevoegd gezag bepaald te worden.

Conclusie

De beoogde ontwikkeling is vanuit bodemkwaliteit toelaatbaar, nader onderzoek is niet noodzakelijk.

4.8. 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.

4.9. 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.

Afhankelijk van het type inrichting kan het Activiteitenbesluit geheel of gedeeltelijk van toepassing zijn op de inrichting. In het Activiteitenbesluit wordt een onderscheid gemaakt in drie type inrichtingen, namelijk:

- Inrichting type A: Dit zijn inrichtingen die onder het zogenaamde lichte regime van het Activiteitenbesluit vallen. Het betreft hoofdzakelijk weinig milieubelastende activiteiten. De algemene milieuvorschriften uit het besluit zijn op deze bedrijven toepassing.
- Inrichting type B: Dit zijn inrichtingen die onder het volledige regime van het Activiteitenbesluit vallen. Het gaat hierbij om de inrichtingen die voorheen ook moesten voldoen aan algemene milieuvorschriften of nog een milieuvergunning hadden. Het Activiteitenbesluit is voor deze voorschriften en milieuvergunningen in de plaats getreden.
- Inrichting type C: Dit zijn inrichtingen die niet volledig onder het regime van algemene regels van het Activiteitenbesluit vallen. Voor deze bedrijven geldt de verplichting om een omgevingsvergunning voor het oprichten en in werking hebben van een milieu-in-

richting aan te vragen. Voor enkele, in het Activiteitenbesluit genoemde onderwerpen, zijn de milieuvoorschriften uit het besluit naast een eventuele milieuvergunning van toepassing. Landbouwbedrijven vallen ook in deze categorie. Hierop zijn het Besluit landbouw milieubeheer, het Besluit glastuinbouw of het Besluit Mestbassins milieubeheer op van toepassing.

Besluit Landbouw milieubeheer (Besluit landbouw)

Het Besluit landbouw milieubeheer bevat algemene milieuvoorschriften 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 milieuvoorschriften 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.

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 landbouwonwikkelings- en verwevingsgebieden (was van toepassing in concentratiegebieden);
- de Richtlijn veehouderij en stankhinder 1996, de Brochure veehouderij en hinderwet 1985 en het rapport Beoordeling cumulatie 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.

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, en dergelijke (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.

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

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.

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 Schoolzicht is op grond van het Activiteitenbesluit een inrichting type B, de beoogde activiteiten dienen dan ook in dit kader bij het bevoegd gezag te worden gemeld. De inrichting zal moeten voldoen aan de voorschriften genoemd in het betreffende besluit. Daarom hoeft geen omgevingsvergunning voor het oprichten en in werking hebben van een milieu-inrichting te worden aangevraagd.

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 Schoolzicht 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 Schoolzicht. Omgekeerd zal de camping ook geen belemmering vormen voor de agrarische bedrijven.

Wet geurhinder en veehouderij

Aan de Hereweg 2 is een varkenshouderij aanwezig. Dit bedrijf beschikt over een milieuvergunning. Na de beoogde uitbreiding bedraagt de afstand tussen varkenshouderij en de beoogde uitbreiding 600 m. Gelet op het aantal dieren dat is vergund, vormt de varkenshouderij geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

Publicatie Bedrijven en milieuzonering

De afstand van de camping tot aan de woningen aan de Prelaatweg bedraagt meer dan 100 m. Aan de richtafstand van 50 m wordt derhalve ruim voldaan. Er zijn derhalve geen belemmeringen te verwachten.

Omgevingsplan Zeeland 2006-2012 (Bufferzones)

In het voorgaande is aangegeven dat de 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.

4.10. 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;
- warmte en afvalwater, ruwwater of halffabricaat voor de drink- en industriewatervoorziening met een diameter groter of gelijk aan 18".

Daarnaast dienen optisch vrije paden te worden beschermd.

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. Langs de randen van het perceel liggen wel diverse niet planologisch relevante leidingen (rioolleidingen, leidingen nutsvoorzieningen, drainageleidingen). Deze kabels en leidingen zijn veelal aangelegd langs/in combinatie met aanwezige infrastructuur. Met deze ondergrondse infrastructuur wordt bij de werkzaamheden rekening gehouden.

4.11. 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).

4.12. Tweede bedrijfswoning

Toetsingskader

Provinciaal beleid

In het omgevingsplan staat vermeld dat in het buitengebied niet beeldbepalende voormalige agrarische bedrijfsbebouwing mag worden gesloopt en onder voorwaarden door een kwalitatief hoogwaardige (compensatie)woning mag worden vervangen, Algemene uitgangspunten voor de beoordeling daarvan zijn de volgende:

- a. Per saldo dient het te gaan om winst voor de ruimtelijke kwaliteit hetgeen moet blijken uit een onderbouwing van de redelijkheid van de verhouding tussen kosten van de sloop en de beoogde compensatie en een ruimtelijke onderbouwing met nadrukkelijke aandacht voor het aspect beeldkwaliteit.
- b. Het moet gaan om een substantiële omvang te slopen (bedrijfs)bebouwing in het landelijk gebied.

- c. De agrarische functie moet niet meer kunnen worden vervuld.
- d. Sloop en het voorkomen van heropricting dienen te worden gewaarborgd.
- e. Karakteristieke en cultuurhistorische bebouwing mag niet worden gesloopt.
- f. Het betreft in principe compensatie op dezelfde locatie, tenzij daardoor aantasting zou plaatsvinden van landschappelijke, natuur- of cultuurhistorische waarden. In dergelijke gevallen wordt in gezamenlijk overleg gezocht naar een vervangende locatie.
- g. Er mogen geen belemmeringen ontstaan voor de agrarische bedrijven in de omgeving.
- h. In de regel gaat het om één hoogwaardige compensatiewoning.
- i. In alle gevallen moet het totale bouwvolume afnemen.

Beoordeling en conclusie

Voor het bouwen van een nieuwe (tweede) bedrijfswoning aan de Brouwerijweg wordt voldaan aan de voorwaarden in het omgevingsplan. Er worden namelijk twee verouderde woningen gesloopt en in de plaats daarvan wordt één nieuwe woning gebouwd binnen de toekomstige begrenzing en landschappelijke inpassing van de camping. De sloop wordt privaatrechtelijk geborgd door een samenwerkingsovereenkomst waarin dit is vastgelegd. De woning wordt gebouwd op een ruim perceel. Het aspect beeldkwaliteit wordt verder geborgd door het gemeentelijk welstandsbeleid. De twee te slopen woningen hebben een oppervlakte van 215 m² en de nieuw te bouwen woning zal een oppervlakte hebben van 200 m². De agrarische functie komt te vervallen. Het bedrijf beschikt niet meer over een agrarisch bouwvlak. De te slopen agrarische bedrijfsgebouwen zijn niet karakteristiek en cultuurhistorische waardevol. De compensatie vindt plaats nagenoeg op dezelfde locatie, namelijk binnen de toekomstige camping. In paragraaf 4.9 is aangegeven dat er geen belemmeringen ontstaan voor de agrarische bedrijven in de omgeving.

4.13. Verevening

Vereveningsopgave

Het gemeentelijke (en provinciale) beleid ten aanzien van verevening vraagt om een investering in omgevingskwaliteit als gevolg van aantasting van bestaande kwaliteiten. Het betreft de volgende aspecten:

- Extra standplaatsen. Per standplaats wordt een bedrag van € 1.000,- gevraagd. Bij camping Schoolzicht is er sprake van 36 extra standplaatsen. Er is dus een investering noodzakelijk van € 36.000,-.
- Verevening is, op grond van de eerste herziening van het bestemmingsplan Kampeerterreinen lid 8, voor camping Schoolzicht noodzakelijk vanaf een oppervlakte bebouwing voor centrale voorzieningen van meer dan 1.771 m². Dit betreft een toename van meer dan 30% ten opzichte van de huidige bebouwing.
- In de provinciale Handreiking Verevening is een andere maat vermeld, waarbij verevening van toepassing is op een toename boven de 400 m². Indien de oppervlakte meer dan 400 m² is, dan dient de totale toename te worden verevend.
- De vereveningsopgave voor bedrijfsbebouwing is, in overleg met de provincie, gelijk gesteld aan die van de semi-agrarisch en agrarisch aanverwante bedrijvigheid, zijnde € 8.000,- per 250 m².

De vereveningsopgave is in totaal € 36.000,- (zie tabel 4.3).

Tabel 4.3. Vereveningsopgave

aspect	maat	vereveningsopgave per eenheid	vereveningsopgave
extra standplaatsen	36 standplaatsen	€ 1.000,-	€ 36.000,-
extra oppervlakte bedrijfsbebouwing	0 m ²	€ 8.000,- per 250 m ²	€ 0,-
Totaal			€ 36.000,-

Tabel 4.4. Vereveningsbijdrage

aspect	maat	vereveningsopgave per eenheid	vereveningsbijdrage
restauratie historische schuur	uitgevoerd in 2009	restauratie gebouw € 110.000,-	€ 110.000,-
sanering oude agrarische schuren			pm
sanering mestkelder			pm
plankosten	eenmalig	€ 2.500,-	€ 2.500,-
Totaal			meer dan € 112.500,-

Vereveningsbijdrage

De vereveningsbijdrage is weergegeven in tabel 4.4. De vereveningsbijdrage is veel groter dan de vereveningsopgave. De vereveningsbijdrage is opgebouwd uit de volgende elementen:

- restauratie historische schuur;
- sanering oude agrarische schuren;
- sanering mestkelder;
- plankosten.

Restauratie van de historische landbouwschuur

In het rapport van de Zeeuwse Boerderijen Stichting (1 juli 2009) wordt gemeld dat in de provinciale inventarisatie de schuur is aangeduid met de kwalificatie B. Het geheel is een waardevol object, dat waard is om behouden te blijven. De restauratie in 2009 is op een deskundige wijze uitgevoerd met behoud van de elementaire onderdelen. De restauratiekosten bedragen € 110.000,- en kunnen volledig worden toegerekend als vereveningsbijdrage.

Sanering bestaande oude agrarische gebouwen

De sanering van ongewenste of in onbruik geraakte bebouwing vormt conform de "Toelichting handreiking verevening" (tabel op bladzijde 23) een onderdeel van de vereveningsbijdrage. Er zijn momenteel twee schuren aanwezig met een oppervlakte van 465 m². Deze schuren zijn voorzien van asbestdaken en mestkelders (inhoud 575 m³). De mestkelders worden gesaneerd. De grote mestkelder zal niet worden gesaneerd maar worden omgevormd tot bluswaterkelder.

De saneringskosten voor de schuren zijn niet opgevraagd bij een sloper, daar het niveau van de vereveningsbijdrage al veel hoger is dan de vereveningsopgave. Indien gewenst kan alsnog een kostenopgave worden aangevraagd.

Voor de plankosten van de vereveningsbijdrage mag volgens de provinciale handleiding een bedrag worden opgevoerd van € 2.500,-.

Conclusie

De vereveningsbijdrage is veel groter dan de vereveningsopgave.

4.14. 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.

4.15. Conclusie

De beoogde ontwikkeling past binnen het beleid van provincie en gemeente. Vanuit de ruimtelijke en de milieutechnische deelaspecten zijn er geen belemmeringen naar voren gekomen voor de uitbreiding en kwaliteitsverbetering van de camping.

Bijlage 1 Berekening persriolering

1

13/10/2010 11:43 0113613137

ISTIMEWA ELEKTRO

PAG. 02/04

Frankrijkweg 3
4380 PS VLISSINGEN-OOST
Telefoon +31 (0)113 671178
E-mail info@istimewarotating.nl

Postbus 9
4380 AA VLISSINGEN
Fax +31 (0)113 61 31 37
Internet www.istimewarotating.nl



MEMO

AAN:	Camping Schoolzicht	PROJECT:	Rioolinstallatie
FAXNUMMER:	0118-583295	PROJECTNUMMER:	
T.A.V.:	Dhr. P. de Visser	BESTEK:	
VAN:	Pieter Oostwouder	ONZE REFERENTIE:	QDP02-03.09 - Memo
DATUM:	13-10-2010	UW REFERENTIE:	
AANTAL BLADEN:	1 (inclusief voorblad)		

ONDERWERP:	Beoordeling pompecapaciteit op inzet.
------------	---------------------------------------

☐	TER INFORMATIE	X	VOLGENS AFSpraak
☐	TER GOEDKEURING	☐	N.A.V. TELEFOONGESPREK
X	TER BEHANDELING	☐	
☐	GAARNE PRIJSOPGAVE	☐	

Goedemorgen heer de Visser,

Vorige week hebben we uw pompinstallatie geïnspecteerd conform de standaard inspectielijst.
Zie bijlage (2st.)
De draaiuren en het aantal starts van pomp 1 en 2 zijn daarbij opgenomen.
Sinds de vorige keer (22-04-2009) is het volgende er over te zeggen

Datum	Pomp 1 Starts	Pomp 1 Looptijd	Pomp2 Starts	Pomp2 Looptijd
22-04-2009:	851	108,3	680	161,16
08-10-2010:	3623	752,54	3495	669,19
Verschil:	2772	644,24	2815	508,03
Looptijd per pompslag:	13,9min		10,8min.	
Seizoen 1-04 tot 31-10. Aantal dagen tussenmetingen 2009: vanaf 22-4-2009 =192dgn 2010: tot aan 8-10 =191dagen Totaal 383dagen				
Looptijd/dag:				
Aantal starts/dag:	101min/dag 7,2starts/dag		80min/dag 7,3starts/dag	

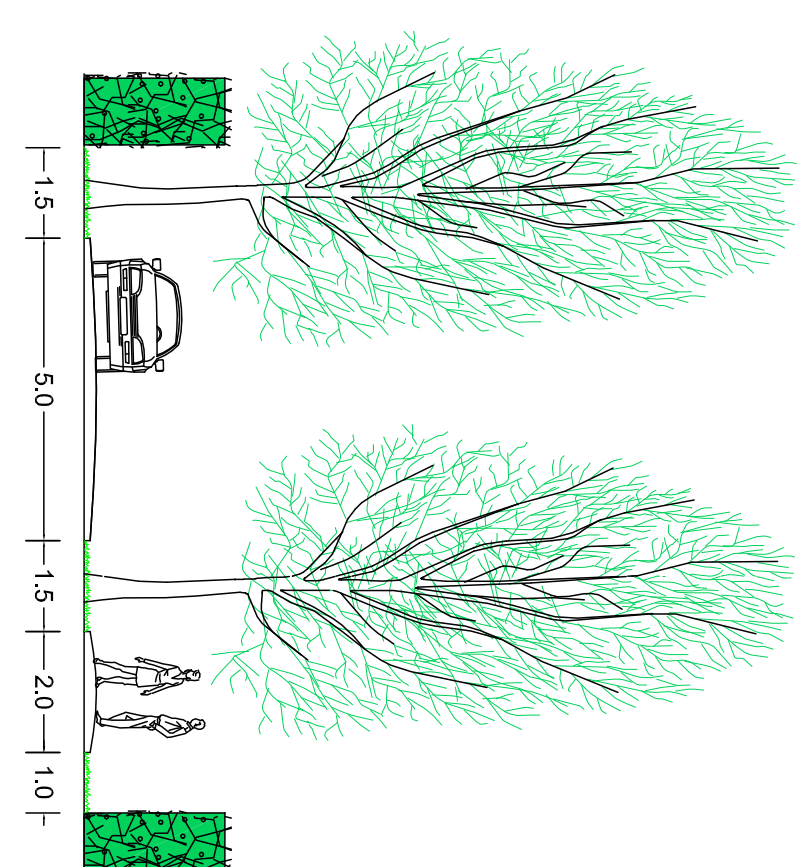
Opgemerkt moet worden dat buiten het seizoen er ook afvalwater geloofd wordt maar dit is verwaarloosbaar ten aanzien van het lozingsgedrag tijdens het seizoen.

Deze cijfers geven aan dat pompen een capaciteitsverhoging van 15-20% kunnen opvangen.
Mits er in de persleiding naar het lozingspunt geen verandering op treedt.

Kenmerk MemoCamp, Schoolzicht

13 oktober 2010 11:32 revisie 01

Pagina 1



LEGENDA:

- | | | |
|---|--|---|
| | | standplaats niet-permanent, met oppervlakte
(totaal 168) |
| | | standplaats permanent, met oppervlakte (totaal 75) |
| | | kampeerhuises, met oppervlakte (totaal 22) |
| | | verharding |
| | | voetpad / voetgangersgebied |
| | | interne beplanting |
| | | berm |
| | | gras/speelrein |
| | | randsbeplanting |
| | | sloten |
| | | natuurlijke oever |
| | | poel |
| | | bebouwing/tuin |
| | | parkeren |
| | | landbouwgrond |
| | | schouwstrook |
| | | dierenweide |
| M | | milieustraat |

Laanprofiel

[illegible]