

VEERE
Uitbreiding Camping de Boomgaard
Ruimtelijke onderbouwing



Rho

—
**ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE**

Uitbreiding Camping de Boomgaard

Veere

Ruimtelijke onderbouwing

identificatie

projectnummer:
030194.001906900

opdrachtgever:
ir. J.J. van den Berg

planstatus

datum:
08-02-2016

status:
definitief

Inhoudsopgave

Ruimtelijke onderbouwing	5
Hoofdstuk 1	Inleiding
1.1	Doel
1.2	Ligging plangebied
1.3	Huidige planologische regeling plangebied
1.4	Leeswijzer
Hoofdstuk 2	Planbeschrijving
2.1	Huidige situatie plangebied en omgeving
2.2	Beoogde ontwikkeling
2.3	Fasering
2.4	Uitvoerbaarheid en gebruik recreatieverblijven
2.5	Toelichting op de juridische regeling
Hoofdstuk 3	Toetsing aan beleid
3.1	Inleiding
3.2	Rijksbeleid
3.3	Provinciaal beleid
3.4	Gemeentelijk beleid
3.5	Toetsing aan beleidskader
Hoofdstuk 4	Toetsing aan omgevingsaspecten
4.1	Duurzaamheid
4.2	Cultuurhistorie
4.3	Archeologie
4.4	Bodemkwaliteit
4.5	Watertoets
4.6	Verkeer
4.7	Geluid
4.8	Milieuhinder en bedrijven
4.9	Luchtkwaliteit
4.10	Externe veiligheid
4.11	Ecologie
4.12	Planologisch relevante leidingen en straalpaden
4.13	Niet-gesprongen conventionele explosieven
4.14	Verevening
Hoofdstuk 5	Financiële aspecten

Bijlagen bij de ruimtelijke onderbouwing		65
Bijlage 1	Bodemonderzoek	67
Bijlage 2	Protocol toevalstreffer	69
Bijlage 3	Bodemonderzoek	71
Bijlage 4	Archeologisch onderzoek	73

ruimtelijke
onderbouwing

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Doel

Camping de Boomgaard is een familiecamping gelegen ten oosten van Westkapelle, zie figuur 1.1. De camping heeft een vergunning voor 750 standplaatsen, waarvan door het constante proces van kwaliteitsverbetering een groot aantal standplaatsen zijn vervallen. Dankzij de kwaliteitsverbetering voldoet een groot deel van de camping weer aan de wensen van de eigenaar en van de gasten. Er volgt nog een laatste kwaliteitsverbeteringslag en sanering van standplaatsen in het deelgebied in het noordwesten.

Ook is een verdere kwaliteitsverbetering van de centrale voorzieningen op korte termijn noodzakelijk. De huidige voorzieningen zijn verouderd en gedateerd. Een nieuw centrum geeft de camping een nieuw gezicht en een moderne toekomstgerichte uitstraling. Het vormt een belangrijk onderdeel in de beoogde kwaliteitsverbetering van de camping. De kwaliteitsverbetering is alleen mogelijk door uitbreiding van de camping in oostelijke richting, zie figuur 1.2.

Gekoppeld aan het nieuwe centrum omvat het plan ook een nieuwe hoofdontsluiting. De huidige hoofdontsluiting via de Domineeshofweg is vanuit het oogpunt van veiligheid en capaciteit van de weg volledig ongeschikt. Verplaatsing van het centrum en de entree zijn dus noodzakelijk en resulteert in een maatschappelijke meerwaarde.

Tevens behoort bij de ontwikkeling:

- het realiseren van een pluktuin aan de noordzijde van de Karnemelksebaan (nummer 2 in figuur 1.2)
- het perceel dat wordt gebruikt als parkeerterrein, opslag tuinafval/gronddepot en speelterrein aan de westzijde van de Domineeshofweg wordt weer agrarische grond;
- het saneren van de windturbines op het perceel gelegen ten zuiden van het parkeerterrein aan de Domineeshofweg;
- de landschappelijke inpassing op de bestaande camping juridisch-planologisch regelen.

De beoogde ontwikkeling wordt in voorliggende ruimtelijke onderbouwing toegelicht en getoetst aan planologisch relevante ruimtelijke - en milieuaspecten. De ontwikkeling wordt juridisch-planologisch geregeld in een herziening van het bestemmingsplan Recreatieterreinen van de gemeente Veere.



Figuur 1.1 Ligging camping de Boomgaard (1: uitbreidingsgronden, 2: pluktuin, 3: parkeerterrein, speeltterrein en windturbines)



Figuur 1.2. Globale hoofdstructuur uitbreidingsterrein en nieuwe hoofdontsluiting

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied omvat:

- het terrein van de huidige camping De Boomgaard;
- het uitbreidingsterrein;
- een deel van de Hogeweg, tussen de bestaande camping en de uitbreiding;
- de pluktuin aan de noordzijde van de Karnemelksebaan;
- het perceel dat wordt gebruikt als parkeerterrein en speeltterrein aan de westzijde van de Domineeshofweg;
- het perceel dat wordt gebruikt voor de twee windturbines.



Figuur 1.3. Begrenzing van het plangebied. Het donkergroene deel wordt geregeld in het bestemmingsplan Kampeerterreinen 2015. Het lichtgroene deel wordt geregeld in een toekomstige herziening van het bestemmingsplan buitengebied.

1.3 Huidige planologische regeling plangebied

Huidige camping

De gronden zijn geregeld in het bestemmingsplan 'Kampeerterreinen' (15-12-2011). De gronden hebben hierin de bestemming 'Recreatie' met de specifieke aanduiding; specifieke vorm van recreatie - 12, Groen, Water en de dubbelbestemming Waarde - Archeologie 3.

Op het terrein zijn 750 stand- en camperplaatsen toegestaan en bedraagt het maximale toegestane oppervlakte aan voorzieningen 2.831 m².

Voor het parkeerterrein aan de Domineeshof geldt dat de gronden de bestemming 'Recreatie' hebben met de specifieke aanduiding 'parkeerterrein', Groen en de dubbelbestemming Waarde - Archeologie 3.

Uitbreidingsgronden camping

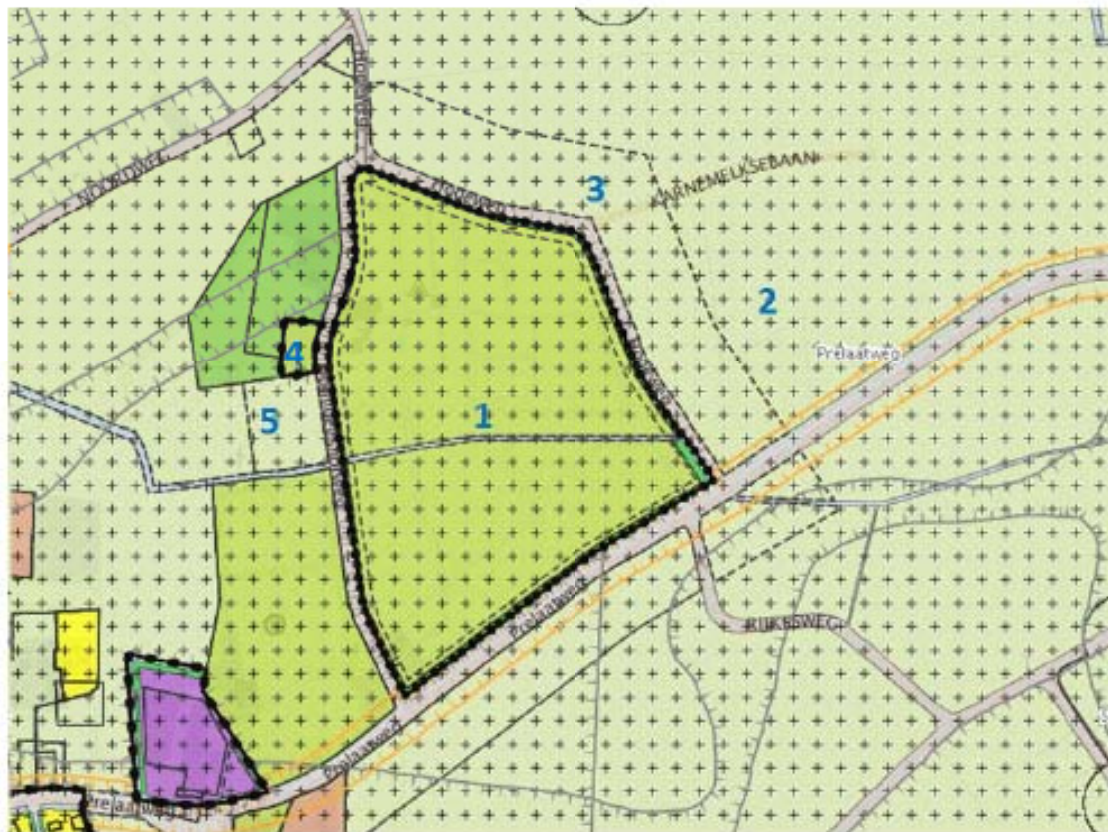
Deze gronden zijn geregeld in het bestemmingsplan 'Buitengebied Veere' (30-05-2013) en hebben de bestemming:

- Agrarisch;
- Verkeer;
- Dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie - 3';
- Gebiedsaanduiding: 'beslotten nagenoeg onbebouwd gebied'.

Perceel windturbines

Deze gronden zijn geregeld in het bestemmingsplan 'Buitengebied Veere' (30-05-2013) en hebben de bestemming:

- Agrarisch met onder andere de aanduiding 'windturbine';
- Verkeer;
- Dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie - 3';
- Gebiedsaanduiding: 'beslotten nagenoeg onbebouwd gebied'.



Figuur 1.4. Fragment verbeelding bestemmingsplan Recreatieterreinen en Buitengebied (1: huidige camping, 2: uitbreidingsgronden, 3: pluktuin, 4: parkeer- en speelterrein, 5: perceel met windturbines).

1.4 Leeswijzer

De toelichting op het bestemmingsplan heeft de volgende opzet.

- In hoofdstuk 2 is de huidige situatie omschreven en wordt de beoogde ontwikkeling toegelicht.
- In hoofdstuk 3 is de voorgenomen ontwikkeling getoetst aan vastgesteld en voorgenomen beleid van verschillende overheden.
- In hoofdstuk 4 is het plan getoetst aan sectorale wetgeving en aspecten.
- In hoofdstuk 5 wordt ingegaan op de financiële en maatschappelijke uitvoerbaarheid.

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

2.1 Huidige situatie plangebied en omgeving

2.1.1 Huidige camping

De camping vormt een compact geheel, omsloten door de Prelaatweg, Domineeshofweg en de Karnemelksbaan, zie figuur 2.1. De camping wordt in twee delen gesplitst door een sloot, welke een groenblauwe as creëert centraal op het terrein. De randen van de camping worden gevormd door een groenstrook, variërend in breedte tussen 3 en 15 meter.



Figuur 2.1. Situatie 2013 camping De Boomgaard

Het centrum bevindt zich aan de westrand van de camping aan de Domineeshofweg. In het centrum bevindt zich onder andere de receptie met kantoorruimte, snackbar, restaurant met bar, supermarkt, opslagruimte, een buitenzwembad en een sanitair gebouw. Deze voorzieningen zijn gedateerd en moeten vernieuwd worden. Aan de zuidzijde van de camping is een beheerderwoning bij de tweede uitgang. Deze uitgang is bedoeld voor de vaste campinggasten met een stacaravan aan de zuidzijde.

De camping bestaat grotendeels uit vaste standplaatsen en seizoensplaatsen. De standplaatsen variëren in grootte van 100 tot 250 m². Daarnaast richt de Boomgaard zich ook op de toeristische markt. Er is één groot kampeerveld centraal op het terrein gelegen en daarnaast zijn er enkele verhuureenheden. De kampeerplaatsen variëren in grootte van 120 tot 250 m² (verhuureenheden). De verhuureenheden bestaan uit chalets op grote kavels.

Parkeren

Parkeren gebeurt op de eigen standplaats. Er zijn extra parkeerstroken voor eventuele tweede auto's. Parkeren voor bezoekers gebeurt nabij de entree van de camping. Aan de zuidzijde is een tweede parkeerterrein voor bezoekers. Dit is bedoeld voor bezoekers van de vaste standplaatsen aan de zuidzijde. Daarnaast is aan de Domineeshofweg een overloop parkeerterrein aanwezig.

Kwaliteitsverbetering is al gaande

Camping de Boomgaard heeft de afgelopen jaren flink geïnvesteerd in kwaliteitsverbetering van het huidige terrein. Door het saneren van standplaatsen, is het mogelijk geweest om grotere plaatsen te ontwikkelen en toeristische standplaatsen te voorzien met privé-sanitair. Dit sluit aan bij de wens van de campinggasten en bij de ontwikkeling van de steeds groter wordende chalets. Door de herinrichting zijn tevens veel brandgevaarlijke situaties al opgelost en is de landschappelijke inpassing langs de randen bijna overal voldoende.

De bestaande camping heeft een vergunning voor 750 standplaatsen. Als gevolg van het continue proces van kwaliteitsverbetering is een groot aantal standplaatsen komen te vervallen.

Kwaliteitsverbetering zet zich voort

De beoogde nieuwe ontwikkeling vormt tevens een grote impuls voor de centrumvoorzieningen. Door het terugbrengen van de verdwenen standplaatsen, is het rendabel om te investeren in de centrumvoorzieningen. Met de aanleg van een nieuwe entree met nieuwe centrumvoorzieningen worden twee knelpunten in één keer opgelost, verkeersveiligheid aan de Domineeshofweg en vervangen verouderde centrumvoorzieningen.

Speelterrein

Het grote speelveld is gelegen aan de overzijde van de Domineeshofweg. Doordat kinderen de weg moeten oversteken, kunnen er gevaarlijke situaties ontstaan. Het speelveld moet daarom op de camping komen. Tevens moet de opslag voor groen en grond naar de camping worden verplaatst.

Daarnaast ontbreken er slechtweervoorzieningen. De aanleg van een binnenspeelhal of een overdekt zwembad biedt campinggasten de mogelijkheid om ook bij slecht weer op het park te recreëren.

Kwaliteitsverbetering

Momenteel voldoet de inrichting van camping de Boomgaard op een aantal punten niet aan de wensen van de gemeente, beheerder en de gasten. Dit betreft aspecten als:

- Hoofdontsluiting: de Domineeshofweg voldoet niet aan de huidige capaciteitsnormen bij piekmomenten in de zomer. Hierdoor ontstaan gevaarlijke situaties rond de entree en de toegangsweg.
- Centrum: het centrum is verouderd en voldoet niet meer aan de wensen van de beheerder en de gasten.
- Grootte van de standplaatsen: nog enkele deelgebieden hebben plaatsen met een te kleine netto oppervlakte.

- Parkeervoorziening bezoekers: het parkeerterrein op eigen terrein is te klein. Dit moet minimaal 15% van het totale aantal standplaatsen zijn. Aan de westzijde van de Domineeshofweg is tegenover de ingang van de camping een grasland gelegen dat als parkeerterrein gebruikt mag worden. De ligging aan de andere kant van de weg is een onveilige situatie, hoewel er zich nog geen ongevallen hebben voorgedaan.
- Speelvoorzieningen: het ontbreken van een groot speelveld op de camping. Er is een speelveld aan overzijde Domineeshofweg. Deze is echter vanwege de verkeersonveilige situatie niet langer wenselijk.
- Brandveiligheid: de brandveiligheid voldoet aan de norm. In 2012 is een certificaat van de brandweer verkregen. Bij vernieuwing van stacaravans en het plaatsen van schuurtjes zijn de randvoorwaarden van brandveiligheid een belangrijk aandachtspunt.
- Windturbines: vanuit landschappelijk oogpunt wordt het wenselijk geacht dat de windturbines aan de Domineeshofweg, in eigendom bij de camping, verdwijnen.

2.1.2 Uitbreidingsgronden

De gronden zijn agrarisch in gebruik. De Hogeweg is momenteel als weg in gebruik.

2.1.3 Perceel met windturbines

De gronden zijn agrarisch in gebruik. Op het perceel staan twee verouderde windturbines.

2.1.4 Omgeving

De camping ligt nabij de kern van Westkapelle en op circa 1,5 kilometer vanaf de zeedijk.

De camping grenst in de huidige situatie aan de noord- en westzijde, gescheiden door de Hogeweg aan agrarische gronden. Aan de westzijde liggen gescheiden door de Domineeshofweg de sportvelden van Westkapelle.

2.2 Beoogde ontwikkeling

2.2.1 Visie

Visie

De eigenaren van Camping de Boomgaard hebben de ambitie om hun camping weer aan de top van verblijfsrecreatie Zeeland te brengen. Om deze ambitie te bewerkstelligen worden er, en zijn er al, enkele grote investeringen gedaan. De investeringen hebben betrekking op het oplossen van knelpunten, het verhogen van de kwaliteit en het richten op een nieuwe doelgroep. Voor de nieuwe doelgroep wordt het uitbreidingsterrein ingericht. De inrichting van de bestaande camping blijft gericht op de huidige doelgroep.

De investeringen moeten zich ook terug verdienen, dit kan door het benutten van de gesaneerde eenheden. Op het huidige terrein is daarvoor geen ruimte meer beschikbaar. Een uitbreiding is dus noodzakelijk om de omzet in balans te brengen en om de laatste knelpunten op te kunnen lossen. In onderstaande visie wordt dit nader toegelicht.

De afgelopen jaren is er flink geïnvesteerd in kwaliteitsverbetering van het bestaande terrein. Dit heeft betrekking op het verwijderen van de oude situatie en de aanleg van nieuwe wegen, elektra, leidingen, bestrating op standplaatsen, privé-sanitair units, etc.

De aanleg van het uitbreidingsterrein en de bouw van de centrumvoorzieningen betekenen een behoorlijke werkgelegenheid. De bouw en aanleg zullen dan ook gebeuren door bedrijven uit de regio.

Doelgroep

Camping de Boomgaard heeft een grote groep vaste gasten. Dit zijn vaak ouderen die al meerdere jaren op de camping staan. Deze groep wordt jaarlijks kleiner, wat betekent dat de grootte van de doelgroep steeds meer afneemt. Om continuïteit van het bedrijf te garanderen, wordt langzaam op een nieuwe doelgroep gericht; jonge gezinnen.

Jonge gezinnen zijn minder vaak op zoek naar een vaste standplaats, maar zoeken campings met goede kindvriendelijke voorzieningen. Door het toevoegen van verhuur chalets en kampeerplaatsen worden standplaatsen dynamischer gebruikt en interessanter voor toeristen die een vakantie voor slechts enkele weken zoeken. Centrale voorzieningen spelen een belangrijke rol in het bereiken van de nieuwe doelgroep. Voor jonge gezinnen is het belangrijk dat er veel te doen is voor de kinderen. Voorzieningen zoals een (overdekt) zwembad, een slechtweervoorziening, voldoende en diverse buitenspeelruimten en een goed animatieteam zijn daar onderdeel van. Met een nieuw centrumgebouw met diverse voorzieningen is een belangrijke inhaalslag te halen ten opzichte van concurrerende campings. Daarnaast zal ook gezocht moeten worden naar een onderscheidend element om de aantrekkelijkheid van de camping te vergroten, bijvoorbeeld een binnenzwembad, een binnenspeelplaats of een kinderboerderij.

2.2.2 Huidige camping

Op het bestaande terrein zullen de volgende ingrepen plaatsvinden:

- herinrichting seizoenplaatsen;
- benutten huidig centrum;
- verbeteren landschappelijke inpassing;
- sanering speelveld, parkeren en opslagterrein;
- parkeervoorzieningen;
- aanpassen ontsluitingsstructuur.

Een definitieve inrichting van bovenstaande gebieden zal in een later stadium gemaakt worden.

Herinrichting seizoenplaatsen

Het noordwestelijk deel met seizoenplaatsen heeft onvoldoende randbeplanting en de standplaatsen zijn te klein. Herinrichting van dit deel is noodzakelijk. Dit gaat ten kosten van circa 20 standplaatsen.

Benutten huidig centrum

Bij de verplaatsing van het centrum naar de uitbreidingsgronden worden de achtergebleven gebouwen grotendeels gesloopt en de ruimte opnieuw ingericht. Het is mogelijk om hier standplaatsen aan te leggen of eventueel iets anders. De herinrichting gaat samen met de herinrichting van het noordwestelijk deel. Hierbij zal de milieustraat geplaatst worden inclusief de opslag van groenafval en het gronddepot.

Verbeteren landschappelijke inpassing

Langs het gehele bestaande terrein wordt de groenstrook daar waar nodig verbreed naar 10 meter. De bestaande wallen blijven gehandhaafd.



Figuur 2.2. Landschappelijke inpassing bestaande terrein

Parkeervoorzieningen

Op alle standplaatsen wordt geparkeerd. Bij de tweede ingang is een klein parkeerterrein met een capaciteit van 40 eenheden en bij de oude ingang zijn na de herinrichting nog 30 parkeerplaatsen aanwezig.

2.2.3 Uitbreidingsgronden

Hogeweg komt deels te vervallen

De camping is ingesloten door de volgende wegen: Prelaatweg, Domineeshofweg en de Hogeweg. Een uitbreiding is dus alleen mogelijk aan de overzijde van een van deze wegen. Een camping gescheiden door een openbare weg wordt door de gemeente en het waterschap gezien als onwenselijk. De enige optie die overblijft, is een uitbreiding in oostelijke richting in combinatie met het laten vervallen van het openbare karakter van een deel van de Hogeweg. De Hogeweg aan de noord- en oostzijde is een vrij anonieme weg met weinig doorgaand verkeer. Aan deze weg liggen geen woningen, maar ontsluit alleen enkele agrarische percelen. Aan de noordzijde heeft de weg een doodlopende zijweg, de Karnemelksbaan, die benut wordt voor de ontsluiting van slechts één agrarisch perceel dat in eigendom is van derden. Een knip vanaf dit punt tot aan de Prelaatweg leidt niet tot infrastructurele problemen of (omrij-)schade.

De nieuwe ontsluiting van de camping komt ter hoogte van de Hogeweg op de Prelaatweg. Mogelijke functies die in het nieuwe centrum komen zijn: een zwembad, sport- en spelruimte, een binnenspeelruimte, restaurant en receptie. Dit betekent dat het bestaande centrum zal verdwijnen. De gebouwen zullen voor zover geschikt wel een functie blijven behouden voor het beheer en onderhoud van het terrein. Afvoer is dan ook voorzien via de huidige ontsluiting.

Het waterschap staat positief tegenover dit voorstel, daar de verkeersveiligheid op de Domineeshofweg sterk zal toenemen door de verplaatsing van de entree. Voor het uit de openbaarheid halen van een weg dient te zijner tijd een afzonderlijke procedure gevolgd te worden.



Figuur 2.3. Oppervlakte camping en uitbreidingsterrein (exclusief randbeplanting) en het vereveningsgebied.

Oppervlakte uitbreiding en bestaande camping

De aangrenzende percelen aan de oostzijde van de camping die in aanmerking komen voor de uitbreiding, beslaan samen een oppervlakte van 8,8 hectare. Inclusief het uit de openbaarheid halen van de Hogeweg, beslaat de uitbreiding 9,3 hectare. De bestaande camping heeft een oppervlakte van 15,57 hectare.

De beschikbare oppervlakte, na het toevoegen van landschappelijke inpassing, onderhoudspaden bedraagt circa 7,5 hectare. Van deze oppervlakte wordt circa 1 hectare ingericht als centrum met sport en spel en 0,5 hectare voor een entree met parkeren voor bezoekers. De beschikbare netto oppervlakte voor de inrichting van de camping met standplaatsen bedraagt dan ongeveer 6 hectare. Tabel 2.1 geeft globaal de aantallen en oppervlakten weer. De gemiddelde bruto oppervlakte per standplaats is bij de toekomstige situatie voor het gehele terrein 338 m².

Tabel 2.1. Huidige situatie en beoogde ontwikkelingen

	huidige situatie	uitbreidings-terrein	toekomstige situatie totale terrein
Oppervlakte camping	15,6 ha	9,3 ha	24,9 ha
Aantal standplaatsen (vergund)	575 na afronding herinrichting (750)	161	Circa 736
Bruto oppervlakte standplaatsen	279 m ²	577 m ²	338 m ²
Dichtheid per ha	37	17	30 (29,6)

Uitplaatsen standplaatsen

Voor het uitbreidingsterrein zal, naast de nieuwe entree en centrumvoorzieningen, benut worden voor de volgende zaken:

- uitplaatsing van standplaatsen;
- sport- en spelruimte;
- landschappelijke inpassing;
- waterberging;
- een fiets-, wandel en ruiterspad ter hoogte van de voormalige Hogeweg.

Het grootste ruimtebeslag wordt gelegd door het uitplaatsen van verdwenen standplaatsen van het huidige terrein. Door de diverse saneringen en de nog te komen herstructurering zal het aantal standplaatsen op het huidige terrein afnemen tot ongeveer 575 plaatsen. Dat betekent dat op het nieuwe terrein ongeveer 161 plaatsen zullen worden gerealiseerd. Het toekomstige aantal, op grond van de huidige schetsen zijn dat er 736, zal binnen het huidig vergunde aantal van 750 plaatsen blijven.

Op het uitbreidingsterrein zal een variatie aan typen standplaatsen komen. Het overgrote deel zijn vaste standplaatsen en seizoenplaatsen, maar er worden ook gebieden ingericht met toeristische plaatsen. Een deel hiervan zijn verhuureenheden.

Nieuw centrum

Het nieuwe centrum omvat:

- receptie en restaurant met terras;
- (overdekt) zwembad en binnenspeelhal;
- supermarkt (circa 30 bij 15 meter);
- speeltuin;
- binnenruimte voor het recreatieteam.

Tabel 2.2. Oppervlakte van de toekomstige bebouwing

voorziening	maat (m)	oppervlakte
Receptie/restaurant	20 bij 35	450
Zwembad en binnenspeeltuin	20 bij 35	1.250
supermarkt	30 bij 15	450
Opslag/schuur	Oud centrum	900
sanitairgebouwen	bestaand	300
Bedrijfswoning +garage	Bestaand	150
divers	bestaand	550
Totaal		4.050

Ten opzichte van de huidige situatie vindt er een uitbreiding van de bebouwing plaats. Dit betreft specifiek het nieuwe gebouw voor de binnenspeeltuin/zwembad (1.200 m²). De overige oppervlaktes zijn gelijk aan die van de huidige situatie (circa 2.850 m²). Een deel van de bestaande bebouwing blijft behouden ten behoeve van onderhoud en beheer van het terrein.

Zwembad openbaar toegankelijk of alleen voor gasten

Een overdekt zwembad is een tegenwoordig noodzakelijk element voor de gasten (met kinderen) in het voor- en naseizoen. Vanuit de exploitatie kan het ook aantrekkelijk zijn om naast gasten ook mensen van buiten de camping toe te laten. Hierbij kan gedacht worden aan familie en kinderfeesten. Vooral in combinatie met de horeca kunnen hierdoor leuke arrangementen worden gedaan.

Echter, als men het zwembad open stelt voor externen (inwoners van de gemeente), dan krijgt het een openbaar karakter en is toezicht verplicht. Het maakt dan niet uit hoe diep het zwembad is. Een dergelijk verplicht toezicht brengt hoge vaste lasten met zich mee (twee volledige arbeidsplaatsen).

Wanneer het zwembad geen openbaar karakter heeft, en niet dieper dan 1,4 meter blijft, dan is toezicht nu niet verplicht. Vanuit de exploitatie lijkt dit aantrekkelijk.

De Zwemwater wet gaat de komende jaren veranderen. De lokale situatie en type bezetting gaan dan bepalen wat vereist is. De diepte is dan niet/minder van belang. Wat het effect van deze wet op het noodzakelijke toezicht wordt is vooralsnog onduidelijk, maar het lijkt er op dat toezicht verplicht wordt en dan is openstelling voor derden natuurlijk economisch niet aantrekkelijk en waarschijnlijk ook niet gewenst.

In een later stadium op te stellen exploitatieplan zal worden bepaald wat omvang en aard van het (overdekte) zwembad zullen worden of dat wordt gekozen voor een buitenbad en een waterspeeltuin.

Zuinig ruimte gebruik

Bij de uitbreiding van de camping wordt gestreefd naar zuinig ruimte gebruik en een hoge kwaliteit van het terrein en de landschappelijke inpassing. Hierbij wordt tevens gestreefd naar zuinig gebruik. Dit komt tot uiting in de volgende aspecten:

- de toekomstige camping heeft een gemiddelde dichtheid van 30 standplaatsen per hectare, zie tabel 2.1. Een dergelijke dichtheid voldoet aan de norm, maar is nog relatief hoog. De standplaatsen zijn dus niet extreem groot maar goed afgestemd op de twee doelgroepen van de toekomstige camping;
- het toekomstige terrein is blokvormig van karakter. Dit is een compacte vormgeving met zo min mogelijk randlengte;
- door de aanwezige beplanting is het effect op de openheid en zichtlijnen in het landschap gering;
- het nieuwe centrum heeft een centrale ligging en de extra bebouwing is alleen het gevolg van nieuwe voorzieningen (zwembad en binnenspeeltuin).

Hoewel het dus een aanzienlijke oppervlakte betreft is er wel degelijk sprake van zuinig ruimte gebruik.

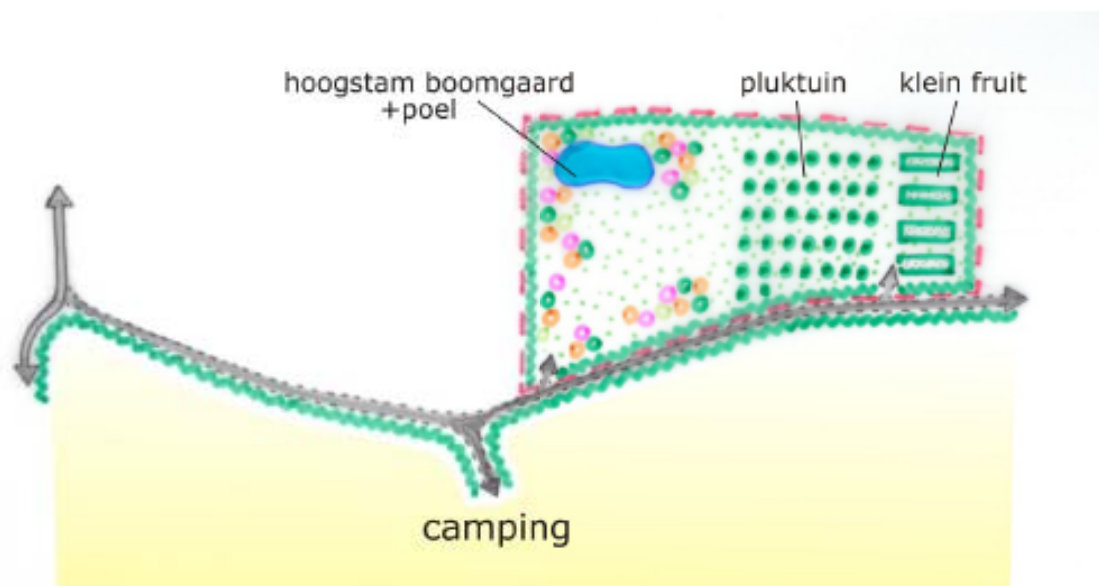
Sector overschrijdende samenwerking

Naast samenwerkingen binnen de recreatieve sector wordt er samenwerking gezocht met de volgende organisaties:

- Stichting het Zeeuws Trekpaard, voor begrazing van de weide en informatie over het gebruik van dit landbouwhuisdier.
- Stichting Landschapsbeheer voor het ontwerp van de pluktuin (historische rassen) en de organisatie van plukdagen en workshops historische fruitverwerking.

Pluktuin

Net ten noorden van de camping wordt een openbaar toegankelijke pluktuin en hoogstamboomgaard aangelegd. Deze tuin heeft een oppervlakte van 3,9 ha, zie figuur 2.4.



Figuur 2.4. Indicatieve schets van de inrichting van de pluktuin

Programma standplaatsen

Voor het uitbreidingsterrein is een inrichtingsplan opgesteld met 161 standplaatsen, zie ook figuur 2.5:

- 11 verhuurchalets (Speelbos);
- 16 kampeerplaatsen/verhuurchalets (Knotbos);
- 21 chalets bomenweide ('t Park);
- 113 vaste seizoen- en jaarplaatsen.

Dit aantal kan nog wijzigen wanneer er op het huidige terrein meer of minder standplaatsen gesaneerd worden. Daarnaast is de onderlinge verhouding afhankelijk van de dan geldende marktsituatie.

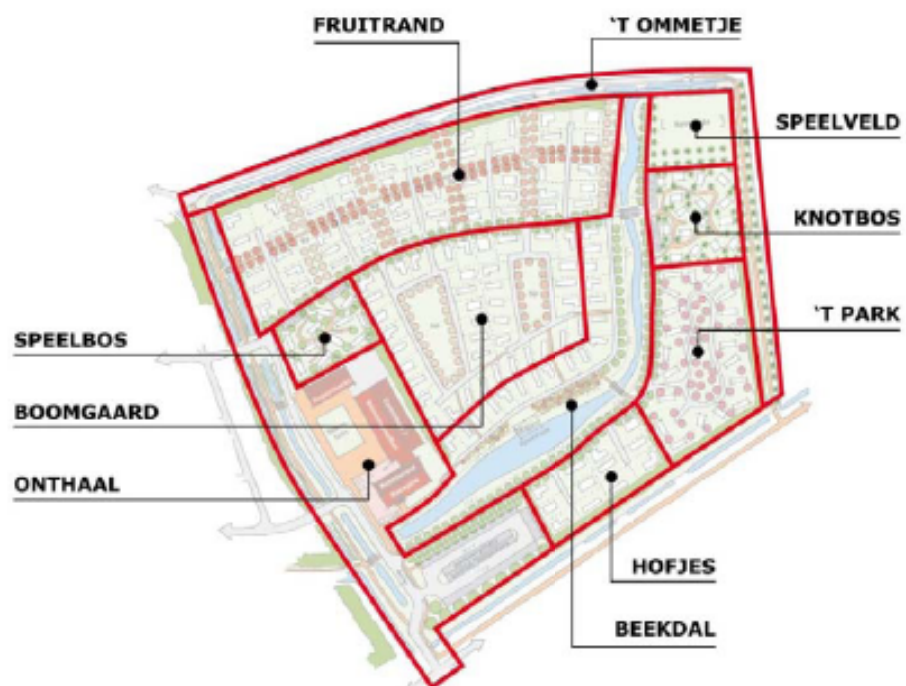
Globale beschrijving inrichting

De inrichting van het uitbreidingsterrein is bedoeld op een jongere doelgroep, dus jonge gezinnen. Dit wordt vertaald in de sfeer en uitstraling die gecreëerd wordt. Een groene buitenruimte met veel bomen en speelplekken. Dit alles maakt een kindvriendelijke en aantrekkelijke camping.

Het groen komt terug in de bomenrij langs de hoofdontsluiting, fruitbomen op gezamenlijke centrale ruimten, fruitbomen als scheidende element tussen hofjes en fruitbomen op verhuurvelden. Samen met de centrale watergang heeft de inrichting een zachte uitstraling en een kindvriendelijke sfeer.



Figuur 2.5. (Indicatieve) inrichtingsschets uitbreidingsterrein 2013



Figuur 2.6. Deelgebieden op het nieuwe terrein

Er zal een fiets- voetpad zijn globaal ter plaatse van de huidige Hogeweg. Deze route is alleen tijdens het recreatieseizoen toegankelijk en wordt 's avonds afgesloten. De nieuwe route buitenom is een openbare route (buiten het hek van de camping).

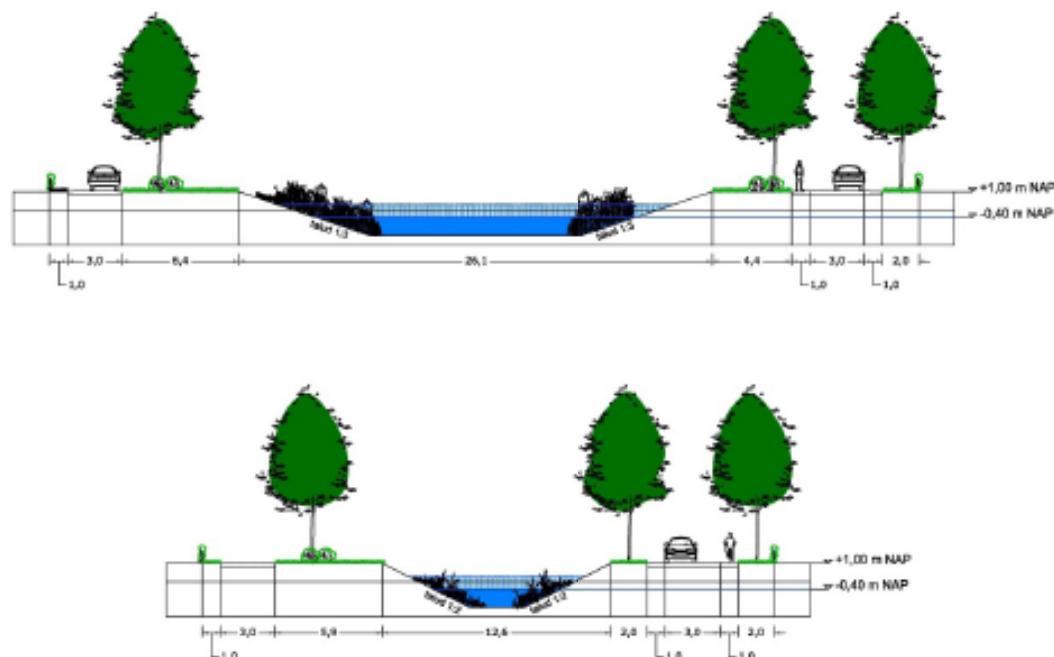
Waterberging

De centrale watergang heeft behalve het doel als sfeerbepaler de functie van waterberging. Globaal berekend met het gebruik van de inrichtingsschets, heeft de uitbreiding de volgende bergingsbehoefte en capaciteit.

Tabel 2.4. Waterberging

	oppervlakte m ²	bergings-behoefte m ³	bergings-capaciteit m ³
Hoofdinfrastructuur	7.500	560	
Centrumvoorzieningen (incl verharding)	7.800	490	
Centrale watergang	3.200		2.240
Totaal	18.500	1.050	2.240

Op basis van de inrichtingsschets heeft de nieuwe watergang ruim voldoende bergingscapaciteit in verhouding tot de behoefte. In figuur 2.7 staan twee profielen van de watergang. Op 10 november 2014 heeft overleg met het waterschap plaatsgevonden. Dit heeft geleid tot een aanpassing van de waterpeilen en enige schouwstroken. De nieuwe situatie is verwerkt in de waterparagraaf.



Figuur 2.7. Profielen waterberging. Talud en breedte zijn variabel, maar zijn minimaal 1:2 en 12 meter.



Figuur 2.8. Parkeren op het uitbreidingsterrein (indicatieve schets)

Landschappelijke inpassing

Bij het ontwerp van de camping is gebruik gemaakt van de leidraad landschappelijke Inpassing. De randen worden grotendeels ingeplant met 10 meter randbeplanting. Op sommige locaties zal echter via open kijkvensters uitzicht behouden blijven naar de omgeving. Voor de chalets langs de randen zal gekozen worden voor een natuurlijk kleurgebruik. Zodoende vallen de chalets weg in de groene rand en is de zichtbaarheid van de chalets buiten de camping minder. Zoals gebruikelijk bij de meeste reguliere campings zal de centrumvoorziening zichtbaar blijven, zodat de camping een fraaie entree heeft. Het tussenliggende parkeerterrein zal hierbij met lage hagen en bomenrijen deels aan het zicht worden onttrokken. Het groen komt ook terug in de bomenrij langs de hoofdontsluiting, fruitbomen op gezamenlijke centrale ruimten, fruitbomen als scheidend element tussen hofjes en fruitbomen op verhuurvelden. Camping De Boomgaard presenteert hiermee een totaalconcept dat is ontwerpen rond het thema 'De Boomgaard'.

Parkeren

Op het uitbreidingsterrein zijn bij de meeste eenheden parkeerplaatsen op de standplaats. Alleen bij de twee bijzondere verhuur delen wordt er niet op de standplaats geparkeerd maar decentraal. Daarnaast is er een grote parkeerplaats voor de slagboom, zie ook figuur 2.8.

Op de gehele camping zijn 846 parkeerplaatsen aanwezig. Dit is 115% ten opzichte van het aantal beoogde standplaatsen. Hiermee wordt voldaan aan de parkeernorm van de Kadernota 2013.



Figuur 2.9. Toekomstige auto-ontsluiting (indicatief).

Nieuwe ontsluiting

In de nieuwe situatie is er één ontsluiting voor de gehele camping, zie figuur 2.9. In overleg met het waterschap wordt het volgende voorstel gedaan voor een zo veilig mogelijke ontsluiting van de camping.

De nieuwe toegangsweg van de camping ligt ten oosten van de Hoge weg en heeft een breedte van 5,5 meter. De Prelaatweg heeft natuurlijk voorrang op de ontsluiting van de camping. Ook het aanliggende fietspad heeft voorrang op het verkeer van en naar de camping. Om deze situatie te regelen en benadrukken worden de volgende maatregelen voorgesteld:

- er wordt gekozen voor een aansluiting in de vorm van een voorrangskruispunt (net als in de huidige situatie) en niet als een uitrit. Indien het een uitrit zou zijn, dan is het toepassen van markeringen (blok- en haaiantanden) namelijk niet passend;
- het fietspad wordt verhoogd aangelegd. Het betreft een hoogte van circa 6 cm over de gehele breedte van de passage;
- het verhoogde gedeelte van het fietspad wordt uitgevoerd met rood-asfalt. Hoogteverschil van de rijbaan opvangen in zwart asfalt;
- haaiantanden en blokken staan op de inrit aangegeven, gelijk aan de huidige kruising, zie figuur 2.10 en 2.11;
- komende vanaf de camping: naast het bord 'voorrang geven' ook aanduiding dat fietsers in twee richtingen komen;
- verlichting van de entree aan weerszijden van de uitrit.
- een middenmarkering van het fietspad gewenst om te benadrukken dat fietsers in twee richtingen komen. Daarnaast ook pijlen in twee richtingen.



Figuur 2.10. Markeringen bij de huidige kruising van de Hoge weg met de Prelaatweg.



Figuur 2.11. Kruising van de Prelaatweg en Hogeweg, (huidige situatie)

Aanpassingen aan de bebording langs de Prelaatweg

De volgende aanpassingen aan de bebording van de Prelaatweg zijn noodzakelijk:

- voorrangsborden blijven aanwezig (op de juiste afstanden);
- in de zuidelijke berm een bord met de naam van de camping op een lantaarnpaal (aan twee zijden);
- de aanwezige beplanting in de zuidelijke berm blijft gehandhaafd;
- het aanwezige rood-witte schrikbord blijft behouden, dit vanwege de achterliggende watergang.



Figuur 2.12. Huidig kruispunt van Prelaatweg met Domineeshofweg

Markering inrit

De inrit van de camping wordt gemarkeerd door de volgende elementen:

- vanaf de Prelaatweg is er over een lengte van 120 meter zicht op de centrumvoorzieningen. Er is hier geen afschermdende beplanting;
- vlaggen begeleiden de entree;
- er is voldoende uitzicht voor het verkeer dat de camping afgaat: fietspad 50 meter en rijweg 100 meter). Ook hierdoor is er geen beplanting aanwezig bij de entree en is er vanaf de weg zicht op de camping;
- de beplanting op het terrein wijkt af van de wegbeplanting;
- naamgeving staat groot op een toegangsbord aangegeven.

De toegang tot het terrein vindt plaats met een slagboom met kenteken herkenning. Hierdoor is er geen sprake van kans op file vorming van gasten die reeds zijn ingeboekt. Voor de slagboom (circa 100 meter van de weg) is er een opstelstrook voor de komende gasten. Deze strook heeft een lengte van 50 meter. Voldoende voor 5 auto's met caravan. Het aantal toeristische standplaatsen is circa 30. De opstel capaciteit is dan ook ruim voldoende op de wisseldagen. Ook voor de slagboom is een groot parkeerterrein voor bezoekers van gasten en bezoekers van het restaurant. Hierdoor is er ruim voldoende parkeergelegenheid en is er geen kans op filevorming op de Prelaatweg.

2.2.4 Parkeer- en speelterrein

Het speelveld en het parkeerterrein aan de overzijde van de Domineeshofweg worden gesaneerd. De gronden krijgen weer een agrarische bestemming. Ook de opslag van groenafval en grond worden verplaatst naar het kampeerterrein.

2.2.5 Perceel windturbines

Aan de Domineeshofweg staan twee verouderde windturbines die in eigendom zijn van de initiatiefnemer. De gemeente staat verdere ontwikkeling van windturbines op dit deel van Walcheren niet toe, vanwege geluidshinder en de landschappelijke hinder (horizonvervuiling). De windturbines worden gesaneerd, zodat er een bijdrage wordt geleverd aan het vergroten van de landschappelijke kwaliteit.

Windturbines worden gezien als duurzame energiebron. Het verwijderen van deze energiebron heeft dus gevolgen voor de duurzame energieopwekking van de camping. Naast de windturbines maakt de camping ook gebruik van zonnecollectoren ter verwarming van het buitenzwembad.

De gronden blijven in gebruik als agrarische grond.

2.3 Fasering

Om de uitbreiding financieel mogelijk te maken, worden de ontwikkelingen gefaseerd uitgevoerd. Op deze manier worden de kosten gespreid. De ontwikkelingen worden in 4 fases uitgevoerd:

- aanleg nieuw entree met centrum en standplaatsen aan noordrand uitbreiding, start realiseren waterberging en landschappelijke inpassing
- standplaatsen ten noorden van de berging;
- aanleg standplaatsen langs Prelaatweg en ooststrand;
- herinrichting centrum en noordwestelijk deelgebied bestaand terrein.

Fase 1 – Nieuw centrum en inrichting uitbreidingsterrein noordoost

De aanleg van een nieuw centrum met entree is de duurste fase, maar er worden daarmee meteen enkele knelpunten opgelost. Daarnaast moet een nieuw centrum, nieuwe gasten trekken. Goede voorzieningen maakt de camping aantrekkelijker en kan beter de concurrentie aan met andere campings in de omgeving.

De aanleg van een nieuwe ontsluiting op de Prelaatweg verhelpt het belangrijkste knelpunt: een verkeersonveilige situatie op de Domineeshofweg. De aansluiting zal ter hoogte van de bestaande Hogeweg komen en daar afbuigen op het uitbreidingsterrein.

Aansluitend worden het parkeerterrein voor bezoekers en de hoofdontsluiting (grote lus) aangelegd. Deze kan gebruikt worden voor het aanleveren van chalets en het 'aanhaken' van nieuwe hofjes in de komende fases. Laanbeplanting wordt hierin meegenomen.

Het eerste veld met standplaatsen komt aan de noordrand, deelgebied Fruitrand. Dit zijn 50 vaste standplaatsen gescheiden door stroken met fruitbomen, verbonden door een dwars-as met fruitbomen, wandelpad en speelplekken.

Rondom het uitbreidingsterrein wordt de randbeplanting aangelegd conform het inrichtingsplan, dus niet een volledig dichte groensingel.

Fase 2 – Inrichting uitbreidingsterrein middengebied

De waterberging zal worden aangelegd met aansluitende de standplaatsen aan de noordzijde van de watergang. Dit betreffen deelgebieden Speelbos, Boomgaard en Beekdal bestaande uit 57 vaste standplaatsen en 11 verhuureenheden.

Fase 3 – Inrichting uitbreidingsterrein zuidoost

Dit is de afrondende fase. Het zuidoostelijk gebied zal aangelegd worden, dus deelgebieden Speelveld, Knotbos, 't Park en de Hofjes. In deze deelgebieden zijn nog eens 33 vaste standplaatsen en 16 verhuureenheden gelegen.

Tevens zal op het bestaande terrein de landschappelijke inpassing, daar waar nodig, worden verbeterd.

Fase 4 – Herinrichting

Op het bestaande terrein zal de laatste herinrichting plaats vinden in het noordwesten. Dit is een veld met jaar- en seizoensplaatsen en het oude centrum. Op dit terrein worden plaatsen gesaneerd, zodat er

grotere standplaatsen gecreëerd kunnen worden en randbeplanting van 10 meter. Hiermee worden de laatste knelpunten op de bestaande camping opgelost. In deze fase zullen ook uiterlijk de sanering van de windturbines en de verplaatsing van groenopslag en gronddepot plaatsvinden.

Een concreet ontwerp wordt in een later stadium opgesteld, overeenkomstig de dan actuele wensen.



Figuur 2.13. Fasering kwaliteitsverbetering

2.4 Uitvoerbaarheid en gebruik recreatieverblijven

Chalets/stacaravans alleen bestemd voor recreatief gebruik

De chalets en/of stacaravans zijn alleen bedoeld om in te recreëren. Een deel zal worden verkocht in de vorm van jaarplaatsen met erfpacht per jaar. De overige chalets blijven in eigendom en worden verhuurd. Er mag niet door een persoon of één (gezamenlijk) huishouden onafgebroken permanent gerecreëerd worden op het recreatiepark. Dan is er geen sprake meer van recreatie maar van permanente bewoning.

Het permanent bewonen van een stacaravan en/of chalet betekent dat een persoon of één (gezamenlijk) huishouden – al dan niet tijdelijk – het hoofdverblijf heeft in een recreatieverblijf. Op basis van de Wet basisregistratie personen dient een persoon zich in te schrijven op een adres wanneer deze persoon gedurende een periode van zes maanden tenminste vier maanden daadwerkelijk op dit adres verblijft.

2.5 Toelichting op de juridische regeling

Het voorliggende plan wordt een onderdeel van het bestemmingsplan kampeerterreinen 2015, uitgezonderd de percelen ten westen van de Domineeshofweg. Deze worden te zijner tijd meegenomen in herziening van het bestemmingsplan Buitengebied. De beoogde saneringen van windturbines, parkeren, sport, groensopslag en gronddepot worden privaatrechtelijk vastgelegd.

Hoofdstuk 3 Toetsing aan beleid

3.1 Inleiding

Op diverse bestuurlijke niveaus zijn beleidsuitspraken geformuleerd die relevant zijn voor de ontwikkeling. In dit hoofdstuk zijn deze kort beschreven.

3.2 Rijksbeleid

3.2.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 13 maart 2012 vastgesteld en geeft een totaal beeld van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. De SVIR vervangt onder meer de Nota Ruimte.

De AMvB Ruimte heeft directe gevolgen voor de ruimtelijke besluitvorming van andere overheden. Het omvat alle ruimtelijke rijkskaders uit eerder uitgebrachte planologische kernbeslissingen (PKB's) die juridisch moeten doorwerken in provinciale verordeningen en bestemmingsplannen en geeft aan wat de ruimte is waarbinnen provincies en gemeenten hun eigen ruimtelijke kaders vorm kunnen geven. Het gaat om de kaders voor onder meer het bundelen van verstedelijking, de rijksbufferzones, de nationale landschappen, de ecologische hoofdstructuur, de grote rivieren en militaire terreinen.

3.2.2 Duurzaamheidsladder

Belangrijk uitgangspunt van de AMvB Ruimte is de toepassing van de zogenaamde duurzaamheidsladder. Hierna volgt een korte toelichting.

De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, voldoet aan de volgende voorwaarden:

- er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte;
- indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel a, blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins, en;
- indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel b, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

Een camping is geen stedelijke ontwikkeling en hoeft dus niet getoetst te worden aan de duurzaamheidsladder.

3.3 Provinciaal beleid

3.3.1 Omgevingsplan Zeeland 2012-2018

Het provinciaal ruimtelijk beleid is neergelegd in het Omgevingsplan Zeeland. Voor de ruimtelijke belangen, die het provinciebestuur van provinciaal belang acht, heeft een vertaling plaatsgevonden in algemene regels die zijn opgenomen in de Verordening Ruimte provincie Zeeland (zie hierna).

De doelstelling van het Omgevingsplan is het bevorderen van een gezonde regionale economie in een schone en veilige leefomgeving. Daarbij ondersteunt het plan sociale, natuur- en mobiliteitsdoelen. De provincie wil de kernkwaliteiten van Zeeland verder benutten, (h)erkennen en versterken. Het karakter van verschillende delen van Zeeland, met sterke, beeldbepalende economische sectoren en eigenheid van de omgeving, is daarvoor de basis. De provincie onderscheidt drie deelgebieden:

- produceren op Land aan Zee;
- beleven van Land en Zee;
- bloeien op Land en in Zee.

De gemeente Veere maakt deel uit van het deelgebied 'Beleven van Land en Zee'. Dit zijn gebieden waar land en zee letterlijk samenkomen en wordt gekenmerkt door de recreatieve bedrijvigheid en ondernemerschap.

De Kustzone

Revitalisering vormt de belangrijkste opgave voor het bestaande verblijfsrecreatieve aanbod in de kustzone. Bestaande bedrijven moeten de mogelijkheid krijgen voor kwaliteitsverbetering en productinnovatie eventueel in combinatie met een (beperkte) uitbreiding.

De provincie erkent dat de kampeermarkt al jaren onder druk staat. Om minimaal het huidige kwaliteitsniveau te kunnen blijven bieden zij het niet wenselijk om het aantal kampereenheden verder te laten toenemen.

Recreatiewoningen

Bedrijfsmatige exploitatie

Aan de realisatie van nieuwe recreatiewoningen met een verblijfsrecreatieve bestemming zijn specifieke voorwaarden gekoppeld, waaronder de volgende.

- Een centrale exploitatie voor bedrijfsmatige verhuur én bedrijfsmatig beheer van het park, die bestemmingsplanmatig en contractueel dient te worden vastgelegd.
- Ten minste de ondergrond waarop de gemeenschappelijke voorzieningen worden gerealiseerd (onder andere infrastructuur, centrumvoorzieningen et cetera) zijn in eigendom van één partij. Daarbij kan worden overwogen de ondergrond van het gehele park in eigendom van één partij te houden (bijvoorbeeld via publiekrechtelijke erfpacht).
- De financiële haalbaarheid wordt aangetoond van een (langdurige) bouw-, beheer- en verhuurexploitatie.
- De bedrijfsmatige beheerder door middel van privaatrechtelijke overeenkomsten zorg draagt voor de kwalitatieve instandhouding van het gehele park.

Op deze manier wordt het beschikbare recreatieve verhuuraanbod ook daadwerkelijk in de markt gezet, blijft de verhuur gebundeld bij één aanbieder en kan een kwalitatief beter verhuurproduct worden gewaarborgd. Het is niet verplicht de recreatiewoningen ook daadwerkelijk jaarrond voor verhuur aan te bieden.

Voorkomen van permanente bewoning

Het provinciale beleid is gericht op het voorkomen van permanente bewoning van tot verblijfsrecreatie bestemde complexen. In artikel 2.5 van de PRV wordt de regeling voor permanente bewoning van recreatiewoningen van toepassing verklaard op nieuwe recreatieterreinen.

Ruimte voor maatwerk

Het Omgevingsplan biedt ruimte voor lokale afweging en daarmee voor maatwerk bij concrete initiatieven. Dit krijgt onder meer vorm binnen het vereveningsbeleid en het beleid ontwikkelen met deskundig advies.

Landschappelijke inpassing

Voor nieuwe ontwikkelingen in het landelijk gebied geldt dat zij aansluiten bij het bestaande karakter van het landschap. Als algemeen uitgangspunt geldt daarom dat een nieuwe ontwikkeling zodanig in het landschap moet worden ingebed dat het als een logisch onderdeel deel uitmaakt van het landschap. Hiervoor wordt uitgegaan van een 10 m brede afschermdende groengordel.

Maatwerk behoort hierdoor tot de mogelijkheden. Wanneer alternatieve maatregelen worden getroffen dient uit de ruimtelijke onderbouwing te blijken dat de maatregelen die worden getroffen qua investering gelijkwaardig zijn aan het realiseren van een 10 m brede afschermdende groengordel.

3.3.2 Provinciale ruimtelijke verordening

Beleid

Voor de ruimtelijke onderwerpen die het provinciebestuur heeft aangemerkt als van 'provinciaal belang' is een beschermende regeling opgenomen in de Verordening Ruimte provincie Zeeland. Op grond van de Wro dient een gemeentebestuur bij het vaststellen van een ruimtelijk plan de algemene regels van de PRV in acht te nemen. Voor wat betreft dit project zijn de regels uit de PRV aangaande verblijfsrecreatie van belang.

Algemene regels voor duurzame verstedelijking (artikel 2.1 van de verordening)

Hoofddoelstellingen van provinciaal beleid zijn: zorgvuldig ruimtegebruik, herstructurering van bebouwde terreinen / gebieden en bundeling van functies. In verband hiermee is een afwegingskader vastgelegd. Het gaat hier om de in paragraaf 3.2.2 vermelde 'duurzaamheidsladder'.

De provincie heeft de begrenzingen van het bestaand bebouwd gebied in Zeeland op een ruimtelijke functiekaart aangegeven (zie www.ruimtelijkeplannen.nl - Omgevingsplan Zeeland 2012-2018 en het 'geoloket van de provincie Zeeland'). Een fragment van deze kaart met daarop het plangebied is opgenomen in figuur 3.1. Daaruit blijkt dat de beoogde locatie niet ligt binnen de begrenzing van het bestaand bebouwd gebied maar in het landelijk gebied.

Permanente bewoning (artikel 2.5 van de verordening)

In artikel 2.5, lid 1, is het volgende bepaald. In een bestemmingsplan worden regels gesteld ter voorkoming van permanente bewoning. In de toelichting bij artikel 2.5 van de verordening is opgenomen dat het provinciale beleid is gericht op het voorkomen van permanente bewoning van tot verblijfsrecreatie bestemde complexen. Hiermee worden bedoeld zomerhuizerterreinen, recreatieve appartementencomplexen en kampeerterreinen. Een doelstelling is dergelijke complexen te behouden voor de verblijfsrecreatieve markt. Dit aspect wordt van provinciaal belang geacht.

Bufferzones (artikel 2.7 van de verordening)

In een bestemmingsplan waarin voor de eerste maal woon- of verblijfsrecreatieve bestemmingen worden aangewezen worden nieuwe woon- of verblijfsrecreatieve functies niet toegelaten binnen een afstand van:

- 100 meter tot buiten de bebouwde kom gesitueerde gronden waarop agrarische gebouwen anders dan kassen zijn toegelaten.
- 50 meter vanaf buiten de bebouwde kom gesitueerde kassen en, primair, vanaf daarvoor aangewezen bouwvlakken alsmede vanaf buiten de bebouwde kom gesitueerde gronden waarop fruitteelt is toegelaten.

Aan deze voorwaarden wordt voldaan. Binnen genoemde afstanden zijn geen agrarische percelen aanwezig.

Overige artikelen

Gronden in het plangebied zijn niet grenzend aan of aangewezen als:

- regionale waterkering (artikel 2.11)
- bestaande natuur (artikel 2.12)
- agrarisch gebied van ecologische betekenis (artikel 2.13)
- natuurontwikkelingsgebied (artikel 2.14)
- landschap en erfgoed (artikel 2.17).

3.3.3 Handreiking verevening 2012

Beleid

Met het omgevingsplan 2006-2012 heeft de provincie een ontwikkelingsgerichte benadering geïntroduceerd, waarbij meer ontwikkelingsruimte wordt geboden in het landelijk gebied.

Hieraan is als voorwaarde verbonden dat wanneer initiatiefnemers gebruikmaken van deze ontwikkelingsruimte er tevens een investering in de omgevingskwaliteit dient plaats te vinden ter compensatie van het verlies aan ecologisch kapitaal, oftewel het principe van verevening.

Meer concreet wil het principe van verevening zeggen dat een 'rode' ontwikkeling, ter verevening van het verlies aan ecologisch kapitaal, gepaard dient te gaan met een gelijktijdige investering in de omgevingskwaliteiten, publieke voorzieningen of de ruimtelijke kwaliteit.

Met het nieuwe omgevingsplan 2012-2018 wil de provincie meer sturen op hoofdlijnen en minder op details. Daarbij zijn bovendien de geboden ontwikkelingsmogelijkheden in het landelijk gebied opnieuw bezien. Het principe van verevening is daarbij als algemeen uitgangspunt gehandhaafd. Wel dienen de spelregels aangepast te worden aan het nieuwe beleidskader. Het resultaat hiervan is verwoord in deze handreiking verevening 2012.

Volgens de provinciale handreiking is verevening voor de uitbreiding niet aan de orde, omdat het aantal eenheden niet groter wordt. Volgens het gemeentelijke beleid is alleen uitbreiding zonder het verhogen van het aantal eenheden wel vereveningsplichtig.

3.3.4 Conclusie

De beoogde ontwikkeling past binnen het provinciale beleid.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Structuurvisie gemeente Veere 2025

Algemeen

De gemeenteraad heeft op 13 september 2012 de structuurvisie 'Gemeente Veere 2025' vastgesteld. Met deze visie wil de gemeente Veere beleidsmatig gezien zo goed mogelijk meebewegen met de veranderende bevolkingssamenstelling zodat een passende woningomgeving (inclusief leefbaarheid) kan worden geboden. De gemeente richt zich hierbij op een scenario van beperkte groei en heeft specifiek aandacht voor ouderen en jongeren. Dit geldt zowel voor woningbouw als voorzieningen. Uitgangspunten voor de Woonvisie zijn onder andere:

- a. Een beperkte groei van de gemeente. Hierbij moet 'groei' worden gezien als een stijging van het aantal huishoudens en daarmee het aantal woningen terwijl het aantal inwoners gelijk blijft of een geringe krimp vertoont.
- b. Het woningaanbod moet beantwoorden aan de wensen en behoeften van de doelgroepen, en kan, afhankelijk van het dorpsprofiel, per woonkern verschillen. In het algemeen zal het woningaanbod minder dan tot nu toe worden beheerst door de klassieke doelgroep 'gezinnen'. Extra aandacht krijgen de 'nieuwe' specifieke doelgroepen jongeren, ouderen en nieuwkomers.

Voor de thema's landschap en natuur, wonen, economie, maatschappelijke voorzieningen en mobiliteit heeft een uitwerking plaatsgevonden. Hierna wordt ingegaan op de uitwerking van het thema Toerisme en recreatie

Toerisme en recreatie een belangrijke drager

De ligging aan zee in combinatie met het open middengebied en veelzijdige kernen is de gemeente Veere een belangrijke toeristische trekpleister.

Om de economische positie in de markt te versterken moet de toeristische sector structureel investeren in vernieuwing, verbetering en verduurzaming. Belangrijke ontwikkelingen in de toeristische sector zijn:

- de traditionele kampeermarkt stagneert;
- de traditionele accommodatievormen vervagen. Er is bijvoorbeeld een toenemende vraag naar een mix van verblijfsvormen op één locatie zoals bijvoorbeeld chalets en kampeershuisjes;
- de binnenlandse hoofdvakanties worden korter;
- duurzame initiatieven in de toeristische sector worden op prijs gesteld.

de verblijfsrecreatie in Veere bestaat in totaal uit 18.560 eenheden. (Her)ontwikkeling vindt alleen plaats bij de verblijfsrecreatie en bij de huidige toeristische concentraties en kustplaatsen in de kustzone. Zuinig en verantwoord duurzaam ruimtegebruik is het uitgangspunt en kwaliteitsverbetering vindt primair plaats door herstructurering, opwaardering en transformatie.

In totaal zijn er 9.600 kampeerplaatsen. Een groot deel van het recreatief aanbod betreft dus kampeerplaatsen hierdoor is het verblijfsrecreatieve product kwetsbaar. Landelijk zijn de volgende trends waarneembaar:

- door vergrijzing en afname van het aantal gezinnen neemt de vraag naar traditionele kampeervakanties af;
- de kampeervakantie wordt korter;
- de gemiddelde bezetting per standplaats neemt af;
- de huidige generatie ouders met jonge kinderen hecht meer om luxe en vinden kamperen gezellig. Er is een toenemende vraag naar ruimte, comfort en beleving;
- de handel in top-caravans is de laatste 5 jaar meer dan gehalveerd maar het aantal campers neemt toe;
- uitponing van kampeerterreinen dreigt.

Bovenstaande ontwikkelingen voltrekken zich ook in de gemeente Veere maar wel in een lager tempo. De belangrijkste reden hiervoor is dat door het kapitale landschap de Veerse kust in trek is en blijft voor kampeertoeristen.

3.4.2 Kadernota Kampeerterreinen (2013)

De Kadernota kampeerterreinen (2013) is een herijking van de kadernota uit 2005. De kadernota heeft alleen betrekking op de reguliere kampeerterreinen.

De provincie Zeeland en specifiek de gemeente Veere is een belangrijke kampeerlocatie. Gelet op de bezetting en de besteding voorziet het Veerse kampeerproduct in een marktbehoefte. De economische betekenis en spin off van de campinggasten in Veere zorgt voor werkgelegenheid en daarmee instandhouding van het voorzieningenniveau in de kernen. Uit de classificatie en de consumentenbeoordeling blijkt dat de camping in de gemeente Veere een bovengemiddelde waardering krijgen.

Het kampeerbeleid van de gemeente is gericht op een innoverende, duurzame en gezonde bedrijfstak die een vraaggericht kampeerproduct aanbiedt dat aansluit bij de gemeente Veere. Het Veerse kampeerproduct levert een bijdrage aan:

- het behoud en versterking van de economische positie;
- een verbetering van de integrale ruimtelijke kwaliteit van de omgeving door onder andere een zuinig ruimtegebruik en een goede landschappelijke inpassing in een aantrekkelijke omgeving;
- het verlengen van het seizoen;
- regelgeving op hoofdlijnen voor de openbare en publieke belangen en verantwoordelijkheid voor de ondernemer als het gaat om de inrichting;
- een flexibel, dynamisch en gedereguleerd kampeerbeleid.

Het is aan de ondernemer om met de hiervoor genoemde punten de inrichting en het kwaliteitsniveau op het kampeerterrein te bepalen.

Doelstelling van de visie is:

- een duurzame inrichting en ontwikkeling van kampeerterreinen;
- een gezonde bedrijfssector met mogelijkheden voor innovatie;
- het dienen als aanjager en toetsingskader voor kwaliteitsverbetering en vernieuwing/differentiatie van het kampeerproduct;
- de bestaande kwaliteiten koesteren.

Het beleid biedt ruimte voor kwaliteitsverbetering, productdifferentiatie en innovatie. Om dit mogelijk te maken is zuinig ruimtegebruik het uitgangspunt. En dit vindt primair plaats door herstructurering op de terreinen. Uitbreiding blijft mogelijk maar dan zijn wordt tevens getoetst aan structuur-versterking, duurzaamheid, niche markten en jaarrond exploitatie. Uitponing is niet toegestaan. Daarnaast dient bij uitbreiding rekening te worden gehouden met voldoende landschappelijke inpassing. Bij uitbreiding van een camping dient rekening te worden gehouden met een beplantingsstrook van 10 meter. Maatwerk is mogelijk en daar wordt in het voorliggende plan ook gebruik van gemaakt. Er is een 10 meter brede zone langs de rand van het terrein, die plaatselijk niet beplant is.

3.4.3 Archeologiebeleid

De gemeente heeft archeologiebeleid geformuleerd. In paragraaf wordt hier op ingegaan en worden de voorgenomen ontwikkelingen getoetst aan dit beleid. Er heeft ook archeologisch onderzoek plaatsgevonden. De resultaten daarvan en de consequenties daarvan voor dit bestemmingsplan zijn eveneens in die paragraaf vermeld.

3.4.4 Welstandsbeleid

In het welstandsbeleid is onderscheid gemaakt in de volgende gebiedscategorieën:

1. zeer waardevol welstandsgebied (Vestingstad Veere);
2. bijzonder welstandsgebied;
3. regulier welstandsgebied;
4. welstandsvrij gebied.

De locatie ligt in een regulier welstandsgebied. De gemeente stelt in deze gebieden geen bijzondere eisen aan de ruimtelijke kwaliteit en voert hiervoor geen expliciet beleid. De welstandsbeoordeling is gericht op het handhaven van of streven naar een basiskwaliteit.

3.5 Toetsing aan beleidskader

Plan voldoet aan beleid en verordening

- Met de kwaliteitsverbetering wordt ingespeeld op de luxere wens van toeristen en het jaarrond recreëren.
- Van et maximaal toegestane aantal standplaatsen (750) wordt geen gebruik gemaakt. De inrichting voorziet in 736 standplaatsen.
- Ingezet wordt op kwaliteitsverbetering van het huidige terrein waarbij uitbreiding noodzakelijk is om het aantal standplaatsen dat is komen te vervallen (150 stuks) grotendeels te compenseren.
- Uitbreiding van een recreatieterrein is geen stedelijke ontwikkeling. Toetsing aan de drie stappen van de 'duurzaamheidsladder' is niet aan de orde.
- Het aspect bufferzones vormt geen probleem. In paragraaf 4.8 wordt hier nader op ingegaan.
- Er is archeologisch onderzoek uitgevoerd en vormt geen probleem. In paragraaf 4.2 wordt nader op dit aspect ingegaan.

Recreatief gebruik en exploitatie

- Er zal geen sprake zijn van permanente bewoning.
- Er is sprake van bedrijfsmatige exploitatie van het recreatieterrein.

Landschappelijke inpassing en verevening

Er wordt voldaan aan een goede landschappelijke inpassing en aan het aspect verevening. In de paragrafen 2.2 en 4.14 worden deze aspecten toegelicht.

Conclusie

De beoogde ontwikkeling past binnen het bestaande provinciale en gemeentelijke beleid en is een wenselijk initiatief.

Hoofdstuk 4 Toetsing aan omgevingsaspecten

4.1 Duurzaamheid

4.1.1 Beleids-/toetsingskader

De gemeente Veere hecht veel waarde aan het aspect duurzaamheid bij nieuwe ontwikkelingen. De gemeente heeft in het gemeentelijke Duurzaamheidsplan de ambitie uitgesproken dat de gemeente energie neutraal is in 2050. Thema's uit dit plan die van belang zijn voor de beoogde ontwikkeling zijn:

- Duurzaamheid en energie: gewenst wordt het verlagen van het energieverbruik en het vergroten van het aandeel duurzaam opgewekte energie.
- Duurzaamheid en bouwen: gewenst worden meer duurzame gebouwen.
- Duurzaamheid en water: gewenst worden duurzame, gezonde en veerkrachtige gemeentelijke watersystemen.
- Duurzaamheid en natuur, landschap en biodiversiteit: gewenst worden kansen voor natuur- en landschapsontwikkeling optimaal benutten in een duurzame afweging met andere belangen. Dit betekent het behouden en versterken van de bestaande kwaliteit en in zetten op biodiversiteit.
- Duurzaamheid en ruimtelijke ontwikkeling: gewenst wordt een duurzame ruimtelijke ontwikkeling.

Wat gaat de gemeente daarvoor doen?

- Stimuleren opwekking duurzame energie door particulieren.
- Bij omgevingsvergunningen advies geven over duurzame maatregelen.
- Bij subsidieverlening voor woningverbetering toetsen op duurzame maatregelen.
- Mogelijkheden onderzoeken voor het maken van energie afspraken met projectontwikkelaar van recreatieve woningen/gebouwen.
- Burgers en bedrijven stimuleren om bij hun woning of bedrijfspand energiebesparingsmaatregelen te treffen.
- Zoeken naar duurzame oplossingen en kansen bij ruimtelijke ontwikkelingen (bv. tijdelijke natuur).
- Duurzame combinaties maken tussen water en ruimtelijke ontwikkeling bij nieuwe ruimtelijke plannen.
- Bij alle fysieke ruimtelijke plannen een duurzaam integraal milieuadvies maken.

4.1.2 Toetsing/onderzoek

Camping de Boomgaard heeft in het verleden al in diverse duurzame elementen geïnvesteerd. Zo is de camping eigenaar van twee windturbines aan de westzijde van de Domineeshofweg en worden het zwembad en toiletgebouw verwarmd dankzij zonnepanelen. De intentie is om de duurzame energiewinning verder uit te breiden in de toekomstige situatie. Zo zal er bij de centrumvoorzieningen gebruik worden gemaakt van zonne-energie voor elektriciteit en verwarming van het zwembad en wordt onderzocht of hergebruik van regenwater rendabel is.

Voor de twee windturbines wordt gekozen voor sanering. Het verwijderen van de windturbines wordt ingezet ten behoeve van de noodzakelijke verevening. Vanuit het gemeentelijke beleid is het saneren van de turbines een goede ontwikkeling, dit vanwege zichthinder en horizonvervuiling. Het plaatsen van een moderne (hogere) windturbine, nabij de camping of in de directe omgeving, past niet in het gemeentelijke beleid. Door een eventuele sanering vervalt een van de belangrijke milieuvriendelijke aspecten van de huidige camping.

4.1.3 Conclusie

Op verschillende niveaus van de planontwikkeling wordt ingezet op een duurzame ruimtelijke ontwikkeling.

4.2 Cultuurhistorie

4.2.1 Beleids/- toetsingskader

Per 1 juli 2011 is de Modernisering Monumentenzorg (MoMo) in werking getreden. Wat voor archeologie geldt, geldt voor al het cultureel erfgoed. De volgende regel is van kracht:

In de toelichting van het bestemmingsplan dient een beschrijving te worden opgenomen van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden. De opsteller en vaststeller van het bestemmingsplan is daarmee dus verplicht om breder te kijken dan alleen naar het facet archeologie. Ook de facetten historische (stede)bouwkunde en historische geografie dienen te worden meegenomen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.

Dit betekent dat gemeenten verantwoordelijk zijn voor het betrekken van cultuurhistorische waarden bij het opstellen van bestemmingsplannen en hierover verantwoording afleggen in het bestemmingsplan. Dat kan op verschillende manieren en kan van het wettelijk verplichte minimum tot en met uitgebreid eigen beleid.

4.2.2 Toetsing/onderzoek

In of in de nabijheid van de ontwikkeling bevinden zich geen cultuurhistorische waarden.

4.2.3 Conclusie

Cultuurhistorie vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.3 Archeologie

4.3.1 Beleids/- toetsingskader

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) zijn behoud en beheer van het bodemarchief integraal verankerd in de ruimtelijke werkprocessen van de gemeenten. Bij de vaststelling van een ruimtelijk plan moet met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten monumenten rekening worden gehouden. In het belang van de archeologische monumentenzorg kan bij een ruimtelijk plan worden bepaald dat de aanvrager van een omgevingsvergunning voor het bouwen of voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden een rapport dient te overleggen, waarin de archeologische waarde van het terrein dat volgens de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van burgemeester en wethouders voldoende is vastgesteld.

Op 23 april 2009 heeft de gemeenteraad van Veere de 'Nota Archeologische Monumentenzorg Walcheren, evaluatie 2008' (NAMW 2008) vastgesteld. In het archeologiebeleid wordt onderscheid gemaakt tussen AMK-gebieden (beschermd monumenten, historische plaatsen, vindplaatsen met vastgestelde begrenzingen op basis van onderzoek, vindplaatsen als puntlocaties op basis van (voornamelijk) vondstmeldingen en de verwachtingsgebieden. Op basis hiervan zijn vier verschillende archeologische verwachtingszones onderscheiden. De archeologische verwachtingszones zijn in het bestemmingsplan Buitengebied (zie paragraaf 1.3) vertaald naar archeologische dubbelbestemmingen.

4.3.2 Toetsing/onderzoek

Het bureauonderzoek dat is opgenomen in bijlage 4 toonde aan dat er zich mogelijk archeologische waarden uit de IJzertijd en Romeinse tijd in het plangebied zouden kunnen bevinden. Daarom is er aansluitend een inventariserend veldonderzoek in de vorm van een verkennend booronderzoek uitgevoerd. Op basis van de waargenomen sterke verstoringen van het Hollandveenpakket kan worden geconcludeerd dat archeologische waarden niet meer in situ worden verwacht. De gespecificeerde archeologische verwachting, zoals die is weergegeven tijdens het bureauonderzoek, is door het booronderzoek bijgesteld naar laag voor alle perioden.

4.3.3 Conclusie

Ter plaatse van het plangebied is geen sprake van archeologische waarden. Het aspect Archeologisch staat het voorliggende bestemmingsplan dan ook niet in de weg.

4.4 Bodemkwaliteit

4.4.1 Toetsingskader

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening dient in verband met de uitvoerbaarheid van een plan rekening gehouden te worden met de bodemgesteldheid in het plangebied. Bij functiewijzigingen dient te worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde functie en moet worden vastgesteld of er sprake is van een saneringsnoodzaak. In de Wet bodembescherming is bepaald dat indien de desbetreffende bodemkwaliteit niet voldoet aan de norm voor de beoogde functie, de grond zodanig dient te worden gesaneerd dat zij kan worden gebruikt door de desbetreffende functie (functiegericht saneren). Nieuwe bestemmingen dienen bij voorkeur op schone grond te worden gerealiseerd.

Ten behoeve van ruimtelijke plannen dient ten minste het eerste deel van het verkennend bodemonderzoek, het historisch onderzoek, te worden verricht. Indien uit het historisch onderzoek wordt geconcludeerd dat op de betreffende locatie sprake is geweest van activiteiten met een verhoogd risico op verontreiniging dient een volledig verkennend bodemonderzoek te worden uitgevoerd.

4.4.2 Toetsing/onderzoek

Door SMA Zeeland BV is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (zie bijlage 1). Het doel van het onderzoek is om inzicht te verkrijgen in de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem (grond en grondwater). Met de gemeente Veere is afgesproken dat het vereveningsgebied gezien de historie en de toekomstige functie niet onderzocht hoeft te worden.

Voor de overige gronden zijn in de boven- en ondergrond geen verontreinigingen aangetroffen. In het grondwater zijn een van nature licht verhoogde concentratie barium en zeer licht verhoogde concentraties aan molybdeen en naftaleen gemeten. De op de onderzoekslocatie geconstateerde licht verhoogde gehalten in de grond en het grondwater geven geen aanleiding tot het uitvoeren van aanvullend of nader bodemonderzoek.

4.4.3 Conclusie

Vanuit milieukundig oogpunt bestaan met betrekking tot het aspect bodem geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling.

4.5 Watertoets

4.5.1 Beleids-/toetsingskader

Voor ruimtelijke plannen dient met de watertoets aangetoond te worden dat dit geen negatieve gevolgen heeft voor de waterkwaliteit. 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 waterschap Scheldestromen, waar het plangebied binnen valt maakt gebruik van een watertoetstabel. Hieruit moet blijken of de beoogde functiewijziging strijdig is met waterdoelstellingen c.q. noodzaakt tot waterhuishoudkundige maatregelen.

4.5.2 Toetsing/onderzoek

Het plangebied ligt binnen het beheersgebied van het waterschap Scheldestromen, verantwoordelijk voor het waterkwantiteits- en waterkwaliteitsbeheer. Bij het tot stand komen van dit bestemmingsplan is overleg gevoerd met het waterschap. Het definitieve wateradvies is aangevraagd en wordt bij de vaststelling van Kampeerterreinen 2015 toegevoegd.

Tabel 4.1. Watertoetstabel

thema en water(beheer)doelstelling	uitwerking
Waterveiligheid Waarborgen van het veiligheidsniveau en rekening houden met de daarvoor benodigde ruimte.	In de directe omgeving zijn geen primaire of regionale waterkeringen aanwezig. Het plangebied is dan ook niet gelegen binnen de kern- of beschermingszone van een waterkering. De waterveiligheid wijzigt niet ten gevolge van de ontwikkeling.
Wateroverlast (vanuit oppervlaktewater) Het plan biedt voldoende ruimte voor het vasthouden, bergen en afvoeren van water. Waarborgen van voldoende hoog bouwpeil om inundatie vanuit oppervlaktewater in maatgevende situaties te voorkomen. Rekening houden met de gevolgen van klimaatverandering en de kans op extreme weersituaties.	De ontwikkeling betreft de uitbreiding van camping de Boomgaard en voorziet in de realisatie van circa 18.500 m ² extra oppervlakteverharding ten opzichte van de huidige situatie. Conform de normen van het waterschap dient ten gevolge van deze extra oppervlakteverharding circa 1387 m ³ nieuw waterbergend vermogen gerealiseerd te worden. Binnen het plangebied worden ook de slotjes ten oosten van de Hogeweg gedempt. Deze sloten beschikken echter over een peilstijghoogte van 0 meter, en daarom is compensatie van de te dempen sloten niet noodzakelijk. Binnen het plangebied wordt voorzien in extra oppervlaktewater. Dit oppervlaktewater beschikt over een oppervlakte van circa 3.000 m ² en wordt niet opgenomen in de legger van het Waterschap. Om het oppervlaktewater van een voldoende hoog waterpeil te voorzien wordt aan de noordzijde van het te realiseren water een stuwputje gerealiseerd. Dit stuwputje zorgt ervoor dat het waterpeil

	<p>kunstmatig hoog gehouden kan worden. Om het water af en toe goed door te kunnen laten stromen zal tijdens drogere periodes het oppervlaktewater af kunnen laten stromen op het omliggende oppervlaktewater, aan de zuidzijde parallel aan de Karnemelksestraat.</p> <p>Door het waterschap is informatie met betrekking tot de waterpeilen en de peilstijghoogte verstrekt. Hieruit blijkt dat het zomerpeil -0,90 en het winterpeil -1.05 meter ten opzichte van NAP bedraagt.</p> <p>Ten gevolge van het uitgraven van de nieuwe waterpartij zal het maaiveld ter plaatse van de ontwikkeling opgehoogd worden. Het huidige maaiveld is gelegen op +0.4 meter ten opzichte van NAP, en zal opgehoogd worden tot +0.7 meter ten opzichte van NAP. Het waterpeil in het te realiseren oppervlaktewater wordt op een waterpeil van +0,2 gehouden, zodat er sprake is van een maximale peilstijghoogte van 0,5 meter.</p> <p>Met een peilstijghoogte van 0,5 meter voorziet de te realiseren waterplas voor een bergend vermogen van maximaal 1.500 m³. Dit is voldoende om de gevraagde capaciteit van 1387 m³ ten gevolge van de extra verharding te compenseren.</p> <p>Om het schone hemelwater af te voeren naar de waterplas zal een apart rioleringsstelsel met straatkolken worden aangelegd.</p>
<p>Grondwaterkwantiteit en verdroging Tegengaan / verhelpen van grondwateroverlast en -tekort. Rekening houden met de gevolgen van klimaatverandering. Beschermen van infiltratiegebieden en benutten van infiltratiemogelijkheden.</p>	<p>In het gebied waar de uitbreiding plaatsvindt is door het Waterschap aangegeven dat een drooglegging van 120 cm gewenst is. Het peil achter de stuw KST278 wordt op een zomerpeil van 0,4 en een winterpeil van 0,55 meter ten opzichte van NAP gezet. Daarmee is een minimale ophoging van 0,30 meter noodzakelijk. Deze verhoging wordt gerealiseerd door de afgegraven grond ten behoeve van het extra oppervlaktewater te verdelen over de rest van het plangebied, en daarmee het maaiveld op te hogen met 0,3 meter. Tussen de uitbreiding en het oostelijk gelegen buurtperceel wordt een 'greppel' gerealiseerd van 0.75 meter diep (en willekeurig talud). Dit talud valt dan niet onder de legger van het Waterschap. Deze 'greppel' wordt gerealiseerd ter voorkoming van inundatie richting de oosterburen.</p>

<p>Hemel- en afvalwater (inclusief water op straat / overlast) Waarborgen optimale werking van de zuiveringen/ RWZI's en van de (gemeentelijke) rioleringen. Afkoppelen van (schone) verharde oppervlakken in verband met de reductie van hydraulische belasting van de RWZI, het transportsysteem en het beperken van overstorten.</p>	<p>Het afvalwater zal worden aangesloten op de aanwezige riolering van of de huidige camping, of door middel van een nieuwe aansluiting langs de Prelaatweg. Het hemelwater wordt zoals eerder aangegeven afgevoerd op het oppervlaktewater binnen het plangebied. Dit zal gebeuren door middel van een nieuw aan te leggen riolering, met straatkolken.</p>
<p>Volksgezondheid (water gerelateerd) Minimaliseren risico watergerelateerde ziekten en plagen. Voorkomen van verdrinkingsgevaar/-risico's via o.a. de daarvoor benodigde ruimte.</p>	<p>De te realiseren waterpartij wordt met een dergelijk flauw talud, dat er geen sprake is van verdrinkingsgevaar voor kinderen.</p>
<p>Bodemdaling Voorkomen van maatregelen die (extra) maaiveld dalen in zettinggevoelige gebieden kunnen veroorzaken.</p>	<p>Indien er sprake is van bodemdaling, dan dient hiermee rekening gehouden te worden in de bouwfase</p>
<p>Oppervlaktewaterkwaliteit Behoud / realisatie van goede oppervlaktewaterkwaliteit. Vergroten van de veerkracht van het watersysteem. Toepassing van de trits schoonhouden, scheiden en zuiveren.</p>	<p>Tijdens het bouwproces worden er geen uitloogbare materialen gebruikt. Dit in combinatie met de mogelijk tot het doorspoelen van het watersysteem binnen het plangebied zorgt voor een goede waterkwaliteit van het oppervlaktewater binnen en buiten het plangebied. De watergangen die parallel liggen met de grens van het plangebied worden voorzien van een andere taludverhouding. In plaats van 1:1 worden deze verschuimd naar 1:2. Daarmee wordt én meer waterberging gerealiseerd, en landschappelijk een vriendelijkere uitstraling verkregen. De betreffende watergangen worden wel afgeschaald van een secundaire naar een tertiaire watergang. Dat heeft als gevolg dat volstaan kan worden met een schouwstrook van 3 meter in plaats van de eerder noodzakelijke 5 meter.</p>
<p>Grondwaterkwaliteit Behoud / realisatie van een goede grondwaterkwaliteit. Denk aan grondwaterbeschermingsgebieden.</p>	<p>De kwaliteit van het grondwater wordt eveneens niet belemmerd ten gevolge van de ontwikkeling, daar niet uitloogbare materialen gebruikt worden.</p>
<p>Natte natuur Ontwikkeling/bescherming van een rijke gevarieerde en natuurlijk karakteristieke aquatische natuur.</p>	<p>De ontwikkeling heeft geen negatief invloed op de aanwezige en/of omliggende natuurwaarden.</p>
<p>Onderhoud oppervlaktewater Oppervlaktewater moet adequaat onderhouden worden. Rekening houden met obstakelvrije onderhoudsstroken vrij van bebouwing en opgaande (hout)beplanting.</p>	<p>Het onderhoud van het oppervlaktewater vindt veelal plaats vanaf buiten de camping. De watergang parallel aan de Hogeweg wordt onderhouden vanaf de weg op de camping. Hierover worden afspraken gemaakt tussen het waterschap en de perceelseigenaar.</p>

Andere belangen waterbeheerder(s)	
Relatie met eigendom waterbeheerder Ruimtelijke ontwikkelingen mogen de werking van objecten (terreinen, milieuzonering) van de waterbeheerder niet belemmeren.	De ontwikkeling heeft geen nadelig effect op de omliggende waterschapsobjecten.
Scheepvaart en/of wegbeheer Goede bereikbaarheid en in stand houden van veilige vaarwegen en wegen in beheer en onderhoud bij Rijkswaterstaat, de provincie en/of het waterschap.	Dit aspect wordt beschreven in de verkeersparagraaf.

4.5.3 Conclusie

Het aspect water vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.6 Verkeer

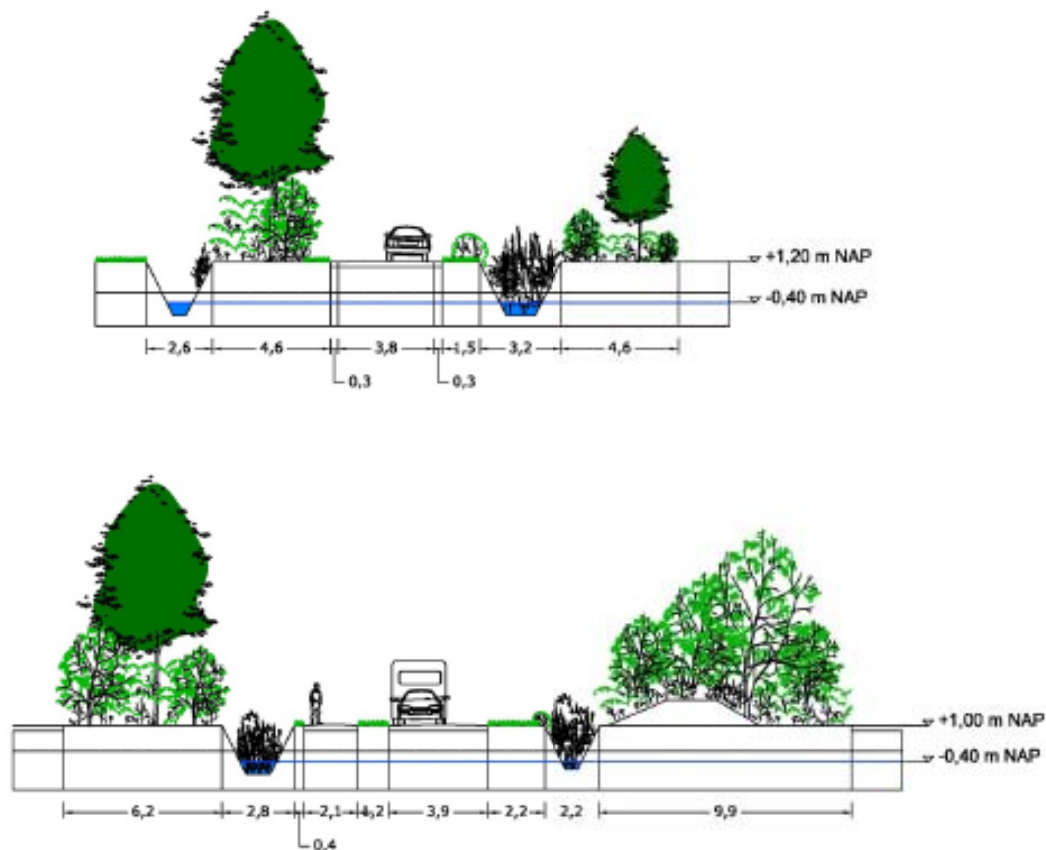
Verkeersveiligheid

De Domineeshofweg is een landelijke weg met een smal profiel. In het hoogseizoen is deze weg onvoldoende breed om de hoeveelheid verkeer op een veilige manier af te wikkelen. Naast de bezoekers van de camping en de buurtbewoners, wordt de weg intensief gebruikt door toeristische fietsers. Door het smalle profiel en beperkt overzicht ontstaan hierbij gevaarlijke situaties (zie ook figuur 4.1).

In het hoogseizoen is er op de Domineeshofweg een intensiteit van maximaal 2.000 motorvoertuigen per etmaal, uitgaande van 1,7 – 2,4 mvt/etmaal per standplaats (gebaseerd op ervaringen bij andere recreatieparken). Dit betekent dat de score voor de fietskwaliteit van de Domineeshofweg uitkomt op een 4,8 (zie FietsToets figuur 4.2): fietsers moeten te vaak uitwijken voor auto's. Een ruime onvoldoende dus.

Een afname van het aantal verkeersbewegingen op de Domineeshofweg is dus wenselijk voor de verkeersveiligheid. Dit wordt bereikt door het verplaatsen van de hoofdentree met een aansluiting op de Prelaatweg ter hoogte van de huidige Hogeweg. De huidige afslag naar de Hogeweg kan zodoende intact blijven. De entree zal zodanig ingericht worden dat de doorstroming op de Prelaatweg niet wordt belemmerd. Een ruime opstelplaats en parkeerruimte voor bezoekers vormen hier een onderdeel van.

Door de verplaatsing zal de intensiteit op de Domineeshofweg afnemen naar 200 motorvoertuigen per etmaal. Dit zijn in principe alleen omwonenden van de camping. De fietskwaliteit zou in dat geval verdubbelen naar een 9,6. Een substantiële verbetering ten opzichte van de huidige situatie, wat zich laat lezen als een verbetering van de verkeersveiligheid op de Domineeshofweg.



Figuur 4.1. Profielen Domineeshofweg (ter hoogte van de entree camping en het parkeerterrein sportpark)





Figuur 4.2. Kwaliteitstoets huidige en toekomstige situatie fietsers Waterschap Scheldestromen

In overleg met het waterschap zijn voorstellen gedaan voor de aansluiting van de hoofdontsluiting van de camping op de Prelaatweg. Doel hiervan was het creëren van een zo veilig mogelijke situatie. Voor de nieuwe ontsluiting is, in combinatie met het onttrekken van een deel van de Hoge weg aan de openbaarheid, een vergunning van het waterschap nodig. Deze vergunning zal naar verwachting worden verleend.

4.7 Geluid

4.7.1 Beleid / toetsingskader

Binnen de ontwikkeling wordt het realiseren van camping juridisch-planologisch mogelijk gemaakt. Een camping is volgens de Wet geluidhinder geen geluidsgevoelige functies. Echter is binnen het provinciaal beleid van de provincie Zeeland en het gemeentelijk beleid vastgelegd dat nieuwe recreatieve functies dienen te voldoen aan bepaalde geluidseisen. Het betreft hier de geluidsbelasting die optreedt 10 jaar na vaststelling van een plan (2024).

4.7.2 Toetsing/beoordeling

Beoordeling is uitgevoerd. Er mogen geen kampeermiddelen komen binnen een afstand van 33 meter uit het hard van de weg. In het plan is rekening gehouden met deze afstandsnorm.

4.7.3 Conclusie

Het aspect wegverkeerslawaaï vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.8 Milieuhinder en bedrijven

4.8.1 Beleids-/toetsingskader

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het van belang dat bij de realisatie van (recreatie)woningen nabij bedrijven of visa versa:

- een goed woon- en leefmilieu kan worden gegarandeerd ter plaatse van de woningen;
- rekening wordt gehouden met de bedrijfsvoering en milieuruimte van de eventueel in de omgeving aanwezige bedrijven/inrichtingen.

Om in dit bestemmingsplan de belangenafweging tussen een goed woon- en leefklimaat en de bedrijfsvoering goed mee te nemen, kan gebruik worden gemaakt van de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering (editie 2009).¹

4.8.2 Toetsing/onderzoek

Camping

Bekeken dient te worden of de uitbreiding van de bestaande camping de Boomgaard gevolgen heeft voor/vanwege omliggende bedrijven/inrichtingen en/of woningen. Voor een camping met recreatiewoningen geldt dat dit zowel een milieuhinderlijke als een milieugevoelige functies betreft, zo kunnen recreatieve functies (geluid)hinder veroorzaken voor omliggende woningen, maar kunnen omliggende bedrijven ook voor milieuhinder ter plaatse van de recreatiewoningen zorgen.

Conform de VNG-brochure beschikt een camping over een richtafstand van 50 meter ten opzichte van woningen in een rustige woonwijk en/of in een rustig buitengebied. Ten opzichte van (de uitbreiding van) de camping zijn de dichtstbijzijnde woningen van derden op meer dan 200 meter gelegen. Aan de richtafstand van 50 meter wordt dan ook ruimschoots voldaan, en de (uitbreiding van de) camping zorgt niet voor milieuhinder ter plaatse van omliggende woningen.

De uitbreiding van de camping wordt aan twee zijden begrensd door agrarische akkers, aan één zijde door de bestaande camping, en aan de laatste zijde aan de Prelaatweg. In de directe omgeving is geen bedrijvigheid aanwezig die zorgt voor milieuhinder die op enige wijze (negatief) effect heeft voor de ontwikkeling.

Voor de agrarische gronden geldt wel dat er rekening gehouden moet worden met de spuitzones ten gevolge van het spuiten van bestrijdingsmiddelen. Ten gevolge van deze spuitzones dient een richtafstand van 50 meter aangehouden te worden vanaf het agrarische perceel tot verblijfplaatsen van personen. Aan de randen van de camping zijn echter groenstroken/ch voorzien die op enkele locaties tot wel tien meter dik zullen zijn. Dergelijk groen kan gezien worden als driftbeperkende maatregel, en daarmee kan gesteld worden dat ter plaatse van de verblijfsrecreatie geen negatieve effecten op de gezondheid zullen optreden ten gevolge van het spuiten met bestrijdingsmiddelen.

voor de agrarische percelen aan de noordzijde geldt eveneens dat er het planvoornemen bestaat om deze agrarische gronden om te zetten naar een openbare pluktuin, hiermee zal de richtafstand met betrekking tot spuitzones verdwijnen.

Voor de agrarische gronden geldt wel dat er rekening gehouden moet worden met de spuitzones ten gevolge van het spuiten van bestrijdingsmiddelen. Ten gevolge van deze spuitzones dient een richtafstand van 50 meter aangehouden te worden vanaf het agrarische perceel tot verblijfplaatsen van personen. Aan de randen van de camping zijn echter groenstroken/boschages voorzien die op enkele locaties tot wel tien meter dik zullen zijn. Dergelijk groen kan gezien worden als driftbeperkende maatregel, en daarmee kan gesteld worden dat ter plaatse van de verblijfsrecreatie geen negatieve effecten op de gezondheid zullen optreden ten gevolge van het spuiten met bestrijdingsmiddelen.

Gronden ter plaatse van de windturbines

De gronden ter plaatse van de windturbines blijven in gebruik als agrarische grond. Naar verwachting zullen ook de gastanks op het perceel verwijderd worden.

4.8.3 Conclusie

Het aspect milieuhinder vormt geen belemmering voor de vaststelling van het bestemmingsplan.

4.9 Luchtkwaliteit

4.9.1 Beleids-/toetsingskader

In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt bij het opstellen van een ruimtelijk plan uit het oogpunt van de bescherming van de gezondheid van de mens rekening gehouden met de luchtkwaliteit. Het toetsingskader voor luchtkwaliteit wordt gevormd door hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer. Dit onderdeel van de Wet milieubeheer (Wm) 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 van de laatstgenoemde stoffen zijn in tabel 4.2 weergegeven.

Tabel 4.2 Grenswaarden maatgevende stoffen Wm

stof	toetsing van	grenswaarde	geldig
stikstofdioxide (NO ₂) ¹⁾	jaargemiddelde concentratie	60 µg/m ³	2010 tot en met 2014
	jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³	vanaf 2015
fijn stof (PM ₁₀) ²⁾	jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³	vanaf 11 juni 2011
	24-uurgemiddelde concentratie	max. 35 keer p.j. meer dan 50 µg/m ³	vanaf 11 juni 2011

1. De toetsing van de grenswaarde voor de uurgemiddelde concentratie NO₂ is niet relevant aangezien er pas meer overschrijdingsuren dan het toegestane aantal van 18 per jaar zullen optreden als de jaargemiddelde concentratie NO₂ de waarde van 82 µg/m³ overschrijdt. Dit is nergens in Nederland het geval.
2. Bij de beoordeling hiervan blijven de aanwezige concentraties van zeezout buiten beschouwing (volgens de bij de Wet luchtkwaliteit behorende Regeling beoordeling Luchtkwaliteit 2007).

Op grond van artikel 5.16 van de Wm kunnen bestuursorganen bevoegdheden, die gevolgen kunnen hebben voor de luchtkwaliteit (zoals de vaststelling van een bestemmingsplan), uitoefenen indien:

- de bevoegdheden/ontwikkelingen niet leiden tot een overschrijding van de grenswaarden (lid 1 onder a);
- de concentratie in de buitenlucht van de desbetreffende stof als gevolg van de uitoefening van die bevoegdheden per saldo verbetert of ten minste gelijk blijft (lid 1 onder b1);
- bij een beperkte toename van de concentratie van de desbetreffende stof, door een met de uitoefening van de betreffende bevoegdheid samenhangende maatregel of een door die uitoefening optredend effect, de luchtkwaliteit per saldo verbetert (lid 1 onder b2);
- de bevoegdheden/ontwikkelingen niet in betekenende mate bijdragen aan de concentratie in de buitenlucht (lid 1 onder c);
- het voorgenomen besluit is genoemd in of past binnen het omschreven Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) of een vergelijkbaar programma dat gericht is op het bereiken van de grenswaarden (lid 1 onder d).

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 plangebied.

Besluit niet in betekenende mate (nibm)

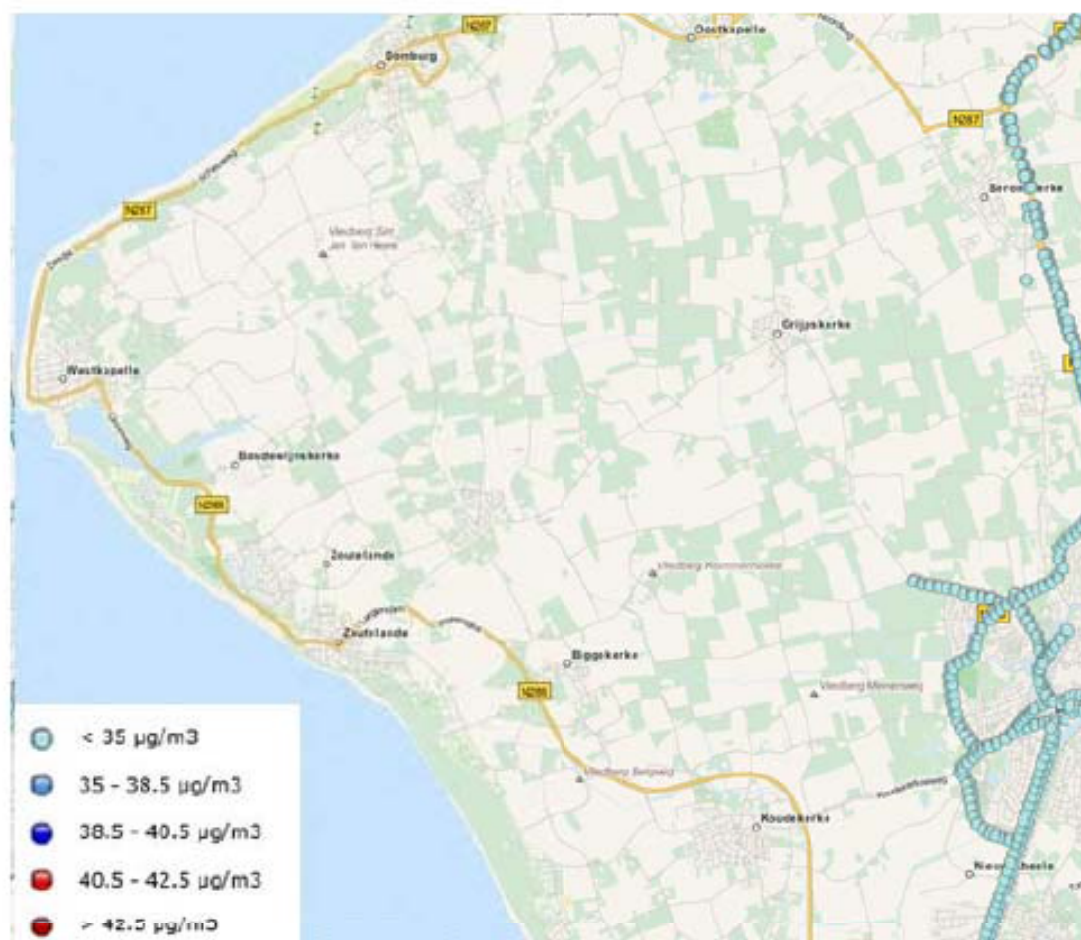
In het Besluit nibm en de bijbehorende regeling is exact bepaald in welke gevallen een project vanwege de beperkte gevolgen voor de luchtkwaliteit niet aan de grenswaarden hoeft te worden getoetst. Dit kan het geval zijn wanneer een project een effect heeft van minder dan 3% van de jaargemiddelde grenswaarde NO₂ en PM₁₀, of indien een project in een specifiek aangeduide categorie valt (zoals woningbouw met 1 ontsluitingsweg en minder dan 1.500 woningen).

4.9.2 Toetsing/onderzoek

De ontwikkeling voorziet in de uitbreiding van de bestaande camping de Boomgaard. Ten gevolge van deze uitbreiding zal het aantal campingplaatsen op de huidige camping gereduceerd worden zodat in totaal niet meer campingplaatsen gerealiseerd worden dan reeds met de huidige vergunning mogelijk is. Ten gevolge van de ontwikkeling zal het verkeer dan ook niet toenemen, en van een extra verkeersgeneratie is dan ook geen sprake. Daarmee draagt de ontwikkeling niet in betekenende mate bij aan de luchtkwaliteit, en is nader onderzoek niet noodzakelijk.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is een indicatie van de luchtkwaliteit ter plaatse van het plangebied gegeven. Dit is gedaan aan de hand van de monitoringstool (<http://www.nsl-monitoring.nl/viewer/>) die bij het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit hoort. Hieruit blijkt dat voldaan wordt aan de geldende normen uit de Wet Milieubeheer zoals weergegeven in tabel 4.2. Met behulp van deze monitoringstool kunnen de rekenpunten per weg worden geselecteerd voor de exacte rekenresultaten.

In afbeelding 4.1 zijn de dichtstbijzijnde monitoringspunten weergegeven. Hieruit blijkt dat ter plaatse van de dichtstbijzijnde maatgevende weg de Walcherse weg, sprake is van een gehalte stikstofdioxide en fijn stof wat minder dan 35 ug/m³ bedraagt. Daarmee wordt ruimschoots aan de normen uit tabel 4.2 voldaan.



Figuur 4.3. Luchtkwaliteit o.b.v. NSL-monitoringstool.

Direct langs deze wegen wordt aan de grenswaarden voldaan, dit zal ook ter plaatse van de beoogde uitbreiding het geval zijn. Concentraties luchtverontreinigende stoffen nemen immers af naarmate een locatie verder van de weg ligt.

4.9.3 Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de vaststelling van het bestemmingsplan. Uit het oogpunt van luchtkwaliteit is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefmilieu.

4.10 Externe veiligheid

4.10.1 Beleids-/toetsingskader

Bij ruimtelijke plannen wordt ten aanzien van externe veiligheid naar verschillende aspecten gekeken, namelijk:

- bedrijven waar opslag, gebruik en/of productie van gevaarlijke stoffen plaatsvindt;
- vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen, spoor, water of leidingen.

In het externe veiligheidsbeleid wordt onderscheid gemaakt in het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR is de kans per jaar dat een persoon op een bepaalde plaats overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen, indien hij onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting of langs een vervoersas. Het GR drukt de kans per jaar uit dat een groep mensen van minimaal een bepaalde omvang overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Voor het GR

geldt een oriëntatiewaarde. De gemeente heeft een verantwoordingsplicht als het GR toeneemt en/of de oriëntatiewaarde overschrijdt.

Risicorelevante inrichtingen

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (hierna: Bevi) geeft een wettelijke grondslag aan het externe veiligheidsbeleid rondom risicovolle inrichtingen. Het doel van het besluit is de risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle inrichtingen tot een aanvaardbaar minimum te beperken. Op basis van het Bevi geldt voor het PR een grenswaarde voor kwetsbare objecten en een richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten. Beide liggen op een niveau van 10^{-6} per jaar. Bij de vaststelling van een bestemmingsplan moet aan deze normen worden voldaan, ongeacht of het een bestaande of nieuwe situatie betreft.

Het Bevi bevat geen norm voor het GR; wel geldt op basis van het Bevi een verantwoordingsplicht ten aanzien van het GR in het invloedsgebied van de inrichting. De in het externe veiligheidsbeleid gehanteerde norm voor het GR geldt daarbij als oriëntatiewaarde.

Vervoer van gevaarlijke stoffen

In de circulaire Risiconormering Vervoer Gevaarlijke Stoffen is het externe veiligheidsbeleid voor het vervoer van gevaarlijke stoffen over water, wegen en spoorwegen opgenomen. Op basis van de circulaire geldt voor bestaande situaties de grenswaarde voor het PR ter plaatse van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten van 10^{-5} per jaar en de streefwaarde 10^{-6} per jaar. In nieuwe situaties is de grenswaarde voor het PR ter plaatse van kwetsbare objecten 10^{-6} per jaar. Voor beperkt kwetsbare objecten geldt deze waarde als een richtwaarde. Op basis van de circulaire geldt bij een overschrijding van de oriëntatiewaarde voor het GR of een toename van het GR een verantwoordingsplicht. Deze verantwoordingsplicht geldt zowel in bestaande als nieuwe situaties. De circulaire vermeldt dat op een afstand van 200 m vanaf het tracé in principe geen beperkingen hoeven te worden gesteld aan het ruimtegebruik.

Vooruitlopend op de vaststelling van het Besluit Externe Veiligheid Transportroutes is de circulaire RVGS per 31 juli 2012 gewijzigd. Met deze wijziging zijn de veiligheidsafstanden uit het Basisnet Weg en het Basisnet Water opgenomen in de circulaire. In het BEVT worden tevens plasbrandaandachtsgebieden benoemd voor transportroutes. Vooruitlopend op de vaststelling van het BEVT wordt, aan de hand van de Basisnetten, al geanticipeerd op de beperkingen voor ruimtelijke ontwikkelingen die samenhangen met deze plasbrandaandachtsgebieden.

Buisleidingen

Per 1 januari 2011 is het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) in werking getreden. In dat Besluit wordt aangesloten bij de risicobenadering uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) zodat ook voor buisleidingen normen voor het PR en het GR gelden. Op advies van de minister wordt bij de toetsing van externe veiligheidsrisico's van buisleidingen al enkele jaren rekening gehouden met deze risicobenadering. Op grond van het Bevb dient zowel bij consoliderende bestemmingsplannen als bij ontwikkelingen inzicht te worden gegeven in de afstand tot het plaatsgebonden risico en de hoogte van het groepsrisico als gevolg van het transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen.

4.10.2 Toetsing/onderzoek

Camping

In de directe omgeving zijn geen BEVI-inrichtingen aanwezig met een plaatsgebonden risicocontour of een invloedsgebied ten behoeve van het groepsrisico dat reikt tot het plangebied. Er zijn dan ook geen risicovolle inrichtingen die een belemmering vormen voor de vaststelling van het bestemmingsplan.

Camping de Boogaard beschikt wel over een bovengrondse propaantank met een opslagcapaciteit van 12 m³, en valt daarom niet onder het BEVI. De inrichting kent conform de professionele risicokaart een PR10⁶ contour van maximaal 20 meter. Binnen deze contour worden er geen nieuwe (beperkt) kwetsbare objecten mogelijk gemaakt. De propaantank is gelegen binnen dezelfde inrichting als waar ook de kampeerplaatsen zijn/worden gerealiseerd. De propaantank is gelegen op het bestaande gedeelte van de camping. De personendichtheid rondom de propaantank zal niet toenemen ten gevolge van het bestemmingsplan. Ten opzichte van de huidige situatie zal het groepsrisico dan ook niet toenemen.

In het Activiteitenbesluit zijn veiligheidsafstanden opgenomen voor propaantanks waarbinnen geen (beperkt) kwetsbare objecten gerealiseerd mogen worden. Voor een opslagtank met een capaciteit van 12 m³ geldt dat deze afstand maximaal 25 meter betreft. Binnen deze afstand worden geen nieuwe (beperkt) kwetsbare objecten gerealiseerd.

Vervoer van gevaarlijke stoffen

In de directe omgeving vindt geen vervoer van gevaarlijke stoffen plaats over de weg, het spoor of door buisleidingen. Ten westen van het plangebied op meer dan 1 kilometer afstand is de Noordzee gelegen, de afstand van het plangebied tot de daadwerkelijke vaarroute van gevaarlijke stoffen is dermate groot dat deze niet significant is voor de ontwikkelingen binnen het plangebied.

Gronden ter plaatse van de windturbines

De verwachting is dat de gastanks op het perceel worden verwijderd.

4.10.3 Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de vaststelling van het bestemmingsplan.

4.11 Ecologie

4.11.1 Beleids-/toetsingskader

Verordening Ruimte Provincie Zeeland

Het rijksbeleid ten aanzien van de bescherming van soorten (flora en fauna) en de bescherming van de leefgebieden van soorten (habitats) is opgenomen in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). De uitwerking van dit nationale belang ligt bij de provincies.

De begrenzing van de EHS is in Zeeland door Gedeputeerde Staten vastgesteld in het Omgevingsplan Zeeland. In het Omgevingsplan staan ook de spelregels hoe om te gaan met de EHS. De wijzigingen van de EHS-begrenzing worden door Gedeputeerde Staten vastgesteld in het natuurbeheerplan Zeeland. Het plan wordt jaarlijks geactualiseerd.

Flora- en faunawet

Voor de soortenbescherming is de Flora- en faunawet (hierna Ffw) van toepassing. Deze wet is gericht op de bescherming van dier- en plantensoorten in hun natuurlijke leefgebied. De Ffw 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 verblijfplaatsen. De wet maakt hierbij een onderscheid tussen 'licht' en 'zwaar' beschermde soorten. Indien sprake is van bestendig beheer, onderhoud of gebruik, gelden voor sommige, met name genoemde soorten, de verbodsbepalingen van de Ffw niet. Er is dan sprake van vrijstelling op grond van de wet. Voor zover deze vrijstelling niet van toepassing is, bestaat de mogelijkheid om van de verbodsbepalingen ontheffing te verkrijgen van het Ministerie van Economische Zaken. Voor de zwaar beschermde soorten wordt deze ontheffing slechts verleend, indien:

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

Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient in het geval van zwaar beschermde soorten of broedende vogels overtreding van de Ffw voorkomen te worden door het treffen van maatregelen, aangezien voor dergelijke situaties geen ontheffing kan worden verleend.

Met betrekking tot vogels hanteert het Ministerie van Economische Zaken de volgende interpretatie van artikel 11:

De verbodsbepalingen van artikel 11 beperken zich bij vogels tot alleen de plaatsen waar gebroed wordt, inclusief de functionele omgeving om het broeden succesvol te doen zijn, én slechts gedurende de periode dat er gebroed wordt. Er zijn hierop echter verschillende uitzonderingen, te weten:

Nesten die het hele jaar door zijn beschermd

Op de volgende categorieën gelden de verbodsbepalingen van artikel 11 van de Ffw het gehele seizoen.

1. Nesten die, behalve gedurende het broedseizoen als nest, buiten het broedseizoen in gebruik zijn als vaste rust- en verblijfplaats (voorbeeld: steenuil).
2. Nesten van koloniebroeders die elk broedseizoen op dezelfde plaats broeden en die daarin zeer honkvast zijn of afhankelijk van bebouwing of biotoop. De (fysieke) voorwaarden voor de nestplaats zijn vaak zeer specifiek en limitatief beschikbaar (voorbeeld: roek, gierzwaluw en huismus).
3. Nesten van vogels, zijnde geen koloniebroeders, die elk broedseizoen op dezelfde plaats broeden en die daarin zeer honkvast zijn of afhankelijk van bebouwing. De (fysieke) voorwaarden voor de nestplaats zijn vaak specifiek en limitatief beschikbaar (voorbeeld: ooievaar, kerkuil en slechtvalk).
4. Vogels die jaar in jaar uit gebruikmaken van hetzelfde nest en die zelf niet of nauwelijks in staat zijn een nest te bouwen (voorbeeld: boomvalk, buizerd en ransuil).

Nesten die niet het hele jaar door zijn beschermd

In de 'aangepaste lijst jaarrond beschermde vogelnesten' worden de volgende soorten aangegeven als categorie 5. Deze zijn buiten het broedseizoen niet beschermd.

5. Nesten van vogels die weliswaar vaak terugkeren naar de plaats waar zij het hele jaar daarvoor hebben gebroed of de directe omgeving daarvan, maar die wel over voldoende flexibiliteit beschikken om, als de broedplaats verloren is gegaan, zich elders te vestigen. De soorten uit categorie 5 vragen soms wel om nader onderzoek, ook al zijn hun nesten niet jaarrond beschermd. Categorie 5-soorten zijn namelijk wel jaarrond beschermd als zwaarwegende feiten of ecologische omstandigheden dat rechtvaardigen.

De Ffw is voor dit bestemmingsplan van belang, omdat bij de voorbereiding van het plan moet worden onderzocht of deze wet de uitvoering van het plan niet in de weg staat.

Natuurbeschermingswet 1998

Uit het oogpunt van gebiedsbescherming is de Natuurbeschermingswet 1998 van belang. Deze wet onderscheidt drie soorten gebieden, te weten:

- a. door de minister van EZ (voormalig Ministerie van EL&I/LNV) aangewezen gebieden, zoals bedoeld in de Vogel- en Habitatrichtlijn;
- b. door de minister van EZ (voormalig Ministerie van EL&I/LNV) aangewezen beschermde natuurmonumenten;
- c. door Gedeputeerde Staten aangewezen beschermde landschapsgezichten.

De wet bevat een zwaar beschermingsregime voor de onder a en b bedoelde gebieden (in de vorm van verboden voor allerlei handelingen, behoudens vergunning van Gedeputeerde Staten of de Minister van EZ). De bescherming van de onder c bedoelde gebieden vindt plaats door middel van het bestemmingsplan. De speciale beschermingszones (a) hebben een externe werking, zodat ook ingrepen die buiten deze zones plaatsvinden verstoring kunnen veroorzaken en moeten worden getoetst op het effect van de ingreep op soorten en habitats.

Bij de voorbereiding van het bestemmingsplan moet worden onderzocht of de Natuurbeschermingswet 1998 de uitvoering van het plan niet in de weg staat. Dit is het geval wanneer de uitvoering tot ingrepen noodzaakt waarvan moet worden aangenomen dat daarvoor geen vergunning ingevolge de Natuurbeschermingswet 1998 zal kunnen worden verkregen.

4.11.2 Toetsing/onderzoek

Huidige situatie

Dat deel van het plangebied waar de uitbreiding van de camping en de pluktuin zijn gesitueerd worden in de huidige situatie gebruikt als akker. Het vormt een onderdeel van het relatief grootschalige akkerbouwgebied in dit deel van Walcheren.

Beoogde ontwikkelingen

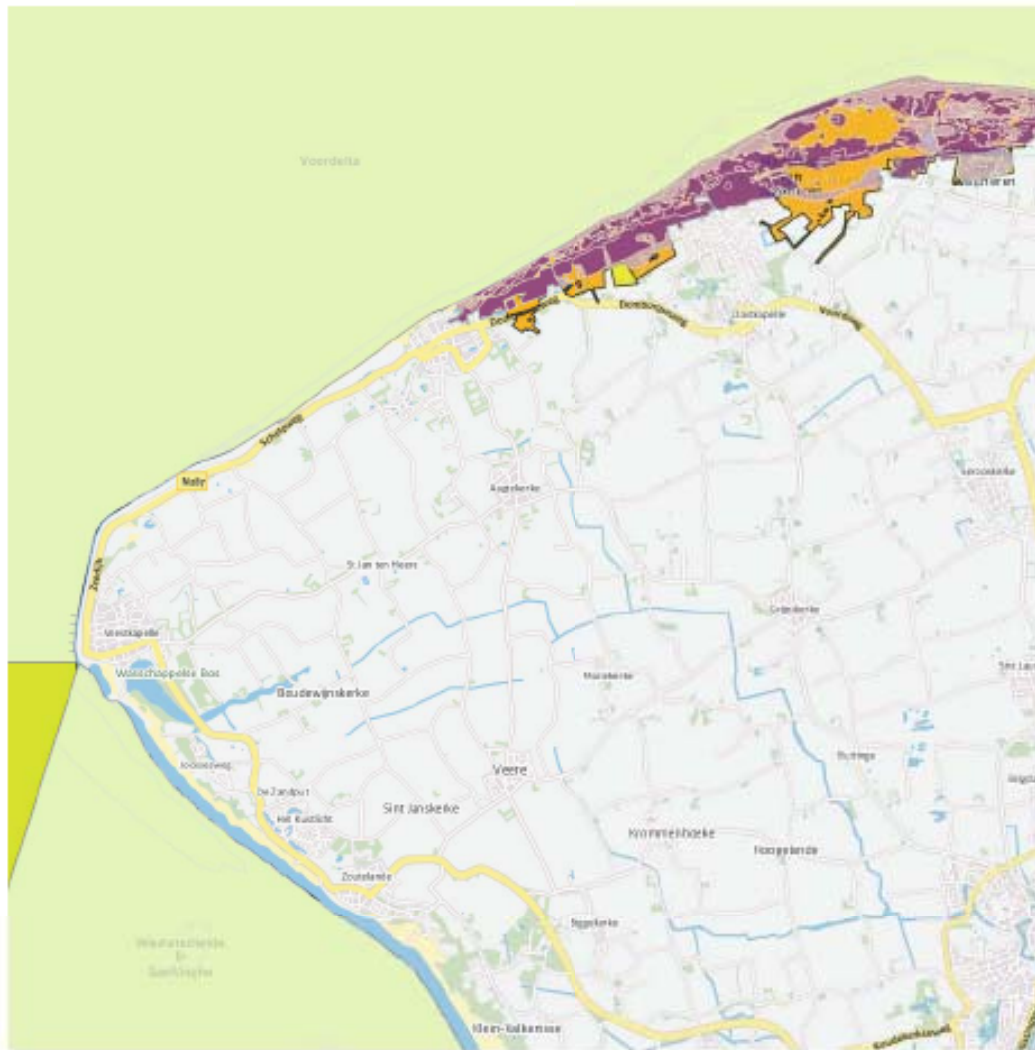
De ontwikkeling voorziet in de realisatie van een kampeerterrein met landschappelijke inrichting en een pluktuin. Hiervoor moeten de volgende werkzaamheden worden uitgevoerd:

- bouwrijp maken;
- bouwwerkzaamheden
- functioneren van de camping met 736 eenheden in plaats van 700 eenheden (situatie 2014): toename is 36 eenheden.

Het saneren van de windturbines heeft invloed op het aspect ecologie en is in de volgende toetsing dan ook niet meegenomen.

Gebiedsbescherming Natura 2000

Het plangebied vormt geen onderdeel van een natuur- of groengebied met een beschermde status, zoals Natura 2000. De Westerschelde en de Manteling van Walcheren zijn wel het Natura 2000-gebied. De afstand tot het strand is circa 1,5 kilometer meter,. De stikstof gevoelige habitats zijn weergegeven in figuur 4.4. Het blijkt dat deze alleen aanwezig zijn in de Manteling.



Figuur 4.4. Natura 2000-gebieden en stikstofgevoelige habitats (paars van kleur)

De realisatie van de uitbreiding en pluktuin zal, gezien de afstand en de aard van de beschermde natuurwaarden, tijdens de bouwphase niet leiden tot verstoring van de beschermde natuurwaarden van de Westerschelde.

Het gebruik van de camping zal niet leiden tot een kans op verstoring van beschermde waarden, daar deze niet op het strand aanwezig zijn.

Gezien de geringe toename in het aantal eenheden (36 standplaatsen) en grote afstand tot het natura 2000-gebied en de ligging van voor verzuring gevoelige natuurwaarden, zijn negatieve effecten als gevolg van stikstofdepositie van de verkeersgeneratie en het in gebruik zijn van de camping niet te verwachten.

Significant negatieve effecten op de Westerschelde worden uitgesloten.

Gebiedsbescherming EHS

Het plangebied maakt geen deel uit van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Aan de noordwestzijde is op een afstand van circa 1,5 kilometer aan weerszijde van de Hogeweg een natuurgebied gelegen. Beheer en inrichting van dit terrein zijn afgestemd op verstoring van af deze weg. Negatieve effecten op de EHS worden uitgesloten.

Soortenbescherming

De benodigde werkzaamheden ten behoeve van de ontwikkeling kunnen leiden tot aantasting van te beschermen natuurwaarden. In het plangebied komt een aantal beschermde soorten voor (zie tabel 4.3).

Tabel 4.3 Overzicht van beschermde soorten in het plangebied

vrijstellingsregeling Ffw	tabel 1		mol, egel, veldmuis, hermelijn, wezel, haas en konijn
Ontheffingsregeling Ffw	Ontheffingsregeling Ffw tabel 3	bijlage 1 AMvB	Geen
		bijlage IV HR	Geen
	vogels	cat. 1 t/m 4	struweelbroeders

Het opstellen van een bestemmingsplan is een besluit dat ingrepen mogelijk maakt en een aantasting van beschermde dier- of plantensoorten kan betekenen. Uiterlijk bij het nemen van een besluit dat ruimtelijke veranderingen mogelijk maakt, zal daarom zekerheid moeten zijn verkregen dat overtredingen van de Ffw niet optreden.

De benodigde werkzaamheden ten behoeve van de ontwikkeling kunnen leiden tot aantasting van te beschermen natuurwaarden.

- Er is geen ontheffing nodig voor de tabel 1-soorten van de Ffw omdat hiervoor een vrijstelling geldt van de verbodsbepalingen van de Ffw. Uiteraard geldt wel de algemene zorgplicht. Dat betekent dat iedereen voldoende zorg in acht moet nemen voor alle in het wild voorkomende planten en dieren en hun leefomgeving.
- Tijdens werkzaamheden dient rekening te worden gehouden met het broedseizoen. Verstoring van broedende vogels is verboden. Overtreding van verbodsbepalingen ten aanzien van vogels wordt voorkomen door de werkzaamheden buiten het broedseizoen uit te voeren. In het kader van de Ffw wordt geen standaardperiode gehanteerd voor het broedseizoen. Van belang is of een broedgeval aanwezig is, ongeacht de periode. Indien de werkzaamheden uitgevoerd worden op het moment dat er geen broedgevallen (meer) aanwezig zijn, is overtreding van de wet niet aan de orde. De meeste vogels broeden overigens tussen 15 maart en 15 juli (bron: website vogelbescherming).
- Bij de uitvoering van de grondwerkzaamheden kunnen maatregelen worden genomen om te voorkomen dat (her)vestiging of (her)kolonisatie van beschermde soorten kan plaatsvinden, daarvoor kan het terrein regelmatig worden gemaaid, zodat er geen (natuurlijke) houtige beplanting kan groeien. Ook het vlak houden van het terrein kan de (her)vestiging van soorten tegengaan. Daarnaast is het dagelijks gebruik van het terrein een vorm van verstoring om (her)vestiging van beschermde soorten tegen te gaan. Echter verstoring mag alleen worden toegepast ter voorkoming van de (her)vestiging van soorten en niet ter bestrijding van al aanwezige soorten. Zo kan bijvoorbeeld voorkomen worden dat de rugstreeppad (die namelijk aangetrokken wordt door grondwerkzaamheden in de nabijheid van water) zich vestigt door de werkzaamheden naadloos op elkaar te laten aansluiten en/of het plangebied voorafgaand aan het uitvoeren van de werkzaamheden volledig af te schermen met antiworteldoek (hoogte 40-50 cm en 5 cm in de grond). Bij graafwerkzaamheden en/of tijdelijke opslag van grond kan voorkomen worden dat soorten als de oeverwaluw gaan nestelen in de taluds door deze niet steiler te maken dan 1:3. Mochten ondanks deze voorzorgsmaatregelen onverhoopt toch beschermde dieren zich in het gebied vestigen, dan moeten de werkzaamheden worden stilgelegd, gewacht worden tot de nesten vrijwillig zijn verlaten of ontheffing worden aangevraagd.

4.11.3 Conclusie

De Flora- en faunawet vormt geen belemmering voor de uitvoering van het plan. Wat de gebiedsbescherming betreft, wordt geconcludeerd dat zowel de Natuurbeschermingswet 1998 als het EHS-beleid van de provincie geen beletsel vormen voor de beoogde ontwikkeling.

4.12 Planologisch relevante leidingen en straalpaden

4.12.1 Beleid / toetsingskader

Planologische relevantie

Voor hoofdtransportleidingen en hoogspanningsverbindingen geldt dat deze in een (bestemmings) plan moeten worden geregeld. Deze leidingen hebben namelijk gevolgen voor het gebruik van gronden in de directe omgeving en zijn dus planologisch relevant. Ook niet-hoofdtransportleidingen met veiligheidscontour, kunnen planologisch relevant zijn. Als planologisch relevante leidingen worden aangemerkt (buis)leidingen voor het transport van:

- elektriciteit met een hoogspanning van meer dan 50 kV;
- brandbare gasen met een druk van 20 bar en hoger;
- brandbare vloeistoffen of giftige stoffen met een diameter van 4' en hoger;
- buisleidingen met een diameter van 400 mm en groter.

Niet-planologisch relevante leidingen behoeven geen bescherming c.q. regeling in het bestemmingsplan. Deze leidingen kunnen dan ook zonder planologische regeling worden aangelegd.

Grondroeringsregeling

De Wet informatie-uitwisseling ondergrondse netten (WION) verplicht verplicht gravers (ook wel grondroerders genoemd) tot het melden van elke 'mechanische grondroering' bij het Kadaster. Doel van de wet is gevaar of economische schade door beschadiging van ondergrondse kabels of leidingen (water-, elektriciteit- en gasleidingen, telefoonlijnen en olie- en gasleidingen) te voorkomen. De wet heeft de (vrijblijvende) zelfregulering zoals die bestond in de vorm van het Kabels en Leidingen Informatie Centrum (KLIC) vervangen.

4.12.2 Toetsing/onderzoek

In het plangebied zijn geen planologisch relevante leidingen gelegen. Er wordt geconcludeerd dat het aspect kabels en leidingen de uitvoering van het plan niet in de weg staat.

4.12.3 Conclusie

Het aspect kabels en leidingen vormt geen belemmering voor de uitvoering van het plan.

4.13 Niet-gesprongen conventionele explosieven

Toetsingskader

In het verleden hebben oorlogshandelingen plaatsgevonden binnen de gemeente Veere. Ten gevolge daarvan is er mogelijk sprake van conventionele explosieven (CE) die nog in de grond aanwezig kunnen zijn. Er worden dan ook nog regelmatig explosieven gevonden tijdens werkzaamheden in- of aan de bodem. Bij de planvorming van projecten waarbij er sprake is van grondroering is het dan ook noodzakelijk rekening te houden met de eventuele aanwezigheid van conventionele explosieven. Door de gemeente Veere is een Munitiekaart opgesteld waarop aangegeven staat waar onderzoek noodzakelijk is, en waar het toepassen van het protocol toevalstreffer afdoende is.

Onderzoek

Op basis van de munitiekaart blijkt dat er ter plaatse van de uitbreiding van camping de Boomgaard niets bekend is over eventuele oorlogshandelingen. Uit de munitiekaart blijkt tevens dat ten zuiden van het plangebied op enkele locaties wel sprake is van Artillerie melding. Deze locaties zijn echter op grote afstand gelegen, en niet relevant voor de ontwikkeling.



Figuur 4.5. Munitiekaart omgeving camping (bron: gemeente Veere)

Gezien het feit dat er niets bekend is over eventuele oorlogshandelingen is het niet noodzakelijk om vooraf onderzoek te verrichten naar nog niet gesprongen explosieven. Wel is het noodzakelijk om te werken conform het protocol toevalstreffer. Dit houdt in dat bij de eventuele vondst van een explosief direct het werk stil gelegd dient te worden, de aanwezigen op afstand gehouden moeten worden, en de politie en de gemeente op de hoogte dienen te worden gebracht. In bijlage 2 is het protocol in geval van een toevalstreffer opgenomen.

Conclusie

Het aspect niet gesprongen explosieven vormt geen belemmering voor de vaststelling van het bestemmingsplan.

4.14 Verevening

4.14.1 Beleids/-toetsingskader

Bij een uitbreiding van een recreatiebedrijf is op grond van het provinciale en gemeentelijk beleid een vereveningsbijdrage noodzakelijk. In de Handreiking Verevening 2012 (provincie Zeeland juni 2012) staat het volgende vermeld:

- 'Om kwaliteitsverbetering op bestaande terreinen te stimuleren kan de noodzaak tot het leveren van een vereveningsbijdrage komen te vervallen. Hiervan is echter alleen sprake wanneer voor het gehele recreatieterrein wordt voldaan aan minimale oppervlakenormen per standplaats of per eenheid. Dit is aan de orde wanneer voor toeristische en niet-toeristische standplaatsen een minimale (bruto) oppervlakte norm van 300 m² wordt gerealiseerd.'
- 'Voor centrumvoorzieningen is het vereveningsprincipe alleen aan de orde wanneer het bebouwd oppervlak groter wordt dan 15% van de totale oppervlakte van het betreffende recreatieterrein.'

4.14.2 Toetsing

Kwaliteitsverbetering de Boomgaard standplaatsen

Provinciaal beleid

De beoogde kwaliteitsverbetering resulteert in bruto oppervlakte van 338 m² per standplaats voor het gehele bedrijf (zie tabel 4.2) en gaat niet gepaard met een uitbreiding van het aantal gegunde eenheden. Op grond van het provinciale beleid is verevening daarom niet aan de orde.

Gemeentelijk beleid

Toch vindt de gemeente het wenselijk om een aanzienlijke investering te doen in de omgevingskwaliteit. Het gaat immers om een aanzienlijke uitbreiding met 9 ha. Volgens de provinciale Handreiking is de norm aan de Noordzeekust € 35.500,- per ha.

Conclusie

Er is een groot verschil tussen het provinciale beleid en de regelgeving van de gemeente. Vanuit de gedachte van investeren in omgevingskwaliteit wordt voorgestaan een bijdrage te leveren die is gebaseerd op een bijdrage per oppervlakte, zie ook tabel 4.4.

Kwaliteitsverbetering de Boomgaard centrumvoorzieningen

Gemeentelijk beleid

Op grond van het bestemmingsplan dient de oppervlakte boven de 2.831 m² verevend te worden. Dit betreft een oppervlakte van 1.200 m², waarbij de opgave €20,- per m³ is.

Tabel 4.4. Vereveningsopgave conform de gemeentelijke norm

ontwikkeling	noodzakelijke verevening	vereveningsopgave (€ afgerond)
Centrumvoorzieningen boven 2.831 m ²	1.200 m ² à €20,- per m ³ Uitgaande van een hoogte van 3 meter is het volume 3.600 m ³	72.000
9,3 ha uitbreiding	€ 37.500,- per ha	348.700
sanering overloopterrein bestemd als recreatieterrein	0,3 ha (a € 37.500)	Minus 11.200
totaal		409.500

Vereveningsbijdragen

De vereveningsopgave wordt dus gesteld op € 409.500,-. De vereveningsbijdrage is opgebouwd uit een aantal onderdelen, zie ook tabel 4.5. De vereveningsbijdrage is geraamd op hetzelfde bedrag. Hiermee wordt geconcludeerd dat aan de vereveningsopgave kan worden voldaan.

De totale vereveningsbijdrage is nog niet definitief, omdat er voor een aantal aspecten geen standaard bedragen in de provinciale handleiding vermeld staan. In overleg met de gemeente zijn hiervoor stelposten opgenomen. Voorgesteld wordt om de volgende elementen in te zetten voor verevening:

- verkeersveiligheid: verlegging van de entree van de Domineeshofweg naar de Prelaatweg;
- een langzaam-verkeersverbinding langs de oostzijde van de camping voor fietser, wandelaars en ruiters;
- het verwijderen van de twee windturbines aan de Domineeshofweg;
- een openbare pluk tuin en hoogstamboomgaard;
- een donatie voor het onderhoud van de vuurtoren;
- een donatie voor kwaliteitsverbeteringsportvoorziening in Westkapelle.

Verkeersveiligheid

Het verplaatsen van de hoofdontsluiting van de Domineeshofweg naar de Prelaatweg zorgt voor het vergroten van de verkeersveiligheid op de Domineeshofweg. Er vindt geen wijzigingen plaats in het aantal afslagen en opritten van en naar de Prelaatweg. Gesteld wordt dat de hieraan gekoppelde verevening ¼ is van de noodzakelijke bijdrage.

Langzaam-verkeersroutes

De langzaam-verkeersverbinding tussen de Prelaatweg en de Karnemelksbaan loopt via de camping ter hoogte van de voormalige Hogeweg. De betreffende lengtes zijn:

- fietspad 540 meter;
- voetpad 540 meter;
- ruiterspad 540 meter.

De bijdragen in de verevening is voor de drie paden gelijk gesteld.

Tabel 4.5. Vereveningsbijdrage

element		vergoeding per eenheid (€)	maat	bedrag	Verevenings- bijdrage (€, afgerond)
verkeersveiligheid	Veiligheid Domineeshofweg				
verhard fietspad	aanleg per km				
	beheerskosten per km voor 10 jaar			Stelpost	57.000,-
	grondkosten			15.000	0,54
voetpad	aanleg per km			4.500	0,54
	beheerskosten			34.000	Breedte 2 meter
	grondkosten			15.000	0,54
ruiterpad	aanleg per km			4.500	0,54
	beheerskosten voor 10 jaar			34.000	Breedte 2 meter
	beheerskosten voor 10 jaar			15.000	0,54
saneren windturbines				4.500	0,54
pluktuin	aanleg per ha			34.000	Breedte 2 meter
	beheerskosten per ha voor 10 jaar			stelpost	
	grondkosten per ha			20.000	3,79 ha
vuurtoren	Donatie onderhoudsfond			10.000	
sportvoorziening	Donatie kwaliteitsverbetering			34.000	
Plankosten				40.000	
Totaal				40.000	

Sanering windturbines

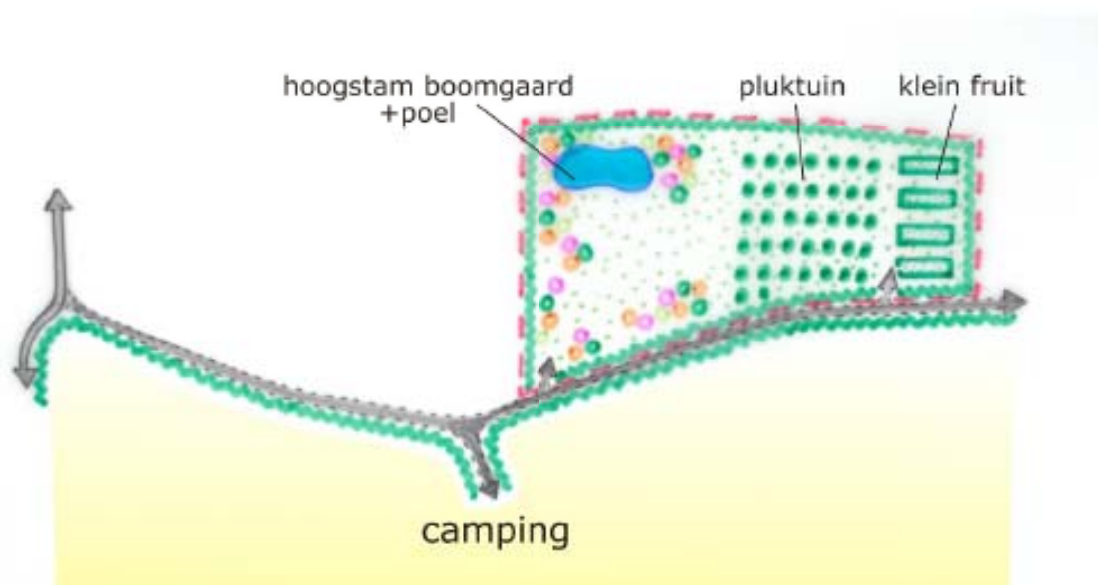
Aan de Domineeshofweg staan twee verouderde windturbines die in eigendom zijn van de initiatiefnemer. De gemeente staat verdere ontwikkeling van windturbines op dit deel van Walcheren niet toe, vanwege geluidshinder en de landschappelijke hinder (horizonvervuiling). De initiatiefnemer wil de windturbines wel saneren, zodat er een bijdrage wordt geleverd aan het vergroten van de landschappelijke kwaliteit. Het verdwijnen van de windturbines wordt daarom meegenomen als onderdeel van de verevening in de vorm van een stelpost.

Windturbines worden gezien als duurzame energiebron. Het verwijderen van deze energiebron heeft dus gevolgen voor de duurzame energieopwekking van de camping. Naast de windturbines maakt de camping ook gebruik van zonnecollectoren ter verwarming van het buitenzwembad.

Pluktuin

Net ten noorden van de camping wordt een openbaar toegankelijke pluktuin en hoogstamboomgaard aangelegd. Deze tuin heeft een oppervlakte van 3,8 ha. Door de vormgeving van de kavel blijft de zichtlijn vanaf het kruispunt Hogeweg/Domineeshofweg in stand. Tevens wordt de openheid niet structureel aangetast.

Door de vormgeving van de verevening (en de uitbreiding) aansluitend op bestaande verdichten en met behoud van belangrijke zichtlijnen, vindt dus geen aantasting plaats van de landschappelijke karakteristiek van het Walchers landschap. Een schets van de pluktuin is weergegeven in figuur 4.6.



Figuur 4.6. Indicatieve schets van de pluktuin

Onderhoud vuurtoren

Westkapelle is bekend om zijn vuurtoren. De vuurtoren is oorspronkelijk gebouwd als stenen kerktoeren van de Willibrorduskerk. Door verwoesting tijdens de tachtigjarige oorlog en na brand bleef alleen de toren over. Sinds begin 1900 is de toren verbouwd tot vuurtoren. Bijzonder voor een vuurtoren is dat hij niet aan de zee kant staat, maar juist aan de landkant van het dorp. De vuurtoren is een rijksmonument en is grotendeels toegankelijk.

Er is sprake van achterstallig onderhoud, waardoor de toeristische toegankelijkheid in het geding komt. Door de ligging nabij de camping wordt een donatie gedaan voor het onderhoud van de toren.

Kwaliteitsverbetering sportpark

De sportvelden in Westkapelle zijn aan kwaliteitsverbetering toe. Door de binding van de camping met het dorp wordt een donatie gedaan ten behoeve van de kwaliteitsverbetering van de sportvelden.

4.14.3 Conclusie

De vereveningsopgave is gelijk aan de noodzakelijke vereveningsbijdrage. Het aspect verevening vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

Hoofdstuk 5 Financiële aspecten

Financiële uitvoerbaarheid

De ontwikkeling betreft een particuliere ontwikkeling. De uitvoering komt niet ten laste van de publieke middelen. De grond met opstallen is in eigendom van de initiatiefnemer. De initiatiefnemer is in staat om alle voorbereidings- en uitvoeringskosten geheel uit eigen middelen te financieren. De financiële uitvoerbaarheid is daarmee afdoende aangetoond. Gelet op het vertrouwelijke karakter zijn financiële gegevens niet in deze paragraaf opgenomen.

Grondexploitatie

In de Wro zijn regels opgenomen over de grondexploitatie. Deze regels verplichten tot kostenverhaal door de gemeente. Er is sprake van kostenverhaal (6.2.3. tot en met 6.2.5. van het Bro) als een bouwplan zoals aangegeven in 6.2.1 Bro wordt mogelijk gemaakt. De ontwikkeling wordt als dergelijk bouwplan aangemerkt.

Voor de beoogde ontwikkeling is tussen initiatiefnemer en de gemeente een privaatrechtelijke (zgn. anterieure) overeenkomst gesloten waarin de afspraken over het plan zijn vastgelegd, inclusief het kostenverhaal. Dat betekent dat geen exploitatieplan hoeft te worden vastgesteld. De verrekening van de gemeentelijke kosten voor de planologische procedure vindt plaats via de heffing van exploitatiebijdrage.

Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het inrichtingsplan van Camping de Boomgaard is tijdens een inloopavond op 30 maart gepresenteerd aan belangstellenden en direct omwonenden.

