

Agendapunt

Vergadering d.d.	28 januari 2010
Verzonden	18 januari 2010
Onderwerp	Vaststelling bestemmingsplan 'Camping de Haas'
Registratienummer	10INT

Geachte raad,

Voorgeschiedenis en beoogde uitbreiding

Het bestemmingsplan 'Camping de Haas' omvat de bestaande situatie van de camping en maakt planologisch-juridisch de beoogde uitbreiding van de camping mogelijk. De camping heeft thans een bruto-oppervlakte van 1,9 hectare en fysiek zijn hier op dit moment circa 60 standplaatsen aanwezig. De beoogde uitbreiding zal plaatsvinden aan de noordzijde van de bestaande camping, waar nu een bos is gelegen. De camping kent na de uitbreiding een oppervlakte 4,36 hectare. De capaciteit neemt door de uitbreiding toe met circa 50 standplaatsen.

Op de bestaande camping worden de standplaatsen vergroot. Tevens worden verschillende jaarplaatsen verplaatst om meer afstand te creëren tot de woonbebouwing aan de Bijsterweg en om een brede groene afscherming te kunnen aanleggen. Deze groene rand dient als buffer tussen de woning en de camping en komt voort uit de eis ten aanzien van landschappelijke inpassing, zoals opgenomen in het Omgevingsplan van de provincie Zeeland. Om in de toekomst het kwaliteitsniveau en de omvang van voorzieningen op peil te kunnen houden, wordt tevens voorzien in een uitbreiding van de voorziening bij de entree van de camping. Voor detailhandel en horeca worden wel restricties in oppervlakten gesteld.

Het provinciaal beleid vereist naast de landschappelijke inpassing door middel van een afschermende groenzone tevens een bepaalde vorm van verevening. Uitgangspunt van dit beleid is dat nieuwe ontwikkelingen in het buitengebied gepaard dienen te gaan met een gelijktijdige investering in de omgevingskwaliteit. De initiatiefnemer zal in fysieke zin vereven door middel van de realisering van de Inlaagdijk te Wolphaartsdijk. De bestaande dijk wordt opgehoogd en op de dijk wordt een voetpad annex fietspad aangelegd. Deze werkzaamheden zijn inmiddels gestart.

De bestaande camping wordt aan noordzijde uitgebreid, hier is nu een bos gelegen. Volgens de Boswet moet hiervoor compensatie plaatsvinden. Het uitgangspunt hierbij is dat dit één op één plaatsvindt. Hiernaast is tevens provinciaal beleid uit het Omgevingsplan als compensatie van toepassing, waarbij er een extra toeslag van 1/3 van de totale oppervlakte dat gekapt gaat worden geldt.

De benodigde boscompensatie is in samenhang met de uitbreiding van camping 't Veerse Meer te Wolphaartsdijk nader bekeken. Ook deze camping heeft de wens om aan de noordzijde van de bestaande camping uit te breiden, waar tevens nu een bos gelegen is. De totale uitbreidingsoppervlakte van beide campings, en daarmee ook de totale oppervlakte bos wat gekapt zal worden, bedraagt circa 5,1 hectare. Het aantal hectares wat gecompenseerd moet worden bedraagt dan ook circa 6,8 hectare.

Getracht is om het verdwijnen van beide bosjes in de directe omgeving te compenseren. De afgelopen maanden is er dan ook continue geprobeerd om gronden te verwerven in de nabijheid van de kern Oud-Sabbinge. Inmiddels zijn gronden aangekocht aan de noordzijde van de kern Oud-Sabbinge waar een groot deel gerealiseerd kan worden (3,6 ha). In overleg met de provincie Zeeland is gekeken waar de resterende compensatieplicht gerealiseerd kan worden. De provincie heeft ingestemd om de resterende 3,2 hectare als volgt te realiseren:

- Locatie aansluitend aan het Poelbos (circa 1,5 hectare);
- overige 1,7 hectare wordt meegenomen in de planvorming van bedrijventerrein Poel V.

Voor de locaties Oud-Sabbinge en aansluitend aan het Poelbos (1,5 hectare) zijn inmiddels bestemmingsplanprocedures opgestart om de aanleg van het boscompensatie planologisch-juridisch mogelijk te maken. Hiervoor is het voorontwerptraject reeds doorlopen en worden in het eerste kwartaal van 2010 de ontwerpbestemmingsplannen ter inzage gelegd.



Procedure

Het ontwerpbestemmingsplan 'Camping de Haas' heeft vanaf 15 oktober 2009 tot en met 25 november 2009 ter inzage gelegen in het stadskantoor te Goes en is tevens gepubliceerd via www.goes.nl. Gedurende deze periode zijn drie afzonderlijke zienswijzen ontvangen. Deze zijn ingediend door de provincie Zeeland, de dorpsvereniging Wolphaartsdijk en namens 5 bewoners van de kern Oud-Sabbinge.

De ingediende zienswijzen hebben aanleiding gegeven het plan deels te wijzigen. Voor een uitgebreide inhoudelijke beoordeling van deze zienswijzen wordt u verwezen naar bijgevoegde zienswijzennota aangaande ontwerpbestemmingsplan 'Camping De Haas'. Kort gezegd gaat het met name om enkele verduidelijkingen in de toelichting ten aanzien van de afstand camping – bedrijf Bijsterweg 16a en de landschappelijke inpassing. Tevens zal aan de regels en de plankaart de bestemming 'specifieke vorm van groen – calamiteiten ontsluiting' toegevoegd worden. Verder wordt voorgesteld ambtshalve de legenda van de plankaart te corrigeren en in de toelichting de meest recente stand van zaken ten aanzien van de Kampeernota toe te voegen.

Exploitatie

Voor de economische uitvoerbaarheid verwijzen wij naar het overzicht van de financiële haalbaarheid, die vertrouwelijk ter vaststelling wordt aangeboden. Een exploitatieplan voor het bestemmingsplan 'Camping de Haas' is niet noodzakelijk. Het verhalen van kosten is anderszins verzekerd.

Wij stellen voor het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd vast te stellen, met inachtneming van de zienswijzen en ambtshalve wijzigingen. Tevens stellen wij u voor geen exploitatieplan vast te stellen.

Goes, 22 december 2009.

Burgemeester en Wethouders van Goes,

de secretaris, de burgemeester,

drs. C.G.M. Maas. drs. D.J. van der Zaag.