

VEERE
Kampeerterreinen 2015
Bestemmingsplan - toelichting



Rho

—
**ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE**

Kampeerterreinen 2015

Veere

bestemmingsplan

identificatie

identificatiecode:
NL.IMRO.0717.0091BPKptAP-VG01

projectnummer:
20150057

opdrachtgever:
ir. J.J. van den Berg

planstatus

datum:
23-06-2015
28-01-2016

status:
ontwerp
vastgesteld

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel bestemmingsplan

Aanleiding voor een herziening van het bestemmingsplan Kampeerterreinen (2011) is tweeledig:

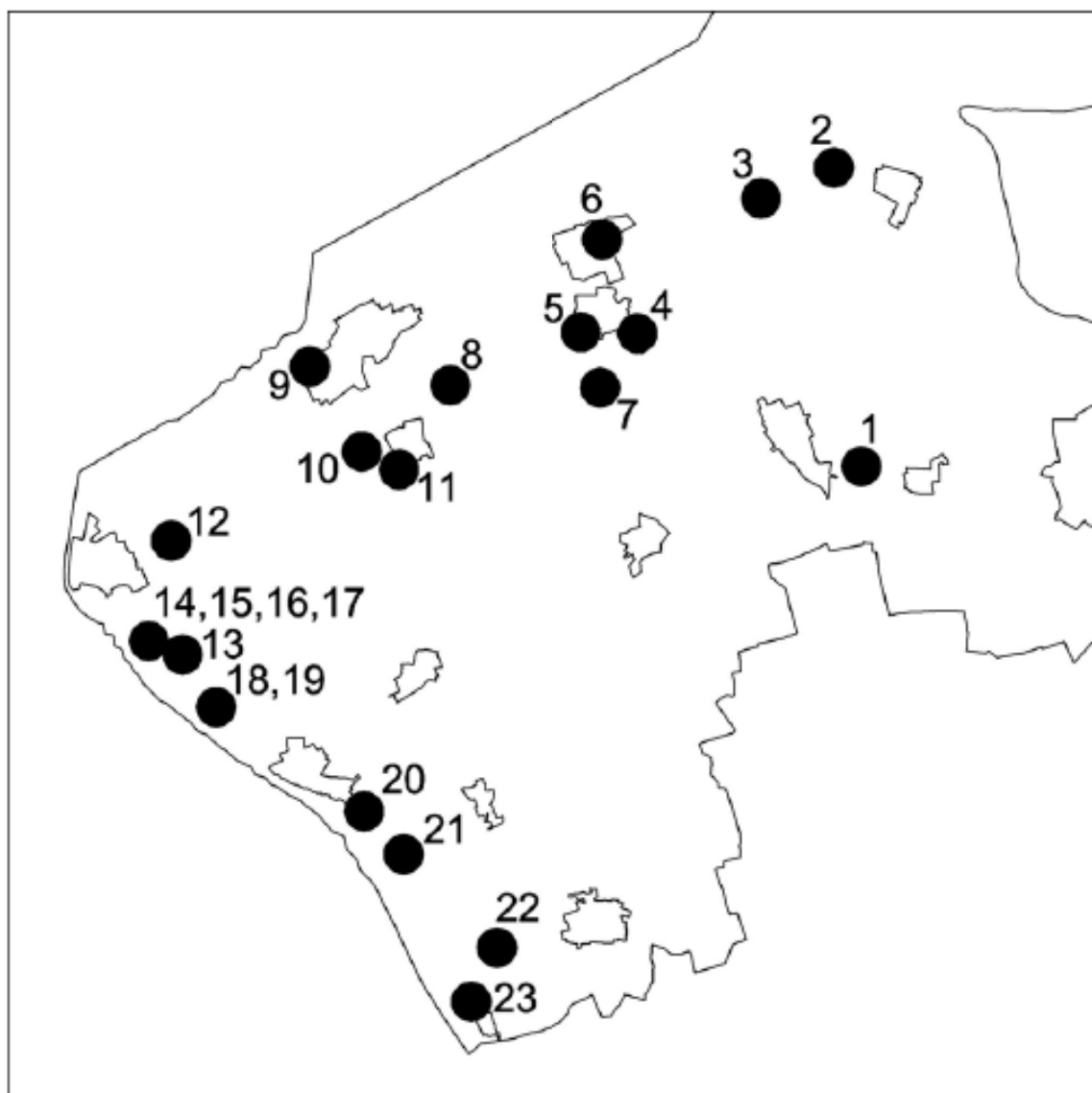
- sinds 2011 is er nieuw beleid vastgesteld. Ondermeer het Omgevingsplan Zeeland 2012-2018, de structuurvisie Veere 2025, de Kadernota kampeerterreinen Veere 2013 en nieuw vereveningsbeleid.
- De beoogde kwaliteitsverbetering (uitbreiding) van Camping de Boomgaard wordt opgenomen in het bestemmingsplan.

Doel is om de planologische regeling af te stemmen op de gewijzigde wetgeving (standaarden) en het gewijzigde beleid. Hiermee voldoet het bestemmingsplan aan alle relevante kaders. Daarnaast wordt de kwaliteitsverbetering van Camping de Boomgaard juridisch-planologisch geregeld. Om dit juridisch-planologisch te regelen is voorliggend bestemmingsplan Kampeerterreinen 2015 opgesteld.

1.2 Plangebied

Het plangebied van het bestemmingsplan omvat de volgende kampeerterreinen (zie figuur 1.1):

1. Olmenveld	9. Hof Domburg	17. 't Hoekje
2. De Zandput	10. Schoolzicht	18. Janse
3. Oranjezon	11. Nieuwe Erve	19. Weltevreden
4. In de Bongerd	12. De Boomgaard	20. De Meerpaal
5. Ons Buiten	13. Het Hoge Licht	21. Valkenisse
6. Dennenbos	14. Zuiderduin	22. Duinzicht
7. De Pekeling	15. Caravancamping Westkapelle	23. Dishoek
8. Westhove	16. Kreekebos	



Figuur 1.1. Plangebied: reguliere kampeerterreinen gemeente Veere

Het plangebied omvat alle ten behoeve van de betreffende kampeerterreinen in gebruik zijnde gronden en terreinen (inclusief voorzieningen, landschappelijke inpassing, parkeerterreinen en dergelijke).

1.3 Leeswijzer

De toelichting op het bestemmingsplan heeft de volgende opzet:

- in hoofdstuk 2 wordt de inhoud van het bestemmingsplan toegelicht;
- hoofdstuk 3 gaat in op het nieuwe beleidskader;
- in hoofdstuk 4 is het plan getoetst aan sectorale wetgeving en aspecten.
- In hoofdstuk 5 wordt de regeling toegelicht.
- hoofdstuk 6 gaat in op de bij vaststelling aangebrachte wijzigingen.

Hoofdstuk 2 Inhoud voorliggend bestemmingsplan

2.1 Wijzigingen naar aanleiding van aanpassing beleid

Sinds 2011 is er nieuw beleid vastgesteld. Onder meer het Omgevingsplan Zeeland 2012-2018, de structuurvisie Veere 2025, de Kadernota kampeerterreinen Veere 2013 en nieuw vereveningsbeleid. Het nieuwe beleid is opgenomen in hoofdstuk 3.

Voor de regels van voorliggend bestemmingsplan betekent dit:

- dat de terminologie voor kampeershuisjes, stacaravans op basis van het nieuwe beleid allemaal bouwwerken voor recreatief nachtverblijf worden genoemd. Een zomerhuisje valt hier niet onder.
- dat uit oogpunt van kwaliteitsverbetering de sector een vrijstellingsmogelijkheid krijgt in het bestemmingsplan voor 25% extra ruimte voor centrale voorzieningen.
- dat de huidige norm van 110% parkeerplaatsen in verhouding tot het aantal eenheden wordt verhoogd naar 115%.
- aantal ondergeschikte aanpassingen in de regels als gevolg van het nieuwe beleid.

2.2 Uitbreiding Camping de Boomgaard

Camping de Boomgaard is voornemens de huidige camping uit te breiden. Hierna is een samenvatting opgenomen van de beoogde ontwikkeling. Voor een uitgebreidere omschrijving van de huidige situatie en de ontwikkeling wordt verwezen naar de ruimtelijke onderbouwing die is opgenomen in bijlage 1.

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.

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

Bij het zuidelijke deel langs de Domineeshofweg is de randbeplanting te smal. Hier wordt een groenstrook met een breedte van 5 meter aangelegd met een 2 meter hoge wal. Bij de overige delen heeft de randbeplanting een breedte van 10 meter.



Figuur 2.1. 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.

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 2.2. Oppervlakte camping en uitbreidingsterrein (exclusief randbeplanting) en het vereveningsgebied.

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.

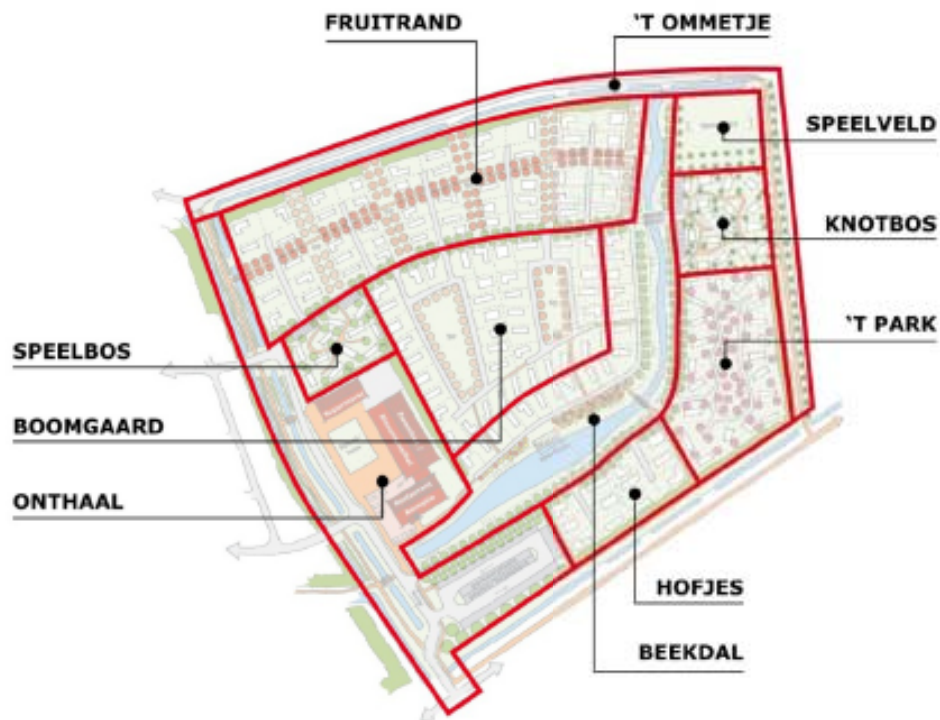
Globale beschrijving inrichting

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 2.3. (Indicatieve) inrichtingsschets uitbreidingsterrein 2013

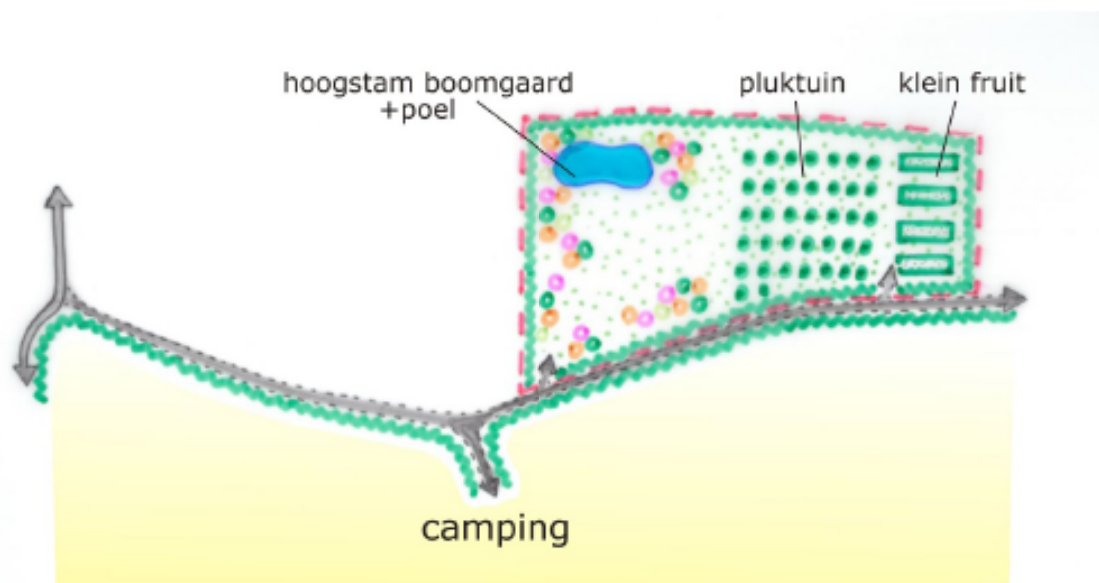


Figuur 2.4 Deelgebieden op het nieuwe terrein

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

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 2.5. Indicatieve schets van de inrichting van de pluktuin

De ontwikkeling van de pluktuin maakt geen deel uit van voorliggend bestemmingsplan. Dit zal juridisch-planologisch geregeld worden in een herziening van het bestemmingsplan Buitengebied.

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. Deze wijziging wordt juridisch-planologisch niet geregeld in dit bestemmingsplan. Dit zal vastgelegd worden in een herziening van het bestemmingsplan Buitengebied.

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. In een herziening van het bestemmingsplan Buitengebied zal worden geregeld dat windturbines hier niet meer zijn toegestaan.

Hoofdstuk 3 Beleidsuitgangspunten

3.1 Rijksbeleid

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.

Barro

Voor de ruimtelijke onderwerpen die de rijksoverheid van 'nationaal belang' acht, heeft de Minister van Infrastructuur & Milieu een beschermende regeling opgenomen in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Op grond van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) dient een gemeentebestuur bij het vaststellen van een ruimtelijk plan de algemene regels van het Barro in acht te nemen.

Kustfundament

Titel 2.3 van het Barro bevat algemene regels aangaande bestemmingsplannen die betrekking hebben op het kustfundament. Een deel van plangebied maakt deel uit van het kustfundament, zie figuur 3.1.



Figuur 3.1. Kustfundament op Walcheren

Op grond van het Barro dient in dit bestemmingsplan daarom rekening te worden gehouden met de volgende aspecten.

- Artikel 2.3.2. In een bestemmingsplan waarbij de voorafgaande bestemming wordt gewijzigd, worden geen activiteiten mogelijk gemaakt die een belemmering vormen voor het uitzicht op de vrije horizon vanaf de gemiddelde hoogwaterlijn met de blik op zee.
- Artikel 2.3.3. Een bestemmingsplan geeft de bestemming Waterkering aan gronden waarop een primaire waterkering ligt of die de functie van primaire waterkering hebben.
- Artikel 2.3.4. Met betrekking tot gronden waarop een primaire waterkering ligt of die de functie van primaire waterkering hebben, of beschermingszones, kan een bestemmingsplan worden vastgesteld dat een wijziging inhoudt ten opzichte van het daaraan voorafgaande bestemmingsplan voor zover bij de verwezenlijking daarvan geen belemmeringen kunnen ontstaan voor:
 1. de instandhouding of versterking van het zandige deel van het kustfundament,
 2. het onderhoud, de veiligheid of mogelijkheden voor versterking van de primaire waterkering.
- Artikel 2.3.5. Een bestemmingsplan dat betrekking heeft op gronden buiten het stedelijk gebied maakt ten opzichte van het daaraan voorafgaande geldende bestemmingsplan geen nieuwe bebouwing mogelijk.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 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.

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.

3.2.2 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. In het voorliggende plan worden geen extra eenheden mogelijk gemaakt.

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.

Bestaande natuur (artikel 2.12)

Voor een aantal kampeerterreinen geldt dat een (klein) gedeelte van het terrein op de kaart Bestaande natuur van de verordening is aangewezen voor natuur. Het betreft de volgende kampeerterreinen:

- De Zandput;
- Oranjezon;
- Zuiderduin;
- Caravancamping Westkapelle;
- Kreekebos;
- 't Hoekje;
- Weltevreden;
- Janse;
- De Meerpaal.

De genoemde recreatieterreinen zijn volledig in gebruik ten behoeve van de recreatie. Daarnaast geldt dat in de toekomst op deze terreinen geen natuurdoelstelling wordt nagestreefd en dat de functie dit ook niet mogelijk maakt. Er is sprake van een kennelijke fout. Voor die gedeelten die op basis van de verordening zijn aangewezen tot natuur is daarom in voorliggend bestemmingsplan geen natuurbestemming opgenomen.

Molenbiotoop

Er zijn meerdere molens aanwezig in het plangebied, veelal beschermd als (rijks)monument. Rond de molens is een molenbiotoop begrensd. De molenbiotoop is van belang voor de vrije windvang en de beleving van de traditionele windmolens. Deze biotopen worden overgenomen op de verbeelding en in de regels wordt een bescherming opgenomen tegen opgaande beplanting en bebouwing.

Overige artikelen

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

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

3.2.3 Handreiking verevening 2012

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 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 gezien. 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 de handreiking verevening 2012.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 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;
- uitputting 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.

3.3.2 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 kadernota 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.

De belangrijkste wijzigingen ten opzichte van de kadernota 2005 zijn als volgt.

Omzetten kampeermiddelen

De kadernota stelt dat de ondernemer zelf mag kiezen tussen permanente en niet permanente kampeermiddelen. Op een standplaats zijn dus zowel tenten, caravans, stacaravans, trekkershutten, kampeershuisjes of campinglodges toegestaan. Deze vaste vormen van recreatieverblijven worden ook wel bouwwerken voor recreatief nachtverblijf genoemd.

Omvang verblijfsrecreatief onderkomen

Op dit moment zijn kampeermiddelen toegestaan tot een oppervlakte van maximaal 55 m². In de voorliggende kadernota wordt dit opgerekt tot 60 m².

Centrale voorzieningen

In het bestemmingsplan kampeerterreinen is per camping aangegeven wat de maximale oppervlakte centrale voorzieningen mag zijn. Een deel van de terreinen zit aan hun maximum en heeft initiatieven om extra voorzieningen te realiseren. Uit oogpunt van kwaliteitsverbetering krijgt de sector een vrijstellingsmogelijkheid in het bestemmingsplan voor 25% extra ruimte voor centrale voorzieningen.

Parkeergelegenheid

Ieder kampeerterrein heeft op eigen terrein voldoende parkeerplaatsen voor de eigen gasten en bezoekers. De huidige norm van 110% parkeerplaatsen in verhouding tot het aantal eenheden is aan de krappe kant. Steeds meer kampeergezinnen komen met meer dan 1 auto. De nieuwe norm voor 2018 zal 115% zijn.

Hoofdstuk 4 Sectorale toetsingen

4.1 Ruimtelijke- en milieuaspecten

Het voorliggende bestemmingsplan is met uitzondering van de uitbreiding van Camping de Boomgaard overwegend consoliderend van aard. Voor het consoliderende gedeelte van voorliggend bestemmingsplan zijn de aspecten: bodemkwaliteit, archeologie en cultuurhistorie, wegverkeerslawaai, luchtkwaliteit en milieuhinder omliggende functies zijn dan ook niet van toepassing. Daarnaast wordt door het voorliggende bestemmingsplan de personendichtheid niet vergroot hierdoor is het aspect externe veiligheid niet relevant.

De benodigde onderzoeken voor de uitbreiding van Camping de Boomgaard zijn opgenomen in de ruimtelijke onderbouwing (bijlage 1). Hieruit kan geconcludeerd worden dat de getoetste aspecten geen belemmering vormen voor de vaststelling van voorliggend bestemmingsplan.

De wettelijk verplichte watertoets wordt is wel in het bestemmingsplan opgenomen.

4.2 Watertoets

Watertoets

De watertoets is een belangrijk instrument om te verzekeren dat de waterhuishouding vanaf het begin van de planvorming integraal onderdeel uitmaakt van de ontwikkeling. Met name het vasthouden, bergen en afvoeren van regenwater is daarbij een belangrijk aandachtspunt.

Op basis van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) zijn gemeenten verplicht om bij de voorbereiding van een structuurplan of bestemmingsplan overleg te plegen met de besturen van de betrokken Waterbeheerders. In de toelichting bij het ruimtelijk plan dient voorts een waterparagraaf te worden opgenomen. Deze waterparagraaf moet een beschrijving bevatten van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het betreffende ruimtelijke plan voor de waterhuishouding en vormt de schriftelijke weerslag van de watertoets.

Het waterkwantiteitsbeheer is in handen van het Waterschap Scheldestromen. Het wateradvies is aangevraagd bij het waterschap. Deze zal bij de vaststelling worden toegevoegd.

Huidige situatie en te verwachten ontwikkelingen

Afwatering

Het plangebied waarin de campings zijn gesitueerd maakt deel uit van de Polder Walcheren. Door de aanleg van de nieuwe rijksweg N57 is de waterhuishouding op Walcheren gewijzigd. Voorheen bestond het buitengebied uit twee afwateringseenheden, die geheel van elkaar waren gescheiden:

- De afwateringseenheid Walcheren Noord die via het gemaal Oostwatering te Veere afwaterde op het Veerse Meer.
- Het afwateringsgebied Walcheren Centraal die via het gemaal Boreel in Middelburg afwaterde op het Kanaal door Walcheren richting de Westerschelde.

Inmiddels (in 2008) is langs het Kanaal door Walcheren, precies op het nieuwe tracé van de N57, het nieuwe gemaal Poppekinderen in gebruik genomen. Dit gemaal voert sindsdien het polderwater uit

westelijk en noordelijk Walcheren af, samen met het gemaal Boreel.

Door de aanleg van het nieuwe gemaal wordt het water uit het noordelijk deel van Walcheren niet meer in het Veerse Meer geloosd. Hierdoor zal de waterkwaliteit van het Veerse Meer verbeteren. Het gemaal Oostwatering kan worden ingezet in tijden van extreme neerslag. De verwachting is dat dit hooguit enkele keren per jaar zal voorkomen.

Het waterbeheer op Walcheren is aanzienlijk verbeterd door de in gebruikname van het nieuwe gemaal. Het zorgde ervoor dat de capaciteit van gemaal Boreel niet behoefde te worden aangepast. Het waterpeil kan in de nieuwe situatie beter worden beheerst, doordat er meer capaciteit en berging komt.

Waterkwaliteit

Een kenmerkend verschijnsel in Zeeland en op Walcheren is het zoute grondwater. Ook in het plangebied is het grondwater zout. In een aantal hooggelegen gebieden (duinen en kreekruigen) komt zoet water voor tot maximaal enkele tientallen meters diepte. Door het zoute grondwater en de zoute kwel is het oppervlaktewater in de poelgebieden brak tot zout. Dit zoute water vormt een grote beperking voor de landbouwkundige gebruiksmogelijkheden, maar betekent met het oog op de natuurwaarden potenties voor bijzondere levensgemeenschappen.

Plaatselijk komen echter, ook in de poelgebieden, (kleine) zoete watervoorraden dan wel zoete kwel voor. In een aantal gevallen worden ook de drinkwaterputten gevoed door zoet water. Deze drinkwaterputten waren van groot belang voor de drinkwatervoorziening van het vee in de gebieden met brak en zout water en zijn dat in gebieden zonder waterleiding nog steeds.

Door mineralisatie van het veen vormt de kwel een belangrijke bron van fosfaat en nitraat. Naast de zoute kwel wordt de waterkwaliteit beïnvloed door bemesting, riooloverstorten en verspreide lozingen van huishoudelijk afval. Deze vervuilingbronnen kunnen beperkingen opleveren voor ecologische ontwikkelingsmogelijkheden. Over het algemeen zijn de natuurwaarden in de watergangen reeds aangetast door het voedselrijke water (bron: Waterhuishoudingsplan provincie Zeeland).

Afstemming ruimtelijke ordening met het waterbeheer

In het kader van de afstemming met de ruimtelijke ordening heeft de provincie Zeeland waterkansenkaarten opgesteld voor onder andere stedelijke functies. Zo is op deze kaart aangegeven of een bepaald gebied wel of niet kwetsbaar is in gevallen van extreme neerslag.

Voor voorliggend bestemmingsplan is van belang dat op het merendeel van de campings ruime mogelijkheden bestaan voor infiltratie van hemelwater. Deze gebieden zijn op de waterkansenkaart aangeduid als gebied met een laag inspanningsniveau voor stedelijke ontwikkeling. Het betreft de campings Olmenveld, De Zandput, Oranjezon, In de Bongerd, Dennenbos, De Pekelinge, Westhove, Hof Domburg, Nieuwe Erve, 't Hoekje, Zuiderduin, De Meerpaal, Valkenisse, Duinzicht en Dishoek. Beperkte infiltratiemogelijkheden zijn er op De Boomgaard, Caravancamping Westkapelle en Kreekebos. Opgemerkt wordt dat in de feitelijke situatie Camping Kreekebos voorzien is van een drainagesysteem en loost op het oppervlaktewater.

Camping 'het Hoge Licht' is op de waterkansenkaart aangeduid als: "gebied met een normaal inspanningsniveau voor stedelijke ontwikkelingen". Dit houdt in dat de doelstellingen ten aanzien van het duurzaam waterbeheer relatief eenvoudig zijn te realiseren.

Voor de overige campings moet rekening worden gehouden met het feit dat de gebieden kwetsbaar zijn in gevallen van extreme neerslag. Voor stedelijke uitbreiding zijn in principe bijzondere aanvullende maatregelen noodzakelijk om nadelige effecten op het watersysteem te voorkomen.

Daarnaast heeft het waterschap het regionale watersysteem getoetst aan de normen voor wateroverlast die zijn opgesteld in het kader van Waterbeheer 21e eeuw. Voor recreatieterreinen met vaste bebouwing is de norm voor bebouwd gebied van toepassing, dat wil zeggen dat de terreinen slechts mogen inunderen bij een regenbui die statistisch gezien één keer in de 100 jaar voorkomt. De toetsing laat zien dat een aantal kampeerterreinen (deels) gevoelig is voor wateroverlast. Het betreft Olmenveld, Ons Buiten, De Pekelinge, Janse, Weltevreden en Duinzicht. Op deze campings verdient de

situering van voorzieningen die gevoelig zijn voor wateroverlast de nodige aandacht. Bij situering in lage delen is het raadzaam om maatregelen te treffen.

Relevante ruimtelijke ontwikkelingen in relatie tot waterberging

In onderhavig bestemmingsplan wordt primair de huidige situatie bestemd. Door een globale bestemmingsregeling worden bepaalde ontwikkelingen echter rechtstreeks mogelijk gemaakt. Ontwikkelingen zoals het vergroten van de hoeveelheid bebouwing kunnen wijzigingen in het verhard oppervlak in het plangebied inhouden. In dat kader zal moeten worden bepaald welke consequenties deze ontwikkelingen hebben voor de waterhuishouding en hoe met waterberging wordt omgegaan.

Algemene eisen duurzaam water

Onderstaand is per waterhuishoudkundig criterium aangegeven op welke wijze daar bij de mogelijke ontwikkelingen mee wordt omgegaan.

Veiligheid

Binnen of in de directe nabijheid van een aantal kampeerterreinen zijn diverse dijken en duinen gelegen die behoren tot de waterkering en het kustfundament. Het betreft de campings De Zandput, 't Hoekje, Zuiderduin, Janse, Weltevreden en Dishoek. Binnen de invloedssfeer van deze dijken en duinen worden van overheidswege duidelijke grenzen gesteld aan de bebouwingsmogelijkheden.

Wateroverlast

Om de waterafvoer bij extreme neerslagsituaties te kunnen reguleren is de trits "eerst vasthouden, dan bergen en dan pas afvoeren" richtinggevend voor het waterbeheer bij nieuwe ontwikkelingen. Overeenkomstig afspraken met de gemeente en het Waterschap zullen nieuwe (en bestaande) ontwikkelingen zo mogelijk worden afgekoppeld.

Van belang daarbij is dat op de juiste manier wordt omgegaan met het afgekoppelde hemelwater. Als het verhard oppervlak toeneemt, dan dient ten behoeve van de ontwikkeling extra waterberging te worden gerealiseerd. Rekening houdend met toekomstige klimaatontwikkelingen dient dan per m² verhard oppervlak 75 mm te worden geborgen. Demping van oppervlaktewater (bijvoorbeeld wegsloten) dient eveneens te worden gecompenseerd. Waterberging kan worden gerealiseerd door het graven van extra water, door verlaagde oevers aan te leggen die kunnen meebergen of door de aanleg van een doorlatende verharding. Voor het lozen van hemelwater op het afwateringstelsel is een keur-ontheffing van het waterschap vereist.

Uitgangspunt van onderhavig bestemmingsplan is zoveel mogelijk ruimte bieden aan ondernemers om in te kunnen spelen op ontwikkelingen in de markt. Daartoe wordt de mogelijkheid geboden de totale hoeveelheid verhard oppervlak ten behoeve van centrumvoorzieningen uit te breiden met 25%. Dit betekent voor een aantal campings een mogelijke toename van verhard oppervlak van meer dan 1.000 m². Indien een afwijkingsprocedure wordt gevoerd dan zal waterberging moeten worden gerealiseerd of een bijdrage worden gedaan in het waterbergingsfonds.

Grondwateroverlast

Op grond van de Verordening waterhuishouding Zeeland bedraagt de gewenste ontwatering 70 centimeter onder maaiveld voor met name woningen. Eventuele initiatiefnemers zullen zelf zorg dragen voor voldoende ontwatering.

Riolering

De kampeerterreinen zijn in de huidige situatie voorzien van riolering. Bij toekomstige ontwikkelingen dient in acht te worden genomen dat hemelwater van relatief schone verharde oppervlakken (vooral daken) volledig wordt afgekoppeld van de riolering. In volgorde van voorkeur wordt het water hergebruikt, geïnfilteerd in de bodem of naar het oppervlaktewater afgevoerd. Deze mogelijkheden verdienen de voorkeur boven de aanleg van een gescheiden riolering waarbij wordt geloosd op oppervlaktewater. Hierdoor ontstaat een positief effect op de werking van de rioolzuivering, omdat

deze minder regenwater krijgt aangevoerd. Voor de situaties dat infiltratie niet mogelijk is, zal via een filtervoorziening moeten worden geloosd op oppervlaktewater.

Voor nieuwe parkeerplaatsen geldt dat voorzieningen (bijvoorbeeld doorlatende verharding) moeten worden getroffen om infiltratie in de bodem mogelijk te maken. Rechtstreekse lozing op oppervlaktewater of aansluiten op het gemengde rioolstelsel wordt niet toegestaan.

Watervoorziening

De waterbeheerder vraagt nadrukkelijk aandacht voor hergebruik van water. Neerslagwater is van goede kwaliteit. Door het gebruik van regenwater kan op het drinkwatergebruik worden bespaard. Regenwater kan nuttig gebruikt worden, bijvoorbeeld bij koeling van machines of voor het doorspoelen van het toilet.

Volksgezondheid

Door bij het afkoppelen de beslisboom van het Waterschap te hanteren, zal geen risico ten aanzien van de volksgezondheid ontstaan.

Bodemdaling

Dit aspect is niet aan de orde.

Oppervlaktewaterkwaliteit

Door bij het afkoppelen de beslisboom van het waterschap te hanteren, wordt zoveel mogelijk voorkomen dat eventuele vervuiling van de weg en parkeerplaatsen in het oppervlaktewater terecht komt. Om te voorkomen dat hemelwater verontreinigd raakt dient het gebruik van uitlogende materialen zoals zink en lood te worden voorkomen en dient het gebruik van duurzame bouwmaterialen te worden bevorderd.

Natte natuur

Sommige kampeerterreinen grenzen aan bestaande natuurgebieden. Bij mogelijke ontwikkelingen dient daarom rekening te worden gehouden met eventuele bufferzones ter bescherming van de (natte) natuur.

Onderhoud

Ingevolge de Keur van het waterschap dienen ten opzichte van door het Waterschap beheerde waterlopen obstakelvrije stroken / beplantings- en bebouwingsvrije onderhoudstroken (schouwstroken) in acht te worden genomen.

Conclusie

Het aspect water vormt geen belemmering voor de vaststelling van voorliggend bestemmingsplan.

Hoofdstuk 5 Beschrijving juridische regeling

5.1 Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen

Het bestemmingsplan 'Kampeertreinen 2015' kan grotendeels gekarakteriseerd worden als een zogenoemd 'beheersplan'. In een dergelijk plan ligt het accent van de juridische regeling vooral op het bieden van rechtsbescherming ten aanzien van het bestaand gebruik van gronden en opstellen. Eén en ander heeft geresulteerd in een planopzet met een beperkt aantal bestemmingen, een eenvoudig kaartbeeld en een uniforme opzet van de bouwregels. De bestaande recreatiefunctie wordt gerespecteerd. Ingrijpende functieveranderingen zijn niet voorzien.

Het juridische gedeelte van het bestemmingsplan bestaat uit een geometrische plaatsbepaling van het plangebied en van de daarin aangewezen bestemmingen (hierna: verbeelding) met regels. Bij ieder plan hoort een toelichting, maar dit onderdeel heeft als zodanig geen rechtskracht. De regels zijn opgebouwd uit vier hoofdstukken: inleidende regels, bestemmingsregels, algemene regels en overgangs- en slotregels. Het bestemmingsplan is opgesteld op basis van SVBP2012 omdat terinzagelegging plaatsvindt na 1 juli 2013.

5.2 Wijzigingen ten opzichte van Kampeertreinen 2011

Systematiek

Het nieuwe beleid en de uitbreiding van Camping de Boomgaard hebben geleid tot enkele wijzigingen in de regels ten opzichte van het bestemmingsplan Kampeertreinen 2011.. Hierna zijn deze weergegeven.

Bestemming Recreatie - Kampeertrein

- De tabellen in lid 4.2.1, 4.2.2. en 4.3.4. zijn aangepast.
- Daarnaast wordt het begrip bouwwerk voor recreatief nachtverblijf geïntroduceerd. Dit begrip wordt tevens toegevoegd aan artikel 1. Dit is een verzamelbegrip voor zowel een kampeermiddel als een stacaravan als een chalet.
- Aantal ondergeschikte aanpassingen in navolging van de hiervoor genoemde punten.

Regeling parkeren

In het artikel algemene gebruiksregels is een regeling opgenomen waarin is gesteld dat er voldoende parkeercapaciteit moet worden aangelegd. Op basis van het huidige gemeentelijk beleid is dit 115%.

Uitbreiding plangebied

In het plangebied zijn de uitbreidingsgronden van Camping de Boomgaard opgenomen. Tevens zijn ten behoeve van de landschappelijke inpassing de aanduiding 'specifieke vorm van groen - landschappelijke inpassing 1' en 'specifieke vorm van groen - landschappelijke inpassing 2' opgenomen binnen de bestemmings Groen.

Hoofdstuk 6 Bij vaststelling aangebrachte wijzigingen

Het ontwerpbestemmingsplan 'Kampeertreinen 2015' heeft in het kader van de vaststellingsprocedure vanaf 30 juli 2015 tot en met 9 september 2015 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn 5 zienswijzen ingediend. Naar aanleiding van één van de zienswijzen zijn er wijzigingen in het bestemmingsplan doorgevoerd. Daarnaast hebben ambtshalve overwegingen geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan. De wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan zijn hierna beschreven. Voor een uitgebreidere toelichting hierop wordt verwezen naar de zienswijze nota en het raadsvoorstel en-besluit zelf.

6.1 Aanpassingen naar aanleiding van zienswijzen

Regels

In artikel 4 lid 4.2.3 zijn de subleden a, b, en g komen te vervallen. De overige subleden zijn hernoemd.

Toelichting

- In hoofdstuk 4.2 onder het subkopje 'Wateroverlast' is de zinsnede "Als het verhard oppervlak toeneemt met 1.000 m² of meer, dan dient ten behoeve van de ontwikkeling extra waterberging te worden gerealiseerd" vervangen door de zinsnede " Als het verhard oppervlak toeneemt, dan dient ten behoeve van de ontwikkeling extra waterberging te worden gerealiseerd."
- In de bijlage behorende bij de toelichting bij punt 2.2.3, is onder het kopje Landschappelijke inpassing de tekst volledig vervangen door de volgende tekst:

"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 ontworpen rond het thema "De Boomgaard".

6.2 Ambtshalve aanpassingen

Verbeelding

- Het vereveningsgebied van Camping De Boomgaard is als plangebied opgenomen.
- Rondom het bestaande terrein van camping De Boomgaard wordt een 10 meter brede zone met de bestemming Groen aangebracht.

- De molenbiotopen (400 meter) voor de kernen Aagtekerke en Oostkapelle is op grond van de provinciale verordening toegevoegd met de aanduiding 'molenbiotoop - vrijwaringszone'.

Regels

- Aan artikel 12 is een nieuw lid 12.2 toegevoegd luidende:

12.2 Molenbiotoop

12.2.1 Bouwregels

- Binnen een afstand van 100 m tot het middelpunt van een molen wordt geen bebouwing opgericht hoger dan de onderste punt van de verticaal staande wiek;*
- binnen een afstand van 100 tot 400 m tot het middelpunt van de molen wordt geen bebouwing opgericht met een hoogte die meer bedraagt dan 1/50 van de afstand van het bouwwerk tot het middelpunt van de molen, gerekend vanaf de onderste punt van de verticaal staande wiek;*
- in afwijking van het bepaalde onder a en b is bebouwing met een grotere hoogte in de volgende gevallen rechtstreeks toegestaan:*
 - het betreft een bestaand bouwwerk met een grotere hoogte;*
 - het betreft een bouwwerk, dat gezien vanuit de molen aan de achterzijde van bestaande bouwwerken wordt opgericht en waarbij aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:*
 - de hoogte en breedte blijven binnen de hoogte en breedte van de bouwwerken waarachter deze wordt opgericht;*
 - het oprichten van een bouwwerk is uitsluitend toegestaan, voor zover dit mogelijk is op basis van de overige voor deze bestemming geldende bestemming.*
- het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van dit lid onder a, indien:*
 - de vrije windvang of het zicht op de molen al zijn beperkt vanwege aanwezige bebouwing en de windvang en het zicht op de molen niet verder worden beperkt vanwege de nieuw op te richten bebouwing;*
 - toepassing van de in dit lid onder a bedoelde afstands- en hoogtematen de belangen in verband met de nieuw op te richten bebouwing onevenredig zouden schaden.*

12.2.2 Aanlegverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - molenbiotoop' binnen een afstand van 400 m tot het middelpunt een molen zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken of werkzaamheden uit te voeren:

- het beplanten met bomen, heesters en andere hoog opgaande beplanting;*
- het ophogen van gronden.*

12.2.3 Uitzondering op het aanlegverbod

Het verbod van lid 12.2.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- reeds op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan in uitvoering zijn;*
- noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarvoor omgevingsvergunning is verleend;*
- het beplanten met bomen, heesters en andere opgaande beplanting die als zij volgroeid is, niet hoger is dan de maximaal toelaatbare bouwhoogte van de gebouwen op het zelfde bouwperceel zoals in het plan is toegestaan of het laagste punt van een zuiver verticaal staande wiek van de molen.*

12.2.4 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning

- De werken of werkzaamheden zijn slechts toelaatbaar indien daardoor geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de belangen van de molen als werktuig en als beeldbepalend element.*
- Alvorens omtrent het verlenen van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden te beslissen, wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in bij de molendeskundige over de vraag of door het verlenen van een omgevingsvergunning geen onevenredige afbreuk zal worden gedaan aan het huidige en / of toekomstige functioneren van de molen als werktuig door*

windbelemmering en / of de waarde van de molen als beeldbepalend cultuurhistorische waardevol element onevenredig in gevaar brengen of kunnen brengen.

- In de tabel in artikel 4 onder lid 4.2.1. is het aantal standplaatsen bij camping Kreekebos gewijzigd van 47 in 52. Dit is conform de in 2010 gevoerde ruimtelijke procedure.
- Aan artikel 3 onder lid 3.3 is een nieuw sublid toegevoegd luidende:

"3.3.1. Verbod

Het is verboden om grondwallen aan te brengen. "

De subleden 3.3.1, 3.3.2, 3.3.3 en 3.3.4 zijn doorgenummerd.

Toelichting

- In Hoofdstuk 4.2. 3^e alinea staat camping Kreekebos genoemd als een camping met beperkte infiltratie mogelijkheden. Dit is niet juist en is aangepast. De camping is namelijk compleet van drainage voorzien die loost op het oppervlaktewater. De volgende zinsnede is toegevoegd "Opgemerkt wordt dat in de feitelijke situatie Camping Kreekebos voorzien is van een drainagesysteem en loost op het oppervlaktewater. "
- In paragraaf 3.2.2. van de toelichting is de volgende tekst toegevoegd:
"Molenbiotoop
Er zijn meerdere molens aanwezig in het plangebied, veelal beschermd als (rijks)monument. Rond de molens is een molenbiotoop begrensd. De molenbiotoop is van belang voor de vrije windvang en de beleving van de traditionele windmolens. Deze biotopen worden overgenomen op de verbeelding en in de regels wordt een bescherming opgenomen tegen opgaande beplanting en bebouwing."
- Paragraaf 2.2.2 van de ruimtelijke onderbouwing voor Camping de Boomgaard is zodanig aangepast dat er geen nieuwe aarden wallen meer worden aangelegd. Het gehele bestaande terrein wordt voorzien van een 10 m brede beplantingsstrook. Bestaande wallen blijven bestaan. Figuur 2.2. in de ruimtelijke onderbouwing met bijbehorende toelichting is hierop aangepast.

bijlage
bij de toelichting

Bijlage 1 Ruimtelijke onderbouwing Uitbreiding Camping de Boomgaard

Categorie 1 "lichte horeca"

Bedrijven die in beginsel alleen overdag en 's avonds behoeven te zijn geopend (vooral verstrekking van etenswaren en maaltijden) en daardoor slechts beperkte hinder voor omwonenden veroorzaken. Binnen deze categorie worden de volgende subcategorieën onderscheiden:

- 1a. *Aan de detailhandelsfunctie verwante horeca*
 - automatiek;
 - broodjeszaak;
 - cafetaria;
 - croissanterie;
 - koffiebar;
 - lunchroom;
 - ijssalon;
 - snackbar;
 - tearoom;
 - traiteur.
- 1b. *Overige lichte horeca*
 - bistro;
 - restaurant (zonder bezorg- en/of afhaalservice).
- 1c. *Bedrijven met een logiesfunctie*
 - hotel.
- 1d. *Bedrijven met een relatief grote verkeersaantrekkende werking*
 - bedrijven genoemd onder 1a en 1b met een bedrijfsoppervlak van meer dan 250 m²;
 - restaurant met bezorg- en/of afhaalservice (o.a. pizza, chinees, McDrives).

Categorie 2 "middelzware horeca"

Bedrijven die normaal gesproken ook delen van de nacht geopend zijn en die daardoor aanzienlijke hinder voor omwonenden kunnen veroorzaken:

- bar;
- bierhuis;
- bijlancentrum;
- café;
- proeflokaal;
- shoarma/grillroom;
- zalenverhuur (zonder regulier gebruik ten behoeve van feesten en muziek-/dansevenementen).

Categorie 3 "zware horeca"

Bedrijven die voor een goed functioneren ook 's nachts geopend zijn en die tevens een groot aantal bezoekers aantrekken en daardoor grote hinder voor de omgeving met zich mee kunnen brengen:

- dancing;
- discotheek;
- nachtclub;
- partycentrum (regulier gebruik ten behoeve van feesten en muziek-/dansevenementen).

