



Rothuizen van Doorn 't Hooft Architecten Stedenbouwkundigen Breda Middelburg

GEMEENTE GOES

Bestemmingsplan 'Camping De Haas'

Vastgesteld door de raad van de gemeente Goes
bij besluit van 11 februari 2010

, 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

Goes
Bestemmingsplan 'Camping De Haas'

projectnummer
datum

GO3013
28 januari 2010

Voorontwerp
Ontwerp
Vastgesteld

18 mei 2009
1 oktober 2009
11 februari 2010



TOELICHTING

TOELICHTING

behorende bij het bestemmingsplan 'Camping De Haas' van de gemeente Goes

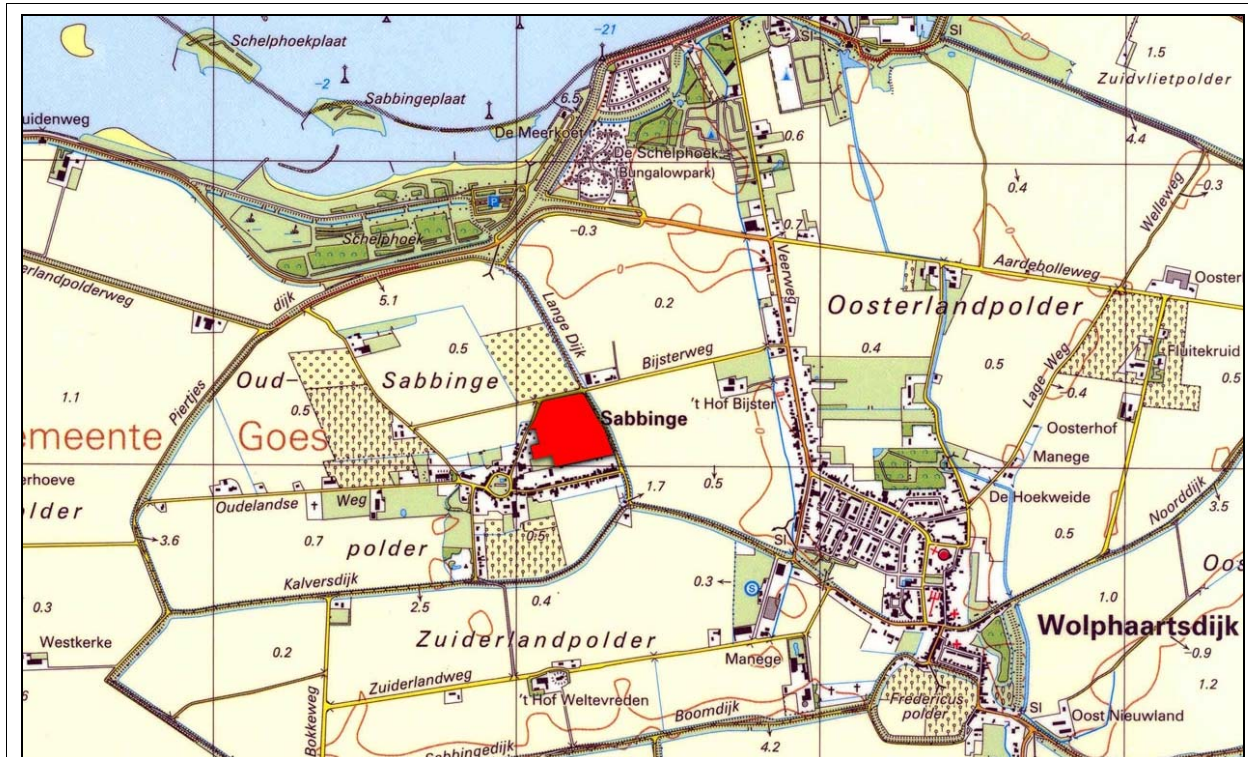
INHOUD

1	INLEIDING	4
1.1	Aanleiding	4
1.2	Vigerende bestemmingsplannen	4
1.3	Opzet van de toelichting	6
2	SITUATIE PLANGEBIED	7
2.1	Oud-Sabbinge	7
2.2	Plangebied en omgeving	7
2.3	Ontwikkelingen in de kampeersector	8
2.4	Beoogde situatie	8
3	BELEIDSKADER	10
3.1	Rijksbeleid	10
3.2	Provinciaal beleid	11
3.3	Regionaal beleid	14
3.4	Gemeentelijk beleid	16
3.5	Conclusie	16
4	KWALITEIT VAN DE LEEFOMGEVING	19
4.1	Archeologie	19
4.2	Bodemverontreiniging	19
4.3	Water	20
4.4	Flora en fauna	24
4.5	Milieuhinder	26
4.6	Geluidhinder	28
4.7	Luchtkwaliteit	28
4.8	Externe veiligheid	29
4.9	Verkeer	31
4.10	Kabels en leidingen	31
4.11	Duurzaam bouwen	32
5	JURIDISCHE ASPECTEN	33
5.1	Planvorm	33
5.2	Toelichting op de bestemmingen	33
1	Inleidende regels	33
2	Bestemmingsregels	34
3	Algemene regels	35
4	Overgangs- en slotregels	36
6	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	37

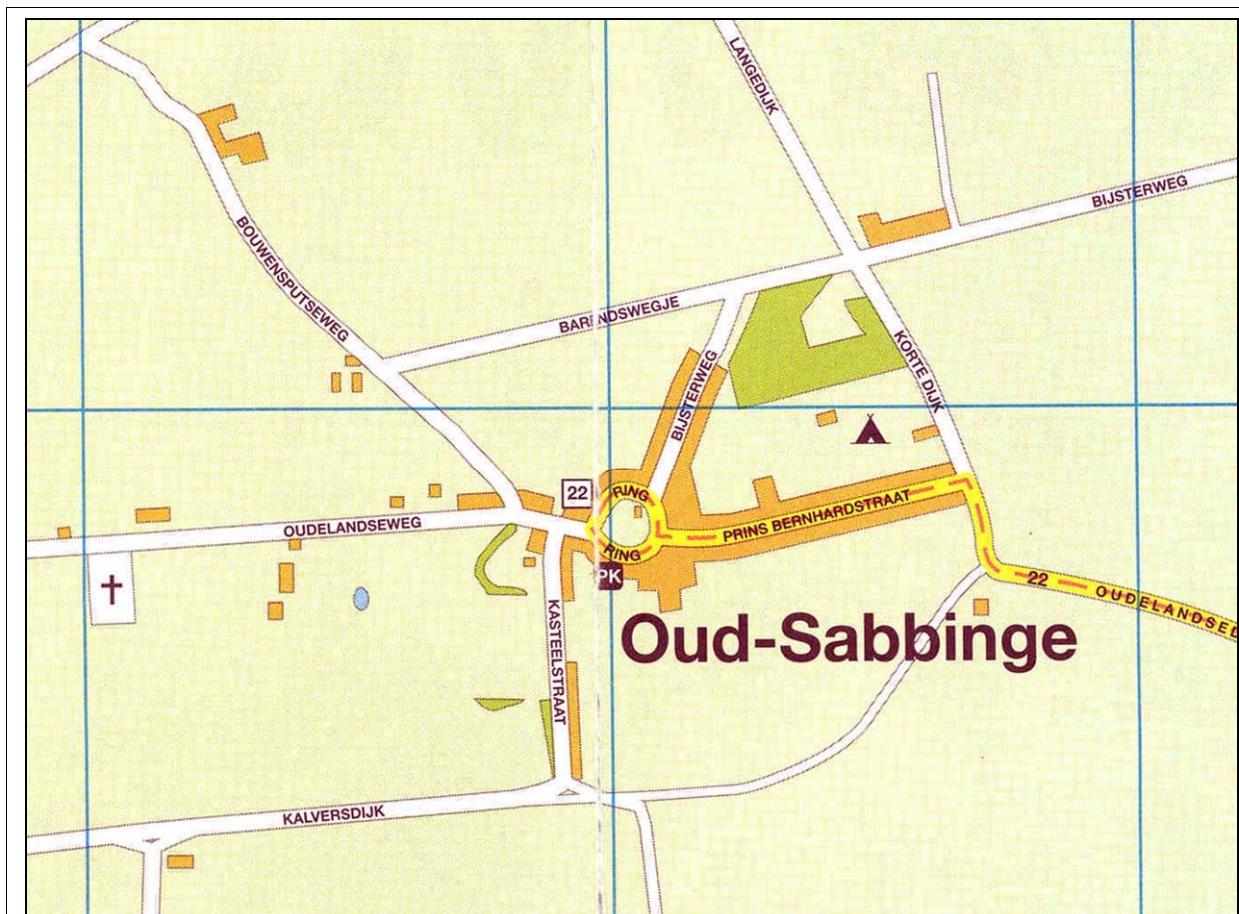
7	OVERLEG EN MAATSCHAPPELIJKE TOETSING	39
7.1	Maatschappelijke toetsing	39
7.2	Overleg	39

BIJLAGEN:

1. Raadsbesluit en raadsvoorstel;
2. Zienswijzennota en zienswijzenreacties;
3. Overlegreacties;
4. Wateradvies;
5. Rapport flora- en faunaonderzoek;
6. Vleermuisonderzoek.



Figuur 1: Ligging plangebied



Figuur 2: Straatnamenkaart

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Camping De Haas aan de Kortedijk te Oud-Sabbinge bestaat al tientallen jaren. De camping is echter door de jaren heen verouderd. De standplaatsen zijn veel te klein in vergelijking met hetgeen de consument tegenwoordig vraagt. Derhalve wil de camping op het bestaande terrein de standplaatsen gaan vergroten. Hierdoor zal het aantal standplaatsen echter afnemen. Om de huidige capaciteit te kunnen behouden, is uitbreiding van de camping noodzakelijk. De uitbreiding wordt aan de noordzijde van de camping voorzien. De gemeente Goes heeft in dit kader met de eigenaar van camping De Haas een overeenkomst gesloten inzake de verkoop van de gronden.

Het plangebied waarop dit bestemmingsplan betrekking heeft omvat zowel de gronden waarop de uitbreiding wordt beoogd als gronden van het huidige campingterrein. Verwezen wordt naar figuur 1 en 2.

1.2 Vigerende bestemmingsplannen

De gronden waarop de bestaande camping is gelegen, liggen binnen het plangebied van het vigerende bestemmingsplan 'Recreatiegebied Oud-Sabbinge', vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 17 augustus 1972 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten d.d. 6 februari 1973, en hebben de bestemming 'Kampeertterrein'. De gronden waarop de uitbreiding gerealiseerd wordt, zijn gelegen binnen het bestemmingsplan 'Landelijk gebied', vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 20 december 2001 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten d.d. 2 juli 2002. De beoogde gronden hebben de bestemming 'Multifunctioneel bos'. Het beoogde plan is in strijd met het bestemmingsplan, omdat binnen de bestemming 'Multifunctioneel bos' geen camping is toegestaan. Om de uitbreiding van de camping tot stand te kunnen brengen, dient het vigerende bestemmingsplan te worden herzien.

De doelstelling van onderhavig bestemmingsplan 'Camping De Haas' is het bieden van een juridisch-planologisch kader teneinde de uitbreiding van camping De Haas aan de Kortedijk te Oud-Sabbinge mogelijk te maken.

De gemeente is verplicht om diverse gemeentelijke gegevens, waaronder de bestemmingsplannen, via internet beschikbaar te stellen. Gelijktijdig met de actualisering van bestemmingsplannen krijgt de digitalisering van deze plannen vorm. Met behulp van de IMRO-codering zullen de digitale bestemmingsplannen uitwisselbaar zijn. Het onderhavige bestemmingsplan is IMRO gecodeerd.



Figuur 3: Luchtfoto plangebied



Figuur 4: Foto camping De Haas

1.3 Opzet van de toelichting

Een bestemmingsplan bestaat uit een toelichting, regels en kaart. De regels en kaart vormen tezamen het juridisch bindende gedeelte van het plan. Daarop wordt een toelichting gegeven. In de onderhavige toelichting worden de uitgangspunten voor het bestemmingsplan 'Camping De Haas' weergegeven. De bestaande en beoogde situatie wordt beschreven in hoofdstuk 2. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op de actuele en relevante beleidskaders, doelstellingen en wet- en regelgeving van het Rijk, de provincie en de gemeente. Vervolgens komen milieu- en duurzaamheidsaspecten aan bod in hoofdstuk 4. Een toelichting op het juridische deel van het bestemmingsplan, de regels en kaart wordt gegeven in hoofdstuk 5. Hoofdstukken 6 en 7 betreffen de handhaving en de economische uitvoerbaarheid met de maatschappelijke toetsing en het overleg zoals bedoeld in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

2 SITUATIE PLANGEBIED

2.1 Oud-Sabbinge

Het gebied rondom Oud-Sabbinge wordt gekenmerkt door een overwegend besloten, agrarisch landschapsbeeld. Rondom de kern liggen enkele verspreid liggende fruitteeltpercelen. Verder is ten noorden van de kern een klein bos aanwezig. Hierdoor is een besloten landschapsbeeld aanwezig. Door de lintstructuur van het dorp grenzen bijna alle woningen met hun achtertuinen aan het buitengebied, waardoor het landschap op korte afstand aanwezig en zichtbaar is. Er is dan ook sprake van een grote verwevenheid met het landschap.

Oud-Sabbinge kan worden getypeerd als een klein ringdorp, waarbij aan de historische structuur geen nieuwe structuren zijn toegevoegd. Bepalend in de bebouwingsstructuur van de kern is de Ring. Hier bevindt zich de oorsprong van de kern, van waaruit de kern zich vervolgens heeft uitgebreid langs de bebouwingslinten de Prins Bernhardstraat, de Bijsterweg en de Oudelandseweg. Haaks op de Oudelandseweg staat het vierde bebouwingslint de Kasteelstraat.

De kern Oud-Sabbinge is een kern met weinig ruimtelijk-functionele dynamiek. Wonen is de belangrijkste functie, er wonen circa 233 inwoners in de kern. Enige basisvoorzieningen zijn aanwezig in de kern Wolphaartsdijk, dat op korte afstand van de kern is gelegen. Binnen de kern komen enkele bedrijven en maatschappelijke dan wel commerciële voorzieningen voor.

2.2 Plangebied en omgeving

Camping De Haas is gelegen aan de noordzijde van de kern Oud-Sabbinge. Het grenst aan de bebouwing van Oud-Sabbinge aan de zuid- en westzijde, een bos aan de noordzijde en de Kortedijk aan de oostzijde. De camping ligt als zelfstandige eenheid buiten de dorpsstructuur. Er is geen of weinig relatie tussen de camping en de kern. In figuur 3 is een luchtfoto van de bestaande situatie opgenomen en in figuur 4 een foto van de camping.

De camping heeft thans een bruto oppervlakte van 1,9 hectare en biedt thans vergunning voor 95 standplaatsen. Ondanks in de vergunning de mogelijkheid tot 95 standplaatsen is opgenomen, zijn er fysiek momenteel maar 75 standplaatsen mogelijk. De toegang tot de camping is gelegen aan de Kortedijk. De weinig aanwezig voorzieningen zijn nabij de ingang gelegen. De uitbreiding van de camping wordt beoogd op de gronden waar nu een bos is gelegen. Dit betreft de gronden tussen de Bijsterweg, de Kortedijk en de bestaande camping.

2.3 Ontwikkelingen in de kampeersector

Volgens landelijk onderzoek in opdracht van het ministerie van Economische Zaken zal in de kampeersector extra ruimte nodig zijn vanwege onder andere meer ruimtebehoefte bij de toerist. De volgende ontwikkelingen worden onder andere in de kampeersector voorzien:

- afname aantal personen per standplaats van 3,5 naar 3,0;
- netto oppervlakte groen blijft gemiddeld 50% tot 60% per hectare;
- daling aantal vaste standplaatsen;
- grotere standplaatsen;
- daling van het aantal personen per hectare;
- lichte stijging van het aantal overnachtingen;
- de spreiding van het seizoen zal naar verwachting met 1 week oplopen, van 63 naar 70 dagen;
- de pieken in het seizoen zullen afvlakken.

Camping De Haas heeft nog niet ingespeeld op bovengenoemde ontwikkelingen. Dit is wel noodzakelijk om in te kunnen spelen op de behoeften van de recreant, hetgeen onder meer betrekking heeft op een grotere ruimtebehoefte van de standplaatsen.

2.4 Beoogde situatie

De uitbreiding van camping De Haas is voorzien ten noorden de bestaande camping. Hiermee bedraagt de oppervlakte van de gehele camping 4,36 hectare. De capaciteit zal door de uitbreiding met circa 50 standplaatsen toenemen. 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 fluctueren.

Op de bestaande camping zullen de standplaatsen vergroot worden. Daarnaast zullen verschillende jaarplaatsen worden verplaatst om meer afstand te creëren tot de woonbebouwing aan de Bijsterweg en een bredere groene afscherming te kunnen aanleggen. Door de aanleg van een afschermende groene zone aan de randen van het nieuwe terrein, aansluitend op de bestaande afscherming van de camping ten opzichte van de bestaande bebouwing, is er sprake van landschappelijke inpassing. Er wordt een nieuwe afschermende gordel gerealiseerd en zodra deze dient als volwaardige afscherming tussen de woningen en de camping, wordt de bestaande beplanting weggehaald. De aanleg van de groene zone is opgenomen op de inrichtingschets behorende bij de koopovereenkomst, middels deze overeenkomst en de daarin opgenomen boeteclausule is de aanleg van de groene zone gewaarborgd. Het onderhoud van de groene zone wordt privaatrechtelijk geregeld. Daarnaast vindt de beoogde uitbreiding gefaseerd plaats, een deel van het te kappen bos zal derhalve nog een tijd ter afscherming dienen.

Om de uitbreiding te ontsluiten is een ontsluitingsweg vanaf het bestaande terrein beoogd. Daarnaast wordt een calamiteitenontsluiting voorzien vanaf de Bijsterweg.

De voorzieningen blijven geconcentreerd bij de entree van de camping. Nieuwe voorzieningen, behoudens eventuele openbare sanitaire voorzieningen worden in het uitbreidingsgebied 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 kwali-

teitseisen van de recreant, wordt voorzien in een uitbreiding van de voorzieningen. Voor detailhandel en horeca worden restricties in oppervlakten gesteld.

3 BELEIDSKADER

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 ruimteveragende 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 zijn een aantal nationale landschappen aangegeven. Het buitengebied van Goes maakt hiervan geen deel uit.

Boswet

Volgens de Boswet moeten bosgebieden buiten de bebouwde kom groter dan 0,10 ha en bestaande uit meerdere rijen bomen gecompenseerd worden. Op de compensatielocatie mag geen herplantplicht rusten. Het uitgangspunt is in principe één op één. De omvorming van het productiebos tot recreatiebos is mogelijk binnen de Boswet.

Middels beoogde uitbreiding gaat bosgebied opgenomen in de Boswet verloren. Vanwege het handhaven van een groenstrook rondom de camping verandert het aanzicht van buitenaf overigens niet. Compensatie van bomen die bij de beoogde ontwikkeling verloren gaan is noodzakelijk.

Het initiatief zal voldoen aan de eisen die de Boswet stelt ten aanzien van boscompensatie. De bestemmingsplanprocedure voor de compensatielocaties is opgestart.

3.2 Provinciaal beleid

Omgevingsplan Zeeland 2006-2012

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. 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 faciliteren van de noodzakelijke en gewenste economische dynamiek, het versterken van de bijzondere Zeeuwse omgevingskwaliteiten en het bevorderen van de sociaal-culturele dynamiek en het vasthouden aan een gematigde bevolkingsgroei. Middels dit bestemmingsplan wordt ingegaan op de eerstgenoemde hoofddoelstelling.

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. 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 én 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.

Recreatie

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. Bestaande dagrecreatieve bedrijven krijgen ontwikkelingskansen en ontwikkelingsruimte. Uitgangspunt bij grootschalige recreatieve ontwikkelingen blijft concentratie. De verblijfsrecreatie nabij Oud-Sabbinge is als recreatief concentratiegebied weergegeven in het Omgevingsplan. Het recreatief concentratiegebied omvat in dit geval een aantal recreatieve bedrijven en recreatieve voorzieningen. In het recreatief concentratiegebied worden ontwikkelingen in de recreatiesector planologisch gestimuleerd.

Bestaande bedrijven 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 een goede landschappelijke inpassing en verevening. Tevens moet aantoonbaar sprake zijn van kwaliteitsverbetering van het bedrijf.

Landschappelijke inpassing

Het Omgevingsplan geeft als indicatie een algemene norm bij het inpassen van nieuwe ontwikkelingen een afschermdende groenzone van 10 meter. Van deze afstandsmaat kan echter wel gemotiveerd afgeweken worden. Door de aanleg van een afschermdende groene zone aan de randen van het terrein, aansluitend op de bestaande afscherming van de camping ten opzichte van de bestaande bebouwing, is er sprake van landschappelijke inpassing. In totaal zal de groene zone langs de zijden grenzend aan de Bijsterweg 10 meter bedragen, waardoor voldaan wordt aan de in het Omgevingsplan opgenomen indicatie. Daar waar de uitbreiding van de camping grenst aan de Kortedijk, wordt een groenzone van 10 meter niet noodzakelijk geacht. Hier vormt namelijk de Kortedijk zelf de landschappelijke overgang tussen de camping en het open, agrarische gebied. Een zone van 5 meter als doorzetting van de groenzone rondom de bestaande camping, bestaande uit een haag met bomen, is hier voldoende, zeker in combinatie met de aanwezige sloot en schouwstrook. De bestaande groen zone langs de Kortedijk heeft daarnaast een breedte van 3 meter, door het doortrekken van de bestaande haag met bomen wordt dan ook een eenduidiger beeld gecreëerd dan gedaan wordt indien de groene zone ter plaatse van het nieuwe terrein verbreed wordt. Op het bestaande terrein dient overigens geen nieuw groen of een uitbreiding van het groen plaats te vinden. Daarnaast dient opgemerkt te worden dat ter plaatse van camping De Haas geldt dat

het landschap gedomineerd wordt door bebouwing behorende bij de kern Oud-Sabbinge en verder richting het Veerse Meer door recreatieterreinen, een camping met bijbehorende kampeermiddelen past derhalve in het plaatselijke beeld.

Compensatiebeginsel

Het compensatiebeginsel is van toepassing voor bestaande natuurgebieden, gebieden van ecologische betekenis, bossen en landschappelijke beplantingen vallend onder de Boswet. Het compensatiebeginsel geldt voor alle ingrepen in of nabij de aangewezen gebieden die schade toebrengen aan of anderszins negatieve effecten hebben op de waarden van het betreffende gebied. In principe mogen deze ingrepen niet plaatsvinden.

Uitgangspunt bij toepassing van het compensatiebeginsel is dat door het treffen van mitigerende en, indien deze onvoldoende zijn, tevens compenserende maatregelen geen nettoverlies aan aanwezige waarden resteert. Toepassing van het compensatiebeginsel geschiedt door achtereenvolgens landschappelijke inpassing en mitigatie, direct fysieke compensatie en financiële compensatie. In aanvulling op de Boswet dient daarnaast in overcompensatie plaats te vinden. In onderhavig geval dient conform het Omgevingsplan een toeslag aangehouden te worden van 1/3 van de totale oppervlakte dat gekapt gaat worden. Compenseren mag alleen in nieuw bos.

Het initiatief voldoet aan de eisen die het Omgevingsplan stelt ten aanzien van het compensatiebeginsel met inachtneming van de verplichte overcompensatie. Er is inmiddels uitsluitel over de compensatielocaties. Compensatie zal plaats vinden ten noorden van Oud-Sabbinge en ten westen van het Poelbos.

Handreiking verevening

De handreiking verevening geeft een nadere uitwerking aan het in het Omgevingsplan opgenomen principe van verevening. Het uitgangspunt voor nieuwe ontwikkelingen in het buitengebied is dat deze gepaard gaan met een gelijktijdige investering in de omgevingskwaliteit. Maatwerk vormt hierbij het uitgangspunt. In de handreiking verevening en de daarbij behorende toelichting wordt hier een voorzet voor gegeven. Het Omgevingsplan kent als hoofdvormen van het principe van verevening de verevening in de omgevingskwaliteit en de ruimte voor ruimte benadering.

Voor de beoogde uitbreiding van camping De Haas is de verevening in de omgevingskwaliteit van toepassing. De handreiking verevening laat vrij op welke manier er verevent dient te worden.

Voor de beoogde ontwikkeling is verevening in fysieke zin mogelijk. Initiatiefnemer investeert via de gemeente in de realisering van de Inlaagdijk te Wolphaartsdijk. De bestaande dijk wordt opgehoogd en op de dijk wordt een voetpad annex fietspad aangelegd. De werkzaamheden hiervoor zijn al gestart.

Provinciale bosnota Zeeland

Het Zeeuwse bosbeleid is uitgewerkt in de Provinciale Bosnota Zeeland. Bestaande bossen worden door de Boswet beschermd. Wanneer bij het kappen van bos herplant terplekke niet mogelijk is, dient compensatie elders plaats te vinden. Bosaanleg wordt gestimuleerd in gebieden waarvan het besloten karakter versterkt moet worden. Ook kan bos een goede overgang vormen tussen bebouwing enerzijds en het open landelijk ge-

bied anderzijds, daarbij kunnen de bossen tevens als uitloopgebied functioneren. Klein-schalige natuurontwikkeling en bosaanleg is mogelijk vanuit vereveningsconstructies, zoals nieuwe landgoederen, landschapscampings en Nieuwe Economische Dragers. Ook bij verevening dient een nadere afweging van de omgevingskwaliteiten gemaakt te worden. Dat wil zeggen dat bosaanleg gesitueerd dient te worden in gebieden waar landschappelijke beslotenheid wordt nagestreefd.

Het initiatief voldoet aan de eisen die de Boswet en het Omgevingsplan stellen ten aanzien van boscompensatie. Voor de compensatielocaties ten noorden van Oud-Sabbinge en ten westen van het Poelbos te Goes zijn inmiddels voorontwerpbestemmingsplannen opgesteld, de realisatie van het overige deel van het nieuwe bos is middels een bestuurlijke afspraak tussen de gemeente en de provincie vastgelegd. Te zijner tijd zal ook voor deze locatie een bestemmingsplanprocedure worden opgestart.

Beleidsvisie Externe Veiligheid

De Beleidsvisie Externe Veiligheid is door Provinciale Staten op 7 oktober 2005 vastgesteld. In de visie is het beleid ten aanzien van externe veiligheid nader ingevuld. Deze visie schept de kaders voor de uitvoering van het provinciale externe veiligheidsbeleid op het gebied van vergunningverlening en handhaving, verkeer- en vervoerbeleid, ruimtelijk beleid alsmede rampenbestrijding en risicocommunicatie op verschillende schaalniveaus en met verschillende partners. Daarnaast dient deze visie als ontwikkelingskader voor instrumenten in het externe veiligheidsbeleid. De visie is overigens onderdeel van het omgevingsplan.

Het beheersen van risico's is in de eerste plaats de verantwoordelijkheid van bedrijven zelf. In het vergunningen en in het handhavingstraject adviseert de provincie bedrijven over het toepassen van brongerichte maatregelen, ook als wettelijke normen niet worden overschreden. Aandachtspunten hierbij zijn onder andere maatregelen inherente veiligheid, maatregelen om transportstromen te beïnvloeden en maatregelen om het invloedsgebied te verkleinen. De provincie past de circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen toe bij de beoordeling van plannen voor nieuwe infrastructuur en ruimtelijke plannen binnen het gebied waarin dodelijke slachtoffers kunnen vallen door een ongeval met een gevaarlijke stof. Algemene uitgangspunten in het ruimtelijk veiligheidsbeleid zijn onder andere dat bij het bestemmen rekening gehouden dient te worden met kwetsbare objecten en risicovolle activiteiten in aangrenzende gebieden en dat risicocontouren ruimtelijk vastgelegd dienen te worden. In bestemmingsplannen dient een paragraaf omtrent externe veiligheid opgenomen te worden.

3.3 Regionaal beleid

Gebiedsvisie Rondom het Veerse Meer 2004

Algemeen

In de Gebiedsvisie Rondom het Veerse Meer 2004 zijn de veranderingen beschreven die zich de komende jaren rond het Veerse Meer gaan voltrekken. Het betreft een integrale visie, onderverdeeld in facetten en beschreven middels zeven speerpunten, met als doel het Veerse Meer een kwaliteitsimpuls te geven. De kaart uit de Gebiedsvisie is weergegeven in figuur 5.

Gelet op de huidige functies van het gebied, de te verwachten ontwikkelingen die op het gebied af komen en de kansen die zich daarbij voordoen liggen er voor het gebied belangrijke uitdagingen voor de toekomst. In de visie wordt duidelijk hoe deze uitdagingen kunnen worden aangegaan en hoe de aanwezige kansen kunnen worden benut. Doel is dat uiteindelijk een optimaal bereikbaar gebied ontstaat, met aantrekkelijke routestructuren voor de recreant. Een gebied waarvan de waterkwaliteit is verbeterd en waar de waterhuishouding is geoptimaliseerd voor landbouw en natuur, waar een nieuw recreatief gebied is toegevoegd zonder afbreuk te doen aan de ecologische- en landschapswaarden en waar meer ruimte is voor natuur waarbij een aantal landschappelijke ingrepen is gedaan die het gebied aantrekkelijker maken en er voldoende ontwikkelingsperspectieven ontstaan voor een duurzame en op de toekomst gerichte landbouwstructuur.

Deelgebieden

Het gebied Wolphaartsdijk is één van de negen deelgebieden, waarvoor een deelgebiedvisie is ontwikkeld, waarvan camping De Haas deel uit maakt. Met betrekking tot verblijfsrecreatieconcentratie Wolphaartsdijk wordt gesteld dat een verdere groei in kwaliteit en omvang van de verblijfsrecreatie in de omgeving zeker tot de mogelijkheden behoort. Gezocht moet echter worden naar een modus waarbij de groei niet belemmerend werkt voor de huidige kwaliteiten van Wolphaartsdijk en omgeving. Vele gebruikers van het gebied kwalificeren de huidige rust als zeer positief. Verbetering van de huidige voorzieningen is zeker gewenst, maar groei moet ook tot de mogelijkheden behoren. Bij groei moet echter wel gelet worden op de karakteristiek van de omgeving en de vraag van de overige gebruikers van het gebied. Oud-Sabbinge is een kleine, historische kern en dat moet zo blijven.

Toetsingscommissie

Voor de beoordeling van ondernemersplannen voor kwaliteitsverbetering en uitbreiding van verblijfsrecreatie is door de stuurgroep een toetsingscommissie in het leven geroepen en een globaal toetsingskader vastgesteld dat voor de beoordeling als leidraad geldt. De betrokken gemeente kan het advies van de toetsingscommissie overnemen.

Het uitbreidingsplan voor de camping De Haas is in 2004 aan de toetsingscommissie voorgelegd. De commissie heeft aan het college van burgemeester en wethouder een positief advies op het plan gegeven. Het advies is in dit geval door het college overgenomen.

Regiovisie de Bevelanden

De Bevelanden vormen binnen Zeeland in sociaal-maatschappelijk opzicht één samenhangend en geografisch duidelijk begrensd 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. De kaart uit de regiovisie is weergegeven in figuur 6.

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 verblijfsaccommodaties 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.

3.4 Gemeentelijk beleid

Kampeernota

De Wet op de Openluchtrecreatie (WOR) is de afgelopen jaren gefaseerd ingetrokken. Vanaf de volledige intrekking van de WOR in 2008 bestond er geen landelijk geldende kampeerregelgeving meer betreffende kleinschalig kamperen. Voor de provincie Zeeland is het van belang dat het unieke en kleinschalige karakter van het product behouden moet blijven. Nieuwe ontwikkelingsruimte moet verder overeenkomen met de ontwikkelingsmogelijkheden van de andere toeristische marktsegmenten. De provincie heeft derhalve gekozen om een aantal regels af te stemmen, zodat binnen de marges van de gemeentelijke verantwoordelijkheid toch enige eenheid inzake het kampeerbeleid blijft bestaan. Aangegeven is dat alleen datgene wat strikt noodzakelijk is geregeld dient te worden en dat er zoveel mogelijk overgelaten dient te worden aan de verantwoordelijkheid van ondernemers. Daarnaast dient datgene wat in het kader van andere wetgeving al is geregeld niet apart in een ander beleidskader geregeld te worden.

Gemeente Goes heeft naar aanleiding van de provinciale adviezen een Kampeernota opgesteld. Overeenkomstig de WOR wordt in de Kampeernota onderscheid gemaakt tussen groot- en kleinschalig kamperen. Voor de reguliere grootschalige kampeerterreinen is er na de WOR in principe niets veranderd; dergelijke terreinen blijven positief bestemd. Om alleen te regelen wat noodzakelijk is, worden aantallen, standplaatsgrootte en de bepaling van de soorten kampeermiddelen op grootschalige kampeerterreinen overgelaten aan de ondernemers. Voor kleinschalige kampeerterreinen gelden wel enkele nieuwe regels. Zo is conform de Kampeernota, onder voorwaarden zoals opgenomen in het Omgevingsplan, de mogelijkheid van uitbreiding van het aantal kampeermiddelen op een minicamping van 15 naar maximaal 25 mogelijk. Voor kamperen buiten kampeerterreinen zijn ten slotte in de Algemene Plaatselijke Verordening (APV) in beperkte mate regels gesteld om te voorkomen dat op allerlei plaatsen in het buitengebied wordt gekampeerd.

3.5 Conclusie

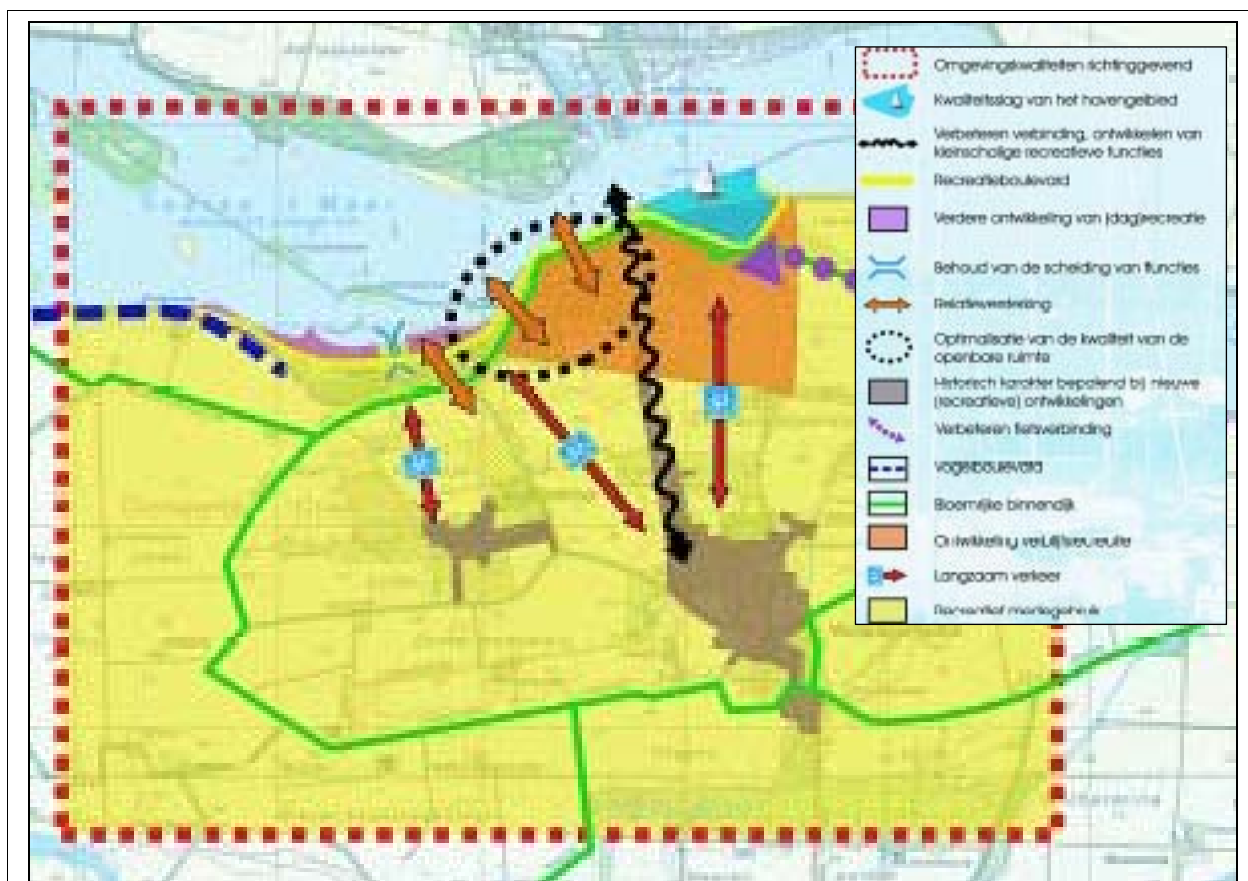
De uitbreiding van camping De Haas wordt beoogd op een locatie welke momenteel bestaat uit onbebouwd gebied.

Het nationaal en provinciaal beleid geeft aan ruimte te bieden aan uitbreiding en aanpassing van bestaande toeristische en verblijfsrecreatieve voorzieningen. Het gebied nabij Oud-Sabbinge is in het Omgevingsplan aangegeven als recreatieconcentratie. Derhalve is het kampeerterrein alsmede de beoogde uitbreiding goed inpasbaar binnen de omgeving van recreatieve bedrijven. In het Omgevingsplan worden mogelijkheden geschetst voor uitbreiding van recreatie binnen recreatieconcentraties.

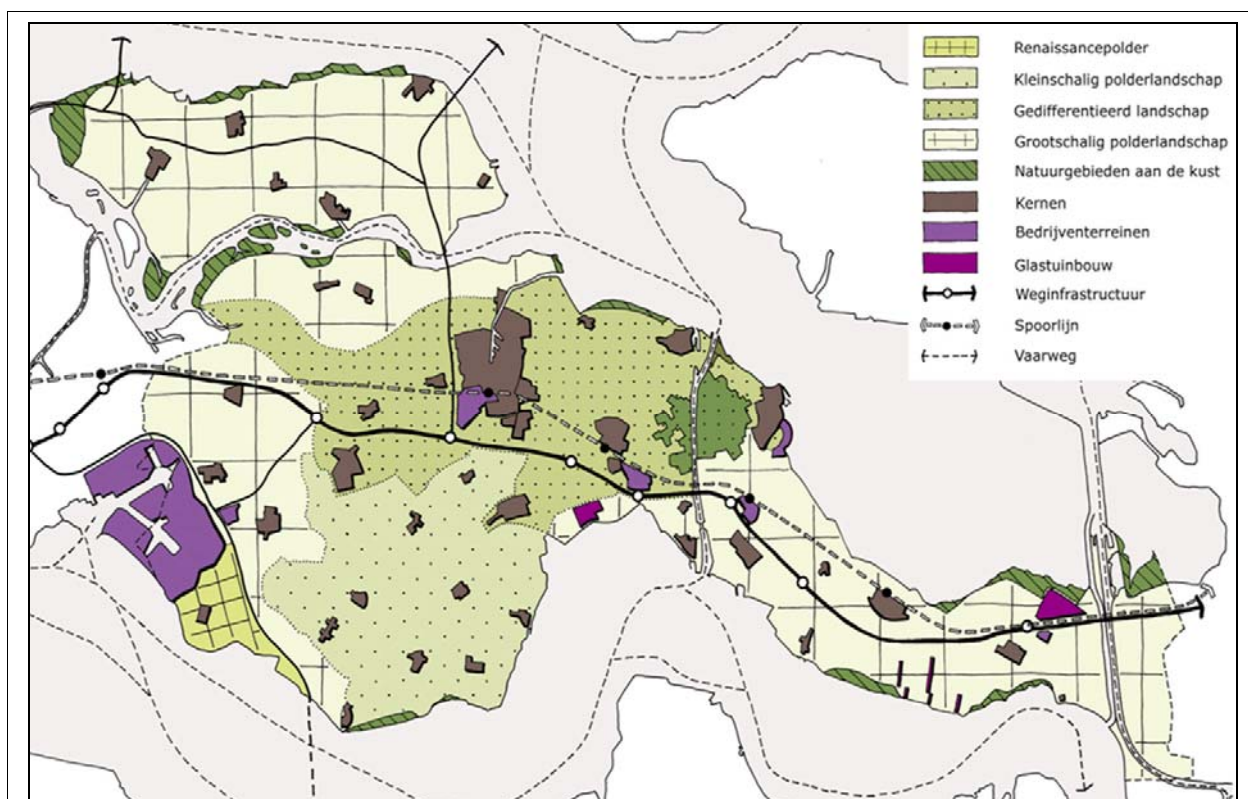
Het regionale beleid zet in op kwaliteitsverbetering van verblijfsaccommodaties. Camping De Haas wil de kwaliteit van de camping verbeteren door de standplaatsen te vergroten. Hierdoor zal het aantal standplaatsen op het bestaande terrein afnemen. Om de huidige capaciteit voor een gezonde bedrijfsvoering te kunnen behouden is uitbreiding van de camping noodzakelijk. De gronden die langs de randen van de uitbreiding van de camping zijn gelegen, zullen worden benut voor landschappelijke inpassing van de camping. De gronden zijn bestemd als groenvoorziening. Op het campingterrein zal voor zover mogelijk ook aandacht worden besteed aan een groeninrichting.

Het initiatief voldoet aan de eisen die de Boswet en het Omgevingsplan stellen ten aanzien van boscompensatie en overcompensatie. Initiatiefnemer investeert tezamen met de eigenaar van camping 't Veerse Meer via de gemeente financieel in de realisatie van 6,8 hectare nieuw bos. Voor de compensatielocaties ten noorden van Oud-Sabbinge en ten westen van het Poelbos te Goes zijn inmiddels voorontwerpbestemmingsplannen opgesteld, de realisatie van het overige deel van het nieuwe bos is middels een bestuurlijke afspraak tussen de gemeente en de provincie vastgelegd. Te zijner tijd zal ook voor deze locatie een bestemmingsplanprocedure worden opgestart.

Daarnaast wordt de noodzakelijke vereveningsbijdrage geleverd door een fysieke bijdrage conform de eisen uit het Omgevingsplan en de provinciale handreiking verevening. Initiatiefnemer investeert via de gemeente in de realisering van de Inlaagdijk te Wolphaartsdijk. De bestaande dijk wordt opgehoogd en op de dijk wordt een voetpad annex fietspad aangelegd. De werkzaamheden hiervoor zijn inmiddels gestart.



Figuur 5: Kaart Gebiedsvisie Rondom het Veerse Meer 2004



Figuur 6: Kaart Regiovisie De Bevelanden

4 KWALITEIT VAN DE LEEFOMGEVING

4.1 Archeologie

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. Volgens de AMK zijn er ter plaatse geen archeologische monumenten bekend. De planlocatie is op de AMK voor een klein deel echter wel aangeduid als een gebied met een hoge archeologische waarde. Het AMK terrein 13440, de oude dorpskern van Oud-Sabbinge, ligt ter plaatse van de dorpskern en deels over het westelijke deel van de camping. In de juridische regeling is het terrein van hoge archeologische waarde als dubbelbestemming opgenomen. Dit betekent dat voorafgaande aan ruimtelijke ontwikkelingen waarbij bijvoorbeeld in de bodem wordt geroerd in het gebied dat is aangegeven op de AMK als een kern van hoge archeologische waarde, een archeologische deskundige geraadpleegd dient te worden. Op de IKAW is de locatie overigens aangeduid als een gebied met een lage kans op archeologische waarden.

De kans is altijd aanwezig dat archeologische sporen en vondsten in de bodem aanwezig zijn en dat deze in de uitvoeringsfase van de 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.

4.2 Bodemverontreiniging

Wettelijk is bepaald dat een bouwvergunningsplichtig bouwwerk niet mag worden gebouwd op een zodanig verontreinigd terrein, dat er schade of gevaar is te verwachten voor de gezondheid van de gebruikers of het milieu. Bij uitbreidingsplannen of bouwplannen is een bodemonderzoek noodzakelijk.

De gronden waarop de uitbreiding wordt beoogd zijn, voordat bos werd aangeplant, als agrarische gronden in gebruik geweest. De kwaliteit van de grond op de locatie kan

vooral nog als relatief schoon worden beschouwd. Gezien het ontstaan en het gebruik dient bij graafwerk gelet te worden dat de grond zintuiglijk schoon is. Gestreefd moet worden om met een gesloten grondbalans te werken. Indien noodzakelijk kan na afronding van de herinrichtingwerkzaamheden een zogenaamd leeflaagonderzoek uitgevoerd worden, waarbij de bodemlaag tot 1 meter onder maaiveld indicatief wordt onderzocht.

Op het terrein worden overigens uitsluitend gebouwen voor doeleinden als sanitair en onderhoud en beheer van de camping toegestaan. Van permanent verblijf van mensen in de zin van de milieuvoorschriften voor bodemverontreiniging is ter plaatse van deze bebouwing in het geheel geen sprake.

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. Het Bro stelt een watertoets in ruimtelijke plannen verplicht. In deze paragraaf wordt beschreven op welke wijze in het plangebied met water en watergerelateerde aspecten wordt omgegaan.

Waterbeleid

Waterbeleid 21e eeuw

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

De Deelstroomgebiedsvisie Zeeland, vastgesteld d.d. 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 in het Omgevingsplan onder meer gestreefd naar het voorkomen van wateroverlast. Eén van de middelen hiervoor is de waterkansenkaart. 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. Voor de planlocatie is aangegeven dat deze minder geschikt is voor stedelijke uitbreiding. Het gebied heeft een gemiddelde hoogte: het behoort tot de 25% laagst en 25% hoogst gelegen gronden. Ter plaatse is sprake van een sterke zettingsgevoeligheid. Er zijn geen mogelijkheden voor infiltratie. Het plangebied vormt geen aandachtsgebied voor waterhuishouding, dat willen zeggen dat er geen sprake is van een verhoogd risico op wateroverlast.

Waterbeheersplan 2002 – 2007

Het waterbeheersplan Met het water mee beschrijft welke problemen en prioriteiten er zijn en hoe die tot 2008 aangepakt gaan worden. In 2008 wordt gestart met het opstellen van een herziening van dit waterbeheersplan waarin het beleid voor de volgende jaren wordt vastgelegd. Het waterbeheersplan 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

Grondwater is het water in de bodem. Water dringt in de bodem tot het een niet-doorlatende laag bereikt. Boven deze laag raakt de grond verzadigd, de hoogte tot waar deze verzadiging optreedt is het grondwaterpeil. Binnen het plangebied is geen zoetwaterbel aanwezig. In het plangebied is geen permanente of tijdelijke vergunning voor grondwateronttrekking verleend en tevens ligt het plangebied niet binnen een grondwaterbeschermingsgebied. Het grondwater in het plangebied wordt door de provincie beheerd.

Oppervlaktewatersysteem

Camping De Haas is op 700 meter van het Veerse Meer gelegen. Het Veerse Meer is één van de Deltawateren. Door de afsluiting van de zeearm door de Veerse Gatdam is het Veerse Meer ontstaan. Rijkswaterstaat is beheerder van het Veerse Meer.

In het plangebied is geen zoute kwelindicatie. Het plangebied maakt deel uit van een dun zoetwatersysteem. Een dun zoetwatersysteem wordt omschreven als een watersysteem waar dunne, zoete waterbellen aanwezig zijn die niet kunnen worden gewonnen in verband met verziltingsgevaar en waar het oppervlaktewater brak tot zout is. Binnen het plangebied bevindt zich geen oppervlaktewater.

Het plangebied maakt deel uit van het afvoergebied Oosterland waarbij via het gemaal het water afgewaterd wordt op het Veerse Meer.

Hoogte en wateroverlast

Het maaiveld in het plangebied heeft over het algemeen een hoogte van circa 0 tot 1 meter boven Normaal Amsterdams Peil (NAP). Er is in de huidige situatie geen sprake

van wateroverlast. De campingeigenaar heeft in het verleden toestemming van het waterschap gehad om duikers aan te leggen, deze duikers zijn niet aangelegd.

Ecosysteem

Het gebied heeft geen bijzondere landschappelijke waarde. Tevens ligt het gebied niet in een bufferzone ter bescherming van het grondwater.

Regenwatersysteem

Het verzamelen en het afvoeren van het regenwater is, tot aan de hoofdgemalen van het Waterschap Zeeuwse Eilanden, in handen van de gemeente. Het regenwater van het plangebied wordt vanaf dit hoofdgemaal verder door het waterschap afgevoerd.

Vuilwatersysteem

Bij een toename van de droogweerafvoer van meer dan 3 m³ per uur dient overleg te worden gepleegd met het waterschap, gezien eventuele aanpassingen van het vuilwatersysteem. Er is echter geen sprake van het realiseren van privé sanitair, derhalve dient het rioolgemaal niet te worden aangepast.

Overige

Er wordt een calamiteitenontsluiting voorzien aan de noordzijde van het plangebied richting de Bijsterweg. Deze weg is in het beheer van het waterschap. De noodontsluiting wordt uitsluitend voor hulpdiensten, groot materiaal zoals machines en niet gemotoriseerd verkeer ingericht. Ter plaatse van de passage met de watergang ligt een duiker met een doorsnede van 0,5 meter en een lengte van 20 meter. Conform de eisen van het waterschap is dit voldoende. Voor de aansluiting van de calamiteitenontsluiting op de Bijsterweg is echter wel een ontheffing in het kader van de Keur waterbeheer en een ontheffing van de Wegenverordening Zeeland noodzakelijk.

Overleg waterbeheerder

In overleg met het Waterschap Zeeuwse Eilanden is aan de hand van het overzicht van indicatieve ontwerprichtlijnen en toetsingscriteria uit de Handreiking Watertoets een advies voor het plangebied gegeven. Een concrete inrichtingsschets van de nieuwe situatie is gezien het globale van het plan niet voorgelegd, de inrichtingsschets zoals opgenomen in de Toekomstvisie camping de Haas' is aangehouden. Het wateradvies is als bijlage toegevoegd.

Thema	Waterdoelstelling	Toetsing
Veiligheid/ Waterkering	Waarborgen veiligheidsniveau en daarvoor benodigde ruimte.	In of nabij het plangebied liggen geen primaire waterkeringen. Het aspect veiligheid met betrekking tot de waterkering is derhalve niet aan de orde.
Wateroverlast (vanuit oppervlaktewater)	Voldoende ruimte voor vasthouden/bergen/afvoeren van water. Vergroten van de veerkracht van het watersysteem.	Gezien de aard en de omvang van de ontwikkelingen worden geen nadelige effecten voorzien. Het gebied ligt niet in een aandachtsgebied betreffende de waterhuishouding.

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.	Bij de beoogde uitbreiding is sprake van enige toename van verhard oppervlak. Deze toename is echter (zeer) beperkt. Ten gevolge van de beoogde ontwikkeling zijn derhalve geen negatieve gevolgen voor de watervoorzieningen te verwachten.
Volksgezondheid (watergerelateerd)	Minimaliseren risico watergerelateerde ziekten en plagen. Voorkomen van verdrinkingsgevaar/-risico's via o.a. de daarvoor benodigde ruimte.	In en langs het plangebied is nauwelijks open water aanwezig. Er zijn geen problemen met de volksgezondheid bekend.
Riolering/RWZI (incl. water op straat/overlast)	Afkoppelen van (schone) verharde oppervlakken i.v.m. reductie hydraulische belasting RWZI en transportsysteem met beperken overstorten. Rekening houden met (eventuele benodigde filter)ruimte daarvoor.	Het waterschap gaat er van uit dat verhard oppervlak volledig afgekoppeld wordt. De uitbreiding van de camping zal een kleine toename van het verhard oppervlak tot gevolg hebben. Infiltratie van hemelwater in de bodem is volgens de waterkansenkaarten echter niet of nauwelijks aan de orde. De aangrenzende sloten hebben daarentegen voldoende capaciteit om het afgekoppelde water te kunnen afvoeren. Belangrijk is vooral dat hemelwater niet in het riool zal worden geloosd.
Bodemdaling	Voorkómen van maatregelen die (extra) maaiveldsdalingen met name in zettingsgevoelige gebieden kunnen veroorzaken.	Er is geen sprake van een peilverlaging en/of bodemdaling. Derhalve is deze problematiek niet aan de orde.
Grondwater Overlast	Tegengaan/Verhelpen van grondwateroverlast	In de Verordening Waterhuishouding Zeeland wordt als richtlijn voor de ontwateringsdiepte bij nieuwe plannen minimaal 70 cm beneden het maaiveld gehouden. Aan de richtlijn zal voldaan worden.
Oppervlakte waterkwaliteit	Behoud/Realisatie van goede waterkwaliteit voor mens en natuur	Het plan heeft geen consequenties voor oppervlaktewaterkwaliteit. Het te lozen water van daken en verharding is relatief schoon.
Grondwater Kwaliteit	Behoud/Realisatie van goede waterkwaliteit voor mens en natuur	Er wordt niet gebouwd in een infiltratiegebied, natuurgebied of gebied voor drinkwatervoorziening. Er wordt geen water de grond ingebracht en daarom heeft de beoogde ontwikkeling geen nadelige gevolgen voor de waterkwaliteit.
Verdroging	Bescherming karakteristieke grondwaterafhankelijke ecologische waarden; m.n. van belang in/rond natuurgebieden (voor hydrologische beïnvloedingszone zie provinciaal omgevingsplan)	Er is geen sprake van het onttrekken van grondwater of het infiltreren van grondwater met als doel het later weer op te pompen in het plangebied. Derhalve is verdroging niet aan de orde.
Natte Natuur	Ontwikkeling/Bescherming van een rijke gevarieerde en natuurlijk karakteristieke aquatische natuur.	Er bevindt zich geen natte natuur in of grenzend aan het plangebied. 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, in overeenstemming met de verkregen ontheffing Keur waterbeheer d.d. 20 oktober 2006, stroken van 2 meter vrijgehouden voor onderhoud. Nieuwe waterlopen worden binnen het plangebied niet voorzien.
Waterschapswegen	Binnen het plangebied komen geen waterschapswegen voor	De beoogde calamiteitenontsluiting wordt aangesloten op de Bijsterweg. Deze weg is in eigendom van het waterschap, derhalve is voor de aansluiting een keurontheffing van het waterschap en een ontheffing van de Wegenverordening Zeeland noodzakelijk.

In overleg met het waterschap Zeeuwse Eilanden kan geconcludeerd worden dat, indien gehouden wordt aan de voorwaarden zoals gesteld door het waterschap, het aspect water geen belemmering vormt voor het plangebied en de beoogde ontwikkeling.

4.4 Flora en fauna

Natura 2000

In de Natura 2000 staat onder andere de Vogelrichtlijn aangegeven. 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 gehele plangebied is niet aangewezen als vogelrichtlijngebied. Het plangebied ligt echter op een afstand van 800 meter van het Veerse Meer en 4500 meter vanaf de Oosterschelde en deze zijn wel aangewezen als Vogelrichtlijngebieden. Ten aanzien van het onderhavig bestemmingsplan zijn geen consequenties te verwachten op het Vogelrichtlijngebied, aangezien de vergroting van het oppervlakte niet leidt tot meer personen op het recreatieterrein. Het aantal personen dat conform de vergunning op het terrein aanwezig mag zijn verandert niet door de vergroting van het perceel. Het aantal personen dat fysiek op het perceel aanwezig kan zijn, zal door de beoogde ontwikkeling lager zijn dan momenteel fysiek mogelijk is. De personen welke momenteel gebruik maken van de camping, maken voor dagrecreatie voornamelijk gebruik van het bestaande strandje aan het Veerse Meer. Deze vorm van dagrecreatie zal ook niet veranderen door de vergroting van de percelen.

Naast de Vogelrichtlijn, staat in de Natura 2000 tevens de Habitatrichtlijn aangegeven. De Habitatrichtlijn 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 diersoorten er voorkomen, wat hun beschermingsstatus is en wat de effecten zijn van de ingreep op het voortbestaan van de gevonden soorten. Het plangebied alsmede de directe omgeving van het plangebied is niet aangewezen als Habitatrichtlijngebied. Het plangebied ligt op een afstand van 4500 meter

van de Oosterschelde. Ten aanzien van het onderhavig bestemmingsplan zijn geen consequenties te verwachten op het Habitatrichtlijngebied, aangezien de ontwikkeling van standplaatsen met een groter oppervlakte niet leidt tot meer personen op het recreatie-terrein. Het aantal personen dat conform de vergunning op het terrein aanwezig mag zijn verandert niet door de vergroting van het perceel. Het aantal personen dat fysiek op het perceel aanwezig kan zijn, zal door de beoogde ontwikkeling lager zijn dan momenteel fysiek mogelijk is. Daarnaast ligt het Habitatrichtlijngebied op ruime afstand van het plangebied.

Flora- en faunawet

Het is niet waarschijnlijk dat er zich binnen de plangebieden concentraties van beschermde plant- en diersoorten in het kader van de Flora- en faunawet bevinden. Om het voorkomen van beschermde plant- en diersoorten echter geheel uit te sluiten, is door Advies Nieuwland in augustus 2005 een verkennend flora- en faunaonderzoek uitgevoerd. Het onderzoek is als bijlage toegevoegd. Uit dit onderzoek is geconcludeerd dat het plangebied floristisch en faunistisch van beperkte waarde is en dat derhalve het beoogde plan geen negatieve effect zal hebben op beschermde soorten in het plangebied. Ook op de avifaunistische waarden van het Vogelrichtlijngebied Veerse Meer zal het plan geen invloed hebben. Door de inrichting van de camping kunnen daarnaast sommige natuurwaarden behouden blijven en mogelijk zelfs toenemen. Indien bij uitvoering van de werkzaamheden rekening wordt gehouden met het broedseizoen en de leefaspecten van plant- en diersoorten, is het op basis van het onderzoek niet nodig een ontheffing aan te vragen in het kader van de Flora- en faunawet. Verevening van de gronden zal plaatsvinden in overleg met de gemeente Goes.

Zoals aangegeven in het flora- en faunaonderzoek uit 2005, was het plangebied destijds van beperkte floristische en faunistische waarde. Nadien is het terrein niet bijgehouden en om die reden overwoekert met onkruid. Gezien de mate van overwoekering door veel voorkomende onkruidsoorten, zoals bramen en berenklauwen, en de groei van een rattenpopulatie, kan aangenomen worden dat er geen andere beschermde soorten dan de destijds aangetroffen planten- en diersoorten binnen het plangebied voorkomen. Verondersteld kan zelfs worden dat de floristische en faunistische waarde verder afgenomen is. De conclusies uit het flora- en faunaonderzoek uit 2005 zijn derhalve nog steeds van toepassing.

Specifiek ten aanzien van vleermuizen is in de zomer van 2005 een rapportage opgesteld. Dit rapport is als bijlage toegevoegd. Uit deze rapportage wordt geconcludeerd dat de gronden waarop de uitbreiding zijn beoogd in principe geschikt zijn als jachtbiotop voor vleermuizen, echter door de leeftijd van het bosbestand kunnen de bomen niet als verblijfplaats dienen. Te verwachten is dat een groen ingerichte camping weinig zal onderdoen voor het huidige bosbestand. Bij de inrichting van het plangebied zal het behoud van enkele bomenlanen en afscheidingen tussen de kampeerplaatsen met elzenhagen bijdragen aan een goed jachtgebied voor vleermuizen. Met vleermuiskasten kan voorzien worden in paarplaatsen in nazomer en herfst en eventueel als kraamkolonieplaats. Op basis van dit onderzoek is het aannemelijk dat de beoogde ontwikkeling geen nadelige effecten oplevert voor de mogelijke leefomgeving van vleermuizen.

Het vleermuizenonderzoek heeft in 2005 plaatsgevonden, gezien de leeftijd van het bosgebied kan aangenomen worden dat er nog steeds geen kolonies of kraamkolonies

vleermuizen te verwachten zijn. Daarnaast zijn de plannen betreffende de nieuwe inrichting niet gewijzigd ten opzichte van 2005. De conclusies uit het vleermuizenonderzoek uit 2005 zijn nog actueel, een nieuw onderzoek is in principe niet noodzakelijk. Voor de zekerheid is in januari 2010 door Nieuwland Advies toch een nieuw vleermuisonderzoek uitgevoerd. Tijdens de inventarisaties en de bronverkenning zijn er geen holtes of spechtengaten aangetroffen die geschikt zijn als verblijfplaats voor vleermuizen, zijn er geen geschikte nesten aangetroffen van roofvogels zoals uil en wespandief en is de locatie voor ijsvogels ongeschikt bevonden. Naar aanleiding van dit nieuwe onderzoek is geconcludeerd dat vervolgonderzoek niet noodzakelijk is. Er zijn geen veranderingen of aanvullingen noodzakelijk ten opzichte van het vleermuizenonderzoek uit 2005. Dit nieuwe onderzoek is eveneens als bijlage toegevoegd.

4.5 Milieuhinder

Door het aanbrengen van een zone tussen bedrijvigheid en gevoelige bestemmingen kan de overlast ten gevolge van bedrijfsactiviteiten zo laag mogelijk gehouden worden. Zonering is met name van toepassing bij nieuwbouw van woningen, verblijfsrecreatie 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.

Bij bestaande situaties ligt de afstand tussen de bedrijvigheid en de gevoelige bestemming vast. Daarentegen spelen eventueel aanwezige milieuhinderlijke bedrijven bij ontwikkelingen wel een rol. In de directe omgeving van de gronden waarop de uitbreiding van de camping is beoogd zijn enkele bedrijven aanwezig, waaronder een kleinschalige palingrokerij aan de Prins Bernhardstraat, een agrarisch bedrijf aan de Bijsterweg 11, een orgelrestaurateur aan de Ring 5 en opslag aan de Prins Bernhardstraat 50. Van geen van deze bedrijven ligt een hindercontour over de beoogde gronden.

Het bedrijf op Bijsterweg nummer 16a kan echter wel van invloed zijn op de beoogde uitbreiding van de camping. In het vigerend bestemmingsplan is de bebouwing op Bijsterweg nummer 16a opgenomen is agrarisch hulp- en nevenbedrijf. Aangezien het agrarische bedrijf inmiddels is opgeheven en de vergunning of melding behorende bij het voormalige bedrijf daarbij is ingetrokken, heeft dit bedrijf geen invloed meer op de omgeving. Na opheffing van het agrarisch bedrijf is er in mei 2009 een melding in het kader van de Wet milieubeheer ingebracht voor de oprichting van een bedrijf waarvan de activiteiten bestaan uit de reparatie van landbouwmachines en las- en constructiewerkzaamheden. Gezien deze aanvraag geen invloed heeft op de omliggende gevoelige bestemmingen is deze melding akkoord bevonden. De melding is getoetst aan de hand van het vigerend bestemmingsplan en hierbij zijn de omliggende woningen als referentiekader gebruikt. Het beoogde bedrijf heeft conform de melding geen invloed op de in het vigerend bestemmingsplan opgenomen dichtsbij gelegen burgerwoning op nummer 14. De gevel van deze woning is gelegen op een afstand van 33,5 meter tot aan de perceelsgrens van het bedrijf. Op camping De Haas kunnen op het nieuwe terrein kampeermiddelen worden opgericht op een afstand van minimaal 34 meter vanaf de perceelsgrens van het bedrijf. Gezien de afstand vanaf het bedrijf tot aan de bestaande burgerwoning op nummer 14 voldoende is geacht, kan geconcludeerd worden dat de afstand van het bedrijf tot aan het nieuwe deel van camping De Haas eveneens voldoende is. Bij uitbreiding van het bedrijf wordt te aanzien van mogelijke hinder de af-

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

Aangezien de vigerende bestemming ondanks de nieuwe bedrijfsactiviteiten nog niet is gewijzigd in het bestemmingsplan, dient voor de feitelijke bestemming het bestemmingsplan 'Landelijk Gebied' aangehouden te worden. Indien het huidige gebruik dus wordt opgeheven en er een nieuw bedrijf gevestigd wordt in de gebouwen, kan conform het vigerend bestemmingsplan ter plaatse een agrarisch hulp- en nevenbedrijf worden opgericht. Voor het oprichten van een nieuw agrarisch hulp- en nevenbedrijf of ander bedrijf geldt eveneens dat bij een melding gekeken dient te worden naar omliggende gevoelige bestemmingen. De bedrijfsmatige activiteiten dienen geen nadelige invloed te hebben op de burgerwoningen nabij het bedrijf en na realisatie van het nieuwe deel van camping De Haas eveneens niet op het kampeerterrein. Gezien er momenteel geen agrarische activiteiten ter plaatse van Bijsterweg nummer 16a meer plaatsvinden, is de provinciale agrarische bufferzone niet meer van toepassing. Indien er voordat het nieuwe bestemmingsplan voor het buitengebied is vastgesteld ter plaatse een nieuw bedrijf met agrarische activiteiten gevestigd wordt, dan dient er voorafgaand aan het verlenen van een vergunning of melding getoetst te worden aan de of de activiteiten passend zijn bij de omgeving. Hierbij dient eveneens de bufferzone in acht te worden genomen. Gezien de provincie voorschrijft dat er een bufferzone van 100 meter in acht genomen dient te worden, zal naar alle waarschijnlijkheid nieuw vestiging van een bedrijf met agrarische activiteiten niet mogelijk zijn.

Daarnaast kan een camping ook hinder veroorzaken voor de omgeving. Voor de bestaande camping ligt de vergunde situatie en daarmee de afstand tussen de camping en overige gevoelige bestemmingen vast en dient overeenkomstig deze situatie bestemd te worden.

De uitbreiding van de camping vindt plaats in noordelijke richting. De afstand van de perceelsgrens van de camping tot de dichtstbijzijnde woning aan de Bijsterweg 3 bedraagt 32 meter. De woning aan de Bijsterweg 1 betreft een recreatiewoning en is derhalve in dit kader niet relevant. Volgens de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering geldt voor de categorie camping (met keuken) een adviesafstand van 50 meter tot gevoelige bestemmingen. Deze afstand is gebaseerd op geluidsoverlast die gepaard gaat met recreatievoorzieningen op campings en met seizoensplaatsen met vaak wisselende kampeerders. In het geval van camping De Haas is hiervan geen sprake. De camping is met name ingericht met stacaravans en vaste plaatsen. Er zijn geen luidruchtige sport- en spelvoorzieningen aanwezig en er rijdt nauwelijks verkeer over de camping. De campinggasten zijn bovendien voornamelijk rustzoekers.

Gelet op het voorgaande blijkt de inrichting en het type standplaats van een camping sterk van invloed op de mate van hinder voor omwonenden en het voorkomen ervan. Ten behoeve van een goede afscherming en landschappelijke inpassing van de camping wordt in het plan voorts voorzien in een groenzone van 10 meter, deels met opgaande

beplanting, waarmee de afstand van het feitelijke kampeerterrein tot de woning aan de Bijsterweg 3 42 meter zal gaan bedragen. Langs het westelijke deel van de Bijsterweg blijft de bestaande groene zone gehandhaafd. Langs de noordelijke zijde van de Bijsterweg blijft eveneens een groene zone behouden. Tevens worden verschillende stacaravans verplaatst, waarmee er een verbeterde situatie ontstaat. Op grond van bovenstaande motivering wordt het aanvaardbaar geacht in geringe mate van de adviesafstand af te wijken. Het aspect milieuhinder is derhalve geen belemmering voor de beoogde uitbreiding van de camping.

4.6 Geluidhinder

Verkeer

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 km 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 geluidszone.

Langs het plangebied lopen aan de noordzijde de Bijsterweg en aan de oostzijde de Kortedijk, waar snelheden van 60 kilometer per uur zijn toegestaan. Recreatieparken en kampeerterreinen zijn echter geen voor geluidshinder gevoelige bestemmingen en om die reden is het uitvoeren van een akoestisch onderzoek dus niet noodzakelijk voor het plangebied.

Bedrijvigheid

In de nabijheid van het plangebied liggen geen bedrijven met een geluidcontour of enige andere vorm van geluidhinder. Het aspect geluidhinder afkomstig van bedrijvigheid is derhalve niet aan de orde.

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. Derhalve vormt het aspect luchtkwaliteit geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.8 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 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 of in de directe omgeving van de planlocatie niet aanwezig. De dichtstbijzijnde route voor gevaarlijke stoffen vormt vanwege de grote afstand geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling. Tevens zijn er op grond van deze risicokaart geen waterwegen of spoorwegen waarover vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt in of in de directe omgeving van het plangebied aanwezig.

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.

Propaantank

De gemeente Goes 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 5 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 bevoorrad. Aangezien dat in onderhavige situatie niet bekend is, wordt uitgegaan van de conform het Activiteitenbesluit maximale afstand van 20 meter. De propaantank en de bijbehorende risicocontour zijn op de kaart als aanduidingszone opgenomen. Overigens is de propaantank geplaatst op aanwijzing

van de afdeling milieu van de gemeente Goes en staan er reeds gevoelige objecten binnen 20 meter vanaf de tank. Dit betreft onder andere het voormalige kantinegebouw en een middels een betonwand afgescheiden kampeermiddel. Voor bestaande gevoelige bestemmingen binnen de risicocontour is de huidige situatie van toepassing, de propaantank zoals opgenomen in onderhavig bestemmingsplan vormt derhalve geen belemmering voor deze bestaande objecten.

4.9 Verkeer

De capaciteit van de huidige camping neemt in principe toe, maar is overeenkomstig het aantal plaatsen dat als gevolg van de kwaliteitsmaatregelen enkele jaren geleden is ingeleverd. Het aantal verkeersbewegingen neemt in vergelijking met een aantal jaren terug 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 en het gegeven dat standplaatsen steeds groter worden, kan aangenomen worden dat het aantal standplaatsen niet dusdanig zal toenemen dat dit invloed heeft op het aantal verkeersbewegingen. In de huidige situatie is er noch sprake van overlast van verkeersbewegingen van en naar de camping, noch van parkerende bezoekers. Desalniettemin is er extra ruimte gecreëerd voor het parkeren van campinggasten en overige bezoekers op eigen terrein. Ook voor niet gemotoriseerd verkeer geldt dat deze in principe niet toeneemt ten opzichte van de bestaande situatie. Voor niet gemotoriseerd verkeer geldt daarnaast dat deze gebruik kunnen maken van de nieuw aan te leggen calamiteitenontsluiting. Door deze mogelijk zullen de verkeersbewegingen van niet gemotoriseerd verkeer gespreid worden over de beide ontsluitingen en zal derhalve de plaatselijke situatie enigszins wijzigingen. Geconcludeerd kan worden dat de nieuwe situatie niet wezenlijk afwijkt van de bestaande situatie, er hoeven derhalve geen maatregelen genomen te worden.

4.10 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 respectievelijk 175 en 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. Afwijkingen 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 het plangebied aanwezig.

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. Verder zal voorafgaand aan de beoogde bouwwerkzaamheden rekening worden gehouden met eventueel overige aanwezige kabels en leidingen.

4.11 Duurzaam bouwen

De gemeente Goes heeft op 5 juni 2002 het Zeeuws convenant Integrale Woningkwaliteit ondertekend. Daarmee is de gemeente verplicht om bij het bouwproces zoveel mogelijk rekening te houden met milieuaspecten. Deze milieuaspecten staan vermeld in het zogenaamde Nationale Pakket. Hierin zijn 46 milieumaatregelen opgenomen. Deelnemers aan het convenant nemen deze maatregelen mee in het bouwproces. De gemeente zal het maatregelenpakket actief onder ogen brengen bij diegenen die betrokken zijn bij het bouwproces. Indien bij de uitbreiding van de camping bebouwing zal worden opgericht, wordt aandacht besteed aan het hierboven genoemde pakket.

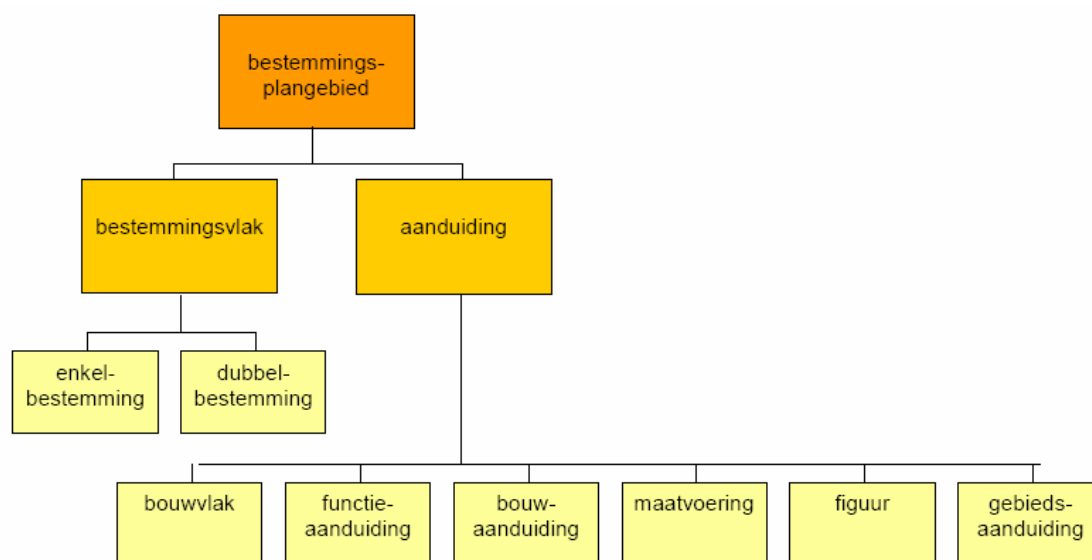
5 JURIDISCHE ASPECTEN

5.1 Planvorm

Het bestemmingsplan 'Camping De Haas' betreft een globaal plan. Het plan biedt 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). De SVBP 2008 omvat verplichtingen en aanbevelingen ten aanzien van de vormgeving en indeling van de regels en de kaart. De opbouw van de SVBP 2008 met betrekking tot de kaart is in de onderstaande figuur gevisualiseerd.



5.2 Toelichting op de bestemmingen

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 openbare groenvoorzieningen, bossage, afgeschermd randbeplanting, bermen en open ruimten zijn bestemd als 'Groen'. Binnen deze bestemming mogen enkel bouwwerken geen gebouwen zijnde worden opgericht. Tevens dient de calamiteitenontsluiting ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - calamiteitenontsluiting' aangelegd te worden. De bouwregels zijn met name gericht op de maximaal toegestane bouwhoogten. Met betrekking tot bestaande waterlopen in het plangebied wordt, in overeenstemming met de eerder verkregen ontheffing in het kader van de Keur waterbeheer, een onderhouds- en schouwstrook van minimaal 2 meter in acht genomen. Indien er nieuwe waterlopen worden gerealiseerd dient hierlangs een onderhouds- en schouwstrook van minimaal 5 meter in acht genomen te worden. Deze strook dient onbebouwd en zonder opgaande beplanting te blijven.

Recreatie (artikel 4)

Het kampeerterrein is bestemd tot 'Recreatie' met de subbestemming 'specifieke vorm van recreatie - molen' ter plaatse van de bestaande molenstomp. Ter plaatse mogen onder andere sanitairgebouwen, gebouwen voor onderhoud en opslag en overige niet voor bewoning bestemde gebouwen worden gebouwd. In het artikel zijn bouwregels opgenomen ten aanzien van het bebouwingspercentage, de hoogtematen en de oppervlakte van de toegestane bebouwing. Er is maximaal één bedrijfswoning toegestaan. Voor de dienstwoning en de bij de bedrijfswoning behorende bijgebouwen is een aantal bouwregels met betrekking tot situering en maatvoering opgenomen. 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. Verder zijn specifieke regels opgenomen ten aanzien van starcaravans, trekkershutten en campingcottages. Bouwwerken geen gebouwen zijnde mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak opgericht worden. Er zijn voor bouwwerken geen gebouwen zijnde regels opgenomen ten aanzien van de maximale hoogtematen.

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

Burgemeester en wethouders zijn naast de bevoegdheid om nadere eisen te stellen, bevoegd om ontheffing te verlenen van bepaalde afstanden, maten en aantallen. Bij het verlenen van ontheffing zijn de algemene procedureregels van toepassing. De ontheffing wordt overigens slechts verleend indien er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken.

Het aantal standplaatsen ter plaatse van de recreatieve bestemming wordt geregeld in de specifieke gebruiksregels middels het opnemen van een minimale netto oppervlakte

van respectievelijk jaarstandplaatsen en seizoens- en toeristische standplaatsen. Tevens zijn in deze gebruiksregels enkele specifieke verboden opgenomen.

Waarde - Archeologie (artikel 5)

Het deel van de camping welke op de AMK is aangewezen als terrein van hoge archeologische waarde is bestemd als 'Waarde - Archeologie'. De gronden zijn mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de ter plaatse aanwezige archeologische waarden, 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 worden opgericht. Voor het oprichten van bouwwerken welke conform een onderliggende bestemming wel zijn toegestaan, dient voorafgaand aan de realisatie een archeologisch deskundige te worden geraadpleegd.

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

Daarnaast geldt er een aanlegvergunningstelsel voor onder ander het aanleggen van verhardingen en het roeren van de grond. De aanlegvergunning wordt tevens slechts verleend na positief antwoord van een archeologisch deskundige.

Tot slot is er een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de bestemming van de grond geheel of gedeeltelijk te wijzigen. Dit kan onder andere gedaan worden indien uit archeologisch onderzoek blijkt dat ter plaatse geen archeologische waarden aanwezig zijn.

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. Tot het gebruik in strijd met de bestemming wordt in ieder geval het doen of laten gebruiken van gronden alsmede gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde ten behoeve van de exploitatie van een seksinrichting, een escortbedrijf en raam- en straatprostitutie gerekend.

Algemene aanduidingsregels (artikel 8)

In dit artikel is de veiligheidszone behorende bij de propaantank geregeld. Binnen de zone van 20 meter is het bouwen van gevoelige bestemmingen niet toegestaan.

Algemene ontheffingsregels (artikel 9)

In dit artikel zijn enkele algemene ontheffingen opgenomen. Deze ontheffingen betreffen het overschrijden van bebouwingsgrenzen, geringe afwijkingen in belang van een ruimtelijk of technisch beter verantwoorde plaatsing en afwijkingen van breedte- en dieptematen voor bebouwing, oppervlakte en bebouwingspercentages tot maximaal 10% te kunnen laten plaatsvinden.

Algemene wijzigingsregels (artikel 10)

In dit artikel zijn wijzigingsregels opgenomen. Deze regels betreffen het oprichten van nutsvoorzieningen, het overschrijden van bebouwingsgrenzen en de mogelijkheid om geringe afwijkingen te kunnen laten plaatsvinden.

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 lid 1 zijn de overgangsregels ten aanzien van het bouwen opgenomen. Bouwwerken die, op het moment dat het plan inwerking is getreden, bestaan of (kunnen) worden gebouwd met inachtneming van de Woningwet en die afwijken van het bestemmingsplan mogen gedeeltelijk worden veranderd of vernieuwd mits de bestaande afwijkingen naar aard en omvang niet worden vergroot. Is het bouwwerk verloren gegaan naar aanleiding van een calamiteit dan mag het bouwwerk volledig worden vernieuwd of veranderd mits de bouwaanvraag daarvoor binnen 2 jaar na de calamiteit wordt ingediend. Het voorgaande geldt niet voor bouwwerken die zonder bouwvergunning zijn gebouwd in strijd met het toen geldende plan en voor illegaal gebruik van bouwwerken. Lid 2 betreft het overgangsrecht met betrekking tot gebruik van gronden en bouwwerken dat afwijkt van het plan op het moment dat dit plan inwerking is getreden. Dit gebruik mag worden voortgezet. Wijziging van het afwijkend gebruik is slechts toegestaan indien de afwijking hierdoor niet wordt vergroot.

Afwijkingen van in het plan voorschreven afstanden en maten zijn toelaatbaar voor zover het bestaande situaties betreft ten tijde van de vaststelling van het plan. Het betreft situaties waarin de bestaande gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde positief worden bestemd, doch niet voldaan wordt aan de nieuwe bouwregels. In het geval van heroprichting van gebouwen mogen de bestaande afstanden uitsluitend gehandhaafd worden in geval van (her)oprichting op dezelfde plaats. Indien dit niet het geval is, dient voldaan te worden aan de in het plan opgenomen bouwregels.

Slotregel (artikel 13)

De regels kunnen worden aangehaald onder de naam: Regels van het bestemmingsplan 'Camping De Haas'.

6 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. 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.

Een exploitatieplan dient tegelijkertijd met een bestemmingsplan te worden vastgesteld. In de Wro is tevens opgenomen, dat kan worden afgeweken van de verplichting tot het opstellen van een exploitatieplan indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluit begrepen gronden anderszins verzekerd is. Dit is het geval indien de gemeente en de initiatiefnemer en/of de ontwikkelende partij een privaatrechtelijke overeenkomst hebben gesloten over de verdeling van kosten bij de grondexploitatie. Bij de vaststelling van een bestemmingsplan moet een expliciet besluit worden genomen dat het niet noodzakelijk is om een exploitatieplan vast te stellen. Er is een koopovereenkomst en een aanvullende overeenkomst tussen de gemeente en de initiatiefnemer ofwel de ontwikkelende partij gesloten. Gezien de kosten zijn verzekerd in deze overeenkomsten, is het niet noodzakelijk een exploitatieplan op te stellen. De overeenkomsten zijn als separate bijlagen bij dit bestemmingsplan gevoegd.

Conform artikel 3.1.6 Bro heeft daarnaast onderzoek plaatsgevonden naar de economische uitvoerbaarheid van de beoogde ontwikkeling. Uit dit onderzoek is gebleken dat het plan economisch haalbaar is. Hiernaast zijn door de ondernemers de onderzoeksgegevens voorgelegd aan de huisbankier van de onderneming. Deze heeft aangegeven de benodigde externe financiering te willen verstrekken. De benodigde investeringen zijn begroot op een bedrag van € 625.000. Deze bestaan uit aanschaf land, aanleg infrastructuur en additionele investeringen.

Benodigde investeringen

Aanschaf land	€ 240.000
Compensatie/Verevening	€ 72.000
Infrastructuur	€ 300.000
Additionele investeringen	€ 13.000
	€ 625.000

Door de verwerving van de nieuwe gronden kunnen 45 extra staanplaatsen worden gerealiseerd. Daarnaast kan door verwerving van nieuwe gronden de oppervlakte van de huidige standplaatsen worden vergroot. Bij de financieringslasten is rekening gehouden met een rentevergoeding voor het te investeren eigen vermogen door de ondernemers.

Geprognoseerd extra inkomen hieruit:	€ 80.000
Af: kapitaalslasten voortvloeiend uit investering	
Afschrijvingslasten (€ 27.000)	
Financieringslasten gemiddeld kapitaal (€ 22.000)	
	€ 49.000
Bruto rendement	€ 31.000
Belastingen (42%)	€ 13.000
Nettorendement uit investering	€ 18.000

Door de toetsingscommissie die in het kader van de gebiedsvisie Rondom het Veerse Meer is ingesteld is het plan economisch getoetst en akkoord bevonden.

Ten aanzien van de benodigde verevening op grond van het Omgevingsplan en de handreiking verevening is een aanvullende overeenkomst afgesloten. Met het onherroepelijk worden van onderhavig bestemmingsplan zal aan de wettelijke verevening zijn voldaan.

7 OVERLEG EN MAATSCHAPPELIJKE TOETSING

7.1 Maatschappelijke toetsing

De gemeente betreft de bevolking bij de voorbereiding van plannen op ruimtelijk gebied. Het ontwerpbestemmingsplan 'Camping De Haas' heeft om die reden vanaf 15 oktober 2009 gedurende zes weken ter inzage gelegen op het stadskantoor. Tevens is het plan elektronisch ter inzage gelegd. Hierbij kon door een ieder informatie worden ingewonnen. Gedurende de periode van terinzagelegging kon een ieder mondelinge of schriftelijke zienswijzen kenbaar maken bij de gemeenteraad.

Tijdens de periode van terinzagelegging zijn drie zienswijzen ontvangen. De zienswijzen, inclusief de zienswijzennota, zijn als bijlage aan onderhavig bestemmingsplan toegevoegd.

7.2 Overleg

Ter voldoening aan het bepaalde in artikel 3.1.1 Bro dient bij de voorbereiding van een bestemmingsplan, waar nodig, overleg gepleegd te worden met besturen van gemeenten, met Rijks- en provinciale diensten en dergelijke. Voor dit plan is overleg gepleegd met:

- Provincie Zeeland, directie Ruimte, Milieu en Water;
- VROM-inspectie regio Zuid-west;
- Waterschap Zeeuwse Eilanden;
- N.V. Delta Nutsbedrijven;
- Zeeuwse Milieufederatie;
- Recron;
- ZLTO Raad Zeeland;
- Dienst Landelijk Gebied;
- Staatsbosbeheer.

De ontvangen overlegreacties, inclusief het overzicht, zijn als bijlage aan onderhavig bestemmingsplan toegevoegd.

