



Rothuizen van Doorn 't Hooft Architecten Stedenbouwkundigen Breda Middelburg

GEMEENTE NOORD-BEVELAND

Bestemmingsplan
'Camping Anna-Friso 2010'



Vastgesteld door de raad van de gemeente Noord-Beveland
bij besluit van

, voorzitter

, griffier



Rothuizen van Doorn't Hooft
Architecten Stedenbouwkundigen



Breda Reduitleaan 31
Postbus 2128 4800 CC
telefoon: +31 (76) 5317444
fax: +31 (76) 5317455

email: rdh@rdh.nl

Breda Middelburg

gemeente
titel
IMRO nummer
projectnummer
status

Voorontwerp
Ontwerp
Vastgesteld

Noord-Beveland
Bestemmingsplan 'Camping Anna-Friso 2010'
NL.IMRO.1695.BPAnnaFriso10-VA01
NB3020
definitief

10 maart 2010
24 juni 2010
28 oktober 2010



TOELICHTING

TOELICHTING

behorende bij het bestemmingsplan 'Camping Anna-Friso 2010' in de gemeente Noord-Beveland.

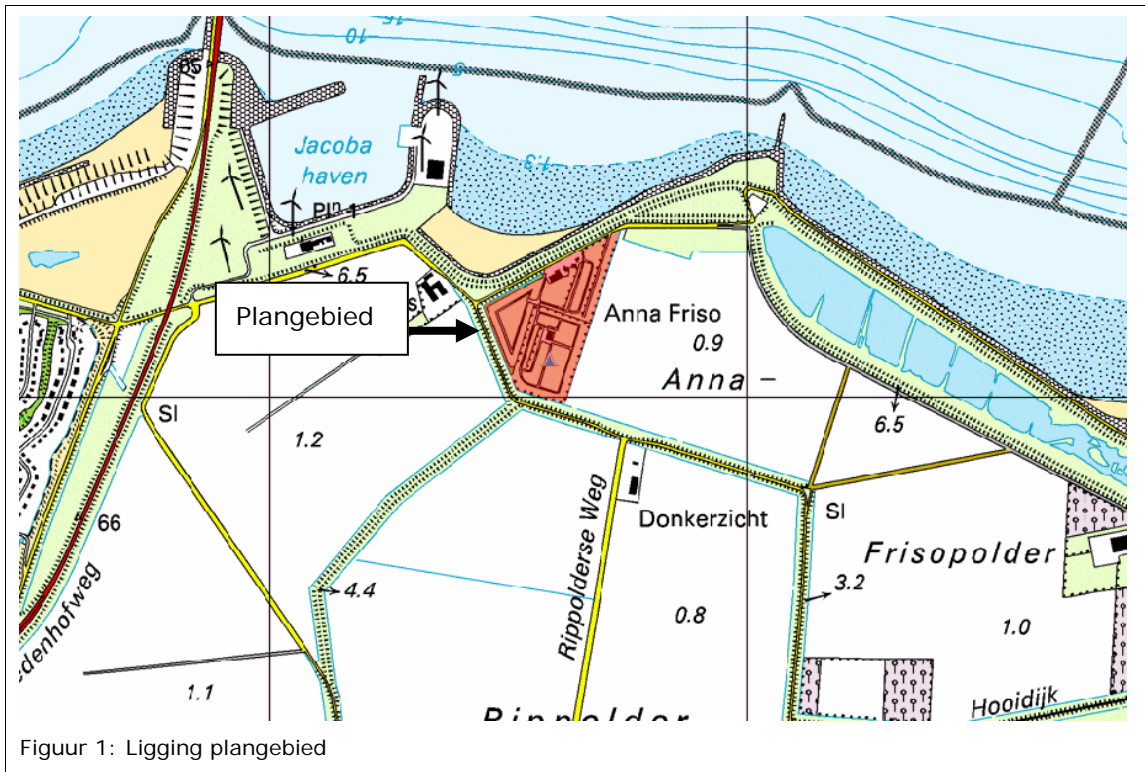
INHOUD

1	INLEIDING	3
	1.1 Aanleiding	3
	1.2 Vigerende bestemmingplannen	3
	1.3 Opzet van de toelichting	4
2	HUIDIGE SITUATIE	5
	2.1 Buitengebied Noord-Beveland	5
	2.2 Plangebied	5
3	BELEIDSKADERS	9
	3.1 Rijksbeleid	9
	3.2 Provinciaal beleid	10
	3.3 Regionaal beleid	13
	3.4 Gemeentelijk beleid	14
	3.5 Toetsing beleidskaders	17
4	KWALITEIT VAN DE LEEFOMGEVING	19
	4.1 Bodemverontreiniging	19
	4.2 Archeologie en Cultuurhistorie	19
	4.3 Water	20
	4.4 Natuur	25
	4.5 Milieuhinder	28
	4.6 Geluidhinder	28
	4.7 Luchtkwaliteit	29
	4.8 Geurhinder	30
	4.9 Verkeer	30
	4.10 Externe veiligheid	30
	4.11 Overige belemmeringen	33
5	PLANBESCHRIJVING	35
6	JURIDISCHE ASPECTEN	39
	6.1 Planvorm	39
	6.2 Toelichting op de artikelen	39
	1 Inleidende regels	39
	2 Bestemmingsregels	39
	3 Algemene regels	41
	4 Overgangs- en slotregels	42
7	HANDHAVING	43
8	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	45

9	MAATSCHAPPELIJKE TOETSING EN OVERLEG	47
9.1	Maatschappelijke toetsing	47
9.2	Overleg	47

BIJLAGEN:

1. Wateradvies waterschap Zeeuwse Eilanden



1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Aanleiding voor dit bestemmingsplan is de kwaliteitsverbetering van camping Anna-Friso. Camping Anna-Friso ligt ten noordwesten van het dorp Kamperland aan de Oosterschelde. Het betreft een recreatiebedrijf met 255 standplaatsen. Ofschoon er sprake is van een goed bedrijf in zijn soort, blijft de aandacht voor kwaliteitsverbetering van groot belang. Om aan de toekomstige marktvrage te kunnen voldoen is kwaliteitsverbetering een noodzakelijk aspect. Kwaliteitsverbetering van camping Anna-Friso wordt beoogd door onder meer het creëren van grotere standplaatsen met betere standplaatsvoorzieningen.

De gemeente is verplicht om de bestemmingsplannen via internet beschikbaar te stellen. Gelijktijdig met de actualisering van de bestemmingsplannen krijgt de digitalisering van deze plannen vorm. Met behulp van de IMRO-codering zullen de digitale bestemmingsplannen uitwisselbaar zijn. Onderhavig bestemmingsplan is IMRO gecodeerd; de IMRO codering is NL.IMRO.1695.BPAnnaFriso10-0N01.

In figuur 1 en 2 zijn respectievelijk de ligging van het plangebied en een straatnamenkaart weergegeven.

1.2 Vigerende bestemmingplannen

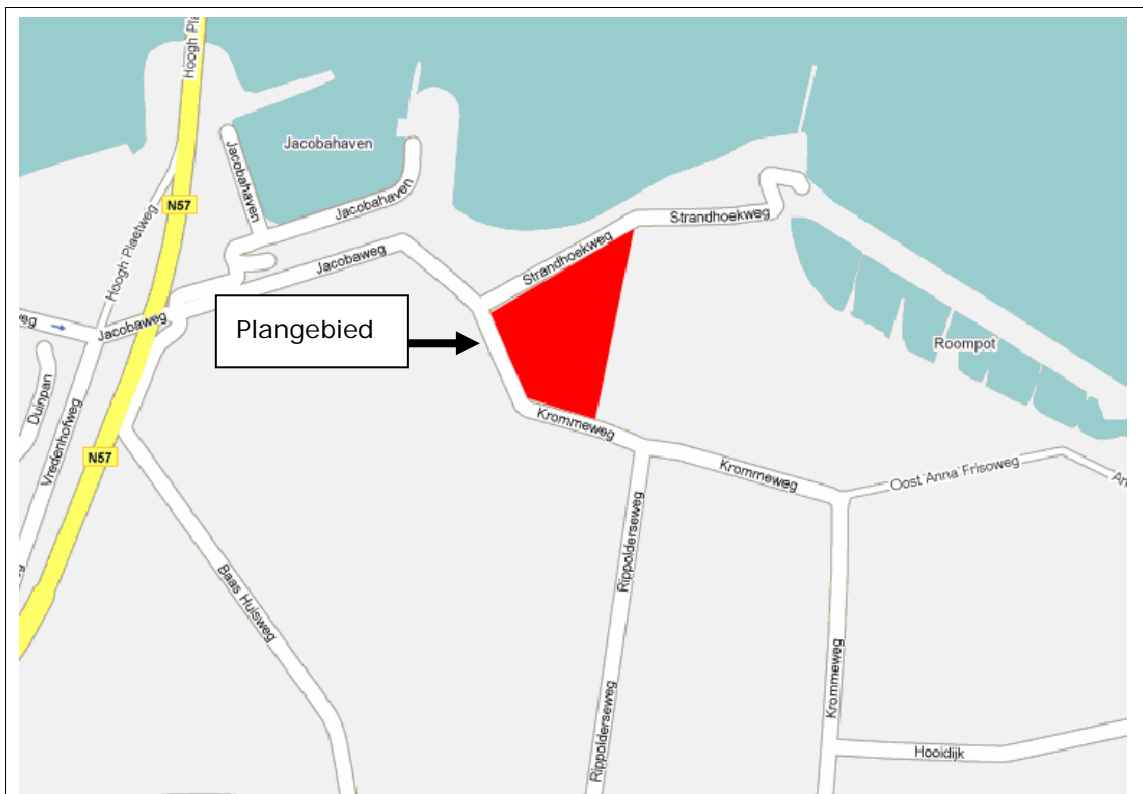
Het bestemmingsplan 'Camping Anna Friso' is d.d. 16 februari 1970 vastgesteld door de gemeenteraad en d.d. 14 juli 1970 gedeeltelijk goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Zeeland. Enkele bepalingen in de voorschriften zijn destijds niet goedgekeurd. De gewijzigde voorschriften zijn d.d. 22 februari 1971 vastgesteld door de gemeenteraad en d.d. 29 juni 1971 goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Zeeland. In het bestemmingsplan 'Camping Anna Friso II', vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 7 maart 1977 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Zeeland d.d. 8 augustus 1977, is een uitbreiding van 1 hectare mogelijk gemaakt. Op 3 december 1996 is de 1^e wijziging van het bestemmingsplan 'Camping Anna Friso' vastgesteld ten behoeve van de bouw van een toiletgebouw.

Op grond van de vigerende bestemmingsplannen 'Camping Anna Friso' en 'Camping Anna Friso II', geldt ter plaatse van de camping voornamelijk de bestemming 'Kampeerterrain'. Het bestemmingsplan is opgesteld volgens destijds geldende inzichten. Dat heeft geresulteerd in een zeer gedetailleerde bestemmingsplanmethodiek, welke niet meer in overeenstemming is met de huidige praktijk waarin gestreefd wordt naar een beperking van de bureaucratie en vermindering van de regeldruk. De vigerende bestemmingsplannen voorzien derhalve niet in de beoogde herstructurering.

Door middel van onderhavig bestemmingsplan worden het vigerend bestemmingsplan aangepast aan de huidige planologische inzichten, dat wil zeggen een globale planopzet die ruimte biedt voor een flexibele inrichting van het campingterrein en die het mogelijk maakt om zonder onnodige belemmeringen in te spelen op gewijzigde marktomstandigheden.

1.3 Opzet van de toelichting

Een bestemmingsplan bestaat uit een toelichting, regels en kaart. De kaart vormt het juridisch bindende gedeelte van het plan. Daarop wordt een toelichting gegeven. In de onderhavige toelichting worden de uitgangspunten voor het bestemmingsplan 'Camping Anna-Friso 2010' weergegeven. Hoofdstuk 2 beschrijft de bestaande situatie. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op het ruimtelijk beleid dat op de beoogde ontwikkeling van toepassing is. De milieu- en duurzaamheidsaspecten worden behandeld in hoofdstuk 4. Een beschrijving van de beoogde ontwikkeling is opgenomen in hoofdstuk 5. In hoofdstuk 6 wordt de juridische vorm van het bestemmingsplan beschreven. De wijze van handhaven is opgenomen in hoofdstuk 7. De economische uitvoerbaarheid komt in hoofdstuk 8 aan de orde en tot slot wordt in hoofdstuk 9 de maatschappelijke toetsing en overleg behandeld.



Figuur 2: Straatnamenkaart

2 HUIDIGE SITUATIE

Voor het formuleren van beleid en het opstellen van het bestemmingsplan is het van belang dat de uitgangspunten en de huidige situatie van het plangebied goed in beeld worden gebracht. Met het oog hierop is het plangebied geïnventariseerd en geanalyseerd.

2.1 Buitengebied Noord-Beveland

De gemeente Noord-Beveland beslaat een oppervlakte van ruim 12.000 hectare en wordt gevormd door een eiland met een oppervlakte van 8.607 hectare. Het eiland wordt omgeven door de Noordzee, de Oosterschelde en het Veerse Meer. Het eiland is als het ware aan vier punten opgehangen aan de eilanden Schouwen-Duiveland, Walcheren en Zuid-Beveland middels de Zandkreekdam (1960), de Veerse Dam (1961), de Zeelandbrug (1965) en de Oosterscheldekering (1986). Het grondgebruik is overwegend agrarisch. Het ontstaan van het Veerse Meer, aan de zuidkant van Noord-Beveland, heeft grote gevolgen gehad voor de recreatieve ontwikkeling van het eiland. Lange tijd was Noord-Beveland met de andere Zeeuwse eilanden verbonden middels veerboten. Door de realisatie van dammen werd het eiland voor het eerst verbonden met het vasteland. Het eiland ontwikkelde zich door de betere bereikbaarheid. Het inwonertal bedroeg op 1 januari 2010 7.397.

Door de aanwezigheid van de zee en het Veerse Meer met de bijbehorende stranden, is Noord-Beveland een aantrekkelijk recreatiegebied voor watersporters. De recreatievoorzieningen zijn dan ook vrijwel allemaal aan de rand van het eiland gesitueerd. Aan de noordwest- en zuidkant van het eiland bevindt zich de grootste concentratie aan verblijfsrecreatieve voorzieningen. Dagrecreatie vindt langs een groot deel van de kustlijn plaats. Op het westelijk deel van het eiland langs het Veerse Meer en de Noordzeekust voor de Banjaard is de dagrecreatie het meest intensief van karakter. De nabijgelegen Oosterscheldekering en het werkeiland Neeltje Jans vormen attracties van formaat. De aanwezigheid van aantrekkelijke kernen en de landschappelijke variatie maken Noord-Beveland ook uitermate geschikt voor extensieve, op de beleving van natuur, landschap en karakteristieke dorpen gerichte vormen van recreatie. De plattelandswegen en vooral de dijkwegen vervullen mede een functie in het recreatief wandelen, fietsen en skaten.

2.2 Plangebied

Camping Anna-Friso ligt ten noordwesten van het dorp Kamperland aan de Oosterschelde. De locatie is gelegen nabij het Noordzeestrand, het Veerse Meer en de Oosterscheldekering. Het omliggende gebied bestaat grotendeels uit agrarisch landschap, waar in de loop der jaren grote recreatie-enclaves zijn ontstaan zoals de Roompot en de Banjaard. Camping Anna-Friso neemt in dat geheel een bescheiden ruimtelijke positie in.

De totale omvang van camping Anna-Friso bedraagt 5 hectare en omvat de percelen kadastraal bekend gemeente Wissenkerke, sectie S, nummers 9, 10, 11 en 12, plaatselijk bekend als Strandhoekweg 1 te Kamperland. De camping beschikt in totaal over 255 plaatsen, bestaande uit 215 jaarstandplaatsen, 13 seizoensplaatsen en 27 toeristische plaatsen. De camping kan dan ook worden getypeerd als een campingterrein met overwegend vaste jaarstandplaatsen. Bij volle bezetting loopt het aantal tijdelijke inwoners op tot circa 750 verdeeld over meerdere nationaliteiten. Het bedrijf is het gehele jaar geopend.

Nabij de intree is de receptie, de campingwinkel, de kantine en de recreatiezaal gesitueerd. Tevens ligt hier een parkeerterrein voor bezoekers. Middels een slagboom is het feitelijke kampeerterrein te betreden. Verspreid over het kampeerterrein zijn voorzieningen zoals toiletgebouwen en speeltuinen aanwezig. De paden op het terrein zijn verhard, de standplaatsen zelf zijn onverhard.

Op de camping wordt, zowel overdag als in de avonduren, een aantal activiteiten georganiseerd. Zo zijn er onder andere in de kantine recreatiemogelijkheden en is er een recreatiezaal met een animatieprogramma voor jong en oud. Tevens worden er regelmatig sport- en spelevenementen, barbecues, knutselmiddagen en voorstellingen georganiseerd. Er zijn daarnaast dagrecreatieve voorzieningen zoals de mogelijkheid tot het verhuur van skelters en speel- en sportveldjes. Buiten het toeristisch seizoen vinden de activiteiten meer incidenteel plaats.

Sterke punten

- De locatie:

- het recreatieterrein wordt omgeven door natuur en agrarisch landschap en grenst aan het grootste nationale park van Nederland de Oosterschelde;
- het recreatieterrein ligt direct aan een zandstrand met uitstekend zwem- en viswater;
- het recreatieterrein is omzoomd door een gesloten groen haag en bestaat uit ruime standplaatsen op een grasmat;
- typische Zeeuwse plaatsen als Kamperland, Middelburg, Zierikzee en Veere zijn nabij;

- Bedrijfsleiding:

- het bedrijf wordt geleid door een enthousiaste, initiatiefrijke en gastvrije leiding met ruime ervaring;
- er zijn samenwerkingsprojecten met derden, zoals de Oosterscheldecampings;

- Voorzieningen:

- het bedrijf beschikt over alle basisvoorzieningen;
- het bedrijf beschikt over een gezellige kantine met eetgelegenheid, bar en terras;
- het bedrijf beschikt over een recreatiezaal met in het hoogseizoen een recreatieteam.

Zwakke punten

- Accommodaties:

- deels verouderde stacaravans;
- onvoldoende luxe voorzieningen;
- de markt vraagt om luxe standplaatsen op ruime percelen; hieraan kan momenteel niet in voldoende mate worden voldaan;

- Economie:

- een vergroting van de rentabiliteit is nodig om de wens vanuit de markt naar meer ruimte en luxe te kunnen verwezenlijken.

In figuur 3 is middels een luchtfoto de bestaande situatie weergegeven en daarnaast zijn in figuur 4 foto's van het plangebied weergegeven.



Figuur 3: Luchtfoto bestaande situatie



Figuur 4: Foto's plangebied

3 BELEIDSKADERS

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de beleidsdoelstellingen van het rijk, de provincie en de gemeente welke van invloed zijn op de beoogde ontwikkeling.

3.1 Rijksbeleid

Nota Ruimte

De Nota Ruimte, welke in werking is getreden op 27 februari 2006, bevat het nationaal ruimtelijk beleid tot 2020, waarbij de periode 2020 tot 2030 geldt als doorkijk naar de lange termijn. Hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid is ruimte te scheppen voor de verschillende ruimtevragende functies op het beperkte oppervlak dat in Nederland ter beschikking staat. Meer specifiek richt de rijksoverheid zich hierbij op vier algemene doelen, te weten versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland, bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland, borging en ontwikkeling van belangrijke nationale en internationale ruimtelijke waarden alsmede de borging van de veiligheid. In de strategische nota zijn rijksverantwoordelijkheden en die van anderen op hoofdlijnen helder onderscheiden. Het is de taak van het Rijk om andere overheden te voorzien van een zogenaamde goede gereedschapskist voor de uitvoering van het ruimtelijk beleid. Daarmee keert het kabinet terug naar de eigenlijke uitgangspunten van het ruimtelijk rijksbeleid, die onder meer tot uiting komen in het decentrale planingsstelsel met een centrale rol voor de gemeentelijke bestemmingsplannen, en verschuift het accent van ordening naar ontwikkeling. De nota bevat generieke regels ter waarborging van de algemene basiskwaliteit, de ondergrens voor alle ruimtelijke plannen, waaraan alle betrokken partijen zijn gebonden.

De rijksoverheid streeft naar basiskwaliteit voor landschapsontwikkeling en biedt kansen aan wonen, werken en recreëren in het buitengebied. Er is in de nota geen concrete landelijke ruimteclaim voor recreatie opgenomen. Het huidige aanbod toeristisch-recreatieve voorzieningen voldoet echter, zowel kwalitatief als kwantitatief, niet aan de huidige wensen. De samenstelling van de bevolking en het toenemende belang van vrijetijdsbesteding vragen om nieuwe vormen en om aanpassingen van bestaande recreatieve voorzieningen. De recreatiesector krijgt de ruimte om te kunnen anticiperen op de veranderende behoefte van de samenleving. Er dient rekening te worden gehouden met nieuwe vormen van recreatie en toerisme en met mogelijke uitbreiding of aanpassing van bestaande toeristische en verblijfsrecreatieve voorzieningen in combinatie met kwaliteitsverbetering. Provincies worden dan ook gestimuleerd voldoende ruimte te bieden aan de recreatiesector.

In de Nota Ruimte is tevens een aantal gebieden aangewezen als nationaal landschap. Noord-Beveland is hiertoe niet aangemerkt.

Richtlijn Strategische Milieubeoordeling en de milieueffectrapportage

Per 21 juli 2004 is een Europese richtlijn van kracht voor Strategische Milieubeoordeling (SMB). In september 2006 is deze richtlijn vertaald in de Wet Milieubeheer. Conform de SMB dient de milieubeoordeling op strategisch niveau plaats te vinden. Een SMB vindt dus plaats tijdens de planvorming en niet pas wanneer er sprake is van concrete projecten. Een SMB is verplicht bij wettelijke of bestuursrechtelijke plannen die een kader scheppen voor concrete milieueffectrapportage (m.e.r.) beoordelingsplichtige of m.e.r.-plichtige activiteiten of waarvoor een passende beoordeling nodig is in het kader van de Vogel- en Habitatrichtlijn.

Er geldt een m.e.r.-beoordelingsplicht voor de aanleg, wijziging of uitbreiding van een recreatieve of toeristische voorziening met een oppervlakte van 10 hectare of meer in een gevoelig gebied. Het beoogde plan omvat enkel de herstructurering van het bestaande campingterrein. Gezien er feitelijk niet gebouwd wordt en de grootte van het plangebied niet toeneemt, is een m.e.r.-beoordeling niet aan de orde. Omdat het plangebied iets wordt vergroot geldt er geen m.e.r.-beoordelingsplicht en geldt tevens de verplichting voor een SMB niet. Een uitzondering op deze vrijstelling zou kunnen gelden wanneer er sprake zou zijn geweest van een ontwikkeling in een als Habitatrichtlijngebied aangewezen gebied. Dit laatste is met het onderhavige plan niet van toepassing.

Het Rijk heeft in de Nota Ruimte aangegeven dat de verantwoordelijkheden voor de ruimtelijke ordening neergelegd dienen te worden daar waar deze thuishoren. Voor het onderhavige plangebied kent de Nota Ruimte voorts geen specifieke uitgangspunten, behalve dat gemeente en provincie zorg dienen te dragen voor een integraal ruimtelijk beleid ter waarborging van de basiskwaliteit. Eén en ander geldt tevens voor zaken als het definiëren en realiseren van milieukwaliteit en het beheer van het water. De Oosterschelde is één van de Nederlandse Natura 2000 gebieden. Activiteiten of projecten uitvoeren die de natuur kunnen schaden zonder vergunning is strafbaar. Het beoogde plan is zodanig klein dat een m.e.r.-plicht of m.e.r.-beoordelingsplicht niet van toepassing is. Omdat het plangebied niet in een Habitatrichtlijngebied is gelegen, is bijgevolg ook een SMB niet aan de orde.

3.2 Provinciaal beleid

Omgevingsplan Zeeland

Het Omgevingsplan Zeeland 2006-2012 is het beleidsplan van de provincie dat op hoofdlijnen aangeeft hoe de provincie er over vijftien tot twintig jaar uit moet zien. Het Omgevingsplan is richtinggevend voor de ruimtelijke ontwikkeling van Zeeland. Plannen van de provincie, van andere overheden en van andere organisaties moeten voldoen aan de beleidsvarianten zoals die in het Omgevingsplan zijn vastgelegd. Voor de gemeenten is een belangrijke rol weggelegd bij de handhaving van het beleid, met name via het instrument van bestemmingsplannen en milieuhandhaving.

Duurzaam ontwikkelen

Duurzaam ontwikkelen vormt het centrale uitgangspunt voor het Omgevingsplan. Dit uitgangspunt is uitgewerkt in drie hoofddoelstellingen van beleid te weten het versterken van de bijzondere Zeeuwse omgevingskwaliteiten, het faciliteren van de noodzakelijke en gewenste economische dynamiek en het bevorderen van de sociaal-culturele dynamiek en het vasthouden aan een gematigde bevolkingsgroei. Middels dit bestemmingsplan wordt ingegaan op de eerste twee hoofddoelstellingen.

Versterken van de bijzondere Zeeuwse omgevingskwaliteiten

Het Omgevingsplan biedt meer ruimte voor nieuwe ontwikkelingen, maar de inpassing van deze ontwikkelingen mogen niet ten koste gaan van de omgevingskwaliteiten. Derhalve is onderscheid gemaakt in een tweetal gebiedsgerichte strategieën, te weten beschermen en ruimte voor een nadere afweging. Ter plaatse van de ontwikkelingslocatie geldt dat er ruimte voor nadere afweging is. Bij het afwegen van de inpassing van nieuwe ontwikkelingen spelen de volgende aspecten bij deze strategie een rol:

- **gewenste ontwikkeling:** De keuze voor wat wenselijke ontwikkelingen zijn wordt ingegeven op basis van de gewenste economische en sociaal-culturele en ruimtelijke dynamiek. Het al dan niet wenselijk zijn van een ontwikkeling wordt veelal ingegeven door beleidskeuzes;
- **locatiekeuze:** De locatiekeuze is sterk van invloed op het effect dat een ontwikkeling heeft op de omgevingskwaliteit. Als de verschillende omgevingskwaliteiten op een goede manier geanalyseerd worden dan werken ze sturend op de locatiekeuze. De mate van sturing zal per locatie verschillend uitpakken vanwege de verschillen in omgevingskwaliteit;
- **vormgeving:** Nieuwe ontwikkelingen dienen de omgevingskwaliteiten te benutten. Door de vormgeving van de bebouwde en de onbebouwde omgeving van de nieuwe ontwikkeling wordt hier invulling aan gegeven. De vormgeving van nieuwe bebouwing dient dan ook qua hoogte, massa, materiaalgebruik, schaal en maatverhouding aansluiting te zoeken bij de omgevingskwaliteiten van de beoogde locatie, de omgeving en de reeds gerealiseerde bebouwing. Bij de vormgeving van de onbebouwde omgeving is het minstens zo belangrijk om de omgevingskwaliteiten te benutten. Hierbij gaat het om de structuur, de inrichting en de aankleding van de onbebouwde ruimte en de aansluiting op de directe omgeving of de landschappelijke inpassing;
- **bijdrage versterking omgevingskwaliteiten:** Uitgangspunt is dat in een aantal situaties van nieuwe projecten of initiatieven een directe bijdrage geleverd moet worden aan het versterken van de omgevingskwaliteiten. De manier waarop uitwerking is gegeven aan dit principe, in een concreet project of een gebied, maakt onderdeel uit van de uiteindelijke afweging van het al dan niet inpasbaar zijn van een nieuwe ontwikkeling;
- **wettelijke eisen:** In ieder geval dient een ontwikkeling of initiatief te voldoen aan alle (sectorale) wettelijke vereisten.

Het faciliteren van de economische dynamiek

Faciliteren van de gewenste en noodzakelijke economische ontwikkeling is één van de hoofddoelstellingen van het Omgevingsplan. De uitwerking van deze doelstelling zal voor de verschillende economische sectoren anders uit moeten pakken. Met betrekking tot recreatie zet de provincie voornamelijk in op het realiseren van een gezonde en dynamische bedrijfstak met meer werkgelegenheid en toekomst in een landschappelijke omgeving en op het realiseren van een kwaliteitsimpuls. Uitgangspunt bij recreatieve ontwikkeling blijft concentratie. Het voordeel van concentratie van de verblijfsrecreatie is de onderlinge versterking van bedrijven, vergroting van het draagvlak voor voorzieningen, mobiliteitsgeleiding, zorgvuldig ruimtegebruik en het voorkomen versnippering.

Camping Anna-Friso is in het Omgevingsplan aangegeven als recreatief concentratiegebied. Het recreatief concentratiegebied omvat in dit geval een aantal recreatieve bedrijven en recreatieve voorzieningen. Op de locatie van het recreatief concentratiegebied en direct daar aansluitend, worden ontwikkelingen in de recreatiesector planologisch gestimuleerd.

In het Omgevingsplan wordt Zeeland ingedeeld in twee zones, de kustzone en het achterland. Camping Anna-Friso behoort tot de kustzone. De bestaande bedrijven in deze kustzone krijgen de mogelijkheid om op de veranderende recreatieve vraag in te spelen door het maken van een kwaliteitsslag. Dergelijke kwaliteitsslagen vergen een financiële inspanning van de bedrijven en die zullen daarom ook in staat worden gesteld om deze inspanning te leveren door ruimte te geven voor groei van het aantal eenheden op het bedrijf en bijhorende groei van de fysieke omvang van het bedrijf. Voorwaarde hiervoor is de toepassing van verevening en een goede landschappelijke inpassing. Nieuwe ontwikkelingen dienen de omgevingskwaliteiten te benutten. Rond bestaande natuurgebieden geldt een planologische afwegingszone van 100 meter. Tevens moet aantoonbaar sprake zijn van kwaliteitsverbetering van het bedrijf.

Bedrijfsmatige exploitatie

Volgens het Omgevingsplan moet bij nieuwsvestiging en uitbreiding de bedrijfsmatige exploitatie gegarandeerd worden. In het verlengde van het rijksbeleid leidt permanente bewoning binnen de verblijfsrecreatieve bestemming tot afbreuk van het recreatieve product en is derhalve niet toegestaan.

Verevening

Op basis van het in het Omgevingsplan opgenomen principe van verevening dient een rode ontwikkeling gepaard te gaan met een gelijktijdige investering in de omgevingskwaliteiten, publieke voorziening of de ruimtelijke kwaliteit. Er vindt echter enkel een kwaliteitsverbetering plaats zonder uitbreiding, het principe van verevening is derhalve niet aan de orde.

Natuurgebiedsplan Zeeland 2005

In het Natuurgebiedsplan Zeeland 2005 is onder andere de begrenzing van natuurgebieden en agrarische beheersgebieden vastgelegd, zijn de natuurdoelen per gebied beschreven, zijn de beheerspakketten met beheerders aangegeven en zijn subsidieregelingen opgenomen. Camping Anna-Friso ligt niet binnen één van de in het Natuurgebiedsplan aangewezen natuurgebieden. Langs een deel van de Krommeweg ligt een agrarisch beheersgebied welke onderdeel uitmaakt van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). De beoogde herstructurering heeft geen invloed op dit beheersgebied, gezien de feitelijke situatie niet zal wijzigen. De beoogde ontwikkeling betreft enkel een herstructurering van het bestaande terrein, het terrein zal niet vergroot worden en tevens worden de bebouwingmogelijkheden op het terrein niet wezenlijk anders.

3.3 Regionaal beleid

Beleidsplan Oosterschelde 1995-2005

De Oosterschelde is een zwaar beschermd natuurgebied. Het is aangewezen als Natura 2000-gebied onder de Natuurbeschermingswet 1998, het is wetland en nationaal park. In het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 is tevens een zoneringsingesteld met betrekking tot de toegankelijkheid van het gebied. Ten oosten van de Zeelandbrug geldt een beperkte toegankelijkheid, ter hoogte van het plangebied is dit niet van toepassing.

Het Beleidsplan Oosterschelde 1995-2005, opgesteld door de Stuurgroep Oosterschelde en d.d. 7 april 1995 vastgesteld door Provinciale Staten van Zeeland, bevat de hoofdlijnen ten aanzien van inrichting en beheer van het Oosterscheldegebied. Met de komst van het Omgevingsplan Zeeland is de formele status van het Beleidsplan Oosterschelde als Streekplan vervallen. Hoewel niet gelegen binnen het plangebied van de Oosterschelde zijn er ook binnendijkse gebieden die deel uitmaken van het ecosysteem van de Oosterschelde. Deze aan de Oosterschelde grenzende natuurontwikkelingsgebieden zullen een belangrijke bijdrage leveren aan de natuurwaarden van het Oosterscheldesysteem. Daarnaast zijn er bestaande natuurgebieden die tevens deel uitmaken van het Oosterscheldesysteem en waar de nadruk op het beheer van de natuurwaarden ligt.

Regiovisie De Bevelanden

De Bevelanden vormen binnen Zeeland in sociaal-maatschappelijk opzicht één samenhangend en geografisch duidelijk begrensde gebied. De vijf gemeenten in de Bevelanden, Borsele, Goes, Noord-Beveland, Kapelle en Reimerswaal, functioneren ook steeds meer als regio en willen invulling geven aan intergemeentelijke samenwerking. Met name op het vlak van economie en ruimtegebruik is het van belang om als regio sterker te staan en knelpunten en vraagstukken op regionaal niveau aan te pakken. De regiovisie wordt gevoed door een drietal thematische ruimtelijke visies die afzonderlijk ingaan op de geprioriteerde thema's wonen, werken, recreëren.

Voor wat betreft recreëren ligt de focus niet zozeer op het scheppen van fysieke ruimte, maar veel meer op het mobiliseren van marktkrachten. Daarbij kan gebruik worden gemaakt van een reeds aanwezig toeristisch-recreatief aanbod dat evenwel in veel gevallen kwaliteitsverbetering behoeft. De ambitie is erop gericht de aantrekkingskracht van de Bevelanden als toeristisch-recreatieve regio te vergroten en het imago te versterken. De verblijfsrecreatieve hoofdstructuur wordt gevormd door de zone langs het Veerse Meer, de Noordzee en een gedeelte van de Oosterscheldekust. Daarmee speelt het gebied in op het water. Het accent ligt op kwaliteitsverbetering van de aanwezige verblijfsrecreatie, waarbij ingespeeld dient te worden op de toenemende behoefte aan kwaliteit en differentiatie. Om dit te kunnen bereiken is het in veel gevallen nodig om de oppervlakte van de verblijfsaccommodatie te vergroten. Dit zal met name aan de orde zijn bij de wat oudere recreatiecomplexen. De Bevelandse gemeenten willen initiatieven ter versterking van het toeristisch recreatief product ondersteunen onder de voorwaarde dat deze initiatieven de regionale samenhang vergroten en leiden tot een duurzame inrichting van de regio. De beoogde kwaliteitsverbetering van camping Anna-Friso draagt daar aan bij.

3.4 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Noord-Beveland

Middels de Structuurvisie Noord-Beveland, welke is vastgesteld door de gemeenteraad op 30 oktober 2008, is de visie op het samenhangend gemeentelijk ruimtelijk beleid voor de lange termijn vorm gegeven. De visie heeft tot doel richting en sturing te geven aan toekomstige ontwikkelingen en initiatieven. Daarnaast is een uitvoeringsprogramma opgenomen, waarin wordt aangegeven op welke wijze beleidsdoelstellingen verwezenlijkt kunnen worden. Voor het te voeren ruimtelijk beleid voor Noord-Beveland worden twee centrale beleidsdoelen gehanteerd. Ten eerste dient Noord-Beveland zich zodanig te ontwikkelen dat er sprake is van een versterking van de identiteit. Ten tweede dienen kwalitatieve ontwikkelingen gestimuleerd en kwantitatieve ontwikkelingen beheerst te worden om zodoende de basiskwaliteiten te behouden.

Met de regio De Bevelanden streeft de gemeente Noord-Beveland naar een gezonde woningmarkt waarbij vraag en aanbod, zowel kwantitatief als kwalitatief, vrijwel in evenwicht zijn. Bij het maken van keuzen wordt hierbij de woonconsument centraal gesteld en zal deze, zover het binnen het vermogen ligt, zo goed mogelijk gefaciliteerd worden. In dit kader wordt de volgende beleidskoers voorgestaan:

- het creëren van voldoende aanbod ofwel het voldoen aan de kwantitatieve vraag;
- het bieden van keuzemogelijkheid aan de woonconsument ofwel het voldoen aan de kwalitatieve vraag. Door een gedifferentieerd aanbod aan woningen en woonmilieus te creëren, wordt het voor de woonconsument in principe mogelijk een woning en/of woonmilieu te kiezen aansluitend aan de woonwensen;
- het benutten van de kansen die een wooneconomie biedt.

Daarbij worden wel uitdrukkelijk kwalitatieve randvoorwaarden gesteld, zoals:

- een duurzame inrichting van de gehele regio. De identiteit en kwaliteit van Noord-Beveland wordt ingezet voor het creëren van een gedifferentieerd aanbod aan aantrekkelijke woonmilieus. Daarbij wordt overigens enkel daar aanbod gecreëerd waar dit vanuit ruimtelijk oogpunt acceptabel is en in een verschijningsvorm die recht doet aan de locatie;
- het behoud van de leefbaarheid;
- aandacht voor kwetsbare groepen. De overheid heeft mede een verantwoordelijkheid te zorgen dat kwetsbare groepen, zoals ouderen, niet tussen wal en schip vallen. Door te zorgen voor een voldoende breed en gevarieerd aanbod kan het beperkte instrumentarium dat de overheid heeft om deze groepen te faciliteren het meest efficiënt worden ingezet.

Het accent van het ruimtelijk beleid ten aanzien van verblijfsrecreatie ligt op kwaliteitsverbetering van de aanwezige verblijfsrecreatie, waarbij ingespeeld dient te worden op de toenemende behoefte aan kwaliteit en differentiatie. Om dit te kunnen bereiken zal dit in veel gevallen gepaard gaan met oppervlaktevergroting. Bij camping Anna-Friso wordt kwaliteitsverbetering beoogd door herstructurering binnen de bestaande grenzen van het kampeerterrein.

Landschapsbeleidsplan Noord-Beveland 1998

Het landschap van Noord-Beveland heeft een grootschalig, open karakter. Dit is gevormd door het bodemgebruik en door het, in een groot deel van het gebied, ontbreken van weg- en dijkbeplantingen. In het Landschapsbeleidsplan Noord-Beveland wordt aangegeven dat binnen deze algemene karakteristiek van grootschalige openheid op een lager schaalniveau nuanceringen aan te brengen zijn. De openheid is niet overal dezelfde en ook de polderstructuur is niet overal gelijk. Dat maakt het landschap afwisselend.

Op basis van de verschillen in de openheid en de polderstructuur is een aantal deelgebieden te onderscheiden. Camping Anna-Friso is gelegen in het deelgebied dat is opgebouwd uit een veelheid aan kleinere polders. Het is een erg open gebied. De machtige zeedijk vormt de visuele begrenzing van het gebied en markeert de ligging aan de Oosterschelde.

Visie toerisme Noord-Beveland

In de visie toerisme Noord-Beveland Groene oase in de Delta 2001 wordt het grote belang van het toerisme voor de regionale economie en de leefbaarheid van de kernen onderkend. In de visie wordt geconcludeerd dat het gebied belangrijke toeristisch-recreatieve gebruiksmogelijkheden heeft, die zich vooral concentreren aan de randen van het eiland langs het water. De overige delen van het eiland hebben zich nauwelijks toeristisch-recreatief ontwikkeld. Het ontbreekt Noord-Beveland aan een eigen gezicht en daarmee aan een onderscheidend imago en positionering in de Delta. Een belangrijke randvoorwaarde voor een toeristisch-recreatieve ontwikkeling vormen de grenzen die de omgeving en de gemeenschap hieraan stellen. Plaatselijk zijn er kwetsbare gebieden of staat de ontwikkeling van een goede landbouwstructuur centraal. Het toeristisch-recreatief gebruik in Noord-Beveland betreft voornamelijk watersport en verblijf op camping en in bungalows nabij het water.

Een groot deel van de gebruikers is min of meer vaste gast. Het werkelijke toerisme is beperkt en concentreert zich op accommodatiegericht aanbod. Het aanwezig zijn van goede accommodaties is een voorwaarde om de toerist naar Noord-Beveland te halen. Geconcludeerd wordt dat de toeristisch-recreatieve bestedingen van groot belang zijn voor de werkgelegenheid en het voorzieningenniveau. In dat verband is de continuïteit van de sector van evident belang. Er wordt een taakstellende omzetvergroting voorgesteld die kan worden behaald door een evenwichtige en marktconforme ontwikkeling van bezetting, besteding en capaciteit.

In de visie worden sterkten en zwakten blootgelegd van de toeristisch-recreatieve sector in Noord-Beveland. Zwakke punten zijn bijvoorbeeld het ontbreken van een specifieke, herkenbare streekcultuur, het beperkte aanbod in de hotelsector en het achtergebleven kwaliteitsniveau van oudere verblijfsrecreatieve complexen. Als bedreiging is onder andere de mobiliteitstoename, de verloedering van het platteland en de toenemende concurrentie genoemd. Kansrijk is daarentegen onder andere de toenemende vergrijzing en het bestedingsprofiel en de verplaatsing van een aantal functies van de stad naar het platteland.

Trendmonitor Toerisme Noord-Beveland

Door de Kamer van Koophandel Zeeland en Hogeschool Zeeland is in opdracht van de gemeente Noord-Beveland een Trendmonitor Toerisme Noord-Beveland opgesteld. Deze trendmonitor is opgesteld om de voortgang van de Visie toerisme Noord-Beveland te volgen. Het eerste rapport, dat over de economische situatie in 2002 ging, was in feite een nulmeting. Het tweede rapport is verschenen in juli 2005 en betrof het jaar 2004. De derde rapportage heeft betrekking op de ontwikkelingen in 2006. Geconcludeerd is dat toerisme een belangrijke economische sector vormt, aangezien 27% van de totale omzet van het bedrijfsleven in Noord-Beveland direct of indirect samenhangt met het toerisme. Kampeerplaatsen en recreatiewoningen domineren het aanbod van verblijfsaccommodaties op Noord-Beveland. Gezamenlijk zijn er meer dan één miljoen overnachtingen doorgebracht op het eiland. Het merendeel daarvan vond plaats in vakantiewoningen. De trends op de vakantiemarkt lijken kansen te bieden voor vakanties in eigen land. Vaker en korter is een vakantietrend die goed uit kan pakken voor de Nederlandse markt. Ook bij een opbloeiende economie kiezen veel mensen voor een korte vakantie tussendoor in eigen land.

Nota Welstandsbeleid Noord-Beveland

Doel van de Welstandsnota Noord-Beveland, welke is vastgesteld door de gemeenteraad in juni 2004, is inzicht te verschaffen in het huidige en het toekomstige wettelijke beleidskader omtrent welstandstoetsing en het opstellen van zogenaamde loketcriteria voor veel voorkomende bouwwerken. Tevens wordt een voorzet gegeven voor een te ontwikkelen gebiedsgericht welstandsbeleid voor Noord-Beveland. In de nota is opgenomen welke welstandscriteria er gelden in welke straat, in welk dorp en in het buitengebied.

Het plangebied behoort in de Welstandsnota tot de gebiedscategorie sport- en recreatieterreinen waarop het reguliere welstandsbeleid van toepassing is.

Bestemmingsplan 'Camping Anna Friso' en 'Camping Anna Friso II'

Camping Anna-Friso is opgenomen in de vigerende bestemmingsplannen 'Camping Anna Friso' (vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 16 februari 1970 en gedeeltelijk goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Zeeland d.d. 14 juli 1970) en 'Camping Anna Friso II' (vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 7 maart 1977 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Zeeland d.d. 8 augustus 1977). De camping is in hoofdzaak bestemd als 'Kampeerterein'. Binnen deze bestemming is onder ander vastgelegd dat een standplaats voor een stacaravan een minimale oppervlakte van 150 m² dient te hebben en dat bij iedere stacaravan een bijgebouw met een oppervlakte van 4 m² mag worden opgericht. Een standplaatsoppervlakte van 150 m² is echter niet voldoende voor moderne stacaravans met een oppervlakte van 120 m² tot 130 m². Tevens bedraagt de oppervlakte van diverse bijgebouwen meer dan 4 m² zoals opgenomen is in het vigerend bestemmingsplan. Op de plankaart staan daarnaast drie speelterreinen aangegeven op de camping, er is echter slechts sprake van één speelterrein. De werkelijke situatie wijkt dan ook af van het bestemmingsplan. Gezien het vigerend bestemmingsplan zeer gedetailleerd is en weinig flexibiliteit biedt, is het overigens niet meer dan logisch dat de huidige situatie niet geheel in overeenstemming meer is met de situatie zoals opgenomen in het 30 jaar oude bestemmingsplan.

De vigerende bestemmingsplannen zijn opgenomen in figuur 5.

3.5 Toetsing beleidskaders

Als algemene conclusie kan gesteld worden dat het voornemen past binnen het nationaal, provinciaal en gemeentelijk beleid. In het nationaal en provinciaal beleid wordt ruimte geboden aan aanpassing van bestaande toeristische en verblijfsrecreatieve voorzieningen. Het regionale en gemeentelijke beleid zet daarnaast in op kwaliteitsverbetering van verblijfsaccommodaties.



Figuur 5: Vigerende bestemmingsplannen 'Camping Anna Friso' en 'Camping Anna Friso II'

4 KWALITEIT VAN DE LEEFOMGEVING

4.1 Bodemverontreiniging

Wettelijk is bepaald dat een bouwvergunningplichtig bouwwerk niet mag worden gebouwd op een zodanig verontreinigd terrein, dat schade of gevaar is te verwachten voor de gezondheid van de gebruikers of het milieu. Voorafgaand aan bouwwerkzaamheden is een bodemonderzoek noodzakelijk.

Gezien de beoogde ontwikkeling de herstructurering van het bestaande kampeerterrein betreft en er geen bouwwerkzaamheden uitgevoerd gaan worden, is het uitvoeren van een bodemonderzoek niet noodzakelijk.

4.2 Archeologie en Cultuurhistorie

In Europees verband is in 1999 het zogenaamde Verdrag van Malta tot stand gekomen. Uitgangspunt van dit verdrag is het archeologisch erfgoed zo veel mogelijk te behouden. Waar dit niet mogelijk is dient het bodemarchief met zorg ontsloten te worden. Bij het ontwikkelen van ruimtelijk beleid moet het archeologisch belang vanaf het begin meewegen in de besluitvorming. Om dit meewegen te laten plaatsvinden wordt, naast de in ontwikkeling zijnde regelgeving en beleid, een economische factor toegevoegd. De kosten voor het zorgvuldig omgaan met het bodemarchief, dus de kosten voor inventarisatie, (voor)onderzoeken, bodemonderzoek en documentatie, worden door de initiatiefnemer betaald. In navolging op het verdrag is het provinciale beleid gericht op het bevorderen dat archeologisch onderzoek een vast onderdeel wordt van de planvoorbereiding van ingrepen in en om de bodem. Plannen worden getoetst aan het belang van het behoud van het archeologisch erfgoed. Verder dienen de consequenties voor het archeologisch bodemarchief te worden nagegaan. Op 1 september 2007 is de Wet op de Archeologische Monumentenzorg van kracht geworden. Hiermee worden de uitgangspunten van het Verdrag van Malta binnen de Nederlandse wetgeving geïmplementeerd. De eigen rol van de overheden wordt nu echter officieel. Gemeenten moeten rekening houden met archeologie bij nieuwe bestemmingsplannen en provincies gaan archeologische attentiegebieden aanwijzen waarvoor gemeenten de bestemmingsplannen moeten aanpassen. Indien het bestemmingsplan de mogelijkheid van verstoring creëert van op grond van de Archeologische Monumentenkaart (AMK) bekende, of de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW) te verwachten archeologische waarden, dient aangegeven te worden hoe te zijner tijd bij feitelijke verstoring met die archeologische waarden wordt omgegaan.

Met behulp van de AMK en de IKAW kan worden nagegaan of de gronden binnen het plangebied archeologisch van betekenis zijn. Op de AMK zijn alle bekende archeologische terreinen en monumenten aangegeven. De IKAW geeft de verwachtingswaarde op archeologische waarden aan. Camping Anna-Friso is op de AMK niet aangegeven als archeologisch terrein. Tevens kent het plangebied een zeer lage archeologische verwachtingswaarde inzake de IKAW. In gebieden waar de verwachtingswaarde laag is, is het uitvoeren van onderzoek niet noodzakelijk. Volgens de Cultuurhistorische Hoofdstructuur Zeeland zijn er geen cultuurhistorische waarden in en rondom het plangebied waar rekening mee gehouden moet worden. Daarnaast is Archis en het Zeeuws Archeologisch Archief geraadpleegd. Ook hieruit kan geconcludeerd worden dat er geen archeologische monumenten en geen vindplaatsen in of bij het plangebied aanwezig zijn. Derhalve zijn er geen onderzoeksmeldingen en is het uitvoeren van een archeologisch onderzoek voor het gehele plangebied niet noodzakelijk.

Ondanks deze conclusie is niettemin de kans aanwezig dat archeologische sporen en vondsten in de bodem aanwezig zijn en dat deze bij werkzaamheden aan het licht komen. Voor dergelijke vondsten bestaat een wettelijke meldingsplicht van de Monumentenwet 2007. Bij graafwerkzaamheden dient dan ook attent te zijn op eventuele vondsten. Indien vondsten en/of sporen tijdens de werkzaamheden aangetroffen worden dienen deze verplicht en onverwijld gemeld te worden bij de Stichting Cultureel Erfgoed Zeeland (SCEZ) te Middelburg.

4.3 Water

Water en ruimtelijke ordening hebben met elkaar te maken. Enerzijds is water één van de sturende principes in de ruimtelijke ordening en kan daarmee beperkingen opleggen aan het ruimtegebruik. Anderzijds kunnen ontwikkelingen in het ruimtegebruik ongewenste effecten hebben op de waterhuishouding. Een goede afstemming tussen beiden is derhalve noodzakelijk om problemen, zoals bijvoorbeeld wateroverlast, slechte waterkwaliteit, verdroging te voorkomen. In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is de verplichting van het opnemen van een watertoets in ruimtelijke plannen aangegeven. In deze paragraaf wordt beschreven op welke wijze in het plangebied met water en watergerelateerde aspecten wordt omgegaan.

Waterbeleid

Waterbeleid 21e eeuw (Rijksbeleid)

In het afgelopen decennium heeft Nederland meerdere keren te kampen gehad met wateroverlast. Dit heeft geresulteerd in een omslag in het waterbeleid en het denken over water. Het Rijk, de provincies, de waterschappen en de gemeenten zijn onder meer overeengekomen dat het water zoveel mogelijk moet worden vastgehouden, daarna moet worden geborgen en dan pas afgevoerd mag worden. Tevens dient voor ruimtelijke plannen een zogenaamde watertoets uitgevoerd te worden, hierin moeten de keuzes ten aanzien van waterhuishoudkundige aspecten gemotiveerd beschreven te worden.

Deelstroomgebiedsvisie Zeeland

De Deelstroomgebiedsvisie Zeeland, vastgesteld op 7 januari 2004, is een gezamenlijk product van de waterschappen, gemeenten en de provincie. Hierin spelen ruimte voor water en water als ordenend principe een belangrijke rol. De visie richt zich primair op het voorkomen van wateroverlast door overstroming door veel neerslag in een korte tijd. Hieruit volgen richtlijnen voor de ruimtelijke inrichting van het gebied om wateroverlast tegen te gaan en een aantal mogelijke technische maatregelen welke kunnen worden ingezet. De maatregelen kunnen worden ingedeeld in de voorkeursvolgorde van vasthouden, bergen en afvoeren. De doelstelling van deze maatregelen is een afvoer te krijgen die niet groter is dan de landbouwkundige afvoer.

Omgevingsplan Zeeland 2006-2012

In het kader van de kwaliteit van de woonomgeving wordt onder meer gestreefd naar het voorkomen van wateroverlast. Eén van de middelen hiervoor is de waterkanskaart. De kaart geeft aan waar functies vanuit het watersysteem en waterbeheer ten opzichte van kleine risico's voor wateroverlast en vochttekort optimaal bediend kunnen worden alsmede waar het waterbeheer in beginsel tegen de laagste kosten kan worden uitgevoerd.

De locatie ligt in een gebied dat minder geschikt is voor stedelijke uitbreiding met een matige zettingsgevoeligheid. Het gebied ligt op een hoogte van circa 1,20 meter boven Normaal Amsterdams Peil (NAP). Gezien de relatief hoge maaiveldhoogte ten opzichte van de grondwaterstand, valt grondwateroverlast niet te verwachten. Het plangebied vormt tevens geen aandachtsgebied voor waterhuishouding en er is dan ook geen sprake van een verhoogd risico op wateroverlast. Vanwege de bodemgesteldheid zal het hemelwater niet in de bodem infiltreren. Regenwater zal daarom moeten worden geborgen of worden afgevoerd naar de nabij gelegen secundaire en tertiaire watergangen, opdat het via de primaire watergangen in het Veerse Meer geloosd kan worden. Momenteel wordt het regenwater via de primaire watergangen afgevoerd naar het Veerse Meer, na herstructurering zal dit niet wijzigen.

Met het water mee II 2010–2015

Het waterbeheersplan 'Met het water mee II 2010-2015' beschrijft welke problemen en prioriteiten er zijn en hoe die tot 2015 aangepakt werden. Het waterbeheerplan gaat alleen over oppervlaktewater, dus niet over grondwater en drinkwater. Ook zeeën en rivieren worden buiten beschouwing gelaten. Het hoogste doel van het vigerend plan is ervoor te zorgen dat alle watersystemen in het waterschap gezond en veerkrachtig zijn. Het waterschap richt zich op het in stand houden en versterken van gezonde en veerkrachtige watersystemen. Dit betekent dat het waterpeil niet sterk varieert, het water schoon en helder is, er weinig bagger op de bodem ligt en dat er verschillende soorten flora en fauna aanwezig zijn, niet alleen in het water, maar ook op de oevers. Ruimtelijke plannen moeten daartoe getoetst worden op de gevolgen voor de waterhuishouding.

Watersysteem

Grondwatersysteem

In het plangebied is geen sprake van het voorkomen van zoetwater, noch wordt er grondwater aan het gebied onttrokken. Er is tevens geen grondwaterbeschermingsgebied aanwezig in het plangebied of in de omgeving en het plangebied is derhalve niet gelegen in een zogenaamde grondwaterbeschermingszone. Het meest noordelijk gelegen deel van Camping Anna-Friso maakt echter wel deel uit van de bufferzone behorende bij het kwetsbaar natuurgebied aan de Anna-Frisoweg. Dit betekent dat er een vergunning moet worden aangevraagd indien grondwater aan de bodem onttrokken wordt. Het grondwater in het plangebied wordt door het waterschap beheerd.

Oppervlaktewatersysteem

Het plangebied maakt onderdeel uit van een gebied met een dun zoetwatersysteem. Een dun zoetwatersysteem wordt omschreven als een systeem waar dunne, zoete waterbellen aanwezig zijn die niet kunnen worden gewonnen in verband met verziltinggevaar en waar het oppervlaktewater brak tot zout is. Ter plaatse van het plangebied is overigens geen waterbel aanwezig.

Het plangebied maakt deel uit van de afwateringseenheid Jacoba. Het oppervlaktewater wordt afgevoerd en, via een stelsel van hoofdwatgangen, afgewaterd op het Veerse Meer. Het waterpeil fluctueert van circa 0,20 tot 0,80 meter onder NAP.

Toekomstige watersysteem

De beoogde herstructurering betreft een ontwikkeling welke geen noemenswaardig effect heeft op het huidige grond- en oppervlaktewatersysteem in en rond het plangebied. De verharde oppervlakte kan door het creëren van grotere standplaatsen en het toestaan van grotere bijgebouwen wel toenemen. Deze toename is niet exact te bepalen maar zal niet noemenswaardig zijn. Derhalve dient het watersysteem niet aangepast te worden. De bestaande waterhuishouding blijft gehandhaafd.

Dijkzone

Het plangebied grenst aan een primaire waterkering en ligt voor een klein deel in de kernzone en voor een groter deel in de beschermingszone van de primaire waterkering. Voor de kernzone is in de juridische regeling een dubbelbestemming opgenomen met daarin het verbod tot bouwen binnen de zone van dit waterstaatwerk. Binnen de beschermingszone is bouwen onder voorwaarden wel mogelijk, voorafgaand aan bouwen binnen de beschermingszone is echter wel een keurontheffing noodzakelijk. In figuur 6 zijn de verschillende dijkzones aangegeven.



Figuur 6: Keur waterschap Zeeuwse Eilanden 2009

Overleg waterbeheerder

In overleg met het Waterschap Zeeuwse Eilanden is aan de hand van het overzicht van indicatieve ontwerprichtlijnen en toetsingscriteria uit de Handreiking Zeeuwse Water-toets een advies voor het plangebied gegeven. Het wateradvies van 3 juni 2010 is als bijlage toegevoegd.

Thema	Waterdoelstelling	Toetsing
Veiligheid/ Waterkering	Waarborgen veiligheidsniveau en daarvoor benodigde ruimte.	Het plangebied grenst aan een primaire waterkering en ligt deels in de kernzone en de beschermingszone van de dijk. Voor de kernzone is in de juridische regeling een dubbelbestemming opgenomen. Binnen de beschermingszone is bouwen wel mogelijk, voorafgaand aan bouwen binnen de beschermingszone is echter wel een keurontheffing noodzakelijk.
Wateroverlast (vanuit oppervlaktewater)	Voldoende ruimte voor vasthouden/bergen/afvoeren van water. Vergroten van de veerkracht van het watersysteem.	De herstructurering van de camping zal een kleine toename van het verhard oppervlakte tot gevolg hebben. Gezien de aard en omvang van de ontwikkeling worden geen nadelige effecten voorzien. Extra waterberging is niet noodzakelijk.

Watervoorziening/ -aanvoer	Het voorzien van de bestaande functie van (grond- en/of oppervlakte-)water van de juiste kwaliteit water en de juiste hoeveelheid op het juiste moment. Het tegengaan van nadelige effecten van veranderingen in ruimtegebruik op de behoefte aan water.	Het plangebied maakt geen deel uit van een waterwin- gebied. Het plangebied is wel gelegen in een grondwa- terbufferzone wat inhoudt dat er voorafgaand aan bouwwerkzaamheden een vergunning aangevraagd dient te worden. De toename van verhard oppervlak- te, welke mogelijk zal zijn na actualisering van het bestemmingsplan, is zeer beperkt. Ten gevolge van de beoogde herstructurering zijn derhalve geen negatieve gevolgen voor de watervoorzieningen te verwachten. Momenteel maken enkele kampeerders gebruik van de mogelijkheid tot opvang van het regenwater ten behoeve van het hergebruik hiervan voor bijvoorbeeld het besproeien van planten. Het hergebruik van regenwater wordt gestimuleerd, verwacht wordt derhalve dat meer kampeerders in de toekomst gebruik gaan maken van bijvoorbeeld regentonnen.
Volksgezondheid (watergerelateerd)	Minimaliseren risico watergerelateerde ziekten en plagen. Voorkomen van ver- drinkingsgevaar/-risico's via o.a. de daarvoor benodigde ruimte.	Door de brede groenstrook langs de waterlopen te behouden wordt verdrinkingsgevaar/-risico voorko- men en blijft het mogelijk de sloot te onderhouden door het waterschap.
Riolering/RWZI (incl. water op straat/overlast)	Afkoppelen van (schone) verharde op- pervlakken i.v.m. reductie hydraulische belasting RWZI en transportsysteem met beperken overstorten. Rekening houden met (eventuele benodigde filter)ruimte daarvoor.	Het regenwater van verhard oppervlak wordt volledig (100%) afgekoppeld. Infiltratie van hemelwater in de bodem is volgens de waterkansenkaarten echter niet aan de orde. De aangrenzende sloten hebben echter voldoende capaciteit om het afgekoppelde water te kunnen afvoeren. Belangrijk is vooral dat hemelwater niet in het riool zal worden geloosd. Geen gebruik zal worden gemaakt van uitlogbare materialen.
Bodemdaling	Voorkómen van maatregelen die (extra) maaiveld dalingen met name in zetting- gevoelige gebieden kunnen veroorzaken.	Er is geen sprake van een peilverlaging en/of bo- demdaling. Derhalve is deze problematiek niet aan de orde.
Grondwater Overlast	Tegengaan/Verhelpen van grondwater- overlast	Bij nieuwe ontwikkelingen dient de in de Verordening Waterhuishouding Zeeland opgenomen richtlijn voor de ontwateringdiepte van minimaal 0,70 meter be- neden het maaiveld aangehouden te worden. De grondwaterstand hoeft bij de beoogde herstructure- ring niet te worden aangepast.
Oppervlakte waterkwaliteit	Behoud/Realisatie van goede waterkwa- liteit voor mens en natuur	Het plan heeft geen consequenties voor de oppervlak- tewaterkwaliteit. Het te lozen water van daken en verharding is relatief schoon en kan derhalve middels een ondergronds systeem op het open water worden geloosd. Er zijn geen nadelige gevolgen voor de waterkwaliteit.

Grondwater Kwaliteit	Behoud/Realisatie van goede waterkwaliteit voor mens en natuur	Het plangebied ligt niet in een infiltratiegebied, natuurgebied of gebied voor drinkwatervoorziening. Er wordt tevens geen water de grond ingebracht. De beoogde herstructurering heeft derhalve geen nadelige gevolgen voor de waterkwaliteit.
Verdroging	Bescherming karakteristieke grondwaterafhankelijke ecologische waarden; m.n. van belang in/rond natuurgebieden (voor hydrologische beïnvloedingszone zie Omgevingsplan)	De beoogde herstructurering leidt niet tot het onttrekken van grondwater of het infiltreren van grondwater met als doel het later weer op te pompen. Derhalve is verdroging niet aan de orde.
Natte Natuur	Ontwikkeling/Bescherming van een rijke gevarieerde en natuurlijk karakteristieke aquatische natuur.	Het plangebied grenst aan het wetland de Oosterschelde, de beoogde herstructurering heeft hier echter geen invloed op. Er zijn daarom geen bijzondere maatregelen te treffen of beperkingen te verwachten.
Onderhoud(mogelijkheid) waterlopen	Oppervlaktewater dient adequaat onderhouden te worden.	Langs de bestaande waterlopen worden stroken van 5 meter vrijgehouden voor onderhoud. In de bestaande situatie is dit reeds het geval, deze situatie wordt niet gewijzigd.
Waterschapswegen	Binnen het plangebied komen geen waterschapswegen voor	Aangezien het hier slechts een herstructurering van het bestaande terrein betreft zijn er geen consequenties voor de waterschapswegen in de omgeving van het plangebied te verwachten.

4.4 Natuur

Op basis van de Flora- en Faunawet en de Natuurbeschermingswet 1998 is het van belang bij de ruimtelijke planvorming vooraf te onderzoeken of sprake is van gebiedsbescherming, welke diersoorten er voorkomen, wat hun beschermingsstatus is en wat de effecten zijn van de ingreep op het voortbestaan van de gevonden soorten.

Natura 2000

Natura 2000 is het samenhangende Europees ecologische netwerk bestaande uit de gebieden aangewezen onder de Habitat- en Vogelrichtlijn. De gebiedsbescherming is geregeld in de Natuurbeschermingswet 1998. De Natuurbeschermingswet 1998 regelt de bescherming van gebieden die in het kader van de Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn beschermd moeten worden. Het is verboden om projecten en handelingen uit te voeren die negatieve effecten hebben op Natura 2000-gebieden. Handelingen die verband houden met het beheer van deze gebieden zijn hiervan uitgesloten.

De Vogelrichtlijn heeft het doel om alle in het wild levende vogels en hun habitats op het grondgebied van de Europese Unie te beschermen en te beheren. Hiervoor zijn onder meer speciale beschermingszones aangewezen. Ook is het verplicht om passende maatregelen te nemen om de kwaliteit van de leefgebieden niet te laten verslechteren. Verder mogen er geen storende factoren in gebieden optreden die negatieve gevolgen hebben op het voortbestaan van de vogelsoorten die door de Vogelrichtlijn beschermd worden. Het plangebied is niet aangewezen als vogelrichtlijngebied. Het plangebied ligt echter direct aan de Oosterschelde en deze is wel aangewezen als Vogelrichtlijngebied.

Ten aanzien van het onderhavig bestemmingsplan zijn geen consequenties te verwachten op dit Vogelrichtlijngebied, aangezien de herstructurering niet leidt tot vergroting of grootschalige wijziging van het kampeerterrein. Het aantal personen dat op het kampeerterrein aanwezig mag zijn verandert niet door de beoogde herstructurering. Het aantal personen dat fysiek op het terrein aanwezig kan zijn, zal door de beoogde ontwikkeling lager zijn dan momenteel fysiek mogelijk is.

De Habitatrictlijn behelst de instandhouding van natuurlijke habitats en wilde flora en fauna. De richtlijn is mede bedoeld voor het realiseren van een Europees ecologisch netwerk dat gericht is op de instandhouding van een groot aantal bedreigde habitats en soorten op Europees niveau. Het is van belang bij de ruimtelijke planvorming vooraf te onderzoeken of en welke dier- en plantensoorten er voorkomen, wat hun beschermingsstatus is en wat de effecten zijn van de ingreep op het voortbestaan van de gevonden soorten. Het plangebied is niet aangewezen als Habitatrictlijngebied. Het plangebied ligt echter direct aan de Oosterschelde en deze is wel aangewezen als Habitatrictlijngebied. Ten aanzien van het onderhavig bestemmingsplan zijn geen consequenties te verwachten voor dit Habitatrictlijngebied, aangezien de herstructurering niet leidt tot vergroting of grootschalige wijziging van het kampeerterrein. Het aantal personen dat op het kampeerterrein aanwezig mag zijn verandert niet door de beoogde herstructurering. Het aantal personen dat fysiek op het terrein aanwezig kan zijn, zal door de beoogde ontwikkeling lager zijn dan momenteel fysiek mogelijk is.

Flora- en faunawet

De soortenbescherming is geregeld in de Flora- en Faunawet. Het is niet waarschijnlijk dat er zich binnen het plangebied concentraties van beschermde plant- en diersoorten in het kader van de Flora- en faunawet bevinden. Er is onder andere gebruik gemaakt van het digitale Natuurloket om vast te stellen of en welke dier- en plantensoorten er in het plangebied voorkomen en wat hun beschermingsstatus is. Dit loket verwijst naar bestaande gegevens over de aanwezigheid van soorten planten en dieren in Nederland. Het gaat hierbij om soorten die bescherming genieten vanuit wet- en regelgeving. Ook wordt informatie gegeven over soorten van Rode lijsten. Het Natuurloket is in opdracht van het Ministerie van Landbouw, Natuurbeheer en Visserij ingesteld door de Vereniging Onderzoek Flora en Fauna om de uitvoering van internationale richtlijnen, Flora- en faunawet en Natuurbeschermingswet te ondersteunen. In de systematiek van het Natuurloket is Nederland ingedeeld in kilometerhokken. Per kilometerhok wordt aangegeven welke soorten planten en dieren in het desbetreffende hok zijn gesignaleerd.

Het plangebied valt binnen het kilometerhok 037-402, waar op peildatum oktober 2009 gemiddeld de volgende aantal soorten zijn aangetroffen:

- 4 soorten vaatplanten, voorkomend op de Rode lijst;
- 1 soort broedvogel, voorkomend op de Vogelrichtlijn;
- 3 soorten dagvlinders, voorkomend op de Rode lijst.

In het plangebied zijn geen waarnemingen bekend van mieren, slakken, kevers, vissen, kreeftachtigen, libellen en tweekleppigen die in het kader van de Flora- en faunawet zijn beschermd. Gezien de biotoop zijn deze hier ook niet te verwachten. Wel zijn er waarnemingen bekend, of is het vermoeden dat deze er voor komen, van planten- en diersoorten die door de Flora- en faunawet beschermd worden. Het gaat hierbij om algemene soorten waarvoor een algemene vrijstelling geldt. In het plangebied kunnen tevens vogels voorkomen die beschermd worden door de Vogelrichtlijn. Het is echter reëel te veronderstellen dat, gezien de huidige terreinomstandigheden van de beoogde locatie, de ontwikkeling geen invloed heeft op het voortbestaan van genoemde soorten. Bovendien beslaat het plangebied een zeer gering gedeelte van het kilometerhok en omvat het kilometerhok ook een deel van de Oosterschelde en de Anna-Frisopolder.

Effecten op natuurwaarden

Het plangebied valt niet binnen de begrenzing van het Natura 2000-gebied en tevens niet binnen de begrenzing van de Ecologische Hoofdstructuur of een nadere invulling daarvan door de provincie. Het plan ligt echter wel in de nabijheid, op een afstand van circa 100 meter, van het Natura 2000-gebied de Oosterschelde. Er dient derhalve aangetoond te worden dat de natuurwaarden door het beoogde plan niet significant verstoord worden. Gezien de beoogde herstructurering plaatsvindt op het bestaande terrein en dit terrein niet wordt vergroot, wordt het plangebied niet vergroot. Daarnaast biedt het plan geen mogelijkheden voor grootschalige wijzigingen, met uitzondering van de mogelijkheid tot oprichting van een tweede bedrijfswoning na het verkrijgen van ontheffing van burgemeester en wethouders. Een voorwaarde voor het verkrijgen van ontheffing is echter dat er aangetoond dient te zijn dat het plan geen significante nadelige gevolgen voor de natuurwaarden met zich meebrengt. Voorafgaand aan de realisatie van de tweede bedrijfswoning dient derhalve aangetoond te worden dat eventueel aanwezige flora en fauna niet verstoord wordt. Verder kan worden aangenomen dat het aantal personen dat op het kampeerterrein aanwezig mag zijn niet verandert door de beoogde herstructurering. Het aantal personen dat fysiek op het terrein aanwezig kan zijn, zal door de beoogde ontwikkeling naar alle waarschijnlijkheid zelfs lager zijn dan momenteel fysiek mogelijk is.

Gezien het intensieve gebruik van het plangebied kan aangenomen worden dat ter plaatse geen beschermde flora en fauna aanwezig is. Geconcludeerd kan worden dat door het beoogde plan de instandhoudingsdoelstellingen van de soorten zoals vastgelegd in de Natuurbeschermingswet en in de Natura 2000 in acht worden genomen. De eventueel aanwezig flora en fauna nabij het kampeerterrein wordt niet verder versoord; de ontwikkeling heeft geen significante invloed op de bestaande natuurwaarden in de omgeving van het plangebied.

Eventueel kunnen de werkzaamheden behorende bij de realisatie van de herstructurering kunnen een verstoring opleveren voor algemeen voorkomende vogelsoorten op het kampeerterrein, geadviseerd wordt derhalve de werkzaamheden uit te voeren buiten het broedseizoen van vogels. De inrichting en beheer van het plangebied zal er verder in voorzien dat ook na de uitvoering van de werkzaamheden de nabij het plangebied voorkomende beschermde soorten blijvend beschermd worden. Er is derhalve geen aanleiding om een ontheffing op basis van artikel 75 van de Flora- en faunawet aan te vragen.

4.5 Milieuhinder

Het plan grenst aan voornamelijk landbouwgronden. Door het aanbrengen van een zone tussen bedrijvigheid en gevoelige bestemmingen, zoals onder andere woningbouw, kan de overlast ten gevolge van bedrijfsactiviteiten zo laag mogelijk gehouden worden. Zonerings is met name van toepassing bij nieuwbouw van woningen en andere gevoelige functies in de directe omgeving van een bedrijf en bij vestiging van een nieuw bedrijf in de directe omgeving van gevoelige bestemmingen.

Voor de camping ligt de situatie en daarmee de afstand tussen de camping en de bedrijven alsmede overige gevoelige bestemmingen vast. Aangezien de camping niet wordt vergroot en de functie niet wordt gewijzigd, is het aspect milieuhinder niet van toepassing.

4.6 Geluidhinder

Wegverkeerslawaai

Sinds 1 januari 2007 geldt de nieuwe Wet geluidhinder (Wgh). Ingevolge artikel 74 Wgh zijn in principe alle wegen gezoneerd. Uitzondering op deze regel zijn wegen waarvoor een maximum snelheid van 30 kilometer per uur geldt en woonerven. Voor gezoneerde wegen geldt een grenswaarde van 48 dB. Deze waarde wordt berekend op basis van L_{den} . Als een geluidzone geheel of gedeeltelijk binnen het plangebied valt moet, zoals aangegeven in artikel 77 Wgh, bij de voorbereiding van een bestemmingsplan akoestisch onderzoek worden verricht naar de geluidsbelasting op nieuwe woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen binnen die geluidzone. Dit heeft echter slechts betrekking op nieuwe ontwikkelingen die binnen 10 jaar worden voorzien.

De langs camping Anna-Friso lopende wegen kennen een maximale snelheid van 80 kilometer per uur. Kampeerterreinen zijn echter geen voor geluidshinder gevoelige bestemmingen waardoor het uitvoeren van een akoestisch onderzoek niet noodzakelijk is. De camping zelf kan wel voor geluidsoverlast voor andere functies in de omgeving zorgen. In de directe omgeving van camping Anna-Friso zijn echter geen gevoelige bestemmingen gelegen en tevens neemt door de beoogde herstructurering het aantal verkeersbewegingen niet toe. Een akoestisch onderzoek is derhalve achterwege gelaten.

Bedrijvigheid

In de nabijheid van camping Anna-Friso ligt op locatie Jacobaweg 1 vishandel De Bruinvis en op locatie Rippolderseweg 1 het agrarisch bedrijf Donkerzicht. Deze bedrijven hebben een geluidcontour of veroorzaken geluidhinder. Gezien er enkel herstructurering plaatsvindt zonder vergroting van het terrein, vormen deze bedrijven geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.7 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden. Met de Wet luchtkwaliteit en bijbehorende regels en hulpmiddelen, wil de overheid zowel de verbetering van de luchtkwaliteit bewerkstelligen als ook de gewenste ontwikkelingen in ruimtelijke ordening doorgang laten vinden. Tevens zijn in deze wet de Europese richtlijnen Luchtkwaliteit geïmplementeerd. Door de aanpak van de wet zal de luchtkwaliteit in heel Nederland verder verbeteren, en zullen er steeds minder mensen bloot staan aan schadelijke luchtverontreiniging.

Voor luchtkwaliteit is stikstofdioxide het meest maatgevend, omdat deze stof door de invloed van het wegverkeer het snelst een overschrijding van de grenswaarde veroorzaakt. Daarnaast zijn ook de concentraties van fijn stof van belang. Het overgrote deel van het fijn stof in Nederland is van natuurlijke oorsprong of waait over uit het buitenland. Slechts een zeer klein deel wordt veroorzaakt door menselijke activiteiten. Daardoor kan Nederland zelfs met alle denkbare maatregelen niet op tijd voldoen aan de Europese normen voor fijn stof. De grenswaarde voor fijn stof wordt als gevolg van de hoge achtergrondconcentraties in grote delen van Nederland overschreden. Het terugdringen van deze hoge concentraties is in de eerste plaats een taak van de rijksoverheid. De lokale overheid moet echter wel die maatregelen treffen die binnen haar bevoegdheden passen. Van belang is daarbij dat een planologische ontwikkeling, gezien in groter verband, de verdergaande reductie van luchtverontreinigende stoffen door het rijk niet in gevaar brengt. Ruimtelijke maatregelen hebben slechts een effect op de concentraties ter plaatse van de gevoelige bestemming.

In de algemene maatregel van bestuur niet in betekenende mate (NIBM) en de ministeriële regeling NIBM zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. In de regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Op deze lijst staan onder andere bepaalde inrichtingen, kantoorprojecten en woningbouwprojecten en de grenswaarden waaronder deze projecten als NIBM worden aangemerkt. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Ook als het bevoegd gezag op een andere wijze, bijvoorbeeld door berekeningen, aannemelijk kan maken dat het geplande project niet in betekenende mate bijdraagt, kan toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit achterwege blijven. De bijdrage van NIBM projecten aan de luchtverontreiniging wordt binnen het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit gecompenseerd met algemene maatregelen.

Ontwikkelingen mogen doorgang vinden als de concentratie van schadelijke stoffen in de lucht niet verder verslechtert. In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient rekening te worden gehouden met de in de Wet luchtkwaliteit opgenomen grenswaarden. Nieuwe ontwikkelingen die kunnen leiden tot een verslechtering van de luchtkwaliteit te worden getoetst aan de grenswaarden. De beoogde ontwikkeling betreft, gezien het aantal personen niet toeneemt, een project waarvan vastgesteld kan worden dat deze niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit. Voor projecten die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtkwaliteit wordt een luchtonderzoek niet noodzakelijk geacht.

4.8 Geurhinder

Er is sprake van geurhinder indien mensen een geur die zij in hun omgeving waarnemen als onaangenaam of schadelijk voor het welzijn beoordelen. Ondanks dat geur in eerste plaats een hinderaspect is, waarbij de effecten meestal snel afnemen bij het wegnemen van de bron of oorzaak, heeft geurhinder ook psychosociale effecten. Deze kunnen in langdurige hindersituaties aanleiding geven tot stress en andere gezondheidsklachten. Geurhinder is daarmee een belangrijk kwaliteitsaspect in de leefomgeving. De kern van het geurhinderbeleid is vastgelegd in de Nederlandse emissierichtlijnen voor de doelgroep industrie, in de richtlijn Veehouderij en Stankhinder 1996 voor veehouderijen en de Wet Stankemissie veehouderijen in landbouwontwikkeling- en verwervingsgebieden. De verantwoordelijkheid tot het formuleren en uitvoeren van het geurhinderbeleid ligt bij de lokale overheden. In het plangebied zijn geen beperkingen als gevolg van aanwezigheid van stankcirkels.

4.9 Verkeer

De capaciteit van de huidige camping neemt door de herstructurering niet toe. Het aantal verkeersbewegingen neemt in principe dan ook niet toe. Het exacte aantal standplaatsen zal evenwel in de loop der jaren kunnen fluctueren. Gezien de oppervlakte van de camping niet wordt vergroot en het gegeven dat de standplaatsen wel steeds groter worden, kan aangenomen worden dat het aantal standplaatsen in principe zelfs afneemt. In de huidige situatie is er noch sprake van overlast van verkeersbewegingen van en naar de camping, noch van parkerende bezoekers. Parkeren door verblijfsrecreanten geschiedt op eigen kavel en door dagbezoekers op het openbare parkeerterrein tegenover de ingang. Ook voor niet gemotoriseerd verkeer geldt dat deze in principe niet toeneemt ten opzichte van de bestaande situatie. Geconcludeerd kan worden dat de beoogde verkeerssituatie niet wezenlijk afwijkt van de bestaande situatie, er hoeven derhalve geen maatregelen genomen te worden.

4.10 Externe veiligheid

Transportroutes

De wettelijke regelgeving voor het vervoer van gevaarlijke stoffen ligt vast in de Wet Vervoer Gevaarlijke Stoffen (WVGS), de regeling Vervoer over Land van Gevaarlijke stoffen (VLG) en het reglement Vervoer over de Spoorweg van Gevaarlijke stoffen (VSG). De beoordeling van de risico's veroorzaakt door het transport van gevaarlijke stoffen dient plaats te vinden aan de hand van de nota Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen 1996, de handreiking Externe veiligheid vervoer gevaarlijke stoffen 1998 van de VNG en de circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen 2004.

Op basis van de nota Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen dient de bijdrage van nieuwe ontwikkelingen indien deze gelegen zijn binnen een zone van 200 m van de as van de transportroute te worden getoetst aan de oriënterende waarde van het groepsrisico (GR). Het GR moet kleiner zijn dan 10^{-5} . Dit is een kans op een ongeluk met 100 slachtoffers per jaar per kilometer, waarbij bij vertienvoudiging van het aantal slachtoffer de kans met een factor 100 afneemt. Tevens mogen er binnen de plaatsgebonden risico (PR) contour van 10^{-6} per jaar, inhoudende de kans op overlijden van één op een miljoen per jaar, geen nieuwe kwetsbare objecten zoals woningen worden gerealiseerd. Voor bestaande situaties geldt de 10^{-6} per jaar als streefwaarde. De grenswaarde voor bestaande situaties is 10^{-5} per jaar.

Op grond van de provinciale risicokaart zijn wegen die zijn aangewezen als wegen voor vervoer van gevaarlijke stoffen in de directe omgeving van het plangebied niet aanwezig. De dichtstbijzijnde route voor gevaarlijke stoffen heeft vanwege de grote afstand geen invloed op het plangebied. Tevens zijn er op grond van deze risicokaart geen vaarwegen waarover vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt in de directe omgeving van het plangebied aanwezig en ligt er in Noord-Beveland geen spoorweg.

Inrichtingen

Op 27 oktober 2004 is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) in werking getreden. Doel van dit besluit is risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege de aanwezigheid van risicovolle inrichtingen tot een aanvaardbaar minimum te beperken. Het besluit legt eisen op aan bedrijven waarvan het PR hoger is of kan zijn dan 10^{-6} per jaar, waaronder inrichtingen die vallen onder het Besluit Risico's Zware Ongevallen (BRZO) 1999 en inrichtingen die vallen onder de richtlijnen van de Publicatie Gevaarlijke Stoffen (PGS) van de onafhankelijke Adviesraad Gevaarlijke Stoffen.

Het PR is de kans dat een persoon die permanent op een plaats aanwezig is, overlijdt als gevolg van een ongeluk. Dit risico wordt uitgedrukt in de overlijdenskans per jaar. Er zijn verschillende normen voor risico's als gevolg van risicovolle activiteiten bij bedrijven en het transport van gevaarlijke stoffen. Daarbij wordt onderscheid gemaakt in kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten en in bestaande en in nieuwe situaties. Voor kwetsbare objecten zoals woningen, kampeerterreinen en scholen gelden de strengste eisen. Ingeval er sprake is van kwetsbare objecten waarbij het PR groter is dan 10^{-5} dan dient binnen drie jaar de risicovolle inrichting gesaneerd te worden. Het GR geeft de kans aan dat in één keer een groep mensen die zich in de omgeving van een risicosituatie bevindt, dodelijk door een ongeval worden getroffen. Voor het GR gelden oriënterende waarden. Over elke overschrijding van de oriënterende waarde en over de toename van het GR moet verantwoording worden afgelegd. Het besluit verplicht gemeenten en provincies wettelijk bij het verlenen van milieuvergunningen en het maken van bestemmingsplannen met externe veiligheid rekening te houden. Op basis van de provinciale risicokaart zijn geen kwetsbare objecten gelegen in de directe nabijheid van het plangebied die gevolgen hebben voor de voorgenomen ontwikkeling. Camping Anna-Friso is wel aangemerkt als kwetsbaar object en risicovolle inrichting vanwege de aanwezige propaantank. Door de beoogde herstructurering wijzigt deze aanduiding niet. Tevens wordt de terreingrens niet vergroot, zodat de camping ook na herstructurering op het gebied van externe veiligheid geen belemmering vormt voor omliggende functies.

In het BRZO staan criteria die aangeven welke bedrijven zoveel gevaarlijke stoffen hebben, dat er een risico van een zwaar ongeval bestaat. Voor deze bedrijven gelden strengere regels dan normaal. Er wordt binnen de groep BRZO bedrijven nog onderscheid gemaakt tussen een zware en een lichtere categorie. De lichtere categorie bedrijven moeten een preventiebeleid en een veiligheidsbeheersysteem hebben. Bedrijven van de zware categorie moeten tevens een risicoanalyse uitvoeren en een veiligheidsrapport opstellen. Op grond van de provinciale kaart zijn in of in de directe omgeving van de camping geen BRZO bedrijven gelegen.

Propaantanks

De gemeente Noord-Beveland heeft in 2005 een Beleidsvisie Externe Veiligheid vastgesteld. Bij besluiten in het kader van ruimtelijke ordening zal met het beleid zoals weergegeven in deze visie rekening worden gehouden.

Op het bestaande terrein is een propaantank met een inhoud van 8 m³ gesitueerd. Voor deze propaantank hanteert de gemeente de volgende uitgangspunten:

- er wordt naar gestreefd om bij alle kampeer- en andere recreatieterreinen te voldoen aan de eisen die gelden voor kwetsbare objecten;
- voor risicobronnen binnen terreingrenzen, zoals propaantanks, geldt dat de gemeente de afstandseisen ten opzichte van kwetsbare objecten, zoals bungalows en tenten, zoveel mogelijk in acht neemt;
- de gemeente zorgt er in de eerste plaats voor dat afstand van de risicobronnen tot kwetsbare objecten zo groot mogelijk is. In de tweede plaats worden de mogelijkheden onderzocht om de risicobron beter af te schermen door bijvoorbeeld het realiseren van een muur of ondergrondse opslag;
- propaantanks moeten indien mogelijk zodanig worden geplaatst, dat ze voor het vullen bereikbaar zijn zonder dat daarvoor gebieden met kwetsbare objecten moeten worden doorkruist, zoals aan de rand van een terrein.

Bij een propaantank behoort een risicocontour. Deze risicocontour is afhankelijk van het aantal keren per jaar dat de tank wordt bevoorraad. In onderhavige situatie is de maximale afstand 15 meter. De propaantank en de bijbehorende risicocontour zijn als aanduidingszone in de juridische regeling opgenomen.

Brandveiligheid

Op grond van de Wet op de Openlucht recreatie (WOR) konden gemeenten in de kampeervergunning voorschriften opnemen met het oog op de brandveiligheid, met name betreffende de bereikbaarheid en minimale afstanden. De WOR is echter per 1 januari 2008 in het kader van deregulering komen te vervallen. Het vormgeven van het kampeerbeleid wordt sindsdien volledig aan de gemeenten overgelaten. Wat de brandveiligheid betreft is er wel een gat gevallen. Er is namelijk geen uniforme wetgeving en de brandveiligheidsvoorschriften zijn versnipperd over verschillende rechtsgebieden. De NVBR heeft dit trachten te ondervangen door de Handreiking Brandveiligheid Kampeerterreinen op te stellen. Deze is door de gemeente (nog) niet vastgesteld.

Door de wetgever is beoogd dat gemeenten het kampeerbeleid grotendeels langs de lijn van bestemmingsplannen vormgeven. In een bestemmingsplan kunnen echter geen regels worden opgenomen die specifiek bedoeld zijn om de brandveiligheid op kampeerterreinen te regelen, want dit is niet ruimtelijk relevant. Een bestemmingsplan kan wel regels bevatten die met het oog op ruimtelijke belangen zijn gesteld en die (indirect) ook positieve gevolgen hebben voor de brandveiligheid. Het gaat dan bijvoorbeeld om een maximumnorm voor het aantal kampeerplaatsen (per hectare). Tot nu toe werd de inrichting van het kampeerterrein aan de exploitant overgelaten. De vraag is ook of regels zoals het stellen van een maximumnorm voldoende garanties bieden voor de brandveiligheid.

Er zijn andere regelingen waarin brandveiligheid geregeld is. Camping Anna-Friso heeft voor het restaurant een vergunning op basis van het Gebruiksbesluit.

Daarnaast zijn in het Besluit horeca-, sport- en recreatie-inrichtingen milieubeheer verschillende voorschriften opgenomen in verband met brandveiligheid. Deze voorschriften hebben met name betrekking op de (brand)veiligheid van aanwezige apparaten en stoffen. Ook bepaalt het besluit dat binnen de inrichting voldoende mobiele brandblusapparaten aanwezig zijn. Het college kan nog nadere eisen stellen in het belang van de aanwezigheid van brandbestrijdingsmiddelen.

Op de bouwwerken die zich op het kampeerterrein bevinden zijn onveranderd de Woningwet, het Bouwbesluit en de gemeentelijke bouwverordening van toepassing.

De concept-Handreiking brandveiligheid Kampeerterreinen is in januari 2009 tijdens een startoverleg aan de eigenaar van de camping overhandigd.

Zodra de campingeigenaar het nieuwe inrichtingsplan gereed heeft, zullen de gevolgen voor de brandveiligheid worden bezien.

4.11 Overige belemmeringen

Kabels en leidingen

De belangrijkste buisleidingen in Zeeland zijn gebundeld in zogenaamde buisleidingenstroken. Voor buisleidingenstroken dient aan weerszijden een afstand te worden aangehouden, die als een buffer dient bij calamiteiten. Hiervoor geldt een toetsings- en veiligheidsafstand van 175 meter respectievelijk 55 meter aan weerszijden van een leidingenstrook. Om een risicocontour exact te berekenen dient een risicoanalyse uitgevoerd te worden. De toetsingsafstand is erop gericht het toetsingsgebied vrij te houden van woonbebouwing en bijzondere objecten. Binnen de veiligheidsafstand mogen geen woonwijken, flatgebouwen en andere bijzondere gevoelige objecten voorkomen. Afwegingen van planologische, technische en economische belangen kunnen ertoe leiden dat in dit gebied bebouwing kan worden gerealiseerd. Op basis van de kaart Buisleidingen en leidingstroken uit het Omgevingsplan en op basis van het bestemmingsplan zijn er geen planologisch relevante buisleidingen in of nabij de camping aanwezig. Voorafgaand aan eventuele bouwwerkzaamheden zal een Klic-melding worden uitgevoerd voor het aantonen van eventueel overige aanwezige kabels en leidingen.

Tevens zijn op grond van de belemmeringenkaarten voor hoogtebeperkingen en geluidzones, leidingen en risicozones en beschermde waarden uit het provinciaal beleid geen belemmeringen aanwezig in het plangebied.

Risicozones

Op grond van de belemmeringenkaarten voor hoogtebeperkingen en geluidzones, leidingen en risicozones en beschermde waarden uit het provinciaal beleid zijn geen belemmeringen aanwezig in het plangebied.

5 PLANBESCHRIJVING

Algemeen

Het terrein behorende bij camping Anna-Friso beslaat 5 hectare en omvat 255 campingplaatsen. Ofschoon er sprake is van een goed bedrijf in zijn soort, blijft de aandacht voor kwaliteitsverbetering van groot belang. Derhalve worden onder meer grotere standplaatsen en het creëren van betere standplaatsvoorzieningen beoogd.

Marktontwikkelingen

Recreatie neemt een steeds belangrijkere plaats in binnen de samenleving. Diverse studies geven aan dat de vraag naar hoogwaardig recreëren in de toekomst groter zal worden. Het aanbod staat niet langer meer centraal, maar de wensen van de consument zijn bepalend voor succes of falen van een recreatiebedrijf. Voor de recreatieondernemer betekent dit een omslag van productgericht denken en handelen naar marktgericht ondernemen.

In het kader van het Continu Vakantie Onderzoek wordt permanent consumentenonderzoek gedaan naar de wensen en voorkeuren van verblijfsrecreanten. Aan de uitkomsten kan het volgende beeld worden ontleend:

- de behoefte aan meer privacy en comfort beperkt zich niet tot de thuissituatie, ook het recreatiemilieu dient hieraan tegemoet te komen. Vooral de vaste verblijfsrecreant is meer op het bedrijf zelf georiënteerd. Voor deze groep zijn een ruime standplaats en optimale standplaatsvoorzieningen belangrijk;
- aan de kwaliteit van het recreatieverblijf worden hoge eisen gesteld. Kwaliteit bieden is een must voor elk recreatiebedrijf. Dit geldt zowel voor het fysieke product als voor de immateriële aspecten;
- kleinschalige parken mogen zich in een ruime en groeiende belangstelling verheugen;
- profilering is van groot belang in het digitale tijdperk met een almaar toenemende mate van transparantie;
- de locatie ofwel omgevingsfactor van het recreatieterrein is een belangrijk criterium bij de keuze. De toeristisch recreanten hechten sterk aan goede informatie over de omgeving van het recreatiebedrijf. Dit hangt samen met het feit dat zij vooral activiteiten buiten het recreatieterrein ondernemen;
- gezinnen met kinderen richten zich in hun keuze voor een bepaald bedrijf veelal op de recreatieve voorzieningen van het recreatiebedrijf. Zij zijn in hun activiteit in ruime mate op het bedrijf zelf gericht. Ook de aanwezigheid van attracties in de nabije omgeving speelt voor deze doelgroep een belangrijke rol;
- de vergrijzing neemt toe, de groep senioren blijft groeien. In 2030 zal 40% van de Nederlanders ouder zijn dan 55 jaar. Hierdoor neemt naar verwachting de vraag naar wellness- en gezondheidsvoorzieningen in de vrije tijd toe, evenals de behoefte naar comfort en luxe;
- door het groeiend aantal kleine huishoudens en veranderend consumentengedrag is de recreant steeds moeilijker in bepaalde groepen in te delen. Dit vereist een op maat gesneden productaanbod en een optimale marktkennis;

- in de recreatiesector is een tendens zichtbaar naar steeds meer groepsgericht activiteiten;
- de belevingswaarde speelt een steeds grotere rol bij de waardering van het recreatiemilieu;
- de toeristische bezetting van de recreatiebedrijven in Nederland wordt in hoofdzaak gedictieerd door het klimaat en de schoolvakanties. Daardoor is sprake van een betrekkelijk kort seizoen en relatief veel leegstand;
- de lange vakantie in de zomer wordt in toenemende mate in het buitenland doorgebracht. Hierdoor worden tussendoor vakanties in voor- en najaar voor Nederlandse recreatiebedrijven steeds belangrijker. Het seizoen wordt daardoor langer, maar de hoogseizoenpiek vlt af.

Vanaf eind jaren '90 is de vraag naar stacaravans toegenomen. Er is vooral behoefte aan luxe onderkomens op ruime standplaatsen met veel voorzieningen op de standplaats. Verwacht wordt dat de vraag naar traditionele stacaravans verder zal dalen en de vraag naar luxe, dure stacaravans juist zal toenemen. De verwachte groei voor de komende jaren loopt uiteen van 3% tot 5% per jaar.

Beoogde situatie

Aanpassing van het bedrijf aan de maatschappelijke ontwikkelingen en wensen is een voortgaand proces. Dit betekent dat bepaalde activiteiten reeds in gang zijn gezet. Teneinde het kwaliteitsniveau te verhogen is het beleid er op gericht om bij doorstroming van standplaatsen alleen nieuwe en hoogwaardige stacaravans toe te staan. Bestaande, verouderde stacaravans worden op deze wijze op den duur vervangen door nieuwe. Sinds de inwerkingtreding van de bestemmingsplannen 'Camping Anna-Friso' en 'Camping Anna-Friso II', hebben er als gevolg van economische motieven en een veranderende markt vraag verschuivingen plaatsgevonden tussen de aantallen vaste standplaatsen en toeristische standplaatsen. Ook is er steeds meer vraag naar grotere standplaatsen. Camping Anna-Friso is de afgelopen jaren ingesprongen op deze ontwikkeling door het vergroten van de oppervlakte van een aantal standplaatsen. Daarnaast zijn er nieuwe voorzieningen aangebracht, waarmee de kwaliteit van het aanbod is verbeterd.

Mede door het beleid van de camping verdwijnen de oudere stacaravans en komen hiervoor nieuwe stacaravans terug. Op termijn zullen deze eigenaren geen genoegen meer nemen met de relatief kleine plaatsen van 120 m² tot 130 m². De vraag naar ruimere standplaatsen laat zich vertalen in de algemeen aanvaarde norm van gemiddeld 300 m² bruto per standplaats. Het bedrijf wil aan deze norm voldoen, al zal als gevolg hiervan het aantal standplaatsen afnemen. Het exacte aantal standplaatsen zal evenwel als gevolg van het inspelen van marktontwikkelingen en het aanbieden van een gedifferentieerd product in de loop der jaren kunnen fluctueren. De nieuwe eenheden zullen luxe van opzet worden, gedacht wordt aan stacaravans type chalet. Het huidige karakter van de camping zal niet ingrijpend worden gewijzigd. Het streven is er dus op gericht om het profiel als vaste standplaatscamping te versterken, echter wel volgens de huidige kwaliteitseisen en gericht op de toekomstige marktontwikkelingen. Concreet betekent dit grotere plaatsen en een hoger uitrustingsniveau binnen de huidige terreingrenzen.

De kavels zullen worden voorzien van een compleet voorzieningenniveau bestaande uit water, elektra 24/32A, gas, riolering, kabel- en internetaansluiting. Deze voorzieningen zullen worden aangebracht in de berm van de rijbanen. Gezien de nieuwe stacaravans zijn voorzien van sanitaire voorzieningen, wordt het sanitairgebouw door jaarplaatshouders vrijwel niet meer gebruikt. Voor de toeristische plaatsen is de capaciteit van het bestaande gebouw in het hoogseizoen echter feitelijk te klein. Gedacht wordt derhalve om in het hoogseizoen extra sanitaire voorzieningen te plaatsen in de vorm van verplaatsbare units. De voorzieningen blijven geconcentreerd bij de entree van de camping. Nieuwe voorzieningen, behoudens sanitaire units, worden thans niet voorzien. Om in de toekomst het kwaliteitsniveau en de omvang van de voorzieningen op peil te kunnen houden en om in te kunnen spelen op de kwaliteitseisen van de recreant, worden er mogelijkheden geboden voor een beperkte uitbreiding van de voorzieningen. Zo is, met inachtnaam van de in het plan opgenomen regels, bijvoorbeeld het uitbreiden van het voorzieningenniveau met wellness-voorzieningen mogelijk zonder aanpassing van het bestemmingsplan. Gezien detailhandel en horeca te alle tijden ondergeschikt dienen te zijn aan de kampeerfunctie, zijn voor deze functies restricties in oppervlakten gesteld.

Rondom het kampeerterrein is een groene zone aangelegd met een breedte variërend van 3 meter tot 7 meter, waardoor er sprake is van landschappelijke inpassing. Door de instandhouding van de groene zone rondom het kampeerterrein zal er ook na herstructurering van het terrein sprake blijven van landschappelijke inpassing. Gezien kwaliteitsverbetering verder gaat dan het bestaande kampeerterrein is, om de uitstraling naar de omgeving verder te verbeteren, uitbreiding van de groenzone tot 10 meter overwogen. Dit wordt echter niet mogelijk geacht. Vergroting van de groenzone in de richting van het bestaande terrein zal namelijk een dusdanige invloed op de inrichting van het kampeerterrein hebben, dat hierdoor geen rendabele inrichting meer bewerkstelligd kan worden. Uitbreiding van de groene zone naar buiten is eveneens niet mogelijk, omdat de gronden rondom het kampeerterrein niet in eigendom zijn van de campingeigenaar. Gezien de groenzone vrijwel langs het gehele kampeerterrein grenst aan sloten met bijbehorende bermen, kan gesteld worden dat de huidige groene zone feitelijk een breedte heeft van 10 meter. Aangezien uitbreiding van de groenzone dus niet mogelijk is, laat de campingeigenaar na herstructurering van het terrein het bestaande groen hoger groeien dan momenteel het geval is. Op een dergelijke manier wordt het kampeerterrein verder aan het zicht onttrokken en is er toch enigszins sprake van een verbetering van de uitstraling naar de omgeving. Rondom de nieuwe standplaatsen zullen daarnaast hagen aangeplant worden. De hagen zullen uit eenzelfde soort beplanting bestaan, teneinde het park een eenduidig aanzicht te geven. Het onderhoud van het groen wordt uitgevoerd door de campingeigenaar.

Camping Anna-Friso is één van de oprichters van de groep Oosterscheldecampings. Deze groep van zeven campings werkt nauw samen met het Nationaal Park Oosterschelde. De campings fungeren als informatiepunt voor het Nationaal Park. Het is de bedoeling deze informatieservice uit te breiden met rondleidingen met een gids. De samenwerkende campings zijn verder voornemens een kampeer-passepartout in te voeren. Na de beoogde herstructurering zal hieraan invulling gegeven worden.

Bedrijfswoning

In de juridische regeling is de bestaande bedrijfswoning opgenomen. Camping Anna-Friso is een familiebedrijf. De leiding en het toezicht over deze activiteiten berust permanent bij de bedrijfsleiding welke bestaat uit de heer Van Maurik en mevrouw Van Maurik. Buiten de normale werktijden is permanente aanwezigheid noodzakelijk in verband met de horeca-activiteiten, het terreintoezicht, EHBO en calamiteiten. Dat geldt vooral voor de maanden juni, juli, augustus, oktober, december en verder tijdens alle weekeinden het hele jaar door.

Het huidige toezicht vindt vooral plaats door één persoon en vormt een zware belasting. Het op afstand of afroep laten plaatsvinden van toezicht is niet mogelijk en het toezicht uitbesteden aan derden is economisch niet haalbaar. Voor een goede exploitatie van het bedrijf, waaronder het beheer van de voorzieningen, de begeleiding van de gasten, de veiligheid en de continuïteit, kan het in de toekomst noodzakelijk zijn dat het bedrijf wordt geleid door twee bedrijfsleiders die op het terrein woonachtig zijn. Om een eventuele tweede bedrijfswoning mogelijk te maken is een ontheffingsbevoegdheid in het plan opgenomen. Alvorens de tweede bedrijfswoning kan worden gerealiseerd dient bij burgemeester en wethouders om ontheffing worden verzocht, hierbij dient in ieder geval de noodzaak van een tweede bedrijfswoning te worden aangetoond.

6 JURIDISCHE ASPECTEN

6.1 Planvorm

Het bestemmingsplan heeft tot doel het juridisch-planologisch kader te geven voor de herstructurering van camping Anna-Friso te Kamperland. Het bestemmingsplan 'Camping Anna-Friso 2010' betreft een globaal plan. Eén en ander heeft geresulteerd in een planopzet met een beperkt aantal bestemmingen, een gedetailleerd kaartbeeld en een uniforme opzet van de bouwregels. Uitgangspunt is dat de kaart zo veel mogelijk informatie biedt omtrent de toelaatbare gebruiksvorm en de bouwmogelijkheden op een perceel. Het plan biedt daarnaast de mogelijkheid om op een flexibele wijze op mogelijke functieveranderingen en veranderende behoeften in te spelen.

Kaart en regels

De regels zijn opgebouwd uit vier hoofdstukken te weten inleidende regels, bestemmingsregels, algemene regels en overgangs- en slotregels. Bij het opstellen van de regels en de kaart is uitgegaan van de richtlijnen Standaard voor Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP 2008).

6.2 Toelichting op de artikelen

1 INLEIDENDE REGELS

Begrippen (artikel 1)

In dit artikel worden begrippen gedefinieerd, die in de regels worden gehanteerd. Bij de toetsing aan het bestemmingsplan moet worden uitgegaan van de in dit artikel aan de betreffende woorden toegekende betekenis.

Wijze van meten (artikel 2)

In dit artikel wordt aangegeven hoe de hoogte en andere maten, die bij het bouwen in acht genomen dienen te worden, gemeten moeten worden.

2 BESTEMMINGSREGELS

Groen (artikel 3)

De gronden die zijn aangewend voor de randbeplanting rondom het kampeerterrein zijn, conform de huidige situatie, bestemd als 'Groen'. De gronden zijn expliciet bestemd voor opgaande beplanting en dient in principe vrijgehouden te worden van andere voorzieningen. Omdat dit technisch op enkele plaatsen niet mogelijk is, zijn daarnaast binnen de groenzone onder andere bermstroken, bermsloten en andere bij de bestemming 'Groen behorende voorzieningen toegestaan.

Binnen de bestemming mogen enkel bouwwerken geen gebouwen zijnde worden opgericht. De bouwregel is gericht op de maximaal toegestane bouwhoogte.

Binnen de bestemming is de regel opgenomen dat burgemeester en wethouders bevoegd zijn om bij het verlenen van een bouwvergunning nadere eisen te stellen ten aanzien van de plaatsing en vormgeving van bouwwerken geen gebouwen zijnde.

Recreatie (artikel 4)

Het kampeerterrein is bestemd tot 'Recreatie'. Binnen de bestemming is een kampeerterrein met maximaal 320 standplaatsen met een centrale bedrijfsmatige exploitatie en in samenhang daarmee zijn onder andere centrumvoorzieningen met ondergeschikte detailhandel en horeca, een bedrijfswoning en overige voorzieningen behorende bij een kampeerterrein zoals sanitairruimten en speelvoorzieningen toegestaan.

Binnen het op de kaart aangegeven bouwvlak zijn de bestaande centrumvoorzieningen gelegen, waarbij voorzien is in een uitbreiding hiervan. Centrumvoorzieningen mogen niet opgericht worden buiten het bouwvlak. Zowel binnen als buiten het bouwvlak mogen onder andere sanitairgebouwen, gebouwen voor onderhoud en opslag en overige niet voor bewoning bestemde gebouwen worden gebouwd. De bestaande bedrijfswoning is overeenkomstig de bestaande situatie opgenomen. Ten behoeve van de bedrijfswoning mogen aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen worden opgericht. Verder zijn specifieke regels opgenomen ten aanzien van stacaravans, bijgebouwen op de standplaatsen en bouwwerken geen gebouwen zijnde.

In het artikel zijn voor gebouwen bouwregels opgenomen ten aanzien van onder andere de hoogtematen en de oppervlakte van de toegestane bebouwing. Daarnaast zijn er voor bouwwerken geen gebouwen zijnde bouwregels opgenomen ten aanzien van de maximale hoogtematen.

Binnen de bestemming is de regel opgenomen dat burgemeester en wethouders bevoegd zijn om bij het verlenen van een bouwvergunning nadere eisen te stellen ten aanzien van onder andere de situering en afmetingen van bouwwerken en de kapvorm van gebouwen.

Ten slotte is, om enige flexibiliteit naar de toekomst te kunnen bieden, een ontheffingsbevoegdheid voor burgemeester en wethouders opgenomen ten aanzien van de overschrijding van de hoogtematen. Daarnaast is een ontheffingsbevoegdheid opgenomen ten behoeve van de realisatie van een tweede bedrijfswoning indien dit in de toekomst wenselijk blijkt. Bij de aanvraag om ontheffing dient de noodzaak van de tweede bedrijfswoning te worden aangetoond en tevens dient voldaan te worden aan het principe van verevening.

Waterstaat - waterkering (artikel 5)

Het deel van de camping welke gelegen is binnen de zone van het waterstaatwerk van de Keur, zoals opgenomen in het Omgevingsplan, is bestemd als 'Waterstaat - Waterkering'. De gronden zijn primair bestemd voor de kernzone, met dien verstande dat in geval van strijdigheid van regels, de regels van dit artikel voor de regels gaan die ingevolge andere artikelen op de desbetreffende gronden van toepassing zijn.

Binnen deze bestemming mogen in principe enkel bouwwerken geen gebouwen zijnde tot 2 meter worden opgericht. Voor het oprichten van bouwwerken welke conform een onderliggende bestemming wel zijn toegestaan of het oprichten van bouwwerken geen gebouwen zijnde tot 10 meter, dient voorafgaand aan de realisatie het waterschap Zeeuwse Eilanden te worden geraadpleegd.

3 ALGEMENE REGELS

Anti-dubbeltelregel (artikel 6)

Om misbruik van de bouwregels te voorkomen, is in dit artikel bepaald dat gronden, die al eens als berekeningsgrondslag voor een bouwvergunning hebben gediend, niet nogmaals als zodanig kunnen dienen. Doel van deze zogenaamde dubbeltelregel is te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde gebouwen niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebleven terrein niet nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.

Algemene gebruiksregels (artikel 7)

In dit artikel is een algemeen gebruiksverbod gegeven voor gebruik in strijd met de bestemming. Het doen of laten gebruiken van het kampeerterrein zonder een centrale bedrijfsmatige exploitatie is expliciet verboden. Tevens is het gebruik van gronden, gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde ten behoeve van de exploitatie van een seksinrichting, een escortbedrijf en raam- en straatprostitutie uitgesloten. Daarnaast is het doen of laten gebruiken van kampeermiddelen ten behoeve van permanente bewoning als verboden gebruik aangemerkt.

Algemene aanduidingsregels (artikel 8)

In dit artikel zijn regels opgenomen ten aanzien van de veiligheidszone behorende bij de propaantank en de vrijwaringszone van de primaire waterkering. Voor de propaantank geldt dat binnen de op de kaart aangegeven zone van 15 meter het bouwen van gevoelige bestemmingen niet is toegestaan.

Bouwen in de vrijwaringszone van de primaire waterkering, zoals opgenomen op de kaart, is pas toegestaan na het verkrijgen van een ontheffing, na advies van het waterschap.

Algemene ontheffingsregels (artikel 9)

In dit artikel zijn enkele algemene ontheffingen opgenomen. Deze ontheffingen betreffen het overschrijden van bebouwingsgrenzen, afwijken van maten, overschrijden van bouwhoogten en het oprichten van nutsvoorzieningen. Deze ontheffingen worden uitsluitend verleend indien dit niet leidt tot wijziging van de bestemming, de gebruiksmogelijkheden niet onevenredig worden aangetast en indien dit passend is binnen het samenhangend straat- en bebouwingsbeeld.

Algemene wijzigingsregels (artikel 10)

In dit artikel is een algemene wijzigingsregel opgenomen ten behoeve van geringe afwijkingen waarbij de bestemmingsgrens maximaal 5 meter verschoven mag worden. Deze regel kan enkel worden toegepast indien de afwijking in het belang is van een ruimtelijk of technisch beter verantwoorde plaatsing van een bouwwerk geen gebouw zijnde of noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het kampeerterrein.

Algemene procedureregels (artikel 11)

In dit artikel zijn de algemene procedureregels opgenomen die van toepassing zijn bij het verlenen van ontheffing of bij het toepassen van een wijzigingsbevoegdheid. In de artikelen waarin deze flexibiliteitsregels zijn opgenomen wordt verwezen naar dit artikel.

4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS

Overgangsrecht (artikel 12)

In dit artikel zijn de overgangsregels ten aanzien van het bouwen en gebruik opgenomen.

Slotregel (artikel 13)

In dit artikel is de naam van het bestemmingsplan opgenomen.

7 HANDHAVING

Inleiding

Handhaving van regelgeving vraagt om geactualiseerde regels. Regels die zijn gebaseerd op inzichten die zijn verlopen, hebben hun geloofwaardigheid verloren en kunnen in redelijkheid ook niet meer afgedwongen worden. Door verouderde regels neemt de kans op misbruik daarvan ook toe. Door actualisering van bestemmingsplannen worden de bestaande ruimtelijke kaders aangegeven en worden daarmee tevens de grenzen bepaald waarbinnen planologische ontwikkelingen mogelijk zijn. De voorschriften van het bestemmingsplan leggen een ruimtelijke relevante norm vast, met dikwijls een daaraan gekoppelde ontheffingen, die het bestuur de mogelijkheid biedt om in te spelen op de dynamiek van de samenleving. Op die wijze wordt ook de gelegenheid geboden een afweging te maken van de individuele belangen ten opzichte van het algemeen belang. Ontheffingen zijn echter gelimiteerd. Daar waar geen ontheffingen meer mogelijk zijn, begint de handhaving.

Handhaving van bestemmingsplannen en ruimtelijke regelgeving is de laatste jaren in een toenemende belangstelling komen te staan van bestuurlijk Nederland. Door het plaatsvinden van enkele ingrijpende incidenten is de handhaving in een stroomversnelling geraakt. In toenemende mate spreken burgers de gemeente aan op het handhaven van de regels. Ook in de jurisprudentie is er een verandering tot stand gekomen. De rechter spreekt zich nadrukkelijk uit over het handhaven van de regelgeving en neemt zelfs in beginsel een plicht tot handhaving aan. Daarnaast krijgt de rechtszekerheid van bestemmingsplannen bij de rechterlijke toetsing een steeds belangrijkere rol.

Handhavingsnota 2003

Noord-Beveland heeft als visie de handhaving zodanig te hanteren dat er een leefbaar woonklimaat gecreëerd wordt voor de burger. Er wordt zowel preventief als repressief gehandhaafd. Voor wat betreft de ruimtelijke ordening is aangesloten bij de handhavingstrategie bestemmingsplannen Zeeland. Deze gaat uit van een driestappenstrategie te weten een ambtelijke waarschuwing, de voorwaarschuwing inclusief aanschrijving van het conceptbesluit en het uiteindelijke besluit middels een aanschrijving. De milieupraktijk werkt ook volgens deze strategie. Bij deze strategie maakt de toezichthouder of opsporingsambtenaar de overtreder attent op de gemaakte overtreding en geeft de overtreder de gelegenheid om een eind te maken aan de illegale situatie binnen een bepaalde termijn. Uit de praktijk blijkt dat met deze eerste stap reeds een groot aantal overtredingen ongedaan kan worden gemaakt, zonder daadwerkelijk te handhaven. Er kunnen in specifiek urgente situaties echter redenen zijn om de eerste stap over te slaan en direct over te gaan tot de waarschuwing. De keuze om naar een tweestapsstrategie over te gaan, is daarmee afhankelijk van het concrete geval.

Handhaving is niet alleen het daadwerkelijk repressief optreden tegen overtreders, maar ook voor een belangrijk deel het maken van heldere en hanteerbare regels en het daarin inzicht verschaffen, zodat mensen het vanzelfsprekend achten zich aan de gestelde norm te houden. Voor wat betreft de handhaving van bestemmingsplannen wordt

in de nota uitgegaan van een op te stellen minimumvariant. De elementen daarvan zijn alle gehaald met het vaststellen en uitvoeren van de nota en het handhavingprogramma. Bij onderhavig bestemmingsplan zijn de volgende programmaonderdelen relevant:

- het opnemen van een handhavingparagraaf in het bestemmingsplan;
- het registreren van ontheffingen en het gebruiken van de ervaringen uit het verleden bij het beoordelen van nieuwe situaties;
- er vindt structureel toezicht plaats;
- advisering en besluitvorming vinden plaats op basis van de in de nota vastgestelde stappenplan en beleid;
- de werkprocessen voor toezicht en handhaving worden beschreven.

8 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

In de Wro is in afdeling 6.4 de regelgeving rondom grondexploitatie (Grexxwet) opgenomen. Centrale doelstelling van de Grexxwet is om in de situatie van particuliere grondexploitatie te komen tot een verbetering van het gemeentelijk kostenverhaal en de versterking van de gemeentelijke regie bij locatieontwikkeling.

Exploitatieplan

In artikel 6.12 van de Wro is bepaald dat de gemeenteraad een exploitatieplan vaststelt voor gronden waarop een bouwplan is voorgenomen. In artikel 6.2.1 Bro is vastgelegd wat onder een bouwplan wordt verstaan. De bouw van een of meerdere hoofdgebouwen is in het betreffende artikel van de Bro opgenomen. Aangezien onderhavig plan enkel de herstructurering van de gronden regelt en er geen nieuwe bouwplannen worden voorzien, is het vaststellen van een exploitatieplan niet noodzakelijk.

Economische uitvoerbaarheid

Als gevolg van de herstructurering zal het aantal plaatsen afnemen. Het verlies van inkomens zal worden gecompenseerd door hogere tarieven als gevolg van de kwaliteitsverbetering en een beter ofwel langer gebruik van de beschikbare ruimte en verhuuraccommodaties.

Conform artikel 3.1.6 Bro heeft onderzoek plaatsgevonden naar de economische uitvoerbaarheid van het ontwikkelingsplan. Bij het uitvoeren van deze berekening wordt er vanuit gegaan dat bij herinrichting van de camping grotere jaarplaatsen ontstaan waar, vanuit de markt, ook een hogere prijs voor gevraagd kan worden. Uiteraard is er ook een andere samenstelling mogelijk, waarbij toeristische plaatsen worden toegevoegd ten koste van jaarplaatsen. Een normale opbrengst voor een oppervlak van 5 hectare in Zeeland ligt rond de € 400.000,-. Om een kwaliteitsverbetering door te voeren zal fors geïnvesteerd moeten worden. Naar verwachting liggen de investeringen inclusief sloop van de oude infrastructuur en aanleg nieuwe infrastructuur, inclusief wegen en parkeren, op € 150.000,- per hectare. Dat betekent dat de totale investeringen uitkomen op € 750.000,-. Bij dit investeringsbedrag bedragen de afschrijvingen bij een gemiddelde afschrijvingstermijn van 10 jaar € 75.000,-, terwijl de interestkosten uitkomen rond de € 31.500,-. Op basis van kengetallen uit onze adviespraktijk is in onderstaande tabel een berekening gemaakt van de exploitatie van de camping.

	Bedrag	Percentage
Totale opbrengst	€ 400.000,-	100%
Operationele kosten	€ 240.000,-	60%
Kapitaallasten	€ 106.500,-	27%
Bedrijfsresultaat	€ 53.500,-	13%

Uit de berekening blijkt dat een het bedrijfsresultaat op een normaal niveau ligt. Daaruit kan geconcludeerd worden dat sprake is van een rendabele exploitatie die economisch haalbaar is.

9 MAATSCHAPPELIJKE TOETSING EN OVERLEG

9.1 Maatschappelijke toetsing

Het ontwerpbestemmingsplan 'Camping Anna-Friso 2010' zal gedurende zes weken ter visie liggen op het gemeentehuis volgens afdeling 3.4 Awb. Daarnaast zal het bestemmingsplan in deze periode via elektronische weg raadpleegbaar zijn. Gedurende de periode van tervisielegging kan een ieder zienswijzen omtrent de beoogde ontwikkeling schriftelijk kenbaar maken bij de gemeenteraad van Noord-Beveland.

9.2 Overleg

In het reguliere overleg met de provincie is overeengekomen dat het vooroverleg art. 3.1.1 Bro achterwege kan blijven, aangezien er sprake is van een bestaand recreatieterrein waar geen uitbreiding aan de orde is en de provincie kwaliteitsverbetering toelicht.

Wel is het voorontwerpbestemmingsplan ter advisering voorgelegd aan het Waterschap Zeeuwse Eilanden. Op 3 juni 2010 is het wateradvies gegeven: "Als gebouwd wordt op gronden met de aanduiding 'vrijwaringszones – dijk' is een melding alleen niet voldoende; er is ook een watervergunning vereist."

De desbetreffende regel wordt aangevuld.

