

Zienswijzennota
Ontwerpbestemmingsplan 'Camping de Haas'

**Ter inzage gelegen van 15 oktober t/m 25
november 2009**

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 een bestemmingsplanprocedure opgestart om de aanleg van het bos planologisch-juridisch mogelijk te maken. Hiervoor is het voorontwerptraject reeds doorlopen en worden in het eerste kwartaal van 2010 de ontwerpbestemmingsplannen ter inzage gelegd.

Ontwerpbestemmingsplan 'Camping de Haas'

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 zienswijzen worden achtereenvolgens samengevat en er wordt een reactie gegeven.

**1. Provincie Zeeland
Postbus 6001
4330 LA Middelburg
Ontvangen op 20 november 2009**

Samenvatting zienswijze

a. Verblifsrecreatie in relatie tot agrarisch bedrijf Bijsterweg 16a

In het Omgevingsplan Zeeland 2006-2012, vastgesteld door provinciale staten op 30 juni 2006 (hierna genoemd: het Omgevingsplan), is in paragraaf 5.5.2 het bufferbeleid voor het agrarisch gebied neergelegd. Volgens dit beleid dient binnen het agrarisch gebied rekening te worden gehouden met aan te houden afstanden tot woon- en verblifsrecreatiegebieden. Tussen agrarische bedrijven en woon- en verblifsrecreatiegebieden dient in beginsel een afstand van minimaal 100 meter te worden aangehouden. Een kleinere afstand (50 meter) kan worden aangehouden indien hierdoor geen noemenswaardige hinder bij de gevoelige bestemming(en) optreedt en dit niet leidt tot onevenredige beperkingen voor de betrokken landbouwbedrijven.

Volgens het bestemmingsplan 'Landelijk gebied', vastgesteld door de gemeenteraad van Goes op 20 december 2001 en gedeeltelijk goedgekeurd door gedeputeerde staten op 2 juli 2002, zijn de gronden gelegen aan de Bijsterweg 16a op de plankaart aangewezen voor "Agrarische doeleinden, klasse F" (AF), met de aanduiding "agrarisch hulp- en nevenbedrijf" (ahn). Volgens de melding op grond van het Activiteitenbesluit van 16 april 2009, bestaan de bedrijfsactiviteiten uit de reparatie van landbouwmachines en las- en constructiewerk.

Een deel van de gronden, welke op de plankaart van het voorliggende ontwerpbestemmingsplan zijn aangewezen voor "Recreatie", is gelegen binnen een afstand van 100 meter van het - buiten het plangebied gelegen - agrarische bedrijf aan de Bijsterweg 16. Het ontwerpplan laat het derhalve toe dat verblifsrecreatieve voorzieningen worden gevestigd binnen een kortere afstand dan 100 meter van het agrarisch bedrijf aan de Bijsterweg 16a. De kortste afstand tot de agrarische bedrijfsgebouwen is 40 meter.

Eerder is reeds melding gemaakt van bovenvermelde constatering en aangegeven dat onderbouwd moet worden waarom in dit geval een kortere afstand aanvaardbaar is. In de gemeentelijke antwoordnota, welke als bijlage 1 bij het ontwerpbestemmingsplan is opgenomen, wordt geconcludeerd dat met betrekking tot het bedrijf Bijsterweg 16a onlangs een melding in het kader van de Wet milieubeheer is ingebracht, maar dat deze aanvraag geen invloed heeft op de beoogde uitbreiding van de camping. Deze motivering is te summier. Men is dan ook van oordeel dat met de genoemde zinsnede in de toelichting niet voldoende aannemelijk is gemaakt dat geen of nagenoeg geen hinder zal optreden bij de voorziene verblifsrecreatieve functies en dat deze afstand geen onevenredige beperkingen voor het betrokken agrarische bedrijf tot gevolg zal hebben.

Men acht het noodzakelijk dat het plan zodanig wordt aangepast dat ofwel geen verblifsrecreatieve voorzieningen worden toegelaten binnen een afstand van 100 meter van het agrarische bedrijf Bijsterweg 16a, ofwel in de toelichting aannemelijk wordt gemaakt dat een kortere afstand aanvaardbaar is. Hierbij dienen zowel de belangen van het agrarische bedrijf als die van de voorziene verblifsrecreatieve functies te worden meegewogen.

b. Landschappelijke inpassing

In paragraaf 2.4 van de toelichting op het plan wordt een beeld geschetst van de beoogde situatie. Vermeld wordt dat door de aanleg van een groene zone aan de randen van het nieuwe terrein er sprake is van landschappelijke inpassing en dat het onderhoud van deze groene zone privaatrechtelijk wordt geregeld. Verder wordt in paragraaf 3.2 van de toelichting ingegaan op de landschappelijke inpassing in relatie tot het provinciaal beleid. Uiteengezet wordt dat de landschappelijke inpassing zodanig wordt vormgegeven dat de groenzone aan de zijden van de Bijsterweg een breedte van 10 meter zal hebben, maar dat voor het deel grenzend aan de Kortedijk een breedte van 10 meter niet noodzakelijk geacht wordt. Een zone van 5 meter als doorzetting van de groenzone rond de bestaande camping, bestaande uit een haag met bomen, wordt - zeker in combinatie met de aanwezige sloot en schouwstrook - voldoende geacht. De bestaande groene zone langs de Kortedijk heeft daarnaast een breedte van 3 meter, door het doortrekken van de bestaande haag met bomen

wordt dan ook een eenduidiger beeld gecreëerd dan wanneer de groene zone ter plaatse van het nieuwe terrein verbreed wordt, aldus de toelichting.

Men is van oordeel dat in het voorliggende ontwerpplan de landschappelijke inpassing van de voorziene uitbreiding van het recreatieterrein niet voldoende is geborgd. Hierbij betrekken wij dat een bestemmingsplan toelatingsplanologie betreft, waarbij realisering van de toegekende bestemmingen niet is verzekerd. Daarbij komt dat op grond van het eerder genoemde bouwvoorschrift ter plaatse van de bestemming "Groen" een bebouwingsvrije schouwstrook van tenminste 2 meter, waarop ook geen opgaande beplanting is toegestaan, in acht moet worden genomen. Dientengevolge kan binnen de bestemming "Groen" feitelijk slechts over een breedte van ten hoogste 3 meter (zijde Korteweg), respectievelijk ten hoogste 8 meter (zijden Bijsterweg) opgaande beplanting worden aangebracht. Hoewel men een groengordel van 3 meter, respectievelijk 8 meter in beginsel acceptabel acht, blijkt uit de toelichting niet dat deze breedtes ook daadwerkelijk voor groene beplanting zullen worden benut en dat het gaat om een afschermd groengordel. Slechts voor de zijde Korteweg wordt vermeld dat de groenzone rond de bestaande camping, bestaande uit een haag met bomen, zal worden doorgetrokken. Een inrichtingsplan ontbreekt in de toelichting. Tot slot heeft men geconstateerd dat de gemeente geen privaatrechtelijke overeenkomst met de initiatiefnemer heeft gesloten, waarin de aanleg, het beheer en het onderhoud van de groenstrook worden geregeld.

Men acht het noodzakelijk dat voor de vaststelling van het plan een privaatrechtelijke overeenkomst met de initiatiefnemer wordt gesloten waarin de bovenvermelde aspecten op basis van een inrichtingsplan zijn geregeld.

Reactie

- a. In het vigerend bestemmingsplan 'Landelijk gebied' is de bebouwing op Bijsterweg nummer 16a opgenomen als agrarisch hulp- en nevenbedrijf. Aangezien het agrarische bedrijf inmiddels is opgeheven en de vergunning of melding behorende bij het voormalige bedrijf daarbij is ingetrokken, heeft dit bedrijf feitelijk geen invloed meer op de omgeving. Na opheffing van het agrarisch bedrijf is er in mei 2009 een melding in het kader van de Wet milieubeheer ingebracht voor de oprichting van een bedrijf waarvan de activiteiten bestaan uit de reparatie van landbouwmachines en las- en constructiewerkzaamheden. Gezien deze aanvraag geen invloed heeft op de omliggende gevoelige bestemmingen is deze melding akkoord bevonden.

De melding is getoetst aan de hand van het vigerend bestemmingsplan en hierbij zijn de omliggende woningen als referentiekader gebruikt. Het beoogde bedrijf heeft conform de melding geen invloed op de in het vigerend bestemmingsplan opgenomen dichtst bij gelegen burgerwoning op nummer 14. De gevel van deze woning is gelegen op een afstand van circa 42 meter tot aan de perceelsgrens van het bedrijf. Op camping De Haas kunnen op het nieuwe terrein kampeermiddelen worden opgericht op een afstand van circa 40 meter vanaf de perceelsgrens van het bedrijf. Gezien de afstand vanaf het bedrijf tot aan de bestaande burgerwoning op nummer 14 voldoende is geacht, kan geconcludeerd worden dat de afstand van het bedrijf tot aan het nieuwe deel van camping De Haas eveneens voldoende is.

Bij uitbreiding van het bedrijf wordt, ten aanzien van mogelijke hinder, de afstand tot aan de burgerwoning op nummer 14 als referentiekader aangehouden. Het beoogde nieuwe deel van de camping ligt verder weg van het bedrijf en heeft derhalve geen invloed. Daarnaast is de woning op nummer 16, grenzend aan het bedrijfsperceel, feitelijk reeds een burgerwoning en zo zal deze ook in het nieuwe bestemmingsplan 'Buitengebied' opgenomen worden. In dit reeds in procedure zijnde voorontwerpbestemmingsplan heeft het bedrijf op Bijsterweg nummer 16a een bedrijfsbestemming gekregen.

Aangezien de vigerende bestemming ondanks de nieuwe bedrijfsactiviteiten nog niet is gewijzigd in het bestemmingsplan, dient voor de feitelijke bestemming het bestemmingsplan 'Landelijk Gebied' aangehouden te worden. Indien het huidige gebruik dus wordt opgeheven en er een nieuw bedrijf gevestigd wordt in de gebouwen, kan conform het vigerend bestemmingsplan ter plaatse een agrarisch hulp- en nevenbedrijf worden opgericht. Voor het oprichten van een nieuw agrarisch hulp- en nevenbedrijf of ander bedrijf geldt eveneens dat bij een melding gekeken dient te worden naar omliggende gevoelige bestemmingen. De bedrijfsmatige activiteiten dienen geen nadelige invloed te hebben op de burgerwoningen

nabij het bedrijf en na realisatie van het nieuwe deel van camping De Haas eveneens niet op het kampeerterein.

Gezien er momenteel geen agrarische activiteiten ter plaatse van Bijsterweg nummer 16a meer plaatsvinden, is de provinciale agrarische bufferzone niet meer van toepassing. Indien er voordat het nieuwe bestemmingsplan voor het buitengebied is vastgesteld ter plaatse een nieuw bedrijf met agrarische activiteiten gevestigd wordt, dan dient er voorafgaand aan het verlenen van een vergunning of melding getoetst te worden aan de of de activiteiten passend zijn bij de omgeving. Hierbij dient eveneens de bufferzone in acht te worden genomen. Gezien de provincie voorschrijft dat er een bufferzone van 100 meter in acht genomen dient te worden, zal naar alle waarschijnlijkheid nieuw vestiging van een bedrijf met agrarische activiteiten niet mogelijk zijn.



Uitsnede Voorontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied' (2009)

Uitsnede vigerend bestemmingsplan 'Landelijk Gebied'

- b. In 2007 is met de initiatiefnemer van de beoogde uitbreiding een overeenkomst afgesloten om over te gaan tot verkoop van het benodigde perceel voor de uitbreiding van de camping. In deze koopovereenkomst wordt verwezen naar een inrichtingsschets van de beoogde uitbreiding. Deze inrichtingsschets bevat een afschermdende groene zone rondom de beoogde uitbreiding van de camping. In de toelichting zal aangegeven worden dat het hier zal gaan om een afschermdende groene gordel, welke aansluit op de bestaande afscherming van de camping ten opzichte van de bestaande bebouwing. Ten overvloede merken wij op dat de eigenaar gefaseerd zal uitbreiden, waarbij een deel van het te kappen ruilverkavelingsbos nog een tijd lang zal dienen ter afscherming. Er wordt dan een nieuwe afschermdende groene gordel gerealiseerd en zodra deze dient als volwaardige afscherming tussen de woning en de camping wordt de bestaande beplanting/bomen weggehaald.

Met betrekking tot de privaatrechterlijke regeling het volgende. De overdracht van het perceel, welke nodig is voor de uitbreiding, geschiedt enkel wanneer de uitbreiding wordt gerealiseerd conform de inrichtingsschets. Hiervoor is tevens een boeteclausule opgenomen. Deze overeenkomst is al in 2007 afgesloten van de eigenaar van de camping. Wij achten dan ook dat het principe van landschappelijk inpassing op deze wijze voldoende is gewaarborgd en privaatrechtelijk is geregeld.

Conclusie

De ingediende zienswijze is ontvankelijk en gegrond. Voor wat betreft de zienswijze inzake landschappelijk inpassing zal de toelichting van het bestemmingsplan aangepast worden en zal de inrichting van de groene zone (afschermend) verduidelijkt worden. Ten aanzien van de problematiek rondom de Bijsterweg 16a zal in de toelichting verduidelijkt worden waarom de huidige afstand tussen de camping en het bedrijf aan de Bijsterweg 16a acceptabel geacht wordt, conform bovenstaande beantwoording van de zienswijze.

**2. Vereniging "Gemeenschap Wofaartsdijk"
p/a Gardenierhof 21
4471 CN Wolphaartsdijk
Ontvangen op 25 november 2009**

Samenvatting

Met belangstelling heeft men kennis genomen van het ontwerp bestemmingsplan 'Camping de Haas'.

- a. In de eerder ingediende zienswijze op het voorontwerp bestemmingsplan camping de Haas in 2006 is zorg geuit over de toename van het aantal verkeersbewegingen bij uitbreiding van niet alleen camping de Haas, maar ook van andere recreatiebedrijven die plannen hebben of hadden om uit te breiden. Gezien de plannen voor de noordelijke ontsluitingsweg en een vrijliggend voet/fietspad in een dusdanig stadium zijn en dat deze in 2010 worden gerealiseerd, vervallen deze bezwaren.
- b. Ondanks dat uit de dorpsenquête 2005 is gebleken dat compensatie voor het verloren gaan van het Oud-Sabbingsebosje ook in grijs mag worden gecompenseerd, is men zeer verheugd dat grenzend aan Oud-Sabbinge een locatie is gevonden voor een nieuw bos. Daarnaast kan men zich goed vinden in de groene buffer die rondom camping de Haas wordt gerealiseerd. Zo worden de kampeereenheden voldoende aan de het zicht onttrokken en wordt mogelijke geluidsoverlast tot een minimum beperkt.
- c. Men heeft waardering voor het feit dat de eigenaar van camping de Haas in financieel opzicht bijdraagt aan het herstel van de oude Inlaagdijk waar tevens een fiets/voetpad wordt gerealiseerd.
- d. Wat de paragraaf Verkeer op bladzijde 29 betreft maakt men de volgende opmerking. Door het ontbreken van een gedetailleerde tekening met de invulling van het terrein is het niet helemaal duidelijk wat wordt bedoeld met de zin: "Desalniettemin is er extra ruimte gecreëerd voor het parkeren van campinggasten en overige bezoekers". Wordt met deze extra ruimte de reeds aanwezige parkeervoorziening op de Kortedijk bedoeld, of komt er nog extra parkeerterrein op het campingterrein zelf? In het laatste geval is men hier erg blij mee. Wordt hiermee het eerste bedoeld, dan pleit men ervoor dat de Kortedijk zeker in het hoogseizoen goed begaanbaar blijft voor met name het landbouwverkeer.

Reactie

De opmerkingen gemaakt onder nummer a,b en c worden voor kennisgeving aangenomen.

- d. Over de definitieve invulling van het terrein wordt op dit moment nog nagedacht. Dit vanwege het feit dat op de eerste plaats het van belang is dat de uitbreidingsmogelijkheden voor camping de Haas planologisch-juridisch geregeld worden. In de huidige situatie is er qua parkeren een voorziening aan de Kortedijk. Het betreft hier een parkeerstrook welke ruimte biedt aan enkele voertuigen. Het eigendom van deze strook is in handen van Waterschap Zeeuwse Eilanden. Deze strook wordt voornamelijk gebruikt door (dag)bezoekers van de camping en niet door de vaste campinggasten. Op dit moment vindt het parkeren van auto's van campinggasten plaats op eigen terrein. Binnen de bestemming 'Recreatie' is voorzien in parkeermogelijkheden binnen deze bestemming. Het realiseren van nieuwe parkeerplaatsen, indien nodig, vindt dan ook plaats op eigen terrein, zowel voor campinggasten als bezoekers.

Conclusie

De ingediende zienswijze is ontvankelijk, maar ongegrond.

3. **De heer JJ. Meijaard, Bijsterweg 20, 4471 PR, Oud-Sabbinge (contact adres)**
Mevrouw E.R. Mos, Bijsterweg 18,
Erven mevrouw W. Gorter-Stam, Bijsterweg 22
De heer M. van Olst, Bijsterweg 1
Ontvangen op 25 november 2009

Samenvatting

a. *Landschappelijke inpassing*

Momenteel is er aan de voorzijde van de woningen aan de Bijsterweg een groenstrook van ongeveer 20 meter bestaande uit gras. Hierop staat enkele notenbomen. Na de grasstrook vangt het huidige bos aan. Hoe ziet de invulling van de groenstrook aan de westzijde en tevens grenzend aan de voorzijde van de woningen aan de Bijsterweg er daadwerkelijk uit? Is het nu de bedoeling dat vanaf de huidige bosrand een afschermdende groengordel van 10 meter (bestaande bomen uit het bos) blijft bestaan? Of wordt er een nieuwe groenstrook met opstaande beplanting ingeplant? En hoe breed wordt deze opstaande beplanting? Hoe hoog wordt de beplanting?

Het mag duidelijk zijn dat, indien de uitbreiding van de camping toch doorgang vindt, de afscheiding aan de gehele westzijde zeer belangrijk is. Het huidige grasveld met de notenbomen en aansluitend 10 meter van het huidige bos dient in stand te blijven.

b. *Calamiteitenuitgang en verkeer*

Waar is de calamiteitenuitgang gepland, Hoek Barendswegje - Bijsterweg, aan de noordzijde van de Bijsterweg, of aan de westzijde van de Bijsterweg? Op de bijgevoegde kaart staat niets vermeld. Men gaat er van uit dat de westzijde niet in aanmerking komt, omdat dit absoluut geen gezicht is. Op welke plaats worden er extra parkeerplaatsen gemaakt voor bezoekers en hoeveel extra parkeerplaatsen komen er?

c. *De Gebiedsvisie Rondom het Veerse Meer*

Deze wordt aangegrepen om de uitbreiding van de camping te rechtvaardigen. Men stelt dat het ontwerpbestemmingsplan in strijd is met de Gebiedsvisie rondom het Veerse Meer. Het dorp Wolphaartsdijk en omgeving worden als "hot spot" aangemerkt (blz. 8 Visie Veerse Meer), maar Oud-Sabbinge wordt hiervan uitgezonderd (blz. 14 Visie Veerse Meer). Letterlijk staat er: "*Oud-Sabbinge is een kleine, historische kern en dat moet zo blijven. Het streven is dit dorp een uitstraling te geven zoals die van Nisse en Baarland. Meer verblijfsrecreatie hier is dan ook niet gewenst. Zo ook op blz. 51 Visie Veerse Meer: "Een verdere van verblijfsrecreatie in de vorm van (grotere) campings, vakantiewoningen, etc. dient dan ook te worden voorkomen. De bestaande camping met enige verbeteringsmogelijkheden is hierbij inpasbaar. Echter voor de verdere toekomst is een verdergaande ontwikkeling op de huidige locatie niet gewenst. Verplaatsing kan dan een optie zijn."*

Als eerste actiepoint onder het hoofdstuk Wolphaartsdijk in Visie Veerse Meer wordt dan ook op blz. 53 genoemd: "*In overleg met ondernemer zoeken naar verplaatsmogelijkheid "Camping De Haas"(zoeklocatie langs Veerweg of Zuidvlietpolder)."* Ook op de bijgevoegde overzichtskaart uit de Gebiedsvisie rondom het Veerse Meer blijkt duidelijk dat Oud-Sabbinge behoort tot "*open en onaantastbaar gebied*". In het Ontwerpbestemmingsplan wordt gerefereerd aan een positief advies van de

Toetsingscommissie d.d. 4 februari 2004 inzake de uitbreiding van de camping. Het positieve advies is heel erg dun: Enkele beoordelingscriteria van de Toetsingscommissie:

Kwaliteitsverbetering: positief door vergroting standplaatsen en verplaatsing.

Product verbetering en innovatie: geen.

Versterking landschappelijke inrichting: Ook hier oordeelt de commissie negatief.

Herstel van natuurwaarden: De Toetsingscommissie vindt het bos aantrekkelijk.

Financiële haalbaarheid: Uitbreiding tot 124 eenheden noodzakelijk om kwaliteitsverbetering te kunnen realiseren. Maar rendement blijft uiteindelijk aan de magere kant.

De Toetsingscommissie is eigenlijk alleen positief over de kwaliteitsverbetering. Alle andere elementen worden als negatief of neutraal bestempeld. En dan nog met allerlei voorwaarden omgeven. Gezien de inhoud van De Gebiedsvisie rondom het Veerse Meer, en met name over het onderdeel Wolphaartsdijk en Oud-Sabbinge, had de Toetsingscommissie in alle redelijkheid niet tot een positief advies kunnen komen. Er wordt ook geen enkele motivatie door de Toetsingscommissie gegeven waarom men de Visie Veerse Meer naast zich neer legt.

Er is geen sprake van een zwaarwegend maatschappelijk belang! Anders had de Gemeente Goes de in juni 2006 gestarte planologische procedure volgens artikel 19 lid 2 Wet op de Ruimtelijke Ordening voortgezet in plaats van deze in te trekken! Het advies van de

toenmalige Toetsingscommissie is inmiddels bijna 6 jaar oud. Nu denkt deze commissie er misschien wel heel anders over. Zeker met de op stapel staande (positieve) ontwikkelingen op het Wolphaartsdijkse Veer en omgeving.

d. *Staanplaatsen*

Overigens, in het Ontwerpbestemmingsplan 'Camping de Haas' wordt gesproken over ongeveer 140 plaatsen, en in het advies van de Toetsingscommissie wordt van 124 staanplaatsen uitgegaan.

e. *2e woningen beleid*

De Gemeente Goes staat niet toe dat het aantal 2e woningen in Oud-Sabbinge, en zeker niet in het buitengebied, wordt uitgebreid. De uitbreiding van de camping wordt ingevuld met stacaravans. Dit zijn eigenlijk verkapte 2e woningen en vallen dus in feite onder deze categorie. Dit is bevestigd door De Hoge Raad, 24 juni 2005 nummer 38.183. Zij heeft bepaald dat een stacaravan als onroerend dient te worden gezien. De juridische eigendom van de stacaravan valt dus toe aan de grondeigenaar.

Inwoners kunnen hun huis niet als tweede woning (hogere prijs) verkopen, maar de bewoners op de camping wel. Uitbreiding van het aantal staanplaatsen vergroot deze rechtsongelijkheid. Bovendien zal met het afnemen van het aantal inwoners(krimp) in dorpen in Zeeland, de leegstand in de toekomst toenemen. Een woning verkopen voor permanente bewoning in een plaats met een (voor Oud-Sabbinge) grote camping zal de verkoopprijs niet gunstig beïnvloeden.

f. *Het schenden van afspraken door de Gemeente richting de inwoners*

In 1999 is het dossier inzake de uitbreiding van de camping definitief gesloten. Alleen als er een wezenlijke nieuw alternatief is, zou het dossier opnieuw worden geopend. Het ging toen overigens over een veel kleinere uitbreiding, die slechts de helft van het bos betrof. Als men de correspondentie met de Gemeente, de interne adviezen leest, geeft dit een bevestiging van het eerste punt.

Echter in mei 2005 verandert men volledig van mening. De heer Verburg heeft in juni 2004 zijn nieuwe aanvraag ingediend. Het heeft tot voorjaar 2006 geduurd voordat dit bij de omwonenden bekend werd. En nog wel via een publicatie in de PZC van de campingeigenaren. Dit is totaal tegen de eerder gemaakte afspraken. Men zou de omwonenden tijdig en uitvoerig informeren. De in der haast bijeen geroepen bijeenkomst en de visie neerlegging tijdens de vakantieperiode verdient niet de schoonheidsprijs.

Het bos te Oud-Sabbinge is met Rijksoverheidsgeld aangelegd en geschonken aan de bewoners van Oud-Sabbinge ter compensatie voor de ruilverkaveling. Door de Gemeente is zwart op wit neergelegd, dat het bos niet uitsluitend voor de inwoners aan de Bijsterweg is. Nu wel plotseling alleen voor de heer Verburg. Er zijn toezeggingen gedaan tijdens de informatieavond over het nieuwe bestemmingsplan inzake Oud-Sabbinge. Geen uitbreiding van staanplaatsen, maar het vergroten van de huidige plaatsen. Tevens refereert men aan een brief van 7 juni 2005, waarin B & W schrijft dat nieuwe ontwikkelingen op deze plaats niet gewenst zijn.

g. *Natuur en milieu*

In augustus 2005 is een quick scan uitgevoerd. De conclusie is dat het plangebied een beperkte waarde heeft. Echter het bos staat vol met duurzame bomen: notenbomen, eiken, beuken en tamme kastanjes. Het Rijksinstituut voor Bösen Landschapsbouw te Wageningen doet zelfs onderzoek naar die beuken, om te bekijken hoe die zich houden in Zeeuwse klei. In 1994 heeft LNO zich al tegen uitbreiding, en dus kappen van het bos verklaard. De inventarisatie van het vogelbestand is wel erg quick gedaan. Op blz. 43 van Bijlage 3, Diersoorten wordt een overzicht verstrekt van de aangetroffen vogelsoorten (11 stuks). Echter eigen waarneming in de loop der jaren levert een geheel ander beeld op. Te denken valt aan de bonte specht, de groene specht, de gele en witte kwikstaart, winterkoning, groenling, bruine kiekendief, buizerd, koekoek, patrijs, veldleeuwerik, de staartmees, pimpelmees, Vlaamse gaai en de zeldzame ijsvogels(2004 en 2005 gezien) komen wel degelijk in het bos voor, maar staan niet op de lijst van aangetroffen vogels. De scan is dus niet goed uitgevoerd.

In zowel de quick scan als het Ontwerpbestemmingsplan 'camping de Haas' wordt gesuggereerd dat er voldoende groen over blijft en dat het bos geen bijzondere waarde heeft.

Het heeft zeker een zicht- en belevingswaarde. De laatste jaren is het bos zeker achteruit gegaan, wegens het niet of nauwelijks plegen van onderhoud. Doordat het steeds drukker wordt rondom het Veerse meer, komt er ook meer druk te liggen op het bos aan de Schelphoek. Hetgeen het leefmilieu, van men name de vogels niet ten goede komt. Het huidige bos aan de Bijsterweg ligt overigens slechts 800 meter van een door het ministerie aangewezen beschermd gebied. Bovendien grenst aan het bos de door Het Zeeuwse Landschap aangewezen beschermde Langedijk. De leeftijd van de bomen zou te jong zijn om de aanwezige vleermuispopulatie te laten nestelen. Sinds de scan zijn de bomen 5 jaar ouder. Maar het kappen van het bos en het inplanten van nieuw bos wordt de nestmogelijkheid alleen maar kleiner. Voordat de bomen in het nieuwe bos zo groot zijn als in het huidige bos, zijn weer 25 jaar verder.

h. Geluidshinder

Momenteel is er voor de inwoners aan de Bijsterweg weinig geluidshinder. Alleen tijdens warme zomeravonden is er beperkt geluidsoverlast die zeker acceptabel is. Nu het aantal staanplaatsen van 80 (effectief) naar ruim 140 gaat neemt de kans op geluidsoverlast toe. De geplande afstand tot de huizen is dan onvoldoende. Het instant houden van groensingels helpt al helemaal niet. Bomen weren het geluid niet. Een aarden wal is dan de oplossing. Echter dit is absoluut geen gezicht. De VNG adviesafstand van 50 meter lijkt me dan ook uitstekend. Nu bestaat de camping uit rustzoekers met een vaste staanplaats. Maar er is geen garantie dat dit in de toekomst zo blijft. Alleen al door toekomstige verkoop van de camping, of een andere invulling kan dit totaal veranderen. Breng dan de afstand van 20/30 meter maar eens naar 50. Voorkomen van toekomstige problemen is beter dan genezen. Bovendien wordt op blz. 25 van het Ontwerpbestemmingsplan vermeld dat de woning aan de Bijsterweg 1 een recreatie woning betreft en dat de voorgeschreven afstand hiervoor niet geldt. Dit is onjuist. In de eerder gevoerde procedure tegen het voorbereidingsbesluit, is door de vaste commissie van advies voor de bezwaarschriften, de bewoner van Bijsterweg 1 ook als een belanghebbende aangemerkt. Te meer daar zijn eigendom in de onmiddellijke nabijheid ligt sprake is van zicht op het eventuele uitbreidingsgebied. Deze uitspraak is dateert van 10 september 2007.

i. Planschade

Over eventuele planschade wordt in het geheel niet gerept. Aantasten woongenot, vrijheid, uitzicht, geluidsoverlast. En dit voor een gemeente die het woongenot voor zijn inwoners zo hoog in het vaandel heeft staan. De waarde van de woningen zal dus dalen. Want wie koopt nu een woning die uitkijkt op een camping! Ook al is de werkelijke overlast beperkt, voor een koper is het wel een prijsdrukkend element.

j. Waarom is bedrijfsverplaatsing nog nooit serieus onderzocht?

Uit informatie bij de Provincie Zeeland blijkt er een rapportage te zijn "Verbetering van de uitstraling van de kernen Oud-Sabbinge en Wolphaartsdijk", nummer 70101. Hoe ver staat het hiermee, waarom is dit niet als bijlage opgenomen? Dit lijkt me noodzakelijke informatie. In de Visie rondom het Veerse Meer wordt ook al gesproken over verplaatsing en de eventuele locatie Veerweg of Zuidvlietpolder. Er bestaan vanuit de Rijksoverheid subsidiemogelijkheden voor bedrijfsverplaatsing. En wel in het bijzonder voor de verplaatsing van recreatiebedrijven gelegen bij een woonwijk!

k. Provinciaal beleid

In het Ontwerpbestemmingsplan blz. 10 wordt gesproken over het faciliteren van de noodzakelijk en *gewenste dynamiek*. Hier voldoet de uitbreiding van De Haas helemaal niet aan.

Landelijke inpassing blz. 11 Ontwerpbestemmingsplan: Er wordt gesuggereerd dat het landschap rondom Oud-Sabbinge wordt gedomineerd door recreatieterreinen en dat een camping zoals de Haas in het plaatselijk beeld past. Geheel onjuist. Het omliggende landschap wordt gedomineerd door akkerbouwgronden en een enkele boomgaard. Er dient sprake te zijn van *kwaliteitsverbetering*. Zoals reeds door de Toetsingscommissie is vermeld voldoet de uitbreiding van camping De Haas hier maar net aan.

Compensatie: Compensatie is deels voorzien ten Noorden van Oud-Sabbinge, zijnde aan de achterzijde van de woningen aan de Bijsterweg. Als bewoners uit de Bijsterweg zijn wij hier absoluut tegen! Eerst een camping voor de voordeur, en daarna een bos aan de achterzijde! Zodra het juridisch mogelijk is man men de zienswijze naar voren brengen. Bovendien is compensatie ten Noorden van Oud-Sabbinge geen alternatief, omdat het zeker 10 jaar duurt voordat de nieuwe inplant er een beetje uitziet als het huidige bos.

Provinciale bosnota Zeeland. Volgens het Ontwerpbestemmingsplan is bos tegenwoordig bijna overal mogelijk. Is deze nota al door Provinciale Staten aangenomen? Er staat ook in deze nota dat bestaand bos zoveel mogelijk gehandhaafd dient te blijven. En dat uitbreiding van bestaande bosgebieden de voorkeur geniet.

Er is ook een Provinciale nota die de komende tijd meer gaat doen aan het verbeteren van de leefomstandigheden voor zeldzaam en bedreigde planten- en diersoorten. Vooral gericht op soorten die buiten de natuurgebieden voorkomen en in met name het (agrarisch) cultuurlandschap! Landelijk gaat het om 300 soorten en voor Zeeland zijn 70 soorten geselecteerd. Wellicht dat de Quick-scan natuurwaarden, die in augustus 2005 is uitgevoerd, inmiddels is gedateerd en achterhaald.

Dan is er ook een Provinciale nota die het karakteristieke Zeeuwse open landschap wil bewaren. In de Visie Rondom het Veerse Meer wordt met name het agrarische polderlandschap rondom Wolphaartsdijk en Oud-Sabbinge geroemd. En uniek bevonden.

Dan is er ook nog het Ontwikkelingsplan van de Gemeente Goes voor alle Goese landschapstypen. Wethouder, de heer J. Adriaanse, is zich eveneens bewust van het bijzondere polderlandschap rondom Wolphaartsdijk en Oud-Sabbinge. In het gemeentelijke blad "Samenspel" van maart 2009 geeft hij hierover uitleg.

Natura 2000, blz. 23 Ontwerpbestemmingsplan. Hier wordt gesuggereerd dat alleen sprake is van het vergroten van de staanplaatsen en dat dit geen extra personen op het recreatieterrein met zich meebrengt. De uitbreiding van de camping brengt 50 extra staanplaatsen met zich mee. Dus dit betekent per saldo dus ook meer mensen!

I. Economische uitvoerbaarheid

Het bruto rendement op deze investering is zeer laag (4,8% geïnvesteerd vermogen). In de opstelling is geen rekening gehouden met onderhoudskosten, jaarlijkse heffingen etc. Wanneer hiermee rekening wordt gehouden is het rendement nog veel lager, misschien heeft de investering helemaal geen toegevoegde waarde. Ook de Toetsingscommissie vond het rendement na uitbreiding eigenlijk te laag. "Het rendement neemt wel iets toe". Wellicht dat de opbrengst van de caravanhandel die de heer Verburg naast de camping drijft voor de "jus" zorgt.

Verder wordt bestreden dat het niet noodzakelijk is om een exploitatieplan op te stellen. Gezien het grote maatschappelijke belang voor de omwonenden van de camping en de overige dorpsbewoners die hun bos kwijtraken, is het opstellen en ter inzage verstrekken van een exploitatieplan niet alleen gewenst, maar noodzakelijk. Uit dit exploitatieplan zal dan ook blijken hoe het rendement er naar verwachting uit kan zien. De huidige verstrekte informatie is te beperkt.

Reactie

- a. In het bestemmingsplan wordt binnen de bestemming "Groen" (artikel 3 van de regels) bepaald wat binnen deze strook aangelegd mag worden. Het gaat hier om plantsoen, bermstroken, bermsloten, waterpartijen, paden, een ontsluiting en andere tot de bestemming behorende groen- en recreatieve voorzieningen. Indien binnen deze strook een bestaande waterloop is gelegen kent deze waterloop een onderhoud- en schouwstrook kent van minimaal 2 meter die in acht genomen moet worden. Tevens is daar opgaande beplanting niet toegestaan.

Daar waar sprake is van een bestaande afscherming, zoals bomen en struiken, zal deze behouden blijven. Daar waar geen sprake is van bestaande afscherming zal deze worden aangelegd. Hierbij wordt zoveel mogelijk aangesloten op de bestaande vorm van afscherming. Om afscherming te kunnen realiseren ten aanzien van de woningen aan de Bijsterweg en het kampeerterrein zal gekozen worden voor een dichtbegroeide groenzone, waarbij qua breedte rekening gehouden moet worden met bestaande waterlopen en bijbehorende onderhoud- en schouwstroken.

Aan de voorzijde van de woningen Bijsterweg 18, 20 en 22 ligt in de huidige situatie een grasstrook met bomen van circa 20 meter breed, gemeten tot aan de eerste bomen van het bos. Zoals op de plankaart zichtbaar, is de breedte van de bestemming "Groen" ter hoogte van de woningen Bijsterweg 18 en 20 in de nieuwe situatie tussen de 12 en 22 meter en ter hoogte van de Bijsterweg 22 zelfs 30 meter. Hier geldt op basis van het Omgevingsplan een minimale eis van 10 meter. Wij zijn dan ook van mening dat ruimschoots voldaan wordt aan de gestelde eis.

Aan de achterzijde van de woningen aan de Bijsterweg (nummers 1, 3, 7 en 9), welke grenzen aan camping de Haas wordt een afschermende groengordel aangelegd. In de nieuwe situatie wordt tussen het kampeerterrein en de genoemde woningen een groengordel van 10 meter aangelegd.

De woningen Bijsterweg 1 en 3 grenzen nu aan het bestaande bos. In de nieuwe situatie geldt hier een groene zone van 10 meter breed. Hierboven is al opgemerkt dat daar waar een bestaande buffer aanwezig is, deze aanwezig zal blijven. In dit geval worden zoveel mogelijk bomen van het bestaande bos gespaard om te dienen als groene zone tussen de woningen en kampeerterrein. Daar waar het noodzakelijk is om bomen te verwijderen, zal eerst achter deze een afschermende groene gordel worden gerealiseerd, voordat de bestaande beplanting wordt verwijderd.

Tevens merken wij op dat deze afspraken ook privaatrechterlijk zijn geregeld met de eigenaar van camping de Haas. Naast het feit dat het bestemmingsplan deze groene zone mogelijk maakt, ligt hier een expliciete privaatrechterlijke overeenkomst om deze afscherming ook daadwerkelijk te realiseren.

- b. De calamiteitenontsluiting is voorzien aan de noordzijde, aansluitend op de Bijsterweg. Deze is uitsluitend voor hulpdiensten en niet gemotoriseerd verkeer. De calamiteitenontsluiting is voorzien te midden van de kavelgrens aan de noordzijde. Voor het realiseren hiervan zijn reeds afspraken gemaakt met waterschap Zeeuwse Eilanden. Deze calamiteitenontsluiting zal toegevoegd worden aan de plankaart en regels van het bestemmingsplan 'Camping de Haas'. Verder melden wij dat de bestaande ingang van het bos aan de noordwestzijde afgesloten zal worden. Hierdoor vinden er geen verkeersbewegingen plaats van en naar de camping (zowel geen fietsverkeer als gemotoriseerd verkeer) aan de zijde van de Bijsterweg.

Ten aanzien van de opmerkingen inzake parkeren wordt verwezen naar onze reactie onder punt d van de zienswijze van de 'Vereniging Gemeenschap Wolfaartsdijk'.

- c. Allereerst wordt opgemerkt dat de Gebiedsvisie Rondom het Veerse Meer 2004 een integrale visie is op een abstract niveau. Destijds is geconcludeerd dat het gebied rondom het Veerse Meer een kwaliteitsimpuls kan gebruiken en is gekeken op welke wijze dit zou kunnen plaatsvinden. Hierbij wel het accent leggend op streefbeelden en ontwikkelingsrichtingen.

Ter uitvoering van de Gebiedsvisie Rondom het Veerse Meer en ter bewaking van de beoogde kwaliteitsimpuls is de toetsingscommissie 'Rondom het Veerse Meer' in het leven geroepen. De Gebiedsvisie Rondom het Veerse Meer zegt hier zelf over: "Een van de actiepunten in de gebiedsvisie is de kwaliteitsverbetering en productvernieuwing van recreatiebedrijven zodanig dat ze enerzijds voldoende ontwikkelingsperspectief hebben en anderzijds voldoende aandacht hebben voor de aanwezige en nog te versterken kwaliteiten

ten aanzien van natuur en landschap. Ook biedt de gebiedsvisie op bepaalde locaties ruimte voor nieuwe bedrijvigheid. De ervaring in andere delen van Zeeland heeft geleerd dat bij de beoordeling van plannen van ondernemers maatwerk het devies is. Om die reden heeft de Stuurgroep een globaal toetsingskader opgesteld en een toetsingscommissie ingesteld.”

Indien een ondernemer een concreet voorstel heeft voor kwaliteitsverbetering, in dit geval de uitbreiding van camping de Haas met bijbehorende landschappelijk investeringen, is het uitgangspunt dan ook maatwerk. Ten aanzien van het bepalen van de grenzen waarbinnen de totale verblijfs- en dagrecreatiesector kan uitbreiden op het gebied van kwaliteit, wordt in de gebiedsvisie opgemerkt: “Hoewel het Veerse Meergebied in het Streekplan is aangeduid als herstructureringsgebied, is de recreatiedruk in het gebied vooralsnog geen reden om een maximum aan de overnachtingscapaciteit of recreatief ruimtebeslag te stellen. In het belang van kwaliteitsverbetering is er ruimte nodig voor ondernemersplannen die iets toevoegen aan het toeristisch product en/of het landschap. In plaats van het werken met een quotum uitgedrukt in hectares of eenheden zal vooralsnog het toetsingskader leidend zijn.”

Het definitieve advies van de commissie luid:

- De commissie is positief over het plan;
- Ondernemer is er in geslaagd een aantrekkelijk bedrijf op te zetten met een hoge standplaatsdichtheid (80 vaste plaatsen op 1.9 ha) voor een specifieke doelgroep (oudere rustzoekers met beperkte beurs, die persoonlijke aandacht van de ondernemer nodig hebben). Desondanks is het gewenst om gelet op de verdere toekomst toch aan kwaliteitsverbetering te werken. Dit betekent verdere standplaatsvergroting en verplaatsing van eenheden om de overlast van Oud-Sabbinge te verminderen;
- De commissie acht in dat licht de gevraagde uitbreiding van 2,4 ha en 44 (tot 124) jaarplaatsen reëel. De uitbreiding betekent 29 eenheden extra t.a.v. het aantal eenheden in de vergunning. Rekening houdend met een ruime randbeplanting en behoud van bomenpartijen op de uitbreidingslocatie, komt dit neer op een gemiddelde van 29 eenheden per ha;
- Verplaatsing zoals in de deelgebiedvisie wordt geopperd acht de commissie niet noodzakelijk;
- Ook is uitbreiding om bedrijfseconomische redenen gewenst;
- Het bosperceel is aantrekkelijk. Ondernemer dient zoveel mogelijk rekening te houden met aanwezige bomen;
- Kernprobleem tot dusverre is de compensatielocatie. De commissie doet een beroep op de Stuurgroep Rondom Het Veerse Meer om gebiedgericht een oplossing te zoeken.

Tevens geeft bijlage 4 van de gebiedsvisie aan welke bijbehorende procedure van toepassing is. Alleen wanneer er sprake is van een negatief advies, worden er aanbevelingen gedaan voor eventuele aanpassingen. In dit geval is dit niet aan de orde geweest. De toetsingscommissie heeft een positief advies uitgebracht waaraan in beginsel het college van burgemeester en wethouders een doorslaggevende betekenis aan mogen geven. Ten overvloede merken wij op dat indien er sprake zou zijn van strijdigheden met de Gebiedsvisie Rondom het Veerse Meer de provincie Zeeland in de gelegenheid was een zienswijze inzake dit onderwerp in te dienen. Aangezien dit niet is gedaan, mag men er vanuit gaan dat er geen strijdigheden geconstateerd zijn.

Gezien het karakter en het doel van de Gebiedsvisie Rondom het Veerse Meer zijn wij van mening dat er geen strijdigheden zijn tussen de visie en voorliggend bestemmingsplan. Verder wordt opgemerkt dat het destijds intrekken van de gevoerde artikel 19.2 WRO procedure te maken had met het compensatiebeginsel wat van toepassing bleek te zijn op de uitbreiding van camping de Haas. Hier is inmiddels door eerder genoemde oplossing inzake boscompensatie aan voldaan.

- d. Vanaf 2008 wordt kampeerbeleid volledig overgelaten aan provincies en gemeenten. Eerder was hier de Wet op de Openluchtrecreatie op van toepassing, deze is inmiddels ingetrokken per 1 januari 2008 om teveel regelgeving tegen te gaan. Veel zaken worden door gemeenten al in bestemmingsplannen geregeld. In Zeeland zijn in overleg met andere gemeenten een aantal regels afgestemd.

Op 8 oktober 2009 heeft de gemeenteraad van Goes dan ook haar kampeerbeleid vastgesteld. Deze was tevens bij de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan camping de Haas bijgevoegd.

Het kampeerbeleid maakt onderscheid tussen groot- en kleinschalig kamperen. Hiermee worden respectievelijk reguliere campings en het kamperen bij de boer bedoeld. Camping de Haas wordt aangemerkt als reguliere camping.

Voor de reguliere kampeerterrinen veranderd er na de WOR eigenlijk niets. Deze terreinen dienen positief bestemd te zijn, waarbij de afgifte van een exploitatievergunning niet meer wettelijk vereist is. Omdat de kampeerregelgeving vervalt, is bekeken welke vervangende regelgeving noodzakelijk is. Om alleen datgene te regelen wat noodzakelijk is, is ervoor gekozen om de aantallen, standplaatsgrootte en de bepaling van de soorten kampeermiddelen op een grootschalig kampeerterrin over te laten aan de ondernemers.

In het ontwerpbestemmingsplan 'Camping de Haas' zijn de vereiste regels, in overeenstemming met het kampeerbeleid, dan ook opgenomen. Zo regelt artikel 4.2 'Bouwregels' wat het maximumbebouwingspercentage is voor camping de Haas en sluit de bepaling over een bouwvergunning vrije stacaravan aan op het vastgestelde kampeerbeleid.

Door bovenstaand beleid en regels in het bestemmingsplan wordt een bepaalde mate van vrijheid neergelegd bij de ondernemer om in te kunnen spelen op de markt. Daarom zijn geen regels opgenomen over het maximaal aantal standplaatsen en de standplaatsgrootte. Wij achten dit alles dan ook in overeenstemming met landelijk beleid, provinciaal beleid, gemeentelijk beleid en de kwaliteitsslag welke wordt beoogd.

Tevens merken wij op dat op basis van de afgegeven vergunning voor de exploitatie van camping de Haas er 95 mogen zijn. Dit aantal wordt op dit moment feitelijk niet behaald, vanwege een kwaliteitsslag die enkele jaren geleden is gemaakt door het vergroten van standplaatsen is destijds het aantal standplaatsen feitelijk verminderd. Op dit moment zijn er nog maar circa 60 plaatsen feitelijk aanwezig.

- e. Permanente bewoning van recreatiewoningen worden in beginsel niet toegestaan, niet alleen op basis van gemeentelijk beleid, maar ook op basis van provinciaal beleid zoals omschreven in het Omgevingsplan 2006-2012 van de provincie Zeeland. Dit wordt concreet geregeld in de betreffende bestemmingsplannen. Zo ook voor camping de Haas. Artikel 4.5.2 stelt dat "Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:
 - a. het in gebruik nemen van kampeermiddelen, trekkershutten, campingcottages en van gronden, gebouwen en bouwwerken geen gebouw zijnde, uitgezonderd bedrijfswoningen, voor permanente bewoning".

In het ontwerpbestemmingsplan is dan ook geregeld dat op camping de Haas geen permanente bewoning is toegestaan.

- f. De ingebrachte opmerkingen zijn in dit kader ruimtelijk niet relevant. Zorgvuldigheidshalve willen wij hier toch op in gaan.

Het traject van de gewenste uitbreiding voor de camping de Haas kent een lange geschiedenis. Al begin jaren '90 heeft de eigenaar de wens geuit om de camping te mogen uitbreiden. In 1993 heeft het college een principebesluit genomen inzake de uitbreiding van de camping. Hierin is opgenomen dat de uitbreiding in principe plaatsvindt aan de noordzijde van de bestaande camping en dat een afweging zal plaatsvinden ten aanzien van het ruimtelijk belang, de noodzaak van de uitbreiding voor een gezonde exploitatie van de camping en het te vellen bos. Destijds is met omwonenden overleg opgestart en is men op de hoogte gehouden van de ontwikkelingen omtrent de beoogde uitbreiding. Tijdens deze gesprekken is door omwonenden aangegeven dat er zorgen bestaan inzake de uitbreiding van de camping en eventueel bijbehorende overlast. Uitgesproken door omwonenden is o.a. dat de wens is om voor de te vellen houtopstanden als compensatielocatie de andere zijde van de Bijsterweg, zo dicht mogelijk achter de huizen, te kiezen of aansluitend aan het bestaande bos. Ook werd gevraagd om aandacht voor de overlast welke een aantal omwonenden ervaren omdat hun tuin direct grenst aan de camping.

Er is al eerder gezocht naar een compensatielocatie voor de te vellen houtopstand. Dit is destijds, hoewel na uiterste inspanningen voor de locatie aan de noordzijde van de Bijsterweg nabij het dorp, niet gelukt. Dit is in die periode kenbaar gemaakt aan omwonenden. Het definitief sluiten van het dossier is niet het geval geweest.

In 2004 is met oog op de Gebiedsvisie Veerse Meer een nieuw poging ondernomen om te komen tot uitbreiding van camping de Haas. Ook in 2004 is aangegeven dat dit alleen kan wanneer voldaan wordt aan een reële compensatie voor het verlies van het bos. De betreffende aanvraag is een brief geweest van de campingeigenaar aan het college en geen concrete bouwaanvraag, welke wel gepubliceerd zou moeten worden. In de periode 2004 – 2006 is dan ook door de campingeigenaar en gemeente onderzocht welke mogelijkheden voor uitbreiding en compensatielocatie er bestonden, om zo tegemoet te komen aan de wensen van omwonenden.

Met betrekking tot het bestemmingsplan 'Bebouwde kom Oud-Sabbinge' melden wij dat het hier gaat om een beheersmatig bestemmingsplan. Deze kenmerkt zich door het vastleggen van de bestaande planologische situatie en maakt geen ontwikkelingen mogelijk.

Hoewel deze opmerkingen ruimtelijk niet relevant zijn, hopen wij hiermee kenbaar te hebben gemaakt geen afspraken te hebben geschonden en ons uiterste best hebben gedaan om te voldoen aan wensen vanuit de omgeving en de bijbehorende wettelijke vereisten.

- g. Het uitvoeren van een quickscan is een wettelijke verplichting bij alle ruimtelijke ontwikkelingen, in het kader van de Flora- en Faunawet. In de uitgevoerde quickscan is onderzoek gedaan naar de aanwezigheid van beschermde soorten. Vervolgens wordt er gekeken of de ruimtelijke inrichting een schadelijk effect veroorzaakt op de aanwezige beschermde soorten. Doorslaggevend is dat lokaal en regionaal de populaties van potentieel voorkomende aanwezige beschermde soorten geen schade ondervinden. Daarbij is de instandhoudingsplicht van de soorten van belang. Gesteld is dat het bos geen bijzondere natuurwaarden heeft. Dat is echter iets anders dan een belevingswaarde. Te verwachten valt dat een groen ingerichte camping met daarbij de brede afschermdende beplantingsstroken voldoende nest en schuilgelegenheid voor vogels aanwezig zal blijven. Door de inrichting van de camping kunnen sommige natuurwaarden blijven behouden en mogelijk nog toenemen.

In het onderzoek is ook de mogelijk negatieve invloed van de nieuwe ruimtelijke inrichting onderzocht in relatie met Natura2000. Er is onderzoek gedaan inzake het Vogelrichtlijngebied Veerse Meer en geconcludeerd is dat deze niet negatief beïnvloed wordt door de uitbreiding van de camping.

De uitgevoerde quickscan is dan ook voldoende voor wat betreft een onderbouwing in de bestemmingsplanprocedure. We hebben geen reden om te twifelen aan de deskundigheid van het betreffende bureau en zo ook niet aan de conclusies genoemd in het rapport. In de uitvoeringsfase zal rekening gehouden worden met het broedseizoen. Tevens worden de overige aanbevelingen uit het onderzoek opgevolgd en zal voor het weghalen van de opgaande beplanting onderzoek gedaan worden op het voorkomen van (tijdelijke) verblijfplaatsen van vleermuizen. Dit alles zoals verwoord in de gedane aanbevelingen in de rapportage 'Natuurwaarden van bosgebied bij Camping de Haas'. Indien blijkt dat hiervoor uiteindelijk ontheffingen, nadere onderzoeken e.d. nodig zijn op basis van de flora- en faunawet zal hier t.z.t. ook aan worden voldaan.

- h. De camping is een inrichting zoals bedoeld in de Wet milieubeheer en valt onder het Activiteitenbesluit. In dit besluit zijn regels opgenomen, onder andere over geluid, waaraan de camping moet voldoen. Bij naleving van deze regels hoeft niet voor onaanvaardbare geluidhinder te worden gevreesd. Stembeluid valt niet onder deze regels. In de VNG- brochure Bedrijven en Milieuzonering is een kampeerterrein aangemerkt als een categorie 3 bedrijf met een richtafstand van 50 meter. Deze afstand wordt geadviseerd in het kader van geluid. De genoemde VNG-brochure kent richtafstanden welke gemotiveerd kunnen worden toegepast en waar dan ook tevens gemotiveerd van kan worden afgeweken, zoals ook bevestigd is in relevante jurisprudentie. Gemeten wordt vanaf de bestemmingsgrens 'Recreatie' tot op de dichtstbijzijnde gevel bedraagt circa van de woningen. De afstand welke in acht genomen wordt bedraagt voor de woningen Bijsterweg 18, 20, 22 en 3 circa 35 meter. De camping is met name ingericht met stacaravans en vaste plaatsen. Er zijn geen luidruchtige sport- en spelvoorzieningen aanwezig, rijdt nauwelijks verkeer over de camping en de entree met voorzieningen ligt op ruim 170 meter afstand van de betreffende woningen. Gelet op de inrichting van de camping en de afschermdende groene gordel achtten wij het acceptabel dat de camping zich in noordelijke richting kan uitbreiden en dat daarmee

afgeweken wordt van (oftewel gemotiveerd wordt toegepast) de richtafstanden uit de VNG-brochure van 50 meter.

Voor wat betreft de opmerking over het betrekken van Bijsterweg 1 in het kader van geluid. Een belanghebbenden tijdens een procedure voorbereidingsbesluit en/of bestemmingsplan is een ander begrip dan in het kader van de Wet geluidhinder.

- i. Ten aanzien van de vermeende waardevermindering van de kavel nog het volgende. De Wet ruimtelijke ordening bevat een regeling over zogeheten planschade. Een verzoek tot planschade kan te zijner tijd worden ingediend bij het college van burgemeester en wethouders. Zodra het schadeveroorzakende besluit onherroepelijk is geworden kan het college het verzoek tot planschade in behandeling nemen.
- j. Bedrijfsverplaatsing is een kostbare zaak voor de ondernemer. Zoals eerder aangegeven bevindt de bestaande camping zich in de recreatiezone Rondom het Veerse Meer en wordt de omgeving gekenmerkt door recreatieve voorzieningen. De camping is al ruim 30 jaar aanwezig op de betreffende locatie en kent veel vaste gasten. De camping kenmerkt zich vanwege de nabije ligging aan het Veerse Meer en aansluitend aan de kern van Oud-Sabbinge. Naast het feit dat bedrijfsverplaatsing een kostbare zaak is en een forse investering vraagt van de ondernemer, speelt de locatie een grote rol.

De betreffende rapportage is een van de projecten genoemd in de Gebiedsvisie Rondom het Veerse Meer. Deze Gebiedsvisie is opgesteld om in een tijdbestek van 15 jaar de genoemde projecten vorm te geven. Op dit moment is dit project nog niet opgestart. Het deelproject "Verbetering van de uitstraling van de kernen Oud-Sabbinge en Wolphaartsdijk", nummer 70101, kent de volgende onderzoeksopdracht *Opstellen optimaliseringsplan / beeldkwaliteitsplan voor de openbare ruimte van de kernen Oud-Sabbinge en Wolphaartsdijk waarin evt. opgenomen de verplaatsing van camping 'De Haas' en woningbouw met passende uitstraling op de huidige locatie van de camping ter financiering van de verplaatsing*. Hierin wordt woningbouw op de huidige locatie voorzien als mogelijke bron voor financiering voor verplaatsing van de camping. Echter, woningbouw op deze locatie is een ongewenste ontwikkeling vanuit volkshuisvestelijk beleid. Ingestoken wordt, zoals vermeld in het bestemmingsplan 'Bebouwde kom Oud-Sabbinge' naar het opvullen van open gaten in de bebouwing en verouderde woonbebouwing herstructureren, voorzover dit een kwaliteitsimpuls voor de bestaande omgeving betekent en geen afbreuk wordt gedaan aan behoudenswaardige aspecten.

- k. Eerder is al ingegaan op de bevindingen van de Toetsingscommissie Rondom het Veerse Meer. Er wordt dan ook verwezen naar de beantwoording in punt c.

Oud-Sabbinge is op nog geen kilometer gelegen van 't Veerse Meer. Rondom deze kern zijn diverse recreatieve voorzieningen aanwezig waaronder campings. Het is feitelijk zo dat direct rondom de kern agrarisch landschap aanwezig is. Dit neemt echter niet weg dat de kern gelegen is in een recreatieve zone.

De ontwikkeling van camping de Haas is beoordeeld door de provincie Zeeland op basis van het Omgevingsplan Zeeland. Hierin wordt ruimte geboden voor nieuwe ontwikkelingen, maar de inpassing mag niet ten koste gaan van omgevingskwaliteiten. Daarom is onderscheid gemaakt in twee gebiedsgerichte strategieën, namelijk 'beschermen' en 'ruimte voor nadere afweging'. Dit laatste is van toepassing op camping de Haas. Bij de afweging of het initiatief past binnen provinciaal beleid wordt gekeken of het een gewenste ontwikkeling is, en worden aspecten als locatiekeuze, vormgeving, bijdrage versterking omgevingskwaliteiten en de wettelijke eisen afgewogen.

De ontwikkeling van camping de Haas past binnen provinciaal beleid ten aanzien van recreatie. Het gaat hierbij voornamelijk om het realiseren van een kwaliteitsimpuls. Deze wordt mede beoogd door middel van het vergoten van de standplaatsruimte. Door dat voldaan wordt aan een goede landschappelijke inpassing, verevening en de boscompensatie krijgt camping de Haas op basis van provinciaal beleid de mogelijkheid om de kwaliteitsslag te maken.

Het Omgevingsplan Zeeland geeft het volgende aan ten aanzien van compensatie: Het Zeeuwse bosbeleid is uitgewerkt in de Provinciale Bosnota Zeeland. Bestaande bossen worden door de Boswet beschermd. De totale oppervlakte bos/natuur mag ter plaatse niet

afnemen. Bovendien dient ook in dit geval de procedure van de Boswet gevolgd te worden en dient via bosvorming elders binnen de EHS het Zeeuwse bosareaal als geheel uiteindelijk in stand te blijven.

De Boswet regelt de kwantitatieve instandhouding van ons bosbezit. Door het stelsel van kapmeldingen en herplantplicht bewaakt de provincie de omvang van het Zeeuwse bosareaal. Naast de bescherming van de Boswet worden houtopstanden beschermd door regels in het omgevingsplan (basisbescherming EHS en compensatiebeginsel) en door de gemeenten gestelde regels op grond van de APV en het gemeentelijke bestemmingsplan. De provincie is belast met de handhaving van de Boswet.

Het compensatiebeginsel is van toepassing voor de volgende gebieden:

- bestaande natuurgebieden en gebieden van ecologische betekenis;
- bossen en landschappelijke beplantingen vallend onder de Boswet.

Het compensatiebeginsel geldt voor alle ingrepen in of nabij de aangewezen gebieden die schade toebrengen aan of anderszins negatieve effecten hebben op de waarden van het betreffende gebied. In principe mogen deze ingrepen niet plaatsvinden. Het compensatiebeginsel is alleen aan de orde als na toepassing van de wettelijke en planologische beschermingsregiems geconcludeerd wordt dat de ruimtelijke ingreep wordt toegestaan.

Uitgangspunt bij toepassing van het compensatiebeginsel is dat door het treffen van mitigerende en, indien deze onvoldoende zijn, tevens compenserende maatregelen geen 'nettoverlies' aan aanwezige waarden resteert. Toepassing van het compensatiebeginsel geschiedt door achtereenvolgens de volgende stappen te doorlopen:

1. Landschappelijke inpassing en mitigatie:

De initiatiefnemer is verplicht om zoveel mogelijk invulling te even aan de landschappelijke inpassing en mitigatie. onder mitigatie wordt verstaan het voorkomen of verminderen van de nadelige effecten.

2. Direct fysieke compensatie:

a) van de oppervlakte: Het betreft compensatie van het areaal waarop na het treffen van mitigerende maatregelen nog belangrijke nadelige effecten resterend. De fysieke compensatie dient aansluitend aan of in de directe omgeving van het aangetaste gebied gerealiseerd te worden. Uitgegaan wordt van een basisinrichting waarbij de verloren gegane kwaliteiten weer kunnen worden ontwikkeld.

b) van het kwaliteitsverlies: Hiervan is sprake omdat er een periode moet worden overbrugd, waarin de waarden van het nieuw ingerichte vervangende gebied zich kunnen ontwikkelen tot het kwaliteitsniveau dat verloren is gegaan. De hoogte van de kwaliteitstoelage is afhankelijk van de herstelperiode van het desbetreffende natuurdoeltype. Met betrekking tot de vervangbaarheid worden 4 categorieën onderscheiden:

I. zeer snel vervangbaar (herstel binnen 5 jaar): geen toeslag;

II. snel (binnen 10 jaar) herstel/vervangbaar; toeslag: 1/3 van de kosten voor de fysieke compensatie;

III. vervangbaar (herstel binnen 25 jaar); toeslag: 2/3 van de kosten voor de fysieke compensatie; en

IV. moeilijk resp. niet vervangbaar (herstel langer dan 25 jaar); in deze (naar verwachting slechts zeer zeldzaam voorkomende) gevallen zal van geval tot geval bezien moeten worden hoe de zeldzame kwaliteit weer kan worden geregenereerd.

Voor bos zonder natuuraccent is het gewenst de compensatie van kwaliteitsverlies te realiseren via beperkte kwantitatieve (over)compensatie.

3. Financiële compensatie:

Dit is slechts aan de orde indien en voorzover direct fysieke compensatie (2a en 2b) door de initiatiefnemer redelijkerwijs niet of slechts ten dele mogelijk is. De financiële compensatie omvat behalve de kwaliteitstoelage ook het voor verwerving en inrichting benodigde bedrag. Dit bedrag zal als provinciaal budget gelabeld ondergebracht worden in het Groenfonds van de provincie Zeeland.

De eerste stap is uitgevoerd d.m.v. het onderzoek naar natuurwaarden, hierin worden aanbevelingen gedaan om de nadelige gevolgen van het verdwijnen van het ruilverkavelingbosje te voorkomen. Het uitgevoerde onderzoek geeft aan dat er ten aanzien van het ruilverkavelingbosje sprake is van een beperkte waarde aan flora en fauna. Hierna is gekeken naar de mogelijkheden van direct fysieke compensatie.

Met betrekking tot de locatie voor de benodigde boscompensatie het volgende. Het uitbreiden van camping de Haas is een traject wat al jaren loopt, hiervoor is tevens al eerder een planologische procedure doorlopen welke is stopgezet. Al in de jaren '90 is gebleken dat er weerstand bestond tegen het verdwijnen van het dorpsbos. Ook gedurende de planologische procedure uit 2005 zijn kritische geluiden te horen geweest inzake het verdwijnen van het ruilverkavelingbosje. Er zijn destijds, zowel in de jaren '90 als in 2006 diverse gesprekken gevoerd met direct omwonenden en de 'Vereniging Gemeenschap Wolfaartsdijk' heeft zich hier ook tegen verzet. Destijds is duidelijk een signaal afgegeven richting de gemeente. Hoewel compensatie niet in de directe nabijheid hoeft plaats te vinden, hebben de geluiden vanuit de omgeving ons doen besluiten om te zoeken naar een compensatielocatie in de directe omgeving van de kern.

Om een volwaardig bos te kunnen realiseren is in de nabije omgeving gezocht naar een locatie welke voldoende ruimte biedt. Dit is gevonden ten noorden van de kern aan de westzijde van de Bijsterweg. Verder is een toeslag van 1/3 opgelegd vanuit provinciaal beleid. Het maximale verlies van de oppervlakte, zo'n 2,5 hectare, wordt dan ook gecompenseerd met het realiseren van een bos van circa 3,6 hectare in de nabije omgeving.

De provinciale Bosnota is overigens vastgesteld door Gedeputeerde Staten van Zeeland d.d. 31 januari 1995.

Het Landschapsontwikkelingsplan waaraan gerefereerd wordt is een beleidsdocument van de gemeente Goes en spreekt zich uit over het ruimtelijk wensbeeld ten aanzien van landschap in de toekomst. De in het LOP opgenomen wensbeeld voor de toekomst ten aanzien van het landschap komt niet in het gedrang door de ontwikkeling ten aanzien van camping de Haas / inplanten nieuwe bos

- I. Wij achtten op basis van hetgeen de initiatiefnemer heeft aangeleverd voldoende gewaarborgd dat het plan economisch uitvoerbaar is. Hiervan is een verkorte weergave te vinden in het ontwerpbestemmingsplan. Een exploitatieplan opstellen is een verplichting in de Wro. Hiervan kan worden afgeweken indien het verhaal van kosten over de in het plan of besluit begrepen anderszins verzekerd zijn. Dit is het geval indien de gemeente en de initiatiefnemer een privaatrechtelijke overeenkomst hebben gesloten over de verdeling van kosten. Voor camping de Haas is dit laatste het geval. Privaatrechtelijk zijn met de initiatiefnemer overeenkomsten gesloten o.a. inzake verevening, boscompensatie en aankoop van gronden met bijbehorende kosten. Het opstellen en ter inzage leggen van een exploitatieplan is derhalve niet aan de orde. Inzicht in exploitatiegegevens in een vertrouwelijke aangelegenheid, hoofdstuk 6 geeft een samenvatting van deze gegevens en voldoet dan ook aan de gestelde eisen van de Wro.

Conclusie

De ingediende zienswijze is ontvankelijk, deels gegrond, voor wat betreft de calamiteitenontsluiting en voor het overige ongegrond.