

Reactie op de vooroverlegreactie van GS op het voorontwerpbestemmingsplan 't Zand

Bij brief van 19 september 2011 heeft het college van Gedeputeerde Staten (GS) een vooroverlegreactie gegeven op het voorontwerpbestemmingsplan 't Zand.

Beoogde uitbreiding

In het voorontwerpbestemmingsplan is opgenomen dat er sprake is van een uitbreiding van het aantal kampeerplaatsen van 381 naar 616. In het systeem van het bestemmingsplan Buitengebied Alphen-Chaam 2010 wordt echter het aantal kampeerplaatsen niet beperkt, maar slechts de permanent aanwezige bebouwing en recreatie-objecten. Op de huidige camping zijn maximaal 231 permanente stacaravans toegestaan. Dit aantal wordt uitgebreid met 235, zodat er in de nieuwe situatie sprake zal zijn van maximaal 466 permanente stacaravans. Het staat Camping 't Zand vrij om daarnaast kampeerplaatsen voor tenten en toercaravans te realiseren. Voor het bepalen van de noodzakelijke uitbreidingsruimte is van de bestaande situatie uitgegaan. Op deze manier is bepaald hoe groot de ruimte op de camping zou dienen te zijn als de gemiddelde oppervlakte van kampeerplaatsen naar een kwalitatief hoger niveau zou worden getild. In het ontwerpbestemmingsplan zal de juridische regeling worden aangepast, zodat deze aansluit bij het bestemmingsplan Buitengebied Alphen-Chaam 2010.

In tegenstelling tot hetgeen in het voorontwerpbestemmingsplan is opgenomen zal het niet mogelijk zijn om bij iedere kampeerplaats (616) een bijgebouw van maximaal 15 m² te plaatsen. Deze bijgebouwen zijn bedoeld voor privé sanitaire voorzieningen bij een beperkt aantal kampeerplaatsen om zodoende een luxer product te kunnen aanbieden. In het ontwerpbestemmingsplan zal deze mogelijkheid worden beperkt tot 100 kampeerplaatsen.

Noodzaak voor uitbreiding

De noodzaak voor uitbreiding van Camping 't Zand wordt onderschreven door GS. In het Beheerplan 't Zand dat door de Bosgroep Zuid-Nederland is opgesteld en wordt uitgevoerd is reeds rekening gehouden met de nieuwe situatie. Tevens zijn maatregelen opgenomen om het gehele bos- en recreatiegebied ecologisch te beheren. Onder andere zullen de heidevelden worden begraaasd door schapen. Het beheerplan wordt als bijlage bij de toelichting opgenomen.

Alternatieven

Gevraagd wordt nader in te gaan op eventuele alternatieve locaties in omliggende gemeenten, conform artikel 4.7 lid 2a van de Verordening Ruimte. Dit verzoek staat echter haaks op de conclusie die in dezelfde alinea wordt getrokken dat geen alternatieven voorhanden zijn. In het ontwerp zal hier echter aandacht aan worden besteed.

De gebiedsaanduiding EHS-attentiegebied zal worden gebruikt op de gronden die in het voorontwerpbestemmingsplan met een aanduiding binnen de bestemming Recreatie – Verblijfsrecreatie zijn opgenomen.

Bebouwing

Het plan voorziet in een tweede bedrijfswoning. Door GS wordt aangegeven dat hiermee terughoudend omgegaan wordt. Gezien de omvang van de uitbreiding en de ontwikkeling van centrumvoorzieningen en een meer toeristisch gebruik van de camping is een tweede bedrijfswoning nabij de nieuwe ingang van de camping onontbeerlijk. In het ontwerpbestemmingsplan zal een nadere onderbouwing voor een tweede bedrijfswoning worden opgenomen.

Het tegengaan van permanente bewoning dient te worden tegengegaan en privaatrechtelijk dienen hier afspraken met de initiatiefnemer over te worden gemaakt. Deze afspraken kunnen in de koopovereenkomst van de gemeentelijke eigendommen worden opgenomen.

GS geeft aan dat voorkomen dient te worden dat in de te ontwikkelen centrumvoorzieningen een op zichzelf staande wellness-voorziening of vergadercentrum ontstaat. In het ontwerpbestemmingsplan dienen normen te worden opgenomen om ondergeschiktheid van deze voorzieningen ten opzichte van de verblijfsrecreatie te waarborgen. Tevens dient een onderbouwing te worden opgenomen voor de forse omvang van het centrumgebouw.

In het ontwerpbestemmingsplan zullen de regels worden aangepast zodat duidelijk is dat voorzieningen ten dienste staan aan de verblijfsrecreatie en slechts als ondergeschikte nevenactiviteit toelaatbaar zijn als zelfstandige activiteit. Een dergelijke regeling is ook opgenomen in het bestemmingsplan Buitengebied Alphen-Chaam 2010.

Het centrumgebouw oogt fors doordat er sprake is van een concentratie van voorzieningen. Op deze manier wordt versplintering van bebouwing over het gebied voorkomen en kan een centrumgebouw ook in architectonisch opzicht de centrale locatie worden in zowel het verblijfs- als het dagrecreatieve gebied. Concentratie van bebouwing levert ook voordelen in multifunctioneel gebruik op. De opgenomen beeldkwaliteit is een denkrichting en het bouwvlak geeft de locatie aan waar het centrumgebouw kan worden gebouwd. De beeldkwaliteitseisen worden zodanig in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen dat deze richtlijnen vormen voor de nog te ontwerpen bebouwing.

Natuurcompensatie

Ingestemd wordt met de omvang van de benodigde natuurcompensatie van 11,61 ha. De natuurcompensatie is gepland op verschillende locaties. In de gemeente Baarle-Nassau liggen 2 locaties, in het Chaamse Zwartlaag is een deel gelegen en een deel van de dagrecreatieve gronden op 't Zand worden omgevormd tot natuur. Opgemerkt wordt dat het perceel in Zwartlaag niet overeenstemt met eerdere voorstellen. Het perceel sluit niet aan op de natuurontwikkeling in het gebied en het voorgestelde natuurdoeltype 'struweelvogelgebied' past niet in het gebied. GS stemt niet in met het aanwenden van dit perceel voor natuurcompensatie. Geadviseerd worden om in overleg te treden met de provinciale directie Ecologie.

Resultaat overleg PM