

TOELICHTING EN VOORSCHRIFTEN
deel uitmakende van het bestem-
mingsplan "Algehele herziening
Recreatiecentrum De Schotsman"
in de gemeente Wissenkerke

=====

Werknr. 2212-345

TOELICHTING behorende bij het bestemmingsplan "Algehele herziening recreatiecentrum De Schotsman" in de Gemeente Wissenkerke.

I N H O U D

1. INLEIDING

2. MOTIVATIE EN UITGANGSPUNTEN VOOR DE HERZIENING
 - 2.1 Een terugblik
 - 2.2 De functie van het gebied
 - 2.3 De ordeningsprincipes
 - 2.4 Het Veerse Meer gezien in samenhang met de Oosterschelde
 - 2.5 De ligging van het recreatiecentrum "De Schotsman" in zijn omgeving.
 - 2.6 Geografische factoren van het recreatiecentrum
 - 2.7 Algemene ontwikkelingen
 - 2.8 Demografische en sociaal economische factoren
 - 2.9 Conclusies
 - 2.10 Het gemeentelijk recreatiebeleid

3. JURIDISCHE VORMGEVING
 - 3.1 Algemeen
 - 3.2 De bestemmingen
 - 3.2.1 Verblijfsrecreatie (Rv)
 - 3.2.1.1 Indeling naar zônes
 - 3.2.1.2 Ontsluiting
 - 3.2.1.3 Vrijwel onbebouwd gebied
 - 3.2.1.4 Bebouwd gebied
 - 3.2.1.5 Windturbine
 - 3.2.1.6 Sport- en speelvoorzieningen
 - 3.2.1.7 Beplanting
 - 3.2.1.8 Wijzigingsbevoegdheid

- 3.2.2 Dagrecreatie (Rd)
- 3.2.3 Watersport (Rw)
- 3.2.4 Verkeersdoeleinden
- 3.2.5 Groenvoorzieningen
- 3.2.6 Natuurgebied

4. MILIEUASPECTEN

- 4.1 Verkeerslawaaï
- 4.2 Roolwaterzuivering

5. UITVOERBAARHEID

- 5.1 Economisch
- 5.2 Maatschappelijk
- 5.3 Rapportage en resultaten van de inspraak

6. OVERLEG, REACTIES EN RESULTAAT DAARVAN

- 6.1 Met wie er overleg is gepleegd
- 6.2 Reacties op het overleg
- 6.3 Resultaat van het overleg

BIJLAGEN

- 1. Beleidsvoornemens voor de toekomst.
- 2. Investerings- en exploitatiebegroting.
- 3. Situering van de appartementen en nieuwe hoofdtoegang met parkeerterrein.
- 4. Groeps- natuurkamperen.

1. INLEIDING

Het plangebied omvat:

- a. het recreatiecentrum "De Schotsman";
- b. de recent aan het centrum toegevoegde bosstrook ten behoeve van uitbreiding kampeerplaatsen;
- c. het surfcentrum met surfkampeerplaatsen en openbaar parkeerterrein;
- d. de voorlangs het recreatieterrein gelegen openbare oeverstrook;
- e. het aan de oeverstrook grenzende water;
- f. gedeelte Ruiterslaanweg en gedeelte Schotsmanweg;
- g. het aan de Campensweg grenzende boscomplex.

Behoudens voor wat betreft de onderdelen b, c en g komt de begrenzing overeen met het vigerende bestemmingsplan dat dateert uit de jaren zeventig.

Op 23 december 1974 is dat plan door de gemeenteraad vastgesteld, terwijl de goedkeuring op 11 augustus 1975 werd verkregen. In de loop der jaren zijn er nog een aantal wijzigingen geweest te weten in 1978 een gedeeltelijke uitwerken van het tot zomerhuizen bestemde terrein en in 1979 een bestemmingswijziging van het speelterrein tot kampeerterrein ten behoeve van minder validen. Voor het speelterrein is toen een andere locatie aangewezen.

Hierna noemen we nog even de normen die als uitgangspunt zijn genoemd bij de stichting van het recreatiecentrum.

- * voldoende doorstroming van gasten om de noodzakelijke levendigheid te behouden, wat ondermeer te bereiken is door een belangrijk deel van het terrein te bestemmen voor tenten en tour-caravans; (waarvan maximaal 50% zgn. seizoententen en -caravans);
een niet onbelangrijk neven-effect is uiteraard dat men op die wijze een groter aantal recreanten van dienst kan zijn;
- * sanitaire blocs, die zodanig geconcentreerd zijn dat door de mogelijkheid van voortdurend toezicht en onderhoud de hygiëne optimaal is gewaarborgd;

- * een, qua aanleg en inrichting duidelijk onderscheiden, terrein voor sta-caravans waardoor een ruimere spreiding over het jaar van het gebruik van het recreatiecentrum wordt bevorderd; één en ander heeft bovendien een gunstige invloed op de mogelijkheid en noodzakelijkheid van een kwalitatief goede personeelsbezetting en centrale accommodatie;
- * een sector zomerhuizen voor de verhuur, waarbij door geschakelde bouw en ruimtelijk en economisch een aanvaardbare situatie wordt bereikt; gezien de hoge kapitaalslasten stelt men zich voor om een dergelijk sector zo spoedig mogelijk na de verliesgevende aanloopjaren te realiseren;
- * een centrale accommodatie, waarin de receptieve/administratieve, verzorgende en overdekte recreatieve voorzieningen zijn gebundeld; in dit geval zodanig gesitueerd, op de grens van "binnen en buiten", dat ook de gebruikers van de aangrenzende zomerhuizen- en dagrecreatieterreinen hierop kunnen terugvallen;
- * parkeergelegenheid voor de gasten van het centrum uitsluitend op gedecentraliseerde parkeerplaatsen;
een zodanige indeling en inrichting van het centrum, dat meer de suggestie wordt gewekt van een gemeenschappelijk recreatief terreingebruik dan van verkaveling in perceeltjes waarop ieder "eigen rechten" kan laten gelden;
- * een terreinindeling die voor de kleinere vormen van sport- en spelbeoefening ruimte laat in de sectoren zelf;
- * mogelijkheden voor klein-watersportbeoefening.

2. MOTIVATIE EN UITGANGSPUNTEN VOOR DE HERZIENING

2.1 Een terugblik

Vijfentwintig jaar na afsluiting en op het moment dat de doelstellingen van het Deltaplan zijn bereikt is het goed om ook weer eens naar het afgedamde Veerse Gat en de afgedamde Zandkreek te kijken. Daar is het Deltaplan hier in Zeeland toch min of meer mee begonnen.

Het Veerse Meer was een nieuw gegeven, geen scheidend getijdewater maar een bindend element. Het kon en mocht en moest soms zelfs een kapstok worden voor een groot aantal ontwikkelingen, zowel buitendijks als ook binnendijks op de drie eilanden.

Er is een nieuwe kwaliteit ontstaan. Met een eigen karakter. Dit maakt toch het Veerse Meer anders dan bijvoorbeeld de Grevelingen of het Haringvliet en zelfs de Oosterschelde.

Daar zijn kwaliteiten die ook na de afsluiting mogelijk gehandhaafd kunnen worden. Dat zijn voornamelijk kwaliteiten die met de afmeting en de schaal van het gebied te maken hebben. Stilte, weidsheid en isolatie. Die kwaliteiten waren er natuurlijk in de Zandkreek en Veerse gat ook wel, maar men heeft die ingebracht in een afweging voor de inrichting van het gebied ten opzichte van andere belangen. Ookal, omdat door de kleiner afmetingen en goede ontsluiting, die kwaliteiten moeilijker waren te handhaven. Dit heeft er toe geleid dat bijvoorbeeld in het Veerse Meer nog grote delen buitendijks agrarisch zijn ingericht.

Daarom is het juist nu interessant om te bezien wat er van de destijds ontwikkelde plannen in werkelijkheid is geworden en tevens, wat voor perspectief de toekomst heeft.

Het geheel overziende is opvallend dat de plannen die ± 25 jaar geleden werden ontwikkeld, ook inderdaad zo zijn uitgevoerd. Dit geeft aan, dat het toen gehanteerde "concept" de achterliggende gedachte, goed heeft gewerkt. Anders zouden de plannen in de loop der tijd zeker ingrijpend zijn bijgesteld.

Opvallende punten zijn dan dat:

- * Er toen een hele duidelijke visie op de functie was die het gebied nationaal, maar zelfs in West Europees verband, zou kunnen hebben voor de recreatie.
- * Hele duidelijke ordeningsprincipes voor de verdeling van de functies binnen het beleid.

Het is goed op beide punten nog even nader toe te lichten:

2.2 De functie van het gebied

Zeeland ligt als een soort enclave tussen een van de grootste bevolkingsconcentraties in de wereld met bovendien een enorme economische potentie.

- * De Randstad Amsterdam - Rotterdam - den Haag - Utrecht - Dordrecht ± 6 miljoen inwoners,
- * Het Ruhrgebied, Mönchengladbach, Dusseldorf, Duisburg, Essen ± 10 miljoen inwoners,
- * Antwerpen - Gent - Brussel plus het gebied rond Lille ± 10 miljoen inwoners.

Tesamen ongeveer 25 miljoen inwoners op maximaal 3 uur autorijden.

Het is duidelijk dat een gebied dat enerzijds door de afdamming functieverlies heeft en anderzijds een grote recreatieve potentie daardoor onder grote druk komt te staan maar ook dat dit feit tegelijkertijd grote mogelijkheden geeft.

2.3 De ordeningsprincipes

De ordeningsprincipes van het Veerse Meergebied zijn als volgt te omschrijven:

- * Intensief gebruik (recreatie) zoveel mogelijk koppelen aan reeds aanwezige concentraties.
- * Ook binnen recreatiegebieden een onderlinge zônering van intensief ofwel bebouwd naar extensief, zowel voor verblijfsrecreatie als voor dagrecreatie.
- * Daar waar de natuur zich door isolatie goed kan ontwikkelen is dit ook door reservaatvorming bevorderd.
- * Daar waar door de ontsluiting en, doordat de recreatie er aan grenst geen natuurlijke isolatie bestaat, is voor natuurbouw met recreatief medegebruik gekozen.
- * Landbouw had op dat moment zowel juridisch als bestuurlijk als economisch nog grote claims, die daar waar mogelijk zijn gebruikt om b.v. de reservaten enigszins te bufferen (isolatie, stilte).

Natuurlijk is op sommige punten dit patroon doorbroken. Een plaats als Arnemuiden, die door de afsluiting relatief zwaar was getroffen zonder dat er direct voor de hand liggende compensatie was, heeft een stevig stuk recreatieve ontwikkeling gekregen.

2.4 Het Veerse Meer bezien in samenhang met de Oosterschelde

Jarenlang heeft het Veerse Meer op grond van het inrichtingsplan een gezonde en stabiele ontwikkeling te zien gegeven en zich gevormd tot een op zichzelf karaktervol gebied.

Echter, als we het Veerse Meer in een groter kader plaatsen, met name in samenhang met het Oosterscheldebekken, dan verandert dat beeld.

Daarvoor is de belangrijkste reden dat bij het afsluiten van de Oosterschelde een principiële keuze is gedaan voor het behoud van het natuurlijke milieu, met de daarbij behorende economische waarden voor visserij etc.

De natuurwaarden zijn zelfs van dien aard dat de Oosterschelde ingevolge de Conventie van Ramsar is aangewezen als z.g. "Wetland".

Als we dit gegeven beschouwen binnen de context van een nog steeds toenemende recreatieve druk op het hele Deltagebied - een druk die toeneemt doordat steeds meer mensen van de genoemde ± 25 miljoen de mogelijkheid hebben en gebruiken om op vakantie te gaan en dat ook steeds vaker doen, zij het deels voor korte periodes - dan moet de conclusie zijn dat het hele stelsel van waarderingen en ordening van functies zoals dat in het Veerse Meer is gebeurd, opnieuw moet plaats hebben maar dan voor het Deltagebied.

Dit betekent dat de verhouding tussen recreatie, landbouw en natuur niet meer binnen de grenzen van het Veerse Meer afgewogen zouden moeten worden maar ook in relatie moet staan met de Oosterschelde als natuurgebied.

Dit zal er toe leiden dat de toenemende recreatieve druk op de regio voor een relatief groot deel door Veerse Meer en Zoommeer en eventueel Grevelingen moeten worden opgenomen.

Binnen de grenzen van het Veerse Meer zou een herbezinning op gang moeten komen over de waarde van de aangelegde bossen en van landbouwgebieden afgezet tegen die van de recreatie.

Het principe van de huidige inrichting moet daarbij in stand blijven omdat bewezen is dat dat werkt.

Op geïsoleerde minst drukke plaatsen strikt natuur, wellicht nog beter gebufferd ten opzichte van de omgeving door halfnatuurlijk terrein, eventueel met een (dag)recreatief medegebruik.

Een nog veel betere opvang van de surfers, daar waar het water geschikt is, en de ontsluiting goed.

In samenhang met de aanwezige concentraties nog verdere ontwikkeling van verblijfsrecreatie daar waar buitendijks nog ruimte is.

2.5 De ligging van het recreatiecentrum "De Schotsman" in zijn omgeving

Voor het recreatiecentrum "De Schotsman" geldt, dat vrijwel alle kwaliteiten die Zeeland aantrekkelijk maken in de directe omgeving te vinden zijn.

- * Een prachtig natuurlijk uitloopgebied op de Ruiterslaap, met name voor de sportieve wandelaar met een voor de natuurminnaar een redelijk bevredigend karakter met name op de wat rustige stukken.
- * Het Veerse Meer voor zowel de wat grotere watersport als voor het surfen en spelevaren. (Zwemwater goed, mogelijkheden slecht).
- * Het Noordzeestrand binnen handbereik.
- * De meest spectaculaire Deltawerken vlakbij.
- * Het enorme natuur en stilte potentieel van de Oosterschelde.
- * Stedelijk schoon van Veere, Middelburg, Zierikzee en nog veel meer.
- * Een aantrekkelijk agrarisch landschap.

2.6 Geografische factoren van het recreatiecentrum

Een aantal van de bovengenoemde punten hebben betrekking op de "macro" geografische ligging. Deze is niet wezenlijk te beïnvloeden.

De micro situatie met andere woorden de ligging aan het Veerse Meer en het bosgebied van de "Ruiterslaap" wel.

Bovendien liggen daar ook een aantal mogelijk wijzigingen voor veranderingen op de camping zelf.

Om met de ligging aan het Veerse Meer te beginnen. Door de plaats van de centrumgebouwen, en door de ontsluiting van het terrein is op den duur, doordat de beplantingen erg dominant geworden zijn de visuele relatie met het water minder geworden.

Voor de entree is er nog even uitzicht op het water maar daarna is het ook niet meer te zien. Weliswaar geeft dit juist de gelegenheid voor de voetganger om zonder barrières bij de oever te komen maar van beleving van een camping aan het water is, een paar plaatsen, uitgezonderd geen sprake.

Bovendien is de oeverlengte relatief gering en de overgang niet geleidelijk.

Daarom is:

- * de inrichting onderzocht op meer visuele relatie, kijklijnen etc. met en naar het water

* het streven er opgericht de oeverlengte groter te maken door inhammen en kreken en eventueel het ook uitbouwen van de oever.

Eén en ander met behoud van voldoende privacy op de camping ten opzichte van de openbare oever en met behoud van de openbare doorgaande wandelroute.

Als overgang tussen het bebouwde gebied park "Ruiterplaat" enerzijds en het bosgebied zonder bebouwing anderzijds is het recreatiecentrum als geheel een tussenstap.

Echter, binnen de grenzen van de camping is er relatief weinig gradatie. De terreinen voor sta-caravans, seizoenplaatsen en toeristisch kamperen kennen vanwege een zelfde inrichtsaanpak weinig visueel onderscheid.

Dit geldt niet voor de recent toegevoegde strook bosrand ten behoeve van het kamperen, het surfcentrum, en het daaraanluitende gebied voor surfkampeerders die veel "natuurlijker" van inrichting zijn.

De oorspronkelijke terreininrichting zelf moet meer gradaties van dicht, intensief gebouwd naar dun, extensief natuurlijk verkrijgen.

Dit kan deels door uitbreiding van accommodatie-vormen; appartementen, tussenvorm tussen huisjes en zerfhut, maar ook door wat speelsere inrichting met wat natuurlijkere terreingrenzen en andere inrichtingselementen (riet, moeras, solitairbomen). Dit zal vermoedelijk ten koste van beschikbare ruimte gaan.

2.7 Algemene ontwikkelingen

Naast de geografische kwaliteiten en mogelijkheden voor verbetering zijn er ook andere factoren die bekeken moeten worden om ook in de toekomst te functioneren.

Allereerst moet daarbij een rol spelen dat "De Schotsman" op dit moment goed functioneert.

Dit kan afgeleid worden uit de hoge bezettingsgraad.

Kennelijk zijn er een aantal positieve factoren die niet aangetast mogen worden, ook al zou de aard van het publiek veranderen.

De camping is goed georganiseerd en heeft een goed werkend administratief apparaat, gemotiveerde leiding de juiste marketing c.q. acquisitie. De service is over het algemeen goed. Dat is bij meer bedrijven zo en dus niet uniek.

Echter het grote aantal terugkerende gasten duidt ook op andere factoren.

Kennelijk is er tot op dit moment een juiste dosering van de aangeboden faciliteiten naar aard en getal. Dit geldt ook voor de aangeboden diensten. De relatief goed georganiseerde persoonlijke aandacht is een veel gehoord pluspunt.

Het totale pakket van "De Schotsman" appelleert bovendien kennelijk aan een bepaalde mentaliteit waarbij een aantal trefwoorden voor een globale beschrijving zorgen.

- * nogal sportief, ook qua opvatting geen "lastige" mensen.
- * financieel enigszins, maar qua intellect zeker iets boven modaal.
- * culturele belangstelling en als onderdeel daarvan vaak ook culinaire belangstelling.

2.8 Demografische en sociaal economische factoren

Een eerste tendens is dat de Nederlandse bevolking veroudert en wel in een ras tempo. Dat betekent dat een aantal kampeergasten, die wel willen blijven komen, in de "tent" sfeer een iets beter onderkomen wil. Die zullen echter niet bereid zijn in een huisje te gaan, dat ligt ze qua sfeer niet.

Hiervoor moet nieuwe accommodatie ontwikkeld worden.

Een andere groep met name diegenen die nu al met gezinnen in de huisjes verblijft zal zonder kinderen een andere accommodatie willen, die weer wel vergelijkbaar qua sfeer is.

Dit geldt ten dele ook voor de stacaravanshuurders.

Voor beide groepen is een appartementenachtig onderkomen wellicht de oplossing.

Naast het verouderen is er ook een tweede tendens die invloed op de accommodatievorm zal hebben. Meer, maar kortere vakanties die het meenemen van volledige uitrustingen niet rechtvaardigen.

De tendens leidt tot accommodaties als simpele huisjes en appartementen.

Ook de derde (demografische) trend, het nog steeds toenemend aantal éénouder gezinnen, vaak ook met beduidend mindere inkomens en een grote groep wat oudere alleenstaanden of (opnieuw) startende koppels versterkt de behoefte aan andere accommodatie vormen:

- * goedkopere accommodatie vorm voor meerdere personen, zonder veel luxe, wel met visuele kwaliteit, inclusief voor- en naseizoen doch geen winter;

- * goedkopere accommodatie, geschikt voor korte tussendoor vakanties het hele jaar door, iets beperkter van omvang met meer luxe.

Voor bijna alle groepen geldt dat er op allerlei terrein een groeiende behoefte aan individualisering is. Sporten als surfen, tennis, badminton, squash, paardrijden, sauna en fitness, maar ook hardlopen nemen toe en vragen ook op het recreatiecentrum faciliteiten.

Die individualiteit blijkt ook uit een groeiende behoefte bij de was-accommodaties voor cabines en in het algemeen een grotere luxe.

Hoewel de waterkwaliteit van het Veerse Meer het toelaat is de mogelijkheid om te zwemmen zonder gevaar voor surfers en zeilers niet voldoende meer.

De mogelijkheden met name voor jonge kinderen en voor ouderen worden daardoor minder.

In dat licht, maar ook door de groei van de recreatieve sport is een zwembadje bijna onmisbaar geworden.

Deze groei van sportieve recreatie etc. komt voor een deel in de plaats van traditionelere vormen van gezamenlijke activiteiten, het recreatiewerk, maar mogen deze nooit verdringen.

Wel is ook daarbij een tendens naar individualisering gaande.

Op sommige onderdelen moet ook op die verschuiving worden ingespeeld. Een toenemend onderdeel van het recreatiewerk is het organiseren van film- en theatervoorstellingen. Een soort individueel te beleven groepsactiviteit. Tekenend voor de sfeer van "De Schotsman" is de belangstelling voor meer culturele films.

Zozer zelfs dat een echt filmfestival inclusief nachtvoorstelling met een thematische opbouw qua onderwerp of regisseur o.i.d. zeer veel belangstelling trekt.

2.9 Conclusies

Samenvattend kan uit het vorenstaande geconcludeerd worden, dat, in willekeurige volgorde, de volgende zaken invulling zouden moeten geven aan de noodzakelijke, veranderingen en aanpassingen van het recreatiecentrum:

- * uitbreiding voorzieningen met klein binnenbad, sauna, fitnessruimte, squashbaan, kleedruimte's etc., in relatie met bestaande tennisbanen;
- * de wenselijkheid tot aanleg van een openbaar toegankelijke buitenzwemgelegenheid langs de oever van het Veerse Meer;

- * uitbreiding met 25/30 eenvoudige bungalows in lagere tariefklasse;
- * renovatie bestaande 32 5-sterren bungalows;
- * uitbreiding kampeerterrein ten behoeve van natuurkamperen;
- * terrein- en terrein-indelings aanpassingen;
- * renovatie en aanpassing sanitaire accommodatie;
- * bouw ca. 40 appartementen;
- * verdere aanpassingen horeca.

2.10 Het gemeentelijk recreatiebeleid

Het recreatiebeleid van de gemeente Wissenkerke richt zich met name op:

- * een gevarieerd aanbod in dag- en verblijfsrecreatieterreinen;
- * medewerking aan voorzieningen die seizoenverlengend werken;
- * stimuleringsmaatregelen ten behoeve van kwaliteitsverbetering van bestaande recreatievoorzieningen;
- * het tegengaan van recreatieve ontwikkelingen op het binnendijs gelegen kustgebied langs de Oosterschelde die in het bestemmingsplan "Buitengebied II" aangemerkt worden als kustlandschap A II. Het gebied bestaat uit inlagen en de zogenaamde scheidende zônes. Een uitzondering heeft de gemeenteraad gemaakt voor het gebied direct ten oosten van het zomerhuizerterrein "De Banjaard". Op deze locatie wordt de ontwikkeling van verblijfsrecreatieve bebouwing nóg toelaatbaar geacht;
- * indien noodzakelijk, de ontwikkeling van een 2e jachthaven bij Kamperland (goedgekeurd bestemmingsplan);
- * de aanleg van recreatieve fietspaden o.a. tussen de Oosterscheldeking en Wissenkerke.

Het door de gemeente gevoerde beleid past binnen de hoofdlijn voor de toeristisch - recreatieve ontwikkeling zoals die door de provincie wordt nagestreefd.

De toekomstplannen van het recreatiecentrum "De Schotsman" zijn geheel inpasbaar in het recreatiebeleid dat de gemeente voorstaat.

De plannen voorzien in voldoende mate in:

- * mogelijkheden voor dagrecreatie (inclusief parkeerruimte);
- * parkeervoorzieningen op eigen terrein;
- 8 groenvoorzieningen rond het complex;

De geformuleerde beleidsvoornemen zijn in beeld gebracht op de inrichtingsschets (bijlage 1).

3. JURIDISCHE VORMGEVING

3.1 Algemeen

Voor de juridische vormgeving is gekozen voor het zogenaamde globale eindplan. Deze planvorm is mogelijk gemaakt sinds de wijzigingen van de Wet- en het Besluit op de Ruimtelijke Ordening per 1 juli 1985 en vindt zijn grondslag in artikel 12 van het B.R.O. Dit artikel biedt de mogelijkheid meer globale plannen te maken dan vòòr de wetswijziging mogelijk was.

Voorwaarde bij toepassing van een dergelijke planvorm is wel dat per bestemming het doel of de doeleinden worden aangegeven, die aan de in het plan begrepen gronden zijn toegekend. De voorschriften dienen verder in voorkomend geval een beschrijving in hoofdlijnen te bevatten van de wijze waarop met het plan dat doel of doeleinden worden nagestreefd.

Wat de materiële zekerheid betreft lijkt deze bij een uitgewerkt plan op het eerste gezicht groter, immers kan men veelal direct van de kaart afleiden wat de bedoeling van het plan is, kortom wat er mag of wat er in de toekomst eventueel gaat gebeuren.

Bij een globaal plan behoeft de rechtszekerheid echter niet minder te zijn (mag ook niet).

Door zowel een goede doeleindenomschrijving als een beschrijving in hoofdlijnen kan een voldoende mate van rechtszekerheid worden geboden.

Er is dan ook getracht deze onderdelen zodanig te formuleren dat deze, indien geprojecteerd op het kaartbeeld of andersom, het kaartbeeld geprojecteerd op de voorschriften, een beeld wordt opgeroepen waaruit kan worden afgeleid wat de gewenste ontwikkeling voor de toekomst inhoudt. Met name aan de beschrijving in hoofdlijnen en de toetsingskaarten is veel aandacht besteed. Dit onderdeel van het bestemmingsplan splitst zich toe op aspecten die in verband staan met de structuur, de functie en de toekomst verwachting van het gebied waarbij de (her)inrichtingsvoorstellen (bijlage 1) als uitgangspunt zijn genomen.

3.2 De bestemmingen

In het plan komen de volgende bestemmingen voor:

- a. recreatieve doeleinden, onderscheiden in de sub-bestemming;
 - * verblijfsrecreatie; (Rv)
 - * dagrecreatie; (Rd)
 - * watersport. (Rw)

- b. verkeersdoeleinden;
- c. groenvoorzieningen;
- d. natuurgebied (met verweven dagrecreatie) (N+Rd).

3.2.1. Verblijfsrecreatie (Rv)

3.2.1.1. Indeling naar zônes

De bestemming "verblijfsrecreatie" is gegeven aan dat deel van het bestemmingsplan dat wordt ingenomen door het recreatiecentrum "De Schotsman". Zoals bij artikel 4 van de voorschriften is bepaald wordt er onderscheid gemaakt in een zône "vrijwel onbebouwd gebied" bestemd voor het plaatsen van kampeermiddelen en een zône "bebouwd gebied" die is bestemd voor de bouw van recreatiewoningen, appartementen etc. Binnen deze zône zijn ook de centrale voorzieningen begrepen.

Een derde zône betreft het gedeelte van het recreatiegebied waar het surfcentrum tot stand is gekomen.

In het vigerende bestemmingsplan is geen regeling voor aantallen en soorten kampeermiddelen opgenomen.

Het recreatiecentrum beschikt momenteel over ruimte voor:

123 stacaravans

300 seizoenplaatsen

375 toeristische plaatsen

100 passantenplaatsen bij het windsurfcentrum

998 standplaatsen totaal

De thans gehanteerde regeling met betrekking tot het aantal en soorten kampeermiddelen is conform de provinciale beleidslijn.

Als norm voor de grootte van een standplaats wordt het volgende aangehouden:

toeristisch kamperen 75 standplaatsen per ha. (bruto)

seizoen kamperen 60

jaarplaatsen 45

De regeling geeft de ondernemer ook een stuk flexibiliteit. Een verschuiving binnen de onderlinge soorten blijft er mogelijk.

In de kampersector vraagt vooral het aantal toeristische kampeerpplaatsen de aandacht. Mede in verband met bovengemeentelijke belangen dient in ieder geval van die categorie het minimum aantal standplaatsen in het bestemmingsplan te worden geregeld.

3.2.1.2. Ontsluiting

De (nieuwe) hoofdtoegang van het recreatiecentrum wordt gedacht vanaf het op toetsingskaart 2 indicatief aangegeven punt 0.1. Vanaf dat punt zal de hoofdontsluiting worden aangesloten op het bestaande wegencircuit.

Het voornemen bestaat om direct bij de ingang een algemeen parkeerterrein te situeren, ten behoeve van bezoekers aan de camping, tweede auto's en gasten die na sluitingstijd binnen komen. De auto dient in dat geval buiten het centrum geparkeerd te worden. De overige parkeerterreinen; genormeerd naar het aantal standplaatsen, liggen over het gebied verspreid. In dit geval betreft het op de eerste plaats natuurlijk de bestaande parkeerterreinen, daarnaast kunnen er naar behoefte nieuwe parkeerplaatsen aangelegd worden.

Het surfcentrum zal uitsluitend vanaf de Campensweg toegankelijk blijven, vanuit de camping is dit met de auto niet bereikbaar.

Op het terrein van het surfcentrum zal een klein parkeerterrein met een capaciteit van tenminste 15 plaatsen in stand worden gehouden.

3.2.1.3. Vrijwel onbebouwd gebied

De rioolwaterzuiveringsinstallatie met werkplaats die in de zône "vrijwel onbebouwd gebied" zijn gelegen, worden gerekend tot de centrale accommodatie. Een oppervlakte van maximaal 1400 m² geeft voldoende mogelijkheid voor eventuele uitbreiding.

Overige gebouwde voorzieningen die in deze zône zijn toegestaan betreffen sanitaire gebouwen en zogenaamde trekkershutten. Uitgaande van een norm 1 per hectare komt het maximaal toelaatbare aantal trekkershutten op 25. Verder is in dit gebied een bedrijfs-woning aanwezig.

3.2.1.4. Bebouwd gebied

In de zône "bebouwd gebied" zijn op de eerste plaats de 32 bestaande recreatiewoningen begrepen.

Zoals onder punt 2.8 van de inleiding aan de orde is gesteld bestaat er behoefte aan nieuwe vormen van verblijfsaccommodatie. Gedacht wordt aan de uitbreiding van het centrum met 25 à 30 eenvoudige vrijstaande recreatiewoningen die zijn gepland westelijk van de reeds aanwezige woningen. Daarnaast is het streven er

op gericht te komen tot de bouw van een aantal appartementen, welke zijn gepland op een gedeelte van het openbare parkeerterrein bij de huidige hoofdtoegang in het verlengde van de Schotsmanweg. Deze locatie aan het open water van het Veerse Meer is uniek voor de te stichten voorzieningen.

De te bouwen verblijfsrecreatieve woningen/appartementen, die een aanvulling betekenen in het totale pakket van recreatief aanbod, zullen uitsluitend in de verhuursector worden gerealiseerd.

De situering direct aan het water vraagt uit landschappelijk oogpunt de nodige aandacht. Vanaf het Veerse Meer gezien mag de bouw-massa niet dominant zijn. Uit dien hoofde dient de bebouwing beperkt van hoogte te zijn. Het bouwplan dat voor het appartementen-complex is ontwikkeld gaat dan ook uit van een totale hoogte van ± 5.50 m.

Gezien in samenhang met de bestaande bebouwing en de entourage daarom heen zal dit naar verwachting een alleszins acceptabele situatie geven.

Bovendien zullen de woningen niet als één lange streng evenwijdig aan de oeverlijn worden gebouwd, daar dit een afsluiting van het achterland betekent die landschappelijk gezien niet aanvaardbaar is.

Er is gekozen voor een stedenbouwkundige invulling (zie bijlage 3) waarbij ten hoogste 7 à 8 appartementen aaneen worden gebouwd.

Bovendien is het de bedoeling de appartementen zodanig te schakelen dat er ten opzichte van elkaar steeds een achterwaartse sprong ontstaat. Vanaf de waterkant gezien zal het gebouw mede door de perspectivische werking van het terugwijkende lijnenspel niet overheersend zijn.

Onderling worden de bouwblokken zodanig geplaatst dat er tussen het recreatiecentrum en de oeverstrook een visuele relatie blijft.

Het bestaande openbare parkeerterrein heeft een capaciteit van ± 100 plaatsen en is mede bedoeld voor bezoekers van de oeverstrook. Door deze categorie wordt echter weinig of geen gebruik gemaakt van de voorziening. In de praktijk rijdt de doelgroep de auto tot aan de rand van het water. Het parkeerterrein heeft in de loop der tijd meer en meer een functie gekregen ten behoeve van het recreatiecentrum. Bezoekers en laatkomers parkeren er hun voertuig.

Met de Dienst der Domeinen (thans Staatsbosbeheer) is overeengekomen dat er bij het bebouwen van het parkeerterrein in ieder geval 10 à 15 openbare parkeerplaatsen elders gemaakt moeten worden.

In artikel 4, lid 2.6, sub f wordt de aanleg geregeld.

Bij de realisering van de geplande appartementen blijven er van het huidige parkeerterrein + 50 plaatsen gehandhaafd. Uitbreiding van het aantal parkeerplaatsen ten behoeve van recreatiecentrum wordt voorzien bij de toekomstige nieuwe hoofdtoegang. Bij punt 3.2.1.2 is daaraan reeds aandacht besteed. De mogelijke vormgeving laat bijlage 3 zien.

In de zône "bebouwd gebied" is mede begrepen de centrale voorzieningen welke zijn gesitueerd ter plaatse van de op toetsingskaart 2 met de letter C aangegeven cirkel.

Onder de centrale accommodatie zijn begrepen de bestaande receptie, winkel, recreatiezaal en restaurant alsmede het plein. Er wordt naar gestreefd dit voorzieningen pakket aan te vullen met een klein binnenbad, sauna, fitnessruimte en andere binnensporten. Ook staat er een terreinaanpassing voor buitensporten op het programma, welke voorziening direct gekoppeld zal zijn aan de bestaande tennisbanen. Verder gaan de gedachten uit naar een uitbreiding van de winkel met een flink magazijn en in de toekomst een eventuele vergroting van het restaurant.

De omvang van de centrale accommodatie is bepaald op tenhoogste 2500 m² moet bedragen. De totale bebouwde oppervlakte van de zône "bebouwd gebied" is afgeleid van de bestaande gebouwen vermeerderd met de nagestreefde uitbreidingen en enige overmaat.

Verder zijn in dit gebied maximaal 2 dienstwoningen toelaatbaar.

3.2.1.5. Windturbine

De bestaande windturbine zal indien de uitbouw van de centrale voorzieningen doorgang vindt of bij de bouw van de geplande appartementen worden verplaatst. Het plan voorziet daarin.

(Her)bouw van een windturbine tot een hoogte van 25 meter is met het oog op hinder- en gevaaraspecten alleen toelaatbaar in de nabijheid van de rioolwaterzuiveringsinstallatie.

3.2.1.6. Sport- en speelvoorzieningen

Het plan voorziet in buiten sport- en speelvoorzieningen met een gezamenlijke oppervlakte van tenminste 7000 m². Hierin zijn op de eerste plaats begrepen de huidige voorzieningen, die bestaan uit

tennisbanen, een groot speelveld en diverse kleinere speelveldjes verdeeld over het recreatiecentrum. Op de tweede plaats voorziet de regeling in een uitbreiding van deze voorziening waarbij gedacht wordt aan onder andere een manege, een buitenbad, uitbreiding tennisbanen e.d.

Daarnaast is het streven er op gericht vanuit het Veerse Meer kreken en inhammen te maken, om meer gradaties in de terreininrichting te maken. Deze elementen kunnen mede functioneel zijn in de sport- en speelvoorzieningen.

3.2.1.7. Beplanting

De hoofdstructuur van de randbeplanting en de compartimentsindeling zoals deze in de jaren zestig is aangelegd zal in principe onaangetast blijven.

Dit waarborgt een goede landschappelijke inpassing en afscherming van de openbare randwegen. Ook aan de zijde van het Veerse Meer is de beplanting erg dominant, daardoor is van visuele relatie met het water bijna geen sprake. Het beleid is er dan ook opgericht daarin verandering aan te brengen door meer kijklijnen etc. met en naar het water te creëren door middel van terreinaanpassingen in de geest zoals op de inrichtingsschets staat aangegeven.

Op de kampeerveldjes zelf zullen ook terreinaanpassingen plaatsvinden teneinde de homogeniteit van de standplaatsindeling te doorbreken. Hiervoor zullen bestaande beplantingsstroken gedeeltelijk worden gekapt waarvoor solitaire beplanting in de vorm van bomen en struiken zullen terug komen. Naar verwachting zal dit het visuele onderscheid van de diverse compartimenten verhogen en het geheel voor de gebruikers aantrekkelijker maken.

3.2.1.8. Wijzigingsbevoegdheid

Met betrekking tot de verwachtingen zoals in punt 2.8. beschreven dient met betrekking tot de sta-caravanvelden nog het volgende te worden opgemerkt.

Er zijn in ons land ± 150.000 sta-caravans aanwezig die voor het grootste deel in de jaren zestig en zeventig zijn gekocht. In die periode werden er 10.000 exemplaren per jaar verkocht, de laatste jaren nauwelijks 2.000. De gemiddelde levensduur is te stellen op 20 jaar. Dit betekent dat de 1e generatie caravans thans aan vernieuwing toe is. Gelet op de huidige verkoopcijfers en de prognose

ses voor de toekomst moet worden aangenomen dat landelijk gezien het aantal stacaravans op termijn zal afnemen.

Niet alleen bij het jongere publiek wordt de belangstelling voor de stacaravan minder maar met name de groep komend uit de 1e generatie caravans (thans in de leeftijd van 50 - 60 jaar) neemt sterk af.

Vanuit deze groep, zal door de sociaal-economische verbeterde positie, de vraag kunnen ontstaan naar een comfortabeler onderkomen in de vorm van een kleine recreatiewoning met enige luxe en veel privacy in een rustige omgeving.

Om op deze behoefte te kunnen inspelen zijn burgemeester en wethouders voor het op toetsingskaart 3 aangegeven gebied een wijzigingsbesluiting nemen die de bouw van kleine recreatiewoningen mogelijk maakt.

3.2.2. Dagrecreatie (Rd)

De openbaar toegankelijke oeverstrook is bestemd voor dagrecreatieve doeleinden. Gebouwen zijn niet toelaatbaar. Indien ooit tot de aanleg van een buitenzwemgelegenheden langs de oever van het Veerse Meer wordt overgegaan dient er rekening mee gehouden te worden dat een onbelemmerde doorgaande route behouden blijft in verband met de openbaarheid van de oeverstrook. Verder voorziet het plan in de aanleg van een trailerhelling.

Het fietspadenplan 1987 van de Provincie zegt over de aanleg van toekomstige toeristische fietsvoorzieningen op Noord- en Zuid-Beveland het volgende:

"Een oost-west verbinding op Noord-Beveland waar mogelijk langs het Veerse Meer. Hiervoor zal het nodig zijn nieuwe fietsvoorzieningen langs het Veerse Meer aan te leggen. Deze verbinding is van belang voor het lange afstand fietsverkeer en voor het toeren".

Bij de leiding van het recreatiecentrum bestaat de mening dat de aanleg van een fietspad op de oeverstrook voorlans "De Schotsman" een aantal conflictsituaties zal oproepen. Deze mening wordt door de gemeente onderschreven.

Niet denkbeeldige conflicten kunnen ontstaan in verband met:

- * surfers die op de grens met het recreatiecentrum zeer intensief van de oeverstrook gebruik maken, inclusief het parkeren van hun auto;

- * doorsnijding van het uitloopgebied voor het recreatiecentrum;
- * kruising van de lijn aanlegsteigers/centrumgebouwen;
- * geluidoverlast voor de gasten, indien ook bromfietsen van het pad gebruik mogen maken;
- * mogelijke belemmering van de voorgenomen oeververlenging door het maken van inhammen en kreken;

Gelet op het voorgaande wordt de aanleg van een fietspad langs het Veerse Meer ter plaatse van het recreatiecentrum bestemmingsplanmatig uitgesloten.

3.2.3. Watersport (Rw)

De in dit plan opgenomen gedeelte van het Veerse Meer voorlangs de openbare oeverstrook is bestemd tot watersport. Deze sub-bestemming correspondeert met de planologische regeling voor de rest van het Veerse Meer, voor zover gelegen binnen de gemeentegrens, zoals vertaald in het bestemmingsplan "Buitengebied II".

Op de gronden is geen bebouwing toelaatbaar. De bestaande aanlegsteiger voor pleziervaartuigen tegenover de centrumvoorzieningen is in het plan als zodanig opgenomen. Het maximale aantal ligplaatsen is afgeleid van de bestaande situatie dat 90 ligplaatsen betreft. Er bestaat behoefte dit aantal uit te breiden, althans meer ligruimte te creëren in verband met de toename van de catamarans. Dit vaartuig vraagt veel ligruimte; bijna tweemaal een normale ligplaats. Daarom is er een vrijstellingsregeling opgenomen voor uitbreiding tot maximaal 120 "normale" ligplaatsen.

3.2.4. Verkeersdoeleinden

De Campensweg, de Ruiterslaatsweg en de Schotsmanweg, bermen en eventueel bermsloten zijn onder de bestemming begrepen. Ook het openbaar toegankelijk parkeerterrein ten behoeve van de surfsport alsmede de toegangsweg daarnaar toe valt onder deze bestemming. Behoudens op het parkeerterrein waar een toiletgebouw staat, is bebouwing niet toegestaan.

3.2.5. Groenvoorzieningen

De gronden langs de Ruiterslaatsweg die zijn aangewend voor openbare groenvoorzieningen, bossage, afschermd randbeplanting, bermen maar ook open ruimten, zijn onder deze bestemming gebracht.

3.2.6. Natuurgebied

Het boscomplex dat gelegen is tussen het recreatiecentrum en de Campensweg is bestemd tot natuurgebied.

De bescherming en versterking van de aanwezige natuurwetenschappelijke waarde is op de eerste plaats veilig gesteld door het weren van bebouwing.

Op de tweede plaats worden de aanwezige waarden veilig gesteld door de uitvoering van met name genoemde werken en werkzaamheden te binden aan een aanlegvergunning. Dit is uitgewerkt in de beschermingsregeling die bij het desbetreffende artikel van de bestemming is opgenomen.

In het bos liggen wandel- en ruitersporen waardoor het voor de recreant is ontsloten. In overeenstemming met het bestemmingsplan "Buitengebied II" is aan de gronden een recreatieve mede bestemming gegeven.

Verder is het toelaatbaar dat in dit boscomplex de meer extensieve en weinig voorzieningen vragende vorm van toeristisch kamperen zoals bedoeld in de Kampeerwet, onder artikel 22 sub a. (groeps-kamperen) en sub d (natuurkamperen) plaatsvindt.

Bij de bestemmingsregeling is dit uitdrukkelijk aangegeven.

Ter realisering van bedoelde kampeervormen zullen in het bosperceel bomen worden gekapt, teneinde open ruimte te krijgen voor het plaatsen van kampeermiddelen. In het streven naar een meer natuurlijker bosbeheer voor dit complex zijn enkele open plekken wel aanvaardbaar. De eentonigheid in de bosaanplant wordt er door onderbroken zodat er een gevarieerder beeld ontstaat die een verrijking kan betekenen voor de belevingswaarde van het gebied.

4. MILIEUASPECTEN

4.1 Verkeerslawaaï

Bij de vaststelling van het bestemmingsplan dient ook aandacht te worden besteed aan het aspect geluidhinder langs (verkeers)wegen. In principe geldt op grond van artikel 88 van de Wet geluidhinder (bestaande situaties) buiten de bebouwde kom een zône van 150 m, waar onderzoek naar geluidhinder noodzakelijk is.

Een uitzondering geldt voor wegen waarvan de gemeenteraad op grond van een redelijke schatting heeft verklaard te verwachten dat daarvan binnen een periode van 10 jaar minder dan 2450 motorvoertuigen per etmaal gebruik zullen maken.

Uit verkeerstellingen die gedurende het zomerseizoen in 1984 zijn verricht ter plaatse van de Ruitenplaatweg bleek het weekdag jaargemiddelde 1123 mvt/etmaal te bedragen en het weekdag zomerperiode gemiddeld 1530 mvt/etmaal. Voor de autonome groei wordt 1,5% aangehouden. De toename van de verkeersintensiteit berekend voor 1989 is 1648 mvt/etmaal.

Het jaar 1989 is aangehouden omdat er toen tellingen zijn verricht ter plaatse van de verkeerslichtinstallatie op de Ruitenplaatweg. Het weekdag zomerperiode gemiddelde lag 1782 mvt/etmaal.

Na de genoemde kruising komt er nog de afslag Westhavendijk - Rancho Grande en de Havenweg. Hoeveel motorvoertuigen op deze punten de Ruitenplaatweg verlaten is niet bekend, maar wij nemen aan dat het aantal ongeveer gelijk is aan het verschil tussen de getelde motorvoertuigen op het telpunt en het vooruit berekende aantal mvt/etmaal voor 1989 (1782-1648 = 123 afslaand verkeer).

Nu blijkt dat de vooruitberekening aardig klopt met de werkelijkheid, kunnen wij met dezelfde formule berekenen dat weekdag zomerperiode gemiddeld in het jaar 2000 ongeveer 1940 mvt/etmaal zal zijn. De overige tijd van het jaar zijn de aantallen beduidend lager.

Een en ander betekent dat een akoestisch onderzoek naar het verkeerslawaaï niet noodzakelijk is.

4.2 Rioolwaterzuivering

De in 1983 gebouwde afvalwaterzuiveringsinstallatie is gebaseerd op een capaciteit t.b.v.:

- 260 wooneenheden (bungalows en stacaravans)
- 640 kampeerplaatsen
- algemene accommodatie

- 3 dienstwoningen
- windsurfcentrum
- ± 1500 dagrecreanten

De totale afvalwaterstroom bij een volledige bezetting is als volgt te berekenen:

260 wooneenheden	x 4 pers./eenh.	x 0.8 v.e./pers.	832 v.e.
640 kampeerplaatsen	x 3,5 pers./eenh.	x 0.8 v.e./pers.	1792 v.e.
1500 dagrecreanten	x	0.5 v.e./pers.	750 v.e.
3 bedrijfswoningen	x 4 pers./woning	x 1 v.e./pers.	<u>12 v.e.</u>
		afgerond	3500 v.e.

De afvalwaterhoeveelheid is als volgt berekend:

260 wooneenh.	x 4 pers./eenh.	x 70 ltr./pers./etm.	73 m3 etm.
640 kampeerpl.	x 3,5 pers./eenh.	x 50 ltr./pers./etm.	112 m3 etm.
1500 dagrecre.	x	20 ltr./pers./etm.	30 m3 etm.
3 bedr.won.	x 4 pers./woning	x 120 ltr./pers./etm.	<u>1.4 m3</u> etm.
		afgerond	220 m3 etm.

Op dit moment kan de installatie de aanvoer en zuivering van het afvalwater van zowel het recreatiecentrum als het surfcentrum op voldoende wijze verwerken.

Van de genoemde 260 wooneenheden zijn op dit moment ca. 159 eenheden (32 bungalows, 123 stacaravans, ± 4 stacaravans t.b.v. personeel) in gebruik, de minimale overcapaciteit komt daarmee op dit moment op 101 wooneenheden.

De dalende tendens met betrekking tot de gemiddelde gezinsgrootte schept een extra overcapaciteit.

Na voltooiing van de geplande voorzieningen zullen circa 100 à 150 kampeerplaatsen worden ingeleverd tegen 72 wooneenheden (40 appartementen en 32 bungalows), waarmee de capaciteit van de R.Z.W.I. ruim voldoende blijft.

5. UITVOERBAARHEID

5.1 Economisch

De veranderingen en aanpassingen van het recreatiecentrum "De Schotsman" zoals neergelegd in het onderhavige bestemmingsplan zullen gefaseerd worden uitgevoerd over een periode van ± 10 jaar.

Met de herinrichtingskosten/nieuwe ontwikkelingen zal een totaal bedrag van 3,5 à 4 miljoen gemoeid zijn.

Bij het bestemmingsplan is een investerings- en exploitatieoverzicht opgenomen waarin aandacht wordt geschonken aan:

- * de investeringskosten;
- * de beheers- en onderhoudskosten;
- * de opbrengsten;

van de eerste uitvoeringsfase betreffende de bouw van 40 appartementen (zie bijlage 2).

De kosten van de volgende fasen zijn geheel afhankelijk van de prioriteitsstelling in de nadere uitwerking van de beleidsvoornemens. De prioriteitsstelling kan wisselen zodat een berekening naar de financiële haalbaarheid verder aan de 1e fase op dit moment prematuur is.

5.2 Maatschappelijk

Ingevolge artikel 6a van de Wet Ruimtelijke Ordening dient de gemeente de bevolking te betrekken bij de voorbereiding van plannen op ruimtelijk gebied. De invulling van de inspraakmogelijkheid wordt aan de gemeente zelf overgelaten.

Bij dit plan is aan de inspraakronde gestalte gegeven door het ontwerpplan gedurende de periode van 20 december 1989 t/m 10 januari 1990 ter inzage te leggen.

5.3 Rapportage en resultaten van de inspraak

In de periode van ter inzage legging is er één schriftelijke reactie ingekomen met bezwaren tegen het ontwerpplan.

De bezwaren zijn gericht tegen:

- * de bouw van appartementen op het openbare parkeerterrein aan de Schotsmanweg. Dat betekent meer surfers en meer gevaar voor de kinderen;
- * de verlegging van de toegang naar het recreatiecentrum "De Schotsman" in verband met filevorming bij de weekend wisseling;
- * het surfen binnen het afgesloten gebied bestemd voor zwemmers;
- * het opstellen in file van auto's bij de ingang in verband met stankoverlast van uitlaatgassen;

* geluidsoverlast na 23.00 uur door "feesten" in de grote schuur op het recreatiecentrum.

De tegen het plan geuite bezwaren hebben niet geleid tot enige aanpassing van de kaart of de voorschriften.

6. OVERLEG, REACTIES EN RESULTATEN DAARVAN

6.1 Met wie er overleg is gepleegd

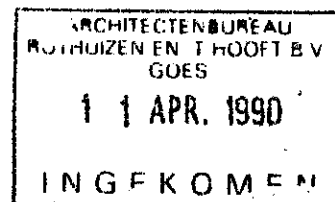
Ter voldoening aan het bepaalde in artikel 10 van het Besluit op de Ruimtelijke Ordening dient bij de voorbereiding van een bestemmingsplan waarnodig overleg gepleegd te worden met besturen van gemeente, met Rijks- en Provinciale diensten etc.

Gelet op de doelstelling van het plan, samenvoeging van een aantal vigerende plannen en actualisering van de voorschriften, is er uitsluitend met de Provinciale Sub-commissie voor stads- en dorpsvernieuwing en de gemeentelijke bestemmingsplannen overleg gepleegd en het Waterschap "Noord- en Zuid Beveland".

PROVINCIE ZEELAND

de provinciale sub-commissie voor de stads- en dorpsvernieuwing en de gemeentelijke bestemmingsplannen

„de burg” · groenmarkt 13 · postbus 153 · 4330 AD middelburg · telefoon 01180-31911



Aan B & W van de gemeente
Wissenkerke

Voorstraat 31
4491 EV WISSENKERKE

bericht op brief van:
30-11-1989

ons kenmerk: 1765

middelburg, 10-4-1990

afd:

verzonden:

uw kenmerk:
WI-345

bijlage(n):

doorkiesnummer: 01180-31...

onderwerp:
Ontwerp-bestemmingsplan "Algehele herziening Recreatiecentrum De Schotsman"

Geacht college,

In het kader van het overleg ex artikel 10 BRO heeft u ons het ontwerp-bestemmingsplan "Algehele herziening Recreatiecentrum De Schotsman" toegezonden. Dit plan geeft ons aanleiding tot het maken van de volgende op- en aanmerkingen.

Principe-uitspraak Prelude 2000

Dit ontwerp-bestemmingsplan is gebaseerd op het plan Prelude 2000, waarover wij bij brief d.d. 13-02-1989 kenmerk 764, een principe-uitspraak hebben gedaan. In principe zijn wij destijds met dit herinrichtingsplan voor het recreatiecentrum accoord gegaan, doch daarbij zijn wel een aantal opmerkingen gemaakt en vragen gesteld. In het plan wordt niet aan alle aspecten (voldoende) aandacht geschonken. Het gaat daarbij om het volgende:

1. - Verzocht is een nader te onderbouwen hoe het plan Prelude 2000 past binnen het gemeentelijke recreatie-beleid. In de toelichting wordt slechts aangegeven dat dit plan geheel past binnen het gemeentelijke beleid. Wij achten dit onvoldoende.
2. - Opgemerkt is dat de situering van nieuwe bebouwing aan het open water vanuit landschappelijk oogpunt een beperking van de bouwhoogte vereist. Aan dit aspect wordt in de toelichting in het geheel geen aandacht besteed. In dit advies zullen wij hier nader op ingaan.
3. - De voorgestelde uitbreiding van het kampeerterrein in westelijke richting zal ten koste gaan van het bosperceel. Opgemerkt is dat het bos dat daardoor verloren gaat elders gecompenseerd dient te worden. In de toelichting wordt

uitsluitend aangegeven dat zonodig in de directe nabijheid gezocht zal worden naar een locatie voor nieuwe aanplant ter compensatie van het te kappen bos. Wij zijn van oordeel dat thans reeds een compensatielocatie moet worden aangewezen en planologisch als zodanig dient te worden bestemd. Voorts dient de realisatie van dit bosgebiedje te worden veilig gesteld (zie ook voorschriften art. 3).

4. - De economische uitvoerbaarheid van het plan Prelude 2000 diende te worden aangetoond. In de plantoelichting wordt aan dit aspect slechts zeer summier aandacht besteed. Voor de vaststelling van het plan dient een exploitatie-opzet te worden opgesteld en toegezonden. Daarin dient ook het realiseren van een compensatielocatie voor het te kappen bos en een hotelaccommodatie te worden belicht.
5. - Wij vragen ons af of het verloren gaan van parkeer capaciteit in dit plan voldoende wordt gecompenseerd.

Voorschriften

6. Artikel 3 (beschrijving in hoofdlijnen, gemeenschappelijk aan alle bestemmingen)
Lid 1.2 (nagestreefd beleid t.a.v. de ruimtelijke hoofdstructuur)
Bij de principe-uitspraak over het plan Prelude 2000 hebben wij erop gewezen dat de hoogte van de nieuwe bebouwing aan het Veerse Meer vanuit landschappelijke overwegingen zo beperkt mogelijk moet worden gehouden. Bij het ontwerpen van het bestemmingsplan heeft u daarmee rekening gehouden; de dakvoetheogte en totale hoogte zijn relatief laag gehouden. Wel menen wij dat dit algemene beleidsuitgangspunt in dit artikel zou moeten worden opgenomen.
7. Sub e. Met het uitgangspunt om de openbaarheid van de oeverstrook te handhaven wordt ingestemd. De argumenten die u aanvoert om de fietsroute rond het Veerse Meer achter het recreatiecentrum langs te leiden, achten wij niet steekhoudend. Uit ervaringen elders blijkt dat een fietspad in dit soort situaties goed inpasbaar is. Wij verzoeken u dit uitgangspunt nog eens te heroverwegen.
8. Sub h. Voor de kampeermogelijkheden in het tot natuurgebied bestemde bos aan de westzijde van het recreatiecentrum wordt verwezen naar artikel 22 sub a en d van
 - a. de Kampeernet (groeps- en natuurkamperen). De oppervlakte van het bos voldoet echter niet aan de in de Kampeernet voor natuurkamperen gestelde norm (minimaal
 - b. 25 ha), terwijl de op de inrichtingsschets en toetsingskaart 1 aangegeven gedeelten
 - c. voor natuurkamperen aanzienlijk groter zijn dan 1 ha. De capaciteit van het groepskamperen wordt in het geheel niet geregeld.Wij zijn van oordeel dat het voorgestelde recreatieve gebruik te intensief wordt en zich niet met de natuurbestemming verdraagt. Bij de voorgestelde opzet ligt een verblijfsrecreatieve bestemming naar ons oordeel meer voor de hand. Zoals wij onder Principe-uitspraak Prelude 2000 al hebben aangegeven is een dergelijke bestemmingswijziging echter alleen aanvaardbaar, indien het bos in de directe omgeving zodanig wordt gecompenseerd dat de dagrecreatieve- en natuurwetenschappelijke functie voor het gebied volledig blijft behouden. Weliswaar is bij de principe-uitspraak ingestemd met een (beperkte) kampeervorm in het bosgebied, doch thans kan dit kamperen een geheel ander karakter krijgen dan destijds voor ogen stond. Wij achten het noodzakelijk uw intenties t.a.v. dit gebeuren alsnog te vernemen.

Artikel 4 (recreatieve doeleinden)

9. Lid 2.2.1 (vrijwel onbebouwd gebied)
 - a. Sub b. In de voorschriften wordt uitsluitend het maximum aantal standplaatsen geregeld. Dit aantal is blijkens de toelichting gebaseerd op de kleinste kampeereenheden volgens de aanbevelingen van de Kampeerraad. 30% van het aantal stand-

plaatsen dient echter te worden bestemd voor toeristische plaatsen, die meer ruimte vergen. Voorts is onduidelijk of rekening is gehouden met de binnen deze gebiedscategorie geplande trekkershutten.

- b. Ook is de regeling niet conform het provinciale beleid, dat uitgaat van een regeling van de soorten en aantallen kampeermiddelen. Het Streekplan Zeeland vermeldt daarover het volgende (blz. 49/50):

"Mede in verband met bovengemeentelijke belangen moeten soorten (toeristische, jaar- en seizoenplaatsen) en aantallen toe te laten kampeermiddelen in bestemmingsplannen worden geregeld. Het is daarbij zeer wel mogelijk en toelaatbaar om in een bestemmingsplan, binnen de wettelijke mogelijkheden en met objectieve maatstaven, enige flexibiliteit in te bouwen. Een zekere verschuiving binnen de onderlinge verhouding van de soorten en aantallen kan in veel gevallen aanvaardbaar zijn. De standplaatsgrootte kan variëren met de soorten kampeermiddelen en met de uitloopmogelijkheden".

De regeling dient te worden aangepast.

Lid 2.2.2 (bebouwd gebied)

10. Sub b. In dit lid wordt aangegeven dat binnen de als "bebouwd gebied" aangeduide zone o.a. hotelaccommodatie kan worden gerealiseerd. Dit is een nieuw element ten opzichte van het plan Prelude 2000. Ook in de plantoelichting wordt één en ander niet nader gemotiveerd. Wij verzoeken u de mogelijkheden voor de realisatie van een hotel nader toe te lichten en de behoefte aan een dergelijke accommodatie aan te tonen. Zie voorts onze opmerking onder economische uitvoerbaarheid.

Lid 2.2.4 (dienstwoningen)

11. In dit lid wordt de bouw van 3 dienstwoningen mogelijk gemaakt, zonder dat de noodzaak daartoe wordt aangetoond. In de toelichting zal alsnog moeten worden aangegeven op grond waarvan bij dit recreatiecentrum behoefte bestaat aan 3 dienstwoningen.

Voorts achten wij het niet functioneel om deze woningen toe te staan binnen de gebiedscategorie "vrijwel onbebouwd gebied". Het inpassen van deze woningen in de categorie "bebouwd gebied" ligt meer voor de hand en is meer in overeenstemming met de in artikel 3 onder lid 1.2 aangegeven beleidslijnen voor de ruimtelijke hoofdstructuur.

12. Lid 2.4 (watersport)

Het in de toelichting aangegeven maximale aantal ligplaatsen (90 stuks) is niet in de voorschriften vastgelegd. Zulks dient alsnog te geschieden.

13. Lid 2.5 (andere bouwwerken)

Sub b. In deze bepaling wordt de bouw van windturbines mogelijk gemaakt. Wij kunnen daarmee in principe instemmen. Wel hebben wij bezwaar tegen de mogelijkheid om deze binnen het gehele voor verblijfsrecreatie aangeduide gebied op te richten. Met het oog op de hinder- en gevaarsaspecten is plaatsing temidden van de kampeermiddelen niet gewenst. Mede vanuit visueel oogpunt dient plaatsing nabij de centrumgebouwen te worden voorgeschreven.

14. Lid 2.7 (sport- en speelvoorzieningen)

In dit lid wordt ingegaan op de gewenste sport- en speelvoorzieningen. Opgemerkt wordt dat het maken van kreken en inhammen daar mede onder begrepen wordt. Gelet op het gestelde in de toelichting en artikel 3 daarover menen wij dat deze primair dienen voor een versterking van de (visuele) relatie met het water. Wij vragen ons af of deze voorzieningen wel in lid 2.7 moeten worden opgenomen. Opname onder lid 2.8 ligt naar ons oordeel meer voor de hand. Voorts geven wij u in overweging deze kreken en inhammen op één van de toetsingskaarten (behorende bij de voor-

schriften) aan te geven. Zulks is immers ook gebeurd op de bij de toelichting behorende inrichtingsschets.

15. Lid 2.8 (beplanting)
 - a. Sub a. Wij adviseren u in deze bepaling een verwijzing op te nemen naar de zichtlijnen, die op toetsingskaart 1 zijn aangegeven.
 - b. Sub b. Zie onze opmerking onder lid 2.7.
16. Lid 3.4 (centrale voorzieningen)

Sub a. Hier wordt uitsluitend de minimale oppervlakte voor de te realiseren centrumvoorzieningen aangegeven. Ook de maximale oppervlakte dient echter vermeld te worden.
17. Lid 3.5 (dienstwoningen)

Sub b. De goot- en totale hoogte van een dienstwoning is bepaald op respectievelijk 5 en 9 meter. Wij achten dit ongewenst vanuit landschappelijk oogpunt en bovendien niet noodzakelijk. Wij adviseren u dezelfde hoogtematen te hanteren als bij de recreatiewoningen (3 meter en 5,5 meter).
18. Lid 3.6 (surfcentrum)

In lid 2.6 sub e wordt de bouw van een toilet- en douchegebouw op het parkeerterrein bij het surfcentrum mogelijk gemaakt. Daarvoor ontbreken thans bebouwingsvoorschriften. Deze dienen in lid 3.6 te worden opgenomen.
19. Lid 5 (vrijstellingsbepalingen)

Sub a. Lid 3.2 sub c heeft betrekking op het aantal trekkershutten. Deze bepaling kan derhalve niet onder een vrijstellingsregeling vallen die het oog heeft op een vergroting van de bouwhoogte.
20. Lid 6 (wijzigingsbevoegdheid)

Sub a. Via deze wijzigingsbevoegdheid kunnen op een deel van het kampeerterrein recreatiewoningen worden gebouwd. Zulks dient dan ook consequenties te hebben voor het aantal kampeermiddelen, aangegeven in lid 2.2.1. Thans bestaat de mogelijkheid dat op een kleiner terrein hetzelfde aantal kampeermiddelen wordt geplaatst.
21. Artikel 7 (natuurgebied)

Lid 1 sub c. Zie onze opmerking onder artikel 3, lid 1.2 sub h.
Lid 4.1 (aanlegvergunning)
Wij verzoeken u na "werken" toe te voegen "geen bouwwerken zijnde".

Plankaart

22. Wij wijzen u erop dat in het renvooi de aanduiding "(z) zonder gebouwen" moet worden toegevoegd aan de subbestemming "watersport" in plaats van de subbestemming "verblijfsrecreatie".

Maatschappelijke uitvoerbaarheid

23. Wij gaan ervan uit de ingevolge artikel 6a Wro en artikel 12 BRO de resultaten van de inspraak in de toelichting vermeld zullen worden.

Wet geluidhinder

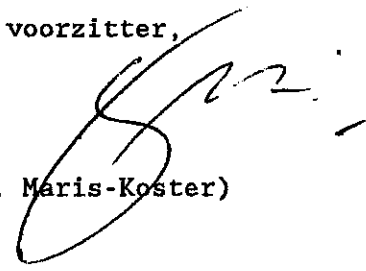
24. Wellicht ten overvloede wijzen wij u op het feit dat de dezoneringverklaring ex artikel 74 Wet geluidhinder geactualiseerd dient te worden. Bij de verkeersprognoses bent u uitgegaan van verkeerscijfers uit 1984. Deze cijfers zijn mogelijk niet actueel meer. Wij adviseren u nieuwe verkeersstellingen te laten plaatsvinden. In de toelichting wordt opgemerkt dat de Wet geluidhinder niet van toepassing is op recreatieterreinen. Wij merken hierbij op dat het in het Streekplan Zeeland (blz. 106) ook verblijfsrecreatieobjecten en andere recreatieve functies als geluidgevoelig worden aangemerkt. Daarvoor worden dezelfde normen gehanteerd als de Wet geluidhinder aangeeft voor permanente bewoning.

Hoogachtend,

de secretaris,


(ir. R.M. Th. Adriaansens)

de voorzitter,


(E. Maris-Koster)



222.345

AFSCHRIFT

WATERSCHAP NOORD- EN ZUID-BEVELAND

Aan de gemeente ~~Wissenkerke~~

Postbus 3,

4490 AA Wissenkerke.

ARCHITECTENBUREAU
ROTHUIZEN EN 'T HOOFT B.V.
GOES

23 JAN. 1990

INGFKOMEI

uw brief d.d. :

uw kenmerk :

ons kenmerk: 4986/89-30/90

datum : 17 januari 1990

bijlage(n) :

onderwerp : Ontwerp-bestemmingsplan "Algehele herziening Recreatiecentrum De Schotsman".

Geacht college,

Van architectenbureau Rothuizen en 't Hooft B.V. te Goes kregen wij, in het kader van het vooroverleg namens uw college, toegezonden het ontwerp-bestemmingsplan "Algehele herziening Recreatiecentrum De Schotsman". Hierdoor delen wij u mee dat dit ontwerp-plan geen aanleiding geeft tot het maken van op- of aanmerkingen.


Een afschrift van deze brief is verzonden aan architectenbureau Rothuizen en 't Hooft B.V.

Hoogachtend,

het dagelijks bestuur van het waterschap
NOORD- EN ZUID-BEVELAND,

, Dijkgraaf.

, Griffier.

red.: M1
typ.: MH
coll.: 
152/30

6.3 Resultaten van het overleg

Ten aanzien van het gevoerde overleg merken wij het volgende op:

I Provinciale Planologische Commissie

1. Inpasbaarheid binnen het gemeentelijk recreatiebeleid (toelichting 2.10)

De commissie acht dat er onvoldoende aandacht is geschonken hoe het plan past binnen het gemeentelijk recreatiebeleid .

ad.1 Naar aanleiding van deze opmerking is dit onderwerp herschreven (zie 2.10).

2. Nieuwe bebouwing aan het open water (toelichting 3.2.1.4)

De commissie verzoekt aandacht te besteden aan de landschappelijke inpasbaarheid van de nieuwe bebouwing langs de oever.

ad.2 Met betrekking tot de landschappelijke inpasbaarheid is de toelichting onder punt 3.2.1.4 aangevuld.

3. Uitbreiding met groeps- en natuurkamperen (toelichting 3.2.6.)

De commissie is van oordeel dat de te kappen beplanting in het bos-complex om ruimte te maken voor groeps- en natuurkamperen elders gecompenseerd moet worden. De compensatie locatie dient nu reeds planologisch bestemd te worden. Voorts dient de realisatie van de nieuwe aanplant veilig gesteld te worden.

ad.3 Het gaat hier om de vorm van kamperen zoals omschreven in de Kampeerwet, artikel 22, sub a en d. De wet tekst luidt:

Artikel 22. Voor zover het bestemmingsplan zich er niet tegen verzet kunnen burgemeester en wethouders op een daartoe strekkend verzoek van het verbod, gesteld in artikel 14, vrijstelling verlenen, doch slechts voor:

- a. het gelegenheid geven tot recreatief nachtverblijf of tot het plaatsen dan wel geplaatst houden van kampeermiddelen ten behoeve van groepen, uitgaande van een vereniging of andere organisatie met een doelstelling van sociale, culturele, educatieve of wetenschappelijke aard, die door Onze minister, de Kampeerraad gehoord, als zodanig is aangewezen of erkend voor een al dan niet aaneengesloten periode van ten hoogste honderd dagen;

b. het gelegenheid geven tot het plaatsen of geplaatst houden van ten hoogste veertig tenten of tentwagens of kampeerauto's of caravans, die kunnen worden aangemerkt als aanhangwagens in de zin van het Wegenverkeersreglement, ten behoeve van het recreatief nachtverblijf daarin met een verblijfsduur per kampeermiddel van ten hoogste zes weken, op een al dan niet aaneengesloten terrein, dat niet groter is dan één ha. Dit terrein dient deel uit te maken van een aaneengesloten gebied van minstens 25 ha, waarvan in ieder geval de helft bestaat uit bos of natuurgebied en welk gebied beheerd wordt door één natuurlijke of rechtspersoon, dan wel door meer natuurlijke of rechtspersonen gezamenlijk, die daartoe blijkens een schriftelijke overeenkomst duurzaam samenwerken.

Uiteraard zal de realisering van dit soort kamperen gepaard gaan met enig bos verlies.

Gaan wij uit van de gestelde normen die voor een tent, tourcaravan of kampeerauto worden aangehouden bij het inrichten van kampeerplaatsen dan zal er maximaal inclusief ontsluiting 4500-5000 m² bos gekapt worden. Vanzelfsprekend zal het niet gaan om één open ruimte, maar een aaneenschakeling van kleinere plekken binnen een oppervlakte van 1 ha. Hoe één en ander gestalte kan krijgen is aangegeven op bijlage 4. Wat de aanwijzing van een locatie voor nieuwe aanplant ter compensatie van het te kappen bos aangaat, het volgende:

Ten opzichte van de oorspronkelijke beplantingsopzet is door het recreatiecentrum daarop al heel wat aanvulling gedaan. Uitgangspunt van de bedrijfsleiding is altijd al geweest om zo weinig mogelijk beplanting te rooien maar wel nieuwe beplanting aan te brengen om een aantrekkelijke verblijfsomgeving voor de gasten te scheppen.

Over het aanwijzen van een vervangende locatie voor nieuwe aanplant kunnen wij kort zijn.

In de toekomstplannen van het recreatiecentrum wordt o.a. ook uitgegaan van terreinindelingsaanpassingen. Dit gaat ongetwijfeld gepaard met nieuwe aanplant. Over welke oppervlakte wij spreken en op welke plaats precies is nu nog niet te zeggen.

Buiten het recreatiecentrum is op de Schotsman-Ruiterplaat circa 140 ha bos aanwezig. Wij zouden geen plaats kunnen aanwijzen waar het zinvol is dit areaal met een halve ha uit te breiden.

Het bestemmingsplan blijft om bovengenoemde redenen onaangepast.

4. Economische uitvoerbaarheid (toelichting 5.1)

De commissie is van oordeel dat in de toelichting te summier aandacht is besteed aan de economische uitvoerbaarheid van het plan. Voor de vaststelling van het bestemmingsplan dient een exploitatieopzet te worden overgelegd.

ad.4 In de nota van toelichting op de WRO wordt in hoofdstuk IV (gemeentelijk planologisch beleid) artikel 9 met betrekking tot de financiële uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan het volgende opgemerkt:

"Voor wat betreft de financiële uitvoerbaarheid kan men stellen dat dit een belangrijke toetssteen is bij zowel totstandkoming als verwerkelijking van het plan. Het onderzoek naar de financiële uitvoerbaarheid zal overigens sterk afhankelijk zijn van de aard van het plan. Bij een plan met een globaal karakter zal het onderzoek in de regel ook slechts vrij globale uitkomsten te zien geven; bij een meer uitgewerkt plan of bij een uitwerkingsplan daarentegen zal het uitkomsten geven in de zin van een exploitatieopzet".

Daar wij te maken hebben met een zogenaamd globaal eindplan mag ook het financieel onderzoek een globaal karakter dragen. De als bijlage 2 opgenomen investerings- en exploitatiebegroting, 1e fase, moet daarom voldoende zijn.

Naar aanleiding van de gemaakte opmerking is onder punt 5.1 van de toelichting wat meer aandacht besteed aan de financiële uitvoerbaarheid.

5. Parkeercapaciteit (toelichting 3.2.1.4)

De commissie vraagt zich af of het verloren gaan van parkeercapaciteit voldoende wordt gecompenseerd.

ad.5 Naar aanleiding van deze opmerking is onder punt 3.2.1.4 van de toelichting nader op het parkeren ingegaan.

6. Hoogte van de bebouwing aan het Veerse Meer (artikel 3, lid 1.2, sub b)

De commissie verzoekt de (beperkte) hoogte van de gebouwen als beleidsuitgangspunt op te nemen.

ad.6 Op het verzoek van de commissie is ingegaan. Artikel 3, lid 1.2, sub b, is aangevuld in die zin dat de te bouwen appartementen niet hoger mogen zijn dan maximaal 2 bouwlagen (5.50 m).

7. Fietsroute (artikel 3, lid 1.2, sub c)

De commissie verzoekt het standpunt ten aanzien van de fietsroute te heroverwegen. De genoemde argumenten achten zij niet steekhoudend.

ad.7 De aanleg van een fietspad tussen het recreatiecentrum en het Veerse Meer roept problemen op. Een aantal zijn er genoemd.

Een fietspad tussen het Veerse Meer en een verblijfsgebied van 3500 recreanten verdraagt zich niet met elkaar. Het voorterrein is als uitloop voor de gasten zeer belangrijk. Er wordt gespeeld, gelopen, men zit er, er wordt gezonnebaad, kortom er ligt een directe relatie tussen die twee. Hoewel openbaar toegankelijk zit het gebied zomers tjok vol met campinggasten.

Wij blijven daarom van mening dat een fietspad ter plaatse niet goed inpasbaar is. Een route buitenom het recreatiecentrum heeft in deze situatie onze voorkeur.

Op dit punt blijft het bestemmingsplan dan ook ongewijzigd.

8. Kampeermogelijkheden in het bos (artikel 3, lid 1.2, sub h)

- a. De commissie wijst er op dat de oppervlakte niet voldoet aan de in de Kampeerwet gestelde norm;
- b. de op de inrichtingsschets en toetsingskaart 1 aangegeven gedeelte voor natuurkamperen is groter dan 1 ha;
- c. de capaciteit van het groepskamperen is niet geregeld.

ad.a Inderdaad spreekt de Kampeerwet bij het geven van vrijstelling voor natuurkamperen over een aaneengesloten gebied van tenminste 25 ha. Hier boven is er al melding van gemaakt dat het bosareaal op "De Schotsman" ± 140 ha groot is. Het is waar dat het bos wordt doorsneden met wandel- en ruiterspaden, brandgangen en ook autopaden. Niettemin is het in de gewaarwording één bos. Als zodanig voldoet het ruimschoots aan de gestelde norm.

ad.b Het is juist dat op toetingskaart 1 een gebied staat aangegeven groter dan 1 ha. Maar de figuratie is dan ook bedoeld om aan te geven dat er op deze locatie groeps- en natuurkamperen is toegestaan. Wij zijn er van uit gegaan dat de oppervlaktemaat van 1 ha genoemd in de Kampeerwet maatgevend is bij het geven van vrijstelling.

Voor alle duidelijkheid is het echter goed de oppervlakte ook nog een keer te vermelden in de voorschriften bij artikel 3, lid 1.2, sub h en op het kaartje.

Het op de inrichtingsschets bijlage 4, aangegeven gebied voor groeps- en natuurkamperen, is niet groter dan 1 ha.

ad.c Dat de capaciteit van het groepskamperen ontbreekt in het ontwerp-bestemmingsplan is juist. Ook de Kampeerwet spreekt niet over het maximaal aantal kampeermiddelen of standplaatsen. Terecht merkt de commissie op, nu aantallen ontbreken, dat het recreatieve gebruik te intensief kan worden.

Wij weten wat de doelstelling van de recreatieondernemer is. Naast de traditionele vorm van kamperen wil hij ook de mogelijkheid hebben om te kunnen inspelen op de groeiende groep kampeerders die op zoek zijn naar terreinen waar op een eenvoudige manier kan worden gekampeerd.

De beleving van natuur en landschap zijn de belangrijkste motieven voor deze vrije tijdsbesteding. Niet meer dan 1 ha van het aangrenzende boscomplex zal worden benut voor extensieve vormen van kamperen, teneinde groepen en natuurkampeerders gelegenheid te geven er hun tentje op te slaan.

Om te voorkomen dat het recreatieve gebruik voor kampeerdoeleinden te intensief wordt is artikel 7, lid 2, sub c aangevuld met het hoogst toelaatbare aantal standplaatsen.

9. Aantal standplaatsen (artikel 4, lid 2.2.1, sub b)

- a. Het is de commissie niet duidelijk of binnen het maximaal aantal standplaatsen, trekkershutten begrepen zijn;
- b. de voorgestelde regeling is niet conform het provinciale beleid dat uitgaat van een regeling van soorten en aantallen kampeermiddelen.

ad.a In het genoemde maximaal aantal standplaatsen zijn geen trekkershutten begrepen. Deze staan apart vernoemd onder lid 3.2 (bouwbepalingen) sub c.

Duidelijker is het aantal trekkershutten ook te regelen onder artikel 4, lid 2.2.1, sub b. Het voorschrift is op dit punt aangepast.

ad.b Verder is de voorgestelde regeling van het aantal kampeermiddelen aangepast aan het provinciale beleid dat uitgaat van een regeling naar soorten en aantallen.

Wel hechten wij er aan, mede gelet op de doelstelling van "De Schotsman", dat het minimale aantal toeristische standplaatsen wordt vast-

gelegd. Momenteel is zelfs 50% van de standplaatsen voor deze groep bestemd.

10. Hotelaccommodatie (artikel 4, lid 2.2.2, sub b en c)

De commissie merkt op dat de realisering van een hotelaccommodatie binnen de als "behoud gebied" aangegeven zône een nieuw element is ten opzichte van het plan Prelude 2000.

ad.10 In het verleden is wel eens gedacht aan een gebouw met een overnachtingsmogelijkheid voor bijv. groepen. Dit heeft echter nooit tot concrete plannen geleid. Het woord "hotelaccommodatie" kan daarom geschrapt worden.

11. Dienstwoningen (artikel 4, lid 2.2.4)

- a. De commissie verzoekt om een nader motivering voor de bouw van 3 dienstwoningen;
- b. verder wordt het niet functioneel geacht de woningen toe te staan binnen de gebiedscategorie "vrijwel onbebouwd gebied".

ad.a Momenteel is er één dienstwoning (directeur) aanwezig. Gezien de omvang van het recreatiecentrum en het feit dat het zeven dagen van de week in bedrijf is, dient er altijd iemand van de bedrijfsleiding op het terrein zowel overdag als 's nachts aanwezig te zijn. Twee bedrijfswoningen zijn daarom zonder meer een noodzaak. Omdat niet altijd dezelfde mensen in het weekend in touw zouden moeten zijn, wordt op langere termijn een derde bedrijfswoning voorzien.

ad.b Wat de plaatsing van de dienstwoningen aangaat wordt ingestemd met de opmerkingen dat inpassing van nog te bouwen woningen in de gebiedscategorie "bebouwd gebied" meer op zijn plaats dan daar buiten. De voorschriften zijn dienaangaande aangepast.

12. Watersport (artikel 4, lid 2.4)

De commissie verzoekt het aantal ligplaatsen voor pleziervaartuigen vast te leggen.

ad.12 Het aantal ligplaatsen staat vermeld op toetsingskaart 2 (zie voorschrift 2.4.a). Overigens ontmoet het geen bezwaar het aantal ligplaatsen in de voorschriften vast te leggen.

Wat het aantal ligplaatsen betreft nog het volgende. Er bestaat behoefte aan uitbreiding van dagstijgers ten behoeve van de kleinere watersport, met name catamarans. Deze categorie is sterk in opmars, maar vraagt ongeveer de dubbele ruimte die normaal voor een aanlegplaats wordt gerekend.

Momenteel zijn er 90 ligplaatsen aanwezig. Een uitbreiding van 30 plaatsen met een "normale" breedte kan aan het probleem het hoofd bieden. Daarom is een vrijstellingsregeling in het plan opgenomen tot maximaal 120 ligplaatsen.

13. Windturbine (artikel 4, lid 2.5, sub b)

De commissie stend in met de bouw van een windturbine. Wel wordt er een aantekening gemaakt bij de plaatsing op het terrein in verband met hinder- en gevaaraspecten. Plaatsing nabij de centrumgebouwen heeft de voorkeur.

ad.13 De plaatsing/handhaving van de windturbine nabij de centrumgebouwen en in de toekomst ook dicht bij de appartementen geeft problemen in verband met aspecten die door de commissie zelf worden aangegeven. Een aanvaardbare bouwplaats is er alleen in de buurt van de rioolzuivering/werkplaats. Ook vanuit visueel oogpunt is dit een acceptabele locatie. Artikel 4, lid 2.5, sub b is redactioneel aangepast, alsmede de toelichting op dit punt (3.2.1.5).

14. Sport- en speelvoorzieningen (artikel 4, lid 2.7)

- a. Naar het oordeel van de commissie ligt het meer voor de hand het maken van kreken en inhammen onder 2.8 op te nemen in plaats bij 2.7;
- b. de commissie geeft in overweging deze kreken en inhammen op één van de toetsingskaarten aan te geven.

ad.a Het maken van kreken, inhammen, waterpartijen en plassen kunnen inderdaad beter onder 2.8 worden opgenomen. De voorschriften zijn op dit punt aangepast.

ad.b Het aangeven van kreken en inhammen op toetsingskaart 2 ontmoet bij ons geen bezwaar.

15. Bepplanting (artikel 4, lid 2.8, sub a en b)

- a. De commissie verzoekt een verwijzing op te nemen naar de richtlijnen op toetsingskaart 1;
- b. zie voor opmerking 14.a

ad.a De voorschriften zijn op dit punt aangepast overeenkomstig het verzoek.

ad.b Zie bij antwoord ad. 14.a.

16. Oppervlakte centrale voorzieningen (artikel 4, lid 3.4, sub a)

De commissie merkt op dat er ook een maximale oppervlakte vermeld moet worden.

ad.16 Voor het woord "minimaal" dient "maximaal" gelezen te worden. Verder dient de maximale oppervlakte geen 2000 maar 2500 m² te zijn in verband met bouwplannen voor een magazijn en inloopcentrum.

17. Hoogte dienstwoningen (artikel 4, lid 3.5, sub b)

De commissie acht de voorgeschreven goot- en totale hoogte vanuit landschappelijke overwegingen te hoog.

ad.17 Met deze opmerking kunnen wij instemmen. Een dak- en totale hoogte van 3 respectievelijk 6 m moet voldoende geacht worden. Bij de bestaande bedrijfswoning, recreatiewoningen en toekomstige appartementen zijn de hoogtematen ook beperkt gehouden. De voorschriften zijn op dit punt aangepast.

18. Toilet- en douchegebouw op het parkeerterrein nabij het surfcentrum (artikel 4, lid 3.6)

De commissie verzoekt bebouwingsvoorschriften ten behoeve van het toilet- en douchegebouw op het parkeerterrein nabij het surfcentrum op te nemen.

ad.18 De opmerking is terecht gemaakt; oppervlakte en hoogtemaat voor deze voorziening is nu in het voorschrift verwerkt onder de bestemming "verkeersdoeleinden" (artikel 5).

19. Vrijstellingsbepalingen (artikel 4, lid 5.1, sub a)

De commissie merkt op dat de aangehaalde letter (c) geen betrekking heeft op de bouwhoogte van gebouwen.

ad.19 De opmerking is juist. Het desbetreffende artikel is aangepast.

20. Wijzigingsbevoegdheid (artikel 4, lid 6.1)

De commissie merkt op dat wijziging van een deel van het kampeerterrein voor recreatiewoningen consequenties heeft voor het aantal kampeermiddelen. Bij een kleiner worden van het gebied moet ook het aantal standplaatsen worden beperkt.

ad.20 De gewijzigde regelgeving voor het aantal kampeermiddelen gaat uit van een dichtheid per ha van het "vrijwel onbebouwd gebied". Daarmee is de mogelijkheid dat op een kleiner wordend terrein hetzelfde aantal kampeermiddelen wordt geplaatst weggenomen.

Voor alle duidelijkheid is in lid 6 nog wel benadrukt dat het gaat om wijziging van "vrijwel onbebouwd-" in "bebouwd gebied" waardoor onbebouwd gebied kleiner wordt, dus minder standplaatsen kan herbergen.

21. Natuurgebied (artikel 7, lid 2, sub c en lid 4.1)

a. Allereerst verwijst de commissie naar hun opmerking onder 8 (1 ha regeling);

b. de commissie verzoekt een redactionele aanpassing van lid 4.1

ad.a Nu artikel 3, lid 1.2, sub h is aangepast is het logisch ook artikel 7, lid 2, sub c aan te passen.

ad.b Lid 4.1 is redactioneel aangepast.

22. Plankaart

De commissie wijst er op dat de aanduiding (z) in het renvooi aan een andere subbestemming moet worden toegevoegd dan op de kaart is aangegeven.

ad.22 De plankaart is op dit punt aangepast.

23. Maatschappelijke uitvoerbaarheid (toelichting 5.2)

De commissie verzoekt de resultaten van de maatschappelijke uitvoerbaarheid in de toelichting te vermelden.

ad.23 Gedurende de ter inzage legging is één schriftelijke reactie ontvangen waarvan bij de maatschappelijke toetsing verslag wordt gedaan.

24. Wet geluidhinder (toelichting 4.1)

- a. De commissie merkt op dat de dezôneringsverklaring ex. artikel 74 Wgh geactualiseerd dient te worden;
- b. de commissie adviseert nieuwe verkeerstellingen te laten verrichten omdat de cijfers uit 1984 wellicht niet actueel meer zijn;
- c. de commissie merkt op dat in het Streekplan Zeeland ook verblijfsrecreatie objecten en andere recreatieve functies als geluidgevoelig worden aangemerkt. Daarvoor gelden dezelfde normen als voor permanente bewoning.

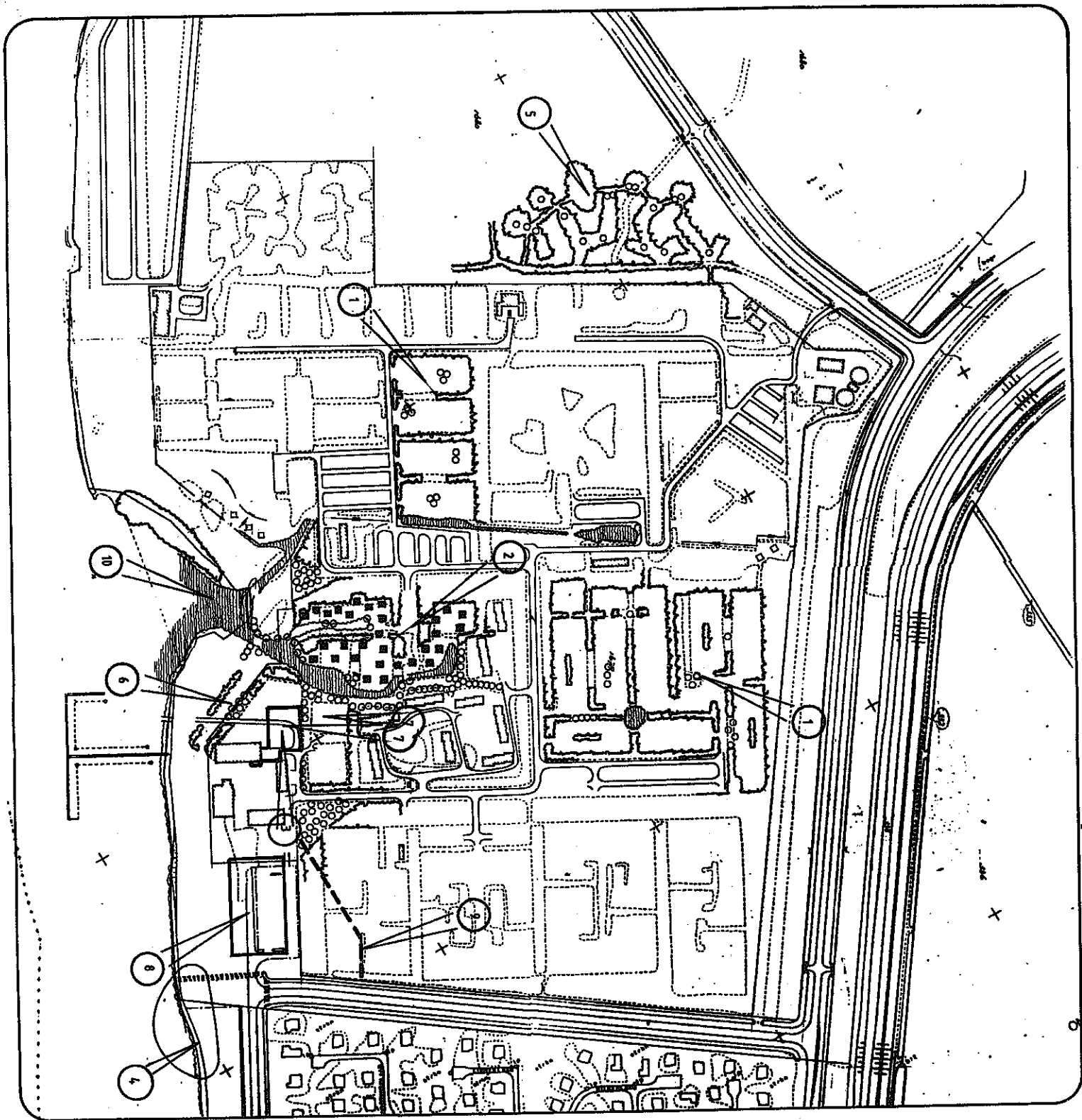
ad.a De dezôneringsverklaring zal gelijktijdig of voor de vaststelling van dit plan plaats vinden.

ad.b In 1989 zijn door de gemeente verkeerstellingen verricht. Naar aanleiding daarvan is de toelichting aangevuld.

ad.c Naar aanleiding van deze opmerking komt de betreffende passage niet meer in de tekst voor.

II Waterschap Noord- en Zuid-Beveland

Geen op- of aanmerkingen.



INRICHTINGSSCHETS

BETREFT BELEIDSVOORNEMENS VOOR DE TOEKOMST

(BIJLAGE 1)

- 1 TERREIN AANPASSINGEN
- 2 RECREATIEGRONDEN
- 3 BINNENZWEMBAD
- 4 BUITENZWEMGELEGENHEID
- 5 UITBREIDING MET NATUURKAMPREKEN
- 6 BOTBERGING
- 7 UITBREIDING BINNEN- EN BUITENSPOORT
- 8 APPARTEMENTEN
- 9 NIEUWE HOOFDTOEGANG
- 10 VERLENGING VAN DE OEVERLIJN

WERK : 2212-345

SCHAAL : 100

DATUM : FEB. 1989



(BIJLAGE 2)

Verkorte investerings- en exploitatiebegroting

Plan: " Algehele herziening Recreatiecentrum De Schotsman"

1e fase: bouw 20 appartementen (totaal 40)

Bouw- en inrichtingskosten	f1. 900.000,=
Infrastructuur	f1. 150.000,=
Inrichtingskosten	f1. 150.000,=
Bouwrente + onvoorzien	f1. 100.000,=

	<u>f1. 1.300.000,=</u>

De verhuuropbrengst per appartement is begroot op
f1. 15.000,= p.j. x 20 f1. 300.000,=

Het bedrag zal worden gefinancierd uit een hypothecaire
lening groot f1. 1.000.000,=
rente $7\frac{1}{2}$ % f1. 75.000,= p.j.
Uit eigen middelen f1. 300.000,=
rente $7\frac{1}{2}$ % f1. 22.500,= p.j.

Totaal interest	f1. 97.500,=
Afschrijvingen	f1. 77.500,=
Exploitatiekosten	f1. 80.000,=

	<u>254.000,=</u>

Resultaat voor afschrijving en belastingen f1. 123.000,= p.j.

Resultaat voor belastingen f1. 46.000,= p.j.

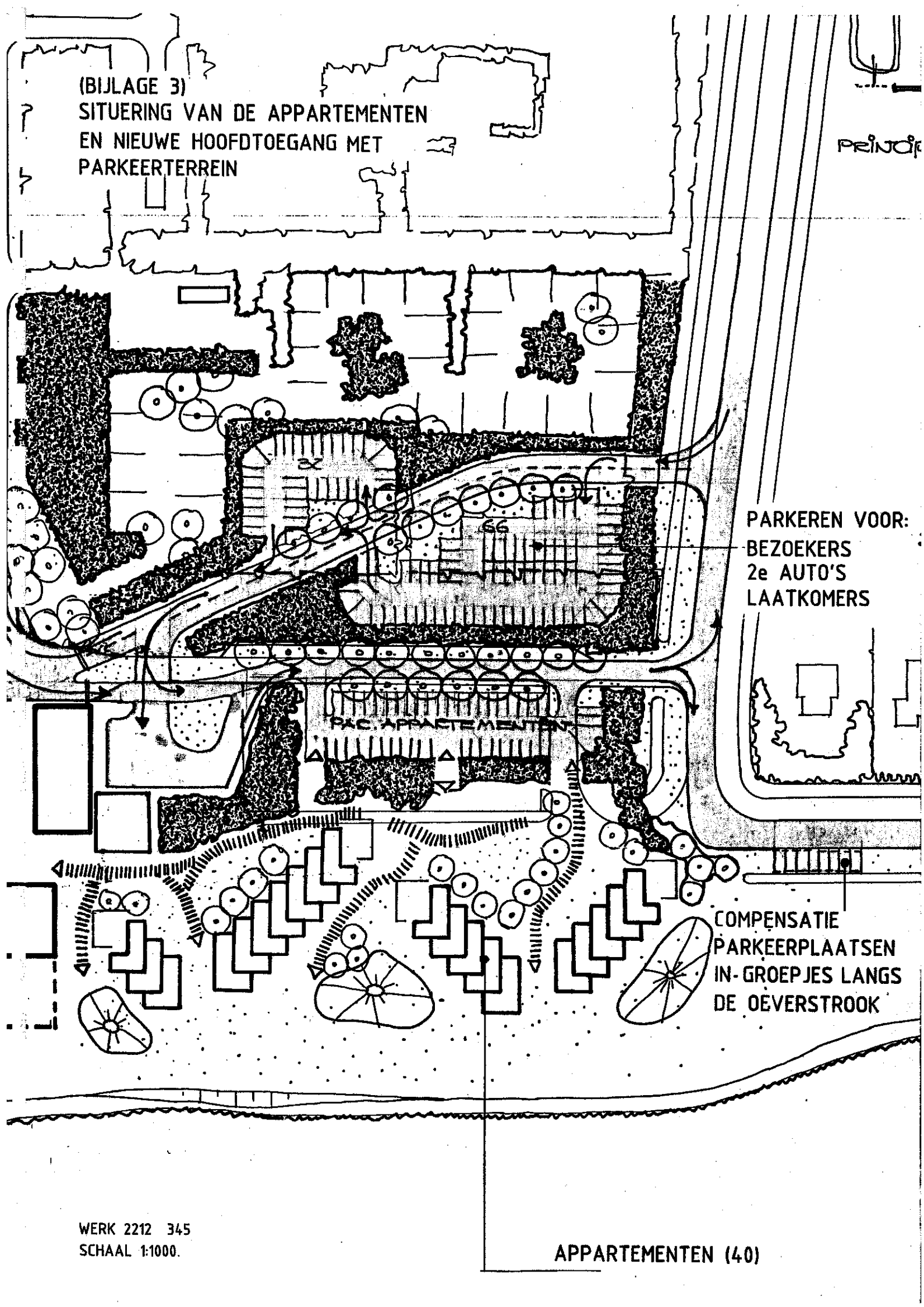
(BIJLAGE 3)
SITUERING VAN DE APPARTEMENTEN
EN NIEUWE HOOFDTOEGANG MET
PARKEERTERREIN

PRINCIP

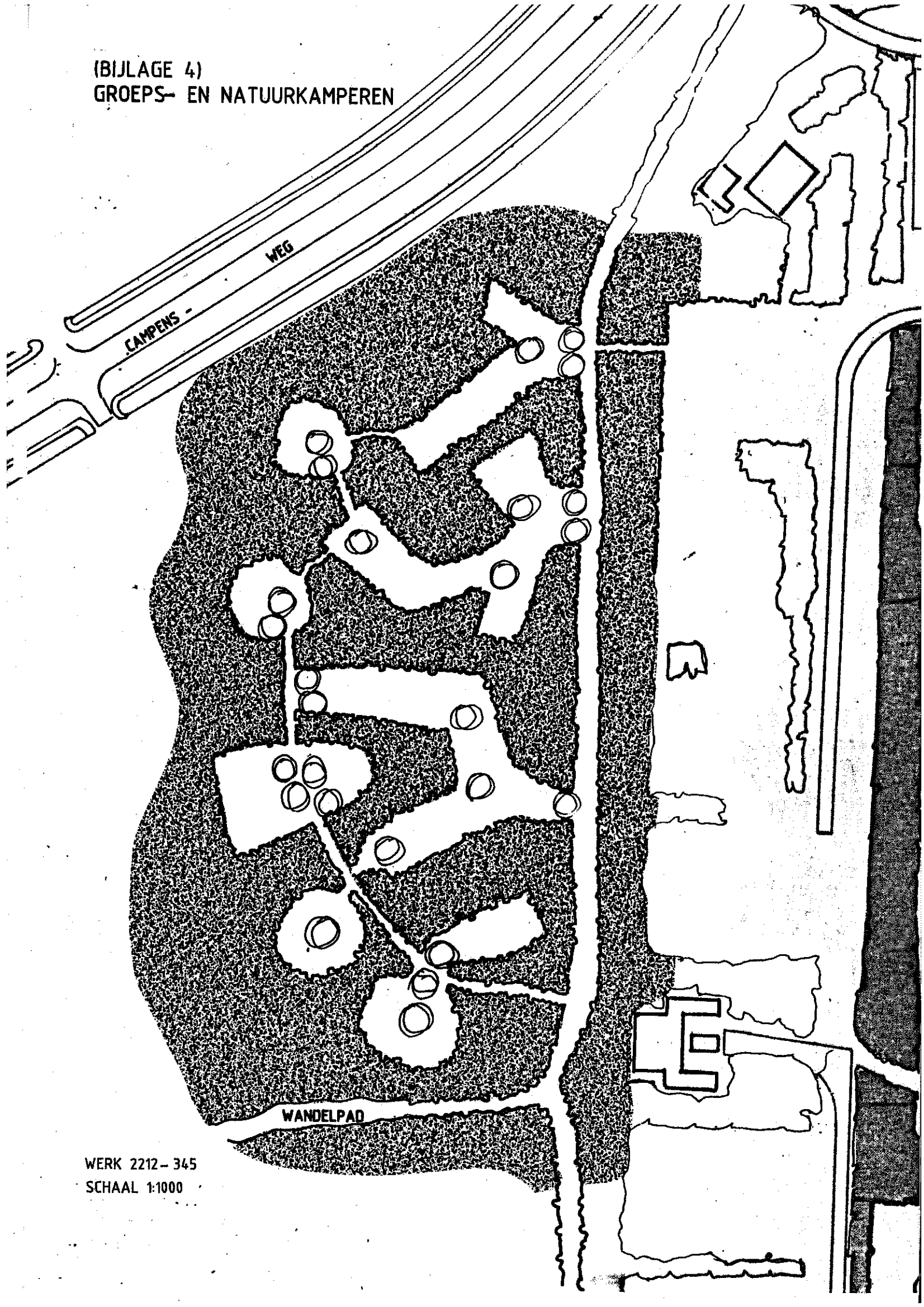
PARKEREN VOOR:
BEZOEKERS
2e AUTO'S
LAATKOMERS

PAC APPARTEMENTEN

COMPENSATIE
PARKERPLAATSEN
IN-GROEPJES LANGS
DE OEVERSTROOK



(BIJLAGE 4)
GROEPS- EN NATUURKAMPEREN



WERK 2212-345
SCHAAL 1:1000