

Bestemmingsplan Camping De Fazant Ellemeet

Gemeente Schouwen-Duiveland

Bestemmingsplan Camping De Fazant Ellemeet



ZLTO Advies
mr. A.B. Verhage
Cereshof 4
Postbus 46
4460 BA Goes
T 0113-24 77 63
F 0113-231189
E info@zltto.nl
www.zltto.nl

In samenwerking met:



Unieke plannummer: NL.IMRO.1676.00050BpGhp (4 november 2011)

Projectnummer:

Voorontwerp: 12 december 2011

Ontwerp: 23 juli 2012

Vaststelling: 29 november 2012

TOELICHTING

INHOUDSOPGAVE

1.	Inleiding	5
1.1	Aanleiding	5
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	6
1.3	Vigerend Bestemmingsplan	6
1.4	Leeswijzer	7
2.	Planbeschrijving	8
2.1	Huidige situatie	8
2.2	Toekomstige situatie	9
2.2.1	Landschappelijke inpassing	9
2.3	Conclusie	11
3.	Planologisch Kader	13
3.1	Rijksbeleid	13
3.1.1	Nota Ruimte	13
3.2	Provinciaal Beleid	13
3.2.1	Omgevingsplan Zeeland 2006-2012	13
3.3	Gemeentelijk beleid	15
3.3.1	Structuurvisie Buitengebied in Beweging 2009	15
3.3.2	Nota Kamperen	15
3.3.4	Vigerend Bestemmingsplan	16
4.	Gebiedsbeschrijving	18
4.1	Natuur en landschap	18
4.2	Milieuhinder	18
4.3	Bufferzone	19
4.4	Geluidhinder	20
4.5	Verkeer en mobiliteit	21
4.6	Bodem	21
4.7	Technische infrastructuur	21
4.8	Luchtkwaliteit	22
4.9	Waterparagraaf	22
4.10	Cultuurhistorie en Archeologie	22
4.11	Externe veiligheid	24
4.12	Verevening	25
4.13	Duurzaamheid en energie	27
5.	Handhaving	28
6.	Economische uitvoerbaarheid	28
7.	Juridische vormgeving	28
7.1	Uitgangspunten	28
7.2	Toelichting op de bestemmingen	29

8.	Maatschappelijke toetsing en overleg	30
8.1	Inspraak	30
9.	Bijlagen.....	31

II REGELS

III VERBEELDING

BIJLAGEN:

1. Inrichtingsplan 7 december 2012 (Bosch en Slabbers)
2. Uitwerking beplanting- en teeltprogramma (mei 2011)
3. Onderzoek Flora en Fauna
4. Geluidsonderzoek
5. Bodemonderzoek
6. Watertoetstabel Waterschap
7. Berekening drukriolering
8. Vooroverlegreacties
9. Antwoordnotitie

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Mevrouw Van de Stolpe (initiatiefnemer) heeft de gemeente verzocht medewerking te verlenen aan de uitbreiding van Camping De Fazant te Ellemeet. Op grond van de vigerende bestemmingsplannen kan het initiatief niet worden gerealiseerd. Daarom is een nieuw bestemmingsplan noodzakelijk.

Het initiatief omvat de vergroting van het aantal standplaatsen van 31 naar 89. De vergroting van het aantal standplaatsen zal vorm krijgen door de toepassing van een aanzienlijke ruimtelijke kwaliteitsslag op basis van een beeldkwaliteitsplan, beplantings- en teeltplan en landschappelijke inpassing. De uitbreiding van het aantal standplaatsen wordt tot stand gebracht door clustering van de omliggende recreatieterreinen. De recreatieterreinen die rondom de locatie zijn gelegen worden gesaneerd.

Tussen Schelpweg 19 en 21 is momenteel camping 't Lantaarntje gelegen. Deze camping biedt nu plaats aan 8 standplaatsen en heeft de mogelijkheid om uit te breiden tot 25 standplaatsen. Om de uitbreiding van Camping De Fazant mogelijk te maken worden de standplaatsen op camping 't Lantaarntje verwijderd en zal het bestemmingsplan zo worden aangepast dat op deze locatie geen camping meer gerealiseerd kan worden.

Ten zuidwesten van Camping De Fazant is op het adres Schelpweg 29 een agrarische bouwstede gelegen. Dit agrarische bedrijf heeft de mogelijkheid om 25 standplaatsen te realiseren. Deze mogelijkheid zal in dit nieuwe bestemmingsplan niet meer mogelijk zijn.

Juridisch gezien is het nu reeds mogelijk om 81 standplaatsen in en rondom de planlocatie te realiseren. In de nieuwe situatie wordt dit meer geclusterd op een locatie. Er worden nu 89 standplaatsen gerealiseerd. De toename met 8 extra standplaatsen is gering.

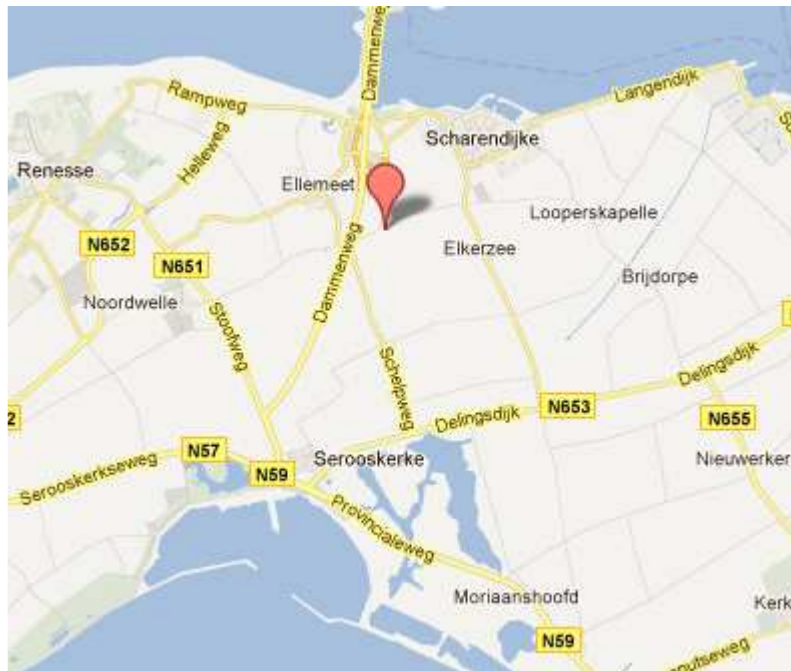
Het verdwijnen van de mogelijkheden voor verblijfsrecreatie bij camping 't Lantaarntje en Schelpweg 29 draagt bij aan de gewenste ruimtelijke clustering van standplaatsen en wordt gerealiseerd op basis van een goede landschappelijke inpassing welke resulteert in een ruimtelijke meerwaarde voor de omgeving.

Daarnaast investeert initiatiefnemer met dit plan in een duurzame toekomst voor de camping en in een hoge ruimtelijke kwaliteitsimpuls van en voor de omgeving.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied ligt op Schouwen-Duiveland ten zuidoosten van het dorp Ellemeet. Het plangebied ligt ten oosten van de Schelpweg en ten zuiden van de Weelweg. Ten westen is de N57 gelegen.

Figuur 1: Overzicht planlocatie



1.3 Vigerend Bestemmingsplan

De gronden waarop de bestaande camping is gelegen zijn vastgelegd in het bestemmingsplan 'Buitengebied Middenschouwen' vastgesteld 12 december 1996. De bestaande camping ligt op gronden aangeduid als 'RK' zijnde Recreatieve doeleinden kampeerterrein.

De gronden waar de uitbreiding zal plaatsvinden en waar de overige wijzigingen zullen plaatsvinden zijn vastgelegd in het bestemmingsplan 'Buitengebied Schouwen-Duiveland' zoals vastgesteld op 26 maart 2009 en onherroepelijk geworden op 29 december 2010. De gronden waarop de uitbreiding plaatsvindt zijn aangeduid als 'A', zijnde gronden bestemd voor grondgebonden agrarische bedrijven.

1.4 Leeswijzer

Deze toelichting is als volgt opgebouwd.

Na dit inleidende hoofdstuk 1 wordt in hoofdstuk 2 het plan toegelicht en in hoofdstuk 3 de relevante planologische beleidskaders geschetst. Tevens wordt in hoofdstuk 3 aangegeven hoe het plan zich verhoudt tot deze ruimtelijke plannen. Hoofdstuk 4 geeft een inventarisatie en analyse van de ruimtelijk relevante aspecten.

Hoofdstuk 5 beschrijft het aspect handhaving.

In hoofdstuk 6 komt de economische uitvoerbaarheid van het plan aan de orde. Ook wordt hier de relatie met hoofdstuk 6 van de Wro beschreven (planschade en grondexploitatie).

Hoofdstuk 7 geeft een toelichting op de juridische planvorm: de regels en de verbeelding.

Hoofdstuk 8 tenslotte beschrijft de procedurele aspecten van het bestemmingsplan en een verslag van de gevoerde inspraak.

2. Planbeschrijving

2.1 Huidige situatie

Camping De Fazant beschikt momenteel over 31 standplaatsen. Camping 't Lantaarntje heeft momenteel 8 plaatsen met de mogelijkheid tot uitbreiding tot 25 plaatsen. Het agrarisch bedrijf aan de Schelpweg 29 heeft de mogelijkheid om 25 plaatsen te realiseren.

Figuur 2: Locatie plangebied



- 't Lantaarntje
- Schelpweg 29
- Uitbreiding De Fazant
- Huidige Camping

2.2 Toekomstige situatie

De uitbreiding van camping De Fazant zal gestalte krijgen met een standplaatsen uitbreiding van 31 naar 89. Op de locatie tussen Schelpweg 19 en 21 ('t Lantaarntje) en de locatie op Schelpweg 29 worden alle mogelijkheden voor camping standplaatsen verwijderd en juridisch onmogelijk gemaakt.

Op deze wijze worden de mogelijke standplaatsen in en rondom het plangebied geconcentreerd op één locatie. Deze concentratie van standplaatsen draagt niet enkel bij aan een kwaliteitsverbetering voor het huidige reguliere bedrijf, maar zorgt tevens voor een geschikte ruimtelijke indeling.

De standplaatsen zelf, in het bijzonder de kampeerhuisjes, zijn speciaal ontworpen en worden duurzaam en natuurlijk vormgegeven. Tevens zijn de kampeerhuisjes ten opzichte van de toeristische standplaatsen zo gesitueerd en vastgelegd dat rekening wordt gehouden met de omgeving. Hierbij zowel rekening houdend met de omliggende woningen als de ruimtelijke uitstraling.

Het plan zal worden voorzien van een goede landschappelijke inpassing. Het plangebied wordt optimaal ingericht en is landschappelijk fraai op deze plek. De toegevoegde waarde gaat verder dan een goede landschappelijke inpassing van de drie individuele bedrijven en heeft daarmee ook vanuit het landschap een toegevoegde waarde.

2.2.1 Landschappelijke inpassing

Dit plan omvat de totale landschappelijke inpassing van de uitbreiding van de camping. Daarbij wordt zowel aandacht besteed aan het groen rond het gebied als de aankleding langs de wegen als de bedrijfsgebouwen in het gebied (binnenruimte) zelf. Doel is een ruimtelijke kwaliteitswinst te realiseren en de uitstraling van het gebied te verbeteren.

Bosch & Slabbers tuin- en landschapsarchitecten heeft in overleg met het kwaliteitsteam Buitengebied van de gemeente en de provincie een plan voor de landschappelijke inpassing en verevening opgesteld. Het plan resulteert in een fraaie inpassing van het gebied.

De Uitgangspunten voor het plan (bijlage 1) zijn de volgende:

Figuur 3: Uitwerking ontwerp plan



De uitwerking van het beplantingsplan en teeltplan zijn opgenomen en visueel weergegeven in het door Bosch & Slabbers opgestelde plan aangaande uitbreiding van camping De Fazant. Het plan is opgesteld op 7 december 2012.

Concreet wordt in het beplantingsplan en teeltplan aangegeven wat de invulling dient te zijn van onder andere ruig grasland en teeltplan agrarische gewassen. Ruig grasland dient gericht te zijn op de klapproos, zonnebloem, facaelia en cosmea. Het teeltplan agrarische gewassen dient tarwe, gerst, rogge, luzerne, mosterd en graszaad te omvatten.

Figuur 4: Bouwplan bijzondere gewassen – zuidelijke landbouwkavel



De landschappelijke inpassing is stukken ruimer vorm gegeven dan noodzakelijk is. Het aantal m² is aanzienlijk uitgebreider. De landschappelijke inpassing is een uniek en innovatief uitgewerkt plan, waarbij deze niet standaard 10 meter rondom de camping wordt geplaatst maar zeer gericht en uitgebreid wordt uitgewerkt. Zeer concreet is gekozen voor deze vorm. Zowel de ruimtelijke indeling als omgevingselementen zijn hierin meegewogen.

Bij de inpassing van de camping wordt tevens rekening gehouden met de indeling van het terrein. Uitgangspunt is daarbij centrale bedrijfsmatige exploitatie. Bovendien worden de hagen aan de buitenzijde van de camping op een dergelijke hoogte gesnoeid dat deze zorg draagt voor een deugdelijke landschappelijke inpassing.

Ten opzichte van de huidige situatie van het gebied, waarbij de landschappelijke inpassing slechts beperkt is zal er met dit plan een aanzienlijke landschappelijke verbetering optreden en worden boven de verplichte verevening extra natuurwaarden gerealiseerd.

2.3 Conclusie

De uitbreiding van Camping De Fazant tot 89 standplaatsen in combinatie met het verdwijnen van de mogelijkheden voor verblijfsrecreatie bij camping 't Lantaarntje en Schelpweg 29 draagt bij aan de gewenste ruimtelijke clustering van standplaatsen.

Het geheel wordt ondersteund en onderbouwd door toetsing aan de gemeentelijke en provinciale visie, toetsing aan het

vereveningsprincipe en de ruimtelijke inpassing. Het kwaliteitsteam Buitengebied heeft zich eveneens positief uitgesproken over de ontwikkeling.

De afspraken over de ontwikkeling worden in een overeenkomst tussen gemeente en ondernemer vastgelegd en gewaarborgd. Onderdelen welke gekoppeld zijn aan de ontwikkeling zijn onder meer het inrichtingsplan, het beplantingsplan en teeltprogramma, de verevening en de ruimtelijke kwaliteitsslagen. Deze onderdelen zijn in de overeenkomst opgenomen.

3. Planologisch Kader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nota Ruimte

De Nota Ruimte bevat de visie van het kabinet op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland. De Nota is in de Tweede Kamer aangenomen op 17 mei 2005 en door de Eerste Kamer op 17 januari 2006. De Nota bevat de ruimtelijke bijdrage aan een sterke economie, een veilige en leefbare samenleving en een aantrekkelijk land. Het gaat om de inrichtingsvraagstukken die spelen tussen nu en 2020, met een doorkijk naar 2030. In de Nota worden de hoofdlijnen van beleid aangegeven, waarbij het kabinet kiest voor “decentraal wat kan, en centraal wat moet”. Het ruimtelijk rijksbeleid is zoveel mogelijk ondergebracht in deze strategische nota op hoofdlijnen.

Hoofddoel van het Nationaal ruimtelijk beleid is ruimte scheppen voor de verschillende ruimteveragende functies op het beperkte oppervlak dat ons in Nederland ter beschikking staat. Meer specifiek richt het kabinet zich hierbij op vier algemene doelen: versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland, bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland, borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden en borging van de veiligheid.

In de Nota Ruimte wordt specifiek vermeld dat het aanbod toeristisch-recreatieve voorzieningen onvoldoende voldoet, zowel kwalitatief als kwantitatief, aan de recreatiewensen van onze samenleving. De samenstelling van de bevolking en het toenemende belang van vrijetijdsbesteding vragen om nieuwe vormen van openlucht- en verblijfsrecreatie en om aanpassing van het huidige toeristisch-recreatieve aanbod. De recreatiesector moet de ruimte krijgen om te kunnen anticiperen op de veranderende behoefte van de samenleving en om zich tot een economische drager van (delen) van het platteland te ontwikkelen. Daarmee is ook de vitaliteit van de meer landelijke gebieden van Nederland gebaat.

Voorliggend initiatief levert een positieve bijdrage aan een vitaal platteland en een kwaliteitsimpuls op toeristisch-recreatief gebied.

3.2 Provinciaal Beleid

3.2.1 Omgevingsplan Zeeland 2006-2012

Het Omgevingsplan Zeeland 2006-2012 is door Provinciale Staten van Zeeland op 30 juni 2006 vastgesteld en op 1 oktober 2006 is het plan in werking getreden. Het Omgevingsplan

integreert het beleid zoals dat tot dusver was opgenomen in het streekplan Zeeland, het milieubeleidsplan Groen Licht en het waterhuishoudingsplan Samen Slim met Water en brengt het beleid voor de fysieke leefomgeving samen in één beleidsplan.

De toeristische sector heeft in het Omgevingsplan eveneens een afwegingskader. Het Omgevingsplan geeft aan dat de sector de ontwikkelingen niet moet afwachten, maar actief eigentijdse middelen in moeten zetten. Uitbreiding van het toeristisch product is mogelijk. Herstructurering heeft hierbij de voorkeur en biedt mogelijkheden. Concentreren en bundelen van voorzieningen waardoor bedrijven zich onderling versterken en de ruimte optimaal wordt benut.

De opgave is gelijktijdig meer dynamiek te genereren en de Zeeuwse kwaliteiten niet achteruit te laten gaan, en zelfs te versterken. Centraal uitgangspunt is duurzaam ontwikkelen.

Dit is uitgewerkt met het principe van verevening (voor wat hoort wat), wat er op neer komt dat wanneer een initiatiefnemer profiteert van de Zeeuwse omgevingskwaliteiten en ruimte krijgt voor nieuwe ontwikkeling er tevens geïnvesteerd dient te worden in het behoud en de versterking van deze kwaliteiten.

De provincie geeft twee strategieën over hoe om te gaan met omgevingskwaliteiten bij de inpassing van nieuwe ontwikkelingen. De twee strategieën zijn: beschermen en ruimte voor nadere afweging. Voor het onderhavig plangebied geldt volgens de omgevingsplankaart de strategie ruimte voor nadere afweging.

Figuur 5: Overzicht Omgevingsplan



Bron: www.zeeland.nl: Ruimte voor nadere afweging

De strategie "Ruimte voor nadere afweging" geldt voor het totale buitengebied van Schouwen-Duiveland, met uitzondering van bestaande natuurgebieden (zie figuur 5). Binnen deze strategie is sprake van "onderhandelbare schaarste": afhankelijk van de omgevingskwaliteiten is de ruimte voor nieuwe ontwikkelingen kleiner of groter. In alle gevallen worden creatieve oplossingen gevraagd.

Bestaande bedrijven krijgen de mogelijkheid om in te spelen op ontwikkelingen indien zij zelf een kwaliteitsslag maken. Deze kwaliteitsslagen vergen een financiële inspanning en gaan daarom gepaard met extra ruimtelijke mogelijkheden op het

bedrijf. Voorwaarde en aandachtspunten zijn verevening, landschappelijke inpassing en een aantoonbare kwaliteitsverbetering op het bedrijf.

Ten aanzien van de ontwikkeling van camping De Fazant, wordt gestreefd naar bundeling en concentratie. Uitgangspunt is een kwalitatief hoogstaande toeristische voorziening te realiseren en hierbij de landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten te bundelen. Dit past binnen het provinciale beleid.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie Buitengebied in Beweging 2009

In de Structuurvisie (2009) is het landschappelijk gewenst dat ruimtelijke clusters versterkt en geclusterd worden. De functie blijft ongewijzigd. Vanuit het aspect ruimtelijke meerwaarde moet sprake zijn van een goede landschappelijke inpassing en een ruimtelijke meerwaarde voor de omgeving.

Vanuit het recreatieve aspect is kwaliteitsverbetering en productdifferentiatie van belang. Een onderdeel daarvan zijn groene ruim opgezette standplaatsen die voldoen aan de relevante eisen van deze tijd. Voor wat betreft de voorzieningen is duurzaamheid ook relevant. De gewenste ontwikkeling is hierop gericht en voldoet aan de criteria.

Het Landschappelijk Raamwerk welke behoort bij de Structuurvisie 2009 geeft ten aanzien van de planlocatie aan dat verdichting op basis van clustering een gewenste ontwikkeling is. Bovendien dient er bij uitbreiding van recreatieterreinen aandacht te zijn voor een hoogwaardig ruimtelijk beeld. De gewenste ontwikkeling voldoet aan beide uitgangspunten.

3.3.2 Nota Kamperen

De gemeente Schouwen-Duiveland heeft op 30 juni 2011 een gewijzigde Nota Kamperen vastgesteld. De gewijzigde Nota Kamperen moet bijdragen aan de versterking van het kampeerproduct op Schouwen-Duiveland en moet de ondernemer meer ruimte bieden om in te spelen op de (markt)vraag van recreanten. Algemene doelstelling is om in Schouwen-Duiveland in 2018 een recreatief product te realiseren met enkel kwalitatief hoogwaardige, innoverende en gezonde kampeerbedrijven, waar gasten zoveel mogelijk jaarrond veilig en vraaggericht in een gedifferentieerd kwaliteitsproduct kunnen recreëren.

In het beleidsstuk wordt omschreven waaraan voldaan dient te worden. Onder andere op het gebied van landschappelijke inpassing, standplaatsen, bijgebouwen en privésanitair.

De landschappelijke inpassing wordt anders weergegeven dan de standaard 10 meter beplanting rondom kampeerterreinen. Door gemeente en provincie is bewust gekozen om dit plan te voorzien van verschillende vormen van landschappelijke inpassing. In het totale plan wordt gemiddeld wel voorzien in de hoeveelheid voor landschappelijk inpassing.

Ten aanzien van het aantal standplaatsen is het plan opgesteld met maximaal 89 standplaatsen. Deze plaatsen zijn verdeeld over 62 permanente plaatsen en 27 toeristische plaatsen. Van de 62 standplaatsen wordt 30% benut voor het plaatsen van kampeerhuisjes. Dit resulteert in 19 kampeerhuisjes waarmee voldaan wordt aan de voorwaarde van de nota Kamperen.

Initiatiefnemers hebben door Bosch en Slabbers, landschapsarchitecten een beeldkwaliteitplan op laten stellen. Het plan laat zien hoe de uitbreiding van Camping De Fazant vorm gegeven kan worden door middel van passende beplantingselementen.

3.3.3. Milieubeleidsplan

Het milieubeleid van de gemeente Schouwen-Duiveland is vastgelegd in het milieubeleidsplan. Het beleid is ingedeeld en vastgelegd door middel van een aantal modules met elk een apart milieuthema. In de ontwikkeling van de camping is rekening gehouden met de beleidsregels die zijn opgesteld in het milieubeleidsplan.

3.3.4. Vigerend Bestemmingsplan

Zoals reeds in hoofdstuk 1 is weergegeven zijn de gronden waarop de bestaande camping is gelegen vastgelegd in het bestemmingsplan ‘Buitengebied Middenschouwen’. De gronden waar de uitbreiding zal plaatsvinden en waar de overige wijzigingen zullen plaatsvinden zijn vastgelegd in het bestemmingsplan ‘Buitengebied Schouwen-Duiveland’.

De bestaande camping ligt op gronden aangeduid als ‘Rk’ zijnde Recreatieve doeleinden kampeerterrein. De gronden waarop de uitbreiding plaatsvindt zijn aangeduid als ‘A’, zijnde gronden bestemd voor grondgebonden agrarische bedrijven. De gewenste ontwikkeling past niet binnen het vigerende bestemmingsplan waardoor het noodzakelijk is deze bestemmingsplanprocedure te doorlopen.

Conclusie

De voorgenomen uitbreiding van camping De Fazant past binnen het provinciale en gemeentelijke beleidskader. De uitbreiding voorziet in een kwaliteitsimpuls voor het gebied, past afgezien van de specifieke landschappelijke inpassing binnen de nieuwe Nota Kamperen en sluit aan bij de beleidsdoelstellingen. Om de

gewenste uitbreiding van Camping De Fazant mogelijk te maken is vanwege strijd met het vigerende bestemmingsplan deze procedure noodzakelijk.

Door het samenvoegen van drie kampeerplaatsen in een gezamenlijk integraal plan zoals gepresenteerd, wordt een betere landschappelijke inpassing gerealiseerd. De wijze waarop het plan is uitgewerkt/vormgegeven:

- is vanuit toeristisch-recreatief perspectief gezien, onderscheidend gezien de inrichting en opzet in aparte kamers waarbinnen de kampeersers verblijven.
- bevat elementen van kwaliteitsverbetering voor het huidige reguliere bedrijf.
- is in samenhang met initiatiefnemer (inclusief Bosch&Slabbers), Gemeente, Kwaliteitsteam Buitengebied en de Provincie Zeeland met grote zorg ontworpen.

Geconcludeerd kan worden dat de ontwikkeling fraai is op de locatie. De toegevoegde waarde gaat verder dan een goede landschappelijke inpassing van de drie individuele bedrijven en heeft daarmee ook vanuit het landschap een toegevoegde waarde.

4. Gebiedsbeschrijving

4.1 Natuur en landschap

Natuur en ecologie

De bescherming van de natuur in Nederland vindt plaats door Europese en nationale wetgeving. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen soortbescherming en gebiedsbescherming. Deze staan los van elkaar en hebben ieder hun eigen werking.

Om de gevolgen van ontwikkeling op de Flora en Fauna en de Natuurbeschermingswet weer te geven is in januari 2011 door ecologisch adviesbureau Henk Baptist het Natuureffect van de ontwikkeling nader onderzocht (bijlage 3).

In de rapportage wordt aangaande Flora en Fauna het volgende geconcludeerd: “Er wordt geen strijdigheid met een der bepalingen van de Flora en Faunawet voorzien. Er is geen ontheffing noodzakelijk. Te allen tijde blijft de zorgplicht van toepassing. Onderdeel hiervan is het niet werken in het broedseizoen op plaatsen waar vogels kunnen broeden”

Aangaande de Natuurbeschermingswet wordt het volgende geconcludeerd: “De conclusie is dat er geen meetbare effecten op een Natura2000-gebied zullen optreden. Een vergunning is derhalve niet vereist”.

Voor de landschappelijke inpassing van het plangebied is door Bosch & Slabbers landschapsarchitecten op 20 mei 2011 een rapportage zijnde “Uitbreiding camping de Fazant, uitwerking beplanting en teeltprogramma” opgesteld. Dit plan is bijgevoegd als bijlage 2. Hierin wordt een ontwerp voor de landschappelijke inpassing van het gebied uitgewerkt. Met uitvoering van dit plan wordt het gebied landschappelijk ingepast. Het gemeentelijk kwaliteitsteam heeft het plan positief beoordeeld.

4.2 Milieuhinder

Bij uitbreiding van de camping ontstaan nieuwe gevoelige functies. Deze gevoelige functies dienen geen hinder te ondervinden van omringende bedrijvigheid, net zoals de nieuwe gevoelige functies geen belemmering mogen vormen voor agrarische bedrijven en geen belemmering voor het woon- en leefklimaat van in de omgeving aanwezige woningen.

Om nader te onderzoeken of er sprake is van milieuhinder dienen de voorwaarden van het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer (Activiteitenbesluit), het Besluit landbouw en de publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' van de VNG (2009) nader bekeken te worden.

Een camping met 89 standplaatsen valt onder de milieuvoorschriften van het Activiteitenbesluit. Om de activiteit te toetsen aan deze milieuvoorschriften zal vier weken voorafgaand aan de uitbreiding een melding worden gedaan voor de uitbreiding van de camping.

In het Besluit landbouw worden vervolgens enkele afstandscriteria gehanteerd waaraan minimaal voldaan moet worden. Op grond van het Besluit landbouw dient voor omliggende agrarische bedrijven een afstand van 50 meter gehanteerd te worden.

De publicatie van de VNG geeft voor terreinen zoals camping De Fazant brochure (SBI-code 552) ten aanzien van het milieuaspect geluid een richtafstand van 50 meter. Voor de milieuaspecten geur en gevaar geldt een richtafstand van 30 meter.

Planlocatie

In de omgeving van de planlocatie zijn verschillende burgerwoningen gelegen. Dit zijn Schelpweg 19, 21, 23, 25, 27 en 30. Deze woningen zijn allen gelegen aan de westzijde van de projectlocatie. Aan de oostzijde van de planlocatie is eveneens een woning gelegen zijnde Weelweg 12.

Dichtstbijzijnde objecten behorend bij de inrichting van Camping De Fazant zijn aan de westzijde de bedrijfswoning, chalets en kampeerhuisjes. Richting Weelweg 12 zijn dit eveneens chalets en kampeerhuisjes. De afstand van de betreffende burgerwoningen tot deze objecten bedraagt 50 meter. Hiermee wordt voldaan aan de richtlijn.

In een straal van 100 meter om de camping zijn geen agrarische bedrijfsgebouwen aanwezig. Agrarische bedrijven zullen geen hinder ondervinden van de uitbreiding van de camping en de camping zal geen hinder ondervinden van in de omgeving aanwezige agrarische bedrijven. Hiermee wordt voldaan aan het Besluit landbouw.

Conclusie

Ter plaatse van de beoogde camping kan een aanvaardbaar verblijfsklimaat worden gerealiseerd. De camping vormt geen belemmering voor omliggende woningen en/of bedrijven.

4.3 Bufferzone

Binnen een afstand van 100 meter zijn geen agrarische bedrijven gelegen. Op grond van het Omgevingsplan Zeeland dient tussen agrarische bedrijven en woon- en verblijfsrecreatiegebieden een afstand van minimaal 100 meter te worden aangehouden. Een kleinere afstand (50 meter) kan gehanteerd worden, indien daarvoor geen noemenswaardige hinder bij de gevoelige bestemming(en) optreedt en dit niet leidt tot onevenredige beperkingen voor de betrokken landbouwbedrijven.

Tussen (glas)tuinbouw- en fruitteeltpercelen en woon- en verblijfsrecreatiegebieden dient een afstand van minimaal 50 meter aangehouden te worden. Indien aangetoond kan worden dat geen schadelijke gevolgen voor de volksgezondheid of de natuur zullen optreden, kan een kleinere afstand toelaatbaar zijn. De zoneringen hebben een tweezijdige werking. Zowel bij nieuwe gevoelige als bij nieuwe belastende bestemmingen en grondgebruik dient met de aangegeven afstanden rekening gehouden te worden.

Conclusie

Aan de afstandseis van het Omgevingsplan wordt voldaan. Op grond van het bestemmingsplan Buitengebied kunnen ook geen nieuwe agrarische bedrijven binnen deze afstand worden gevestigd. Evenmin is het toegestaan zonder omgevingsvergunning voor afwijking van het bestemmingsplan binnen 50 meter van een verblijfsrecreatief gebied boomgaarden aan te planten. Glastuinbouw is uitsluitend toegestaan in een bouwvlak en als neventak. De conclusie is dat het aspect bufferzones geen belemmering oplevert voor de beoogde ontwikkeling. Het omgekeerde is evenmin het geval.

4.4 Geluidhinder

De bedrijfswoning is een geluidsgevoelig object in de zin van de Wet Geluidhinder. De chalets en kampeerhuisjes zijn dit niet. Echter dient op basis van jurisprudentie en gemeentelijke beleid wel rekening gehouden te worden met geluidshinder. De gemeente Schouwen-Duiveland heeft geluidonderzoek laten uitvoeren om de geluidbelasting van verkeerslawaaï op woningen in kaart te brengen.

De bedrijfswoning is in een zone geprojecteerd waarmee wordt gesignaleerd dat geluid een mogelijk obstakel kan zijn. De waarden geven niet de exact gemeten waarden aan. Mede om nader te onderzoeken of aan de geluidnormen voldaan kan worden is geluidonderzoek uitgevoerd (bijlage 4).

Het geluidonderzoek uitgevoerd door Kraaij Akoestisch Adviesbureau en opgesteld 2 september 2011 concludeert: "De geluidbelasting op de eigenaarswoning overschrijdt de voorkeursgrenswaarde van 48 dB met 1 dB op toetspunt 1 op 7,5 meter hoogte en toetspunt 2 op 4,5 meter. De voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt op toetspunt 2 overschreden op 7,5 meter hoogte met 2 dB".

Om te kunnen voldoen aan de beleidsmatige uitgangspunten dienen de geveldelen waar de voorkeurswaarde wordt overschreden uitgevoerd te worden als dove gevel. In de gevel mogen ramen aanwezig zijn, maar deze mogen niet open kunnen.

“Op een meethoogte van 1,5 meter, vindt slechts op een deel van één kampeereenheid (huisje) een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde van 48 dB plaats, waarbij de geluidbelasting de waarde van 49 dB net bereikt”.

Conclusie

Indien bij de bouw van de bedrijfswoning en de ene kampeereenheid rekening wordt gehouden met de dove gevel kan het gehele plan voldoen aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB.

4.5 Verkeer en mobiliteit

Door de ligging van het projectgebied direct gelegen aan de N57 is de camping zeer goed bereikbaar voor autoverkeer. Betreffende de ontsluiting van de camping en de parkeergelegenheden is het plan voorgelegd aan de gemeente. Geoordeeld is dat het plan voldoende parkeermogelijkheden biedt en dat het verkeerstechnisch ook akkoord is bevonden.

Ten aanzien van de verkeersintensiteit is contact opgenomen met het Waterschap Zeeuwse Eilanden. In de nabije toekomst wordt de recreatieverdeelweg (derde fase) verder uitgevoerd. De intentie is om het verkeer naar en afkomstig van de camping De Fazant zoveel als mogelijk via deze recreatieverdeelweg te laten verlopen. Gezien de omgeving en de ontsluiting op de doorgaande routes is aansluiting op deze weg de meest logische route. Mede vanuit deze optiek is het niet meer dan wenselijk om de aansluiting ongewijzigd te laten, zowel voor initiatiefnemer als voor de direct omwonenden.

4.6 Bodem

Om de gewenste uitbreiding van de camping te realiseren zal op grond van artikel 3.1.6. Besluit ruimtelijke ordening aangetoond moeten worden hoe de bodemgesteldheid is van de projectlocatie. Hiervoor is op 7 januari 2011 door ‘De Bodemonderzoeker’ een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd.

Op basis van het onderzoek kan worden geconcludeerd dat er geen risico's voor de volksgezondheid en het milieu aanwezig zijn met betrekking tot de voorgenomen activiteiten op de onderzoekslocatie, nader onderzoek is niet noodzakelijk (pagina 29). Het bodemonderzoek is bijgevoegd als bijlage 5.

4.7 Technische infrastructuur

Bij uitbreiding van de camping wordt op de bestaande technische infrastructuur aangesloten.

4.8 Luchtkwaliteit

Op 16 november 2007 is de nieuwe Wet luchtkwaliteit in werking getreden. Deze wet vervangt het Besluit luchtkwaliteit uit 2005 en is een implementatie van de Europese kaderrichtlijn luchtkwaliteit en de vier dochterrichtlijnen waarin onder andere grenswaarden voor de luchtkwaliteit ter bescherming van mens en milieu zijn vastgesteld.

Op basis van de Grootschalige Concentratiekaarten Nederland kan worden geconcludeerd dat ter plaatse van de uitbreiding van de camping de concentraties stikstofdioxide en fijn stof onder de betreffende grenswaarden liggen. Tevens kan geconcludeerd worden dat de uitbreiding in niet betekende mate bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. De uitbreiding van camping De Fazant vormt geen belemmering voor de Wet Luchtkwaliteit.

4.9 Waterparagraaf

Sinds 1 november 2003 is de zogenaamde Watertoets verplicht. Dat wil zeggen dat in elk ruimtelijk plan gemotiveerd moet worden aangegeven hoe met het water in het gebied wordt omgegaan en wat de ruimtelijke veranderingen voor de waterhuishouding betekenen. Ook is het overleg met de waterbeheerder onderdeel van deze watertoets. Het advies van de waterbeheerder; Waterschap Scheldestromen is als afzonderlijk schrijven bijgevoegd. De daarvoor opgestelde watertabel is bijgevoegd als bijlage 6.

4.10 Cultuurhistorie en Archeologie

Cultuurhistorische hoofdstructuur (CHS)

Cultuurhistorie is door de provincie benoemd tot één van de omgevingskwaliteiten van Zeeland. De strategie met betrekking tot bijzondere cultuurhistorische waarden is gericht op behoud door ontwikkeling en versterking van de samenhang en herkenbaarheid.

Op 11 oktober 2006 is de CHS van Zeeland officieel gepresenteerd. In de CHS zijn de karakteristieke landschappelijke kenmerken letterlijk op de kaart gezet. De CHS biedt onder meer informatie over archeologie, historische geografie en historische bouwkunde.

Archeologie

In aansluiting op het verdrag van Malta streeft de provincie Zeeland naar een versterking van de relatie ruimtelijke ordening en archeologie. Concreet betekent dit dat de bescherming van het archeologisch erfgoed vastgelegd dient te worden en dat bij

ruimtelijke afwegingen rekening gehouden wordt met archeologische waarden. Hierbij wordt geanticipeerd op de inwerkingtreding van de Wet op de Archeologische Monumentenzorg.

Door GS van Zeeland is in mei 2001 de Archeologische Monumentenkaart (AMK) en de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW) vastgesteld. Deze dient als toetsingskader bij beoordeling van ruimtelijke plannen en projecten.

Archeologische Monumentenkaart (AMK)

De AMK vormt een momentopname van de beschikbare archeologische kennis over de provincie. Op de kaart staan alle thans bekende terreinen in Zeeland die archeologisch van belang zijn. Binnen een straal van 1,5 kilometer om het projectgebied is geen sprake van terreinen van bekende archeologische waarde.

Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW)

De IKAW geeft de kans op het aantreffen van archeologische resten bij werkzaamheden in de bodem aan. De IKAW vormt daarmee het complement van de AMK.

Inmiddels heeft de gemeente Schouwen-Duiveland een archeologiebeleid opgesteld en dat in haar bestemmingsplan Buitengebied vastgelegd (2009).

Het plangebied van voorliggend bestemmingsplan ligt deels in onderzoekszone A (roze), deels in onderzoeksgebied B (groen) en deels in een blanco gebied.

Figuur 6: Uitsnede Bestemmingsplan Buitengebied Archeologie



Op deze beleidskaart zijn de volgende deelgebieden te onderscheiden:

1. Geen onderzoeksgebied (wit). In dit geval is archeologisch

onderzoek niet nodig: het gebied heeft ofwel een lage verwachtingswaarde ofwel is al eens onderzocht zonder dat beschermingswaardige archeologische waarden werden aangetroffen.

2. Onderzoeksgebied A (roze). Voor ontwikkelingen met een oppervlakte van meer dan 2.500 m² en waarbij bodemingrepen plaatsvinden met een diepte van meer dan 50 cm, is het verrichten van archeologisch onderzoek noodzakelijk.

3. Onderzoeksgebied B (groen). Voor ontwikkelingen met een oppervlakte van meer dan 5.000 m² en waarbij bodemingrepen plaatsvinden met een diepte van meer dan 50 cm, is het verrichten van archeologisch onderzoek noodzakelijk.

Het plangebied is grotendeels gelegen in Onderzoeksgebied A en een gedeelte van Onderzoeksgebied B. De ontwikkeling voorziet in de bouw van 19 kampeershuisjes waarbij maximaal 1430 m² grond wordt bewerkt. Hierbij opgeteld de bedrijfswoning kan worden geconcludeerd dat de er niet meer dan 2.500 m² grond wordt verstoord. Archeologisch onderzoek is dan ook niet noodzakelijk.

Molenbiotoop

Op 200 meter ten oosten van de meest nabijgelegen campingplaats is een molen gelegen. De molen genaamd 't Hert/Oostermolen met bouwjaar 1748 is van het type Grondzeiler. Landschappelijk heeft de molen een waarde. De molen is in 1996 stil komen te staan. Na restauratiewerkzaamheden maakt hij de laatste jaren weer enkele omwentelingen. Gezien de cultuurhistorische waarde en het feit dat de radius van de molen 400 meter bedraagt, is in 2010 bij Vereniging De Zeeuwse Molen navraag gedaan. In het kader van de overlegreacties is het voorontwerpbestemmingsplan aan de Vereniging voorgelegd. Hierop is geen reactie ontvangen.

4.11 Externe veiligheid

Ten aanzien van externe veiligheid dient rekening gehouden te worden met de aanwezige opslag van propaan.

In de provinciale beleidsvisie Externe Veiligheid worden de voorwaarden gesteld waarbij geen uitgebreide verantwoording van het groepsrisico noodzakelijk is:

- Indien de geplande (kwetsbare) objecten buiten het invloedsgebied liggen;
- Het een enkel (kwetsbaar) object in een nagenoeg maagdelijke omgeving betreft (zeer laag groepsrisico);
- Een enkel (kwetsbaar) object in een zeer volle omgeving, waardoor effect op groepsrisico marginaal.

Een uitgebreide verantwoording van het groepsrisico is enkel vereist indien niet voldaan wordt aan bovenstaande voorwaarden.

Propaanopslag

De opslag van propaan in opslagtanks brengt risico's met zich mee. Propaan is een zeer licht ontvlambaar gas dat onder druk wordt opgeslagen. Bij een calamiteit waarbij de opslagtank openscheurt ontstaat explosiegevaar.

Op de opslag van propaan in 1 of 2 opslagtanks en in hoeveelheden kleiner dan 13 m³, is het Activiteitenbesluit van toepassing. Artikel 3.28 van het Activiteitenbesluit geeft voor de opslag van propaan de volgende veiligheidsafstanden.

De afstanden gelden vanaf de propaantank, het vulpunt en de opstelplaats voor de tankauto.

Op camping De Fazant is een propaantank aanwezig van 5 m³ deze is gesitueerd tussen de parkeerterreinen. Afhankelijk van het aantal keer dat de tank wordt bevoorraad geldt er een afstandseis. Aan deze tank van 5 m³ is een veiligheidsafstand verbonden van maximaal 10 meter indien de bevoorrading maximaal 5 keer per jaar plaatsvindt. Aan deze afstand kan worden voldaan.

In het kader van de nabijgelegen N57 is het plan voorgelegd aan de Veiligheidsregio/Regionale brandweer. De toename van het aantal personen is van een dusdanige aard dat met een kwalitatieve beoordeling volstaan kan worden. Tevens kan een tijdsfactor worden toegepast aangezien de camping niet jaarrond vol zal staan. Er wordt geconcludeerd dat de stijging van het groepsrisico niet waarneembaar is. Hierdoor is sprake van een niet significante toename

Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt derhalve geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling

4.12 Verevening

De opdracht voor verevening betreft een aanzienlijke investering voor initiatiefnemer. Initiatiefnemer voldoet aan de verplichting van verevening. Ten aanzien van de landschappelijke inpassing wordt ook geïnvesteerd. Een groot gedeelte van het terrein wordt landschappelijk ingepast in de vorm van landschappelijk groen. Aangaande de verevening is een overeenkomst gesloten tussen de gemeente en initiatiefnemer.

De vereveningsbijdrage is op de volgende wijze tot stand gekomen:

Standplaatsen

Relevant is dat de vereveningsbijdrage overeenkomt met de minimale norm die de Provincie Zeeland hanteert. Camping De Fazant telt nu 31 standplaatsen en camping 't Lantaarntje telt er 8. In totaal zijn er nu 39 standplaatsen aanwezig (vergund en feitelijk aanwezig). Het nieuwe plan voor camping De Fazant, waarbij dus ook de standplaatsen van 't Lantaarntje worden verwijderd telt straks 89 standplaatsen. Feitelijk worden dus 50 standplaatsen toegevoegd.

De vergroting van camping De Fazant gaat van 31 naar 89 eenheden. Dat betekent een uitbreiding van camping De Fazant met 58 standplaatsen extra. De ontwikkeling is gelegen in de 'Kustzone'.

Daarvoor geldt een vereveningsbedrag van €34.000 per hectare. Uitgaande van 33 eenheden per hectare betekent dat een bedrag van ongeveer €1.000 per standplaats. De vereveningsbijdrage voor de 58 standplaatsen bedraagt dan €58.000.

Dienstwoning

Het toevoegen van de dienstwoning is vereveningsplichtig. De vereveningsbijdrage bedraagt 20 euro per m³. De vereveningsbijdrage voor de dienstwoning bedraagt dan (maximaal) €15.000.

Totale verevening

De vereveningsbijdrage van de 58 standplaatsen en de dienstwoning bedraagt in totaal €73.000. Aangezien bij camping 't Lantaarntje 8 standplaatsen verwijderd worden en een bedrag van €1.000 per standplaats kan worden aangehouden, kan €8.000 worden gekort. Dit resulteert in een totale vereveningsbijdrage van €65.000.

Deze €65.000 komt overeen met de inrichting van ongeveer 2 hectare. De investering van het plan bedraagt ongeveer €34.000 voor grondverwerving, €20.000 voor inrichting en €10.000 voor beheer.

Landschappelijke inpassing

De omtrek van het plan omvat circa 1,2 kilometer. Bij een gemiddelde breedte van 10 meter, komt de minimale landschappelijke inpassing uit op 1,2 hectare. Aan deze eis wordt voldaan. De oppervlakte van 1,2 hectare is in het bestemmingsplan via de bestemming 'Groen' geregeld.

Conclusie

Initiatiefnemer voldoet aan de verplichting van verevening, er wordt aangesloten aan het provinciale vereveningsbeleid.

4.13 Duurzaamheid en energie

Ten aanzien van duurzaamheid en energie, maar ook ten aanzien van het aspect bouwen dient volgens het milieubeleidsplan rekening gehouden te worden met het gebruik van bouwmaterialen zijnde geen uitlogende materialen. Tevens dient bij de aanschaf van hout gecertificeerd hout gekocht te worden. Ten aanzien van duurzaamheid en energie is rekening gehouden in de planvorming. Het ontwerp, met name de kampeerhuisjes, is duurzaam en natuurlijk vormgegeven.

5. Handhaving

Tussen ondernemers en gemeente is een overeenkomst afgesloten waarmee landschappelijke inpassing en verevening wordt gewaarborgd.

6. Economische uitvoerbaarheid

Het plan zal geheel in particuliere handen uitgevoerd worden. Voor de gemeente zijn er geen financiële consequenties aan verbonden.

Tussen initiatiefnemers en de gemeente is een exploitatieovereenkomst afgesloten.

7. Juridische vormgeving

7.1 Uitgangspunten

Ten aanzien van de opzet van de bestemmingsregeling (planvorm, verbeelding en regels) is het volgende van belang.

Opzet Verbeelding

De plannen zijn opgezet volgens de 'Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2008' en van toepassing zijnd gemeentelijk beleid. Uitgangspunt is dat het bestemmingsplan voldoet aan de eis van rechtszekerheid. De bestemmingsregeling dient dan ook niet op verschillende manieren interpreteerbaar te zijn.

De verbeelding en regels zijn juridisch bindend. De toelichting biedt nadere uitleg ten behoeve van de planregels.

De verbeelding geeft weer welke bouw- en gebruiksmogelijkheden op het betreffende gebied van toepassing zijn. De verbeelding met de bestemming en aanduidingen zijn geprojecteerd op de actuele (kadastrale) situatie en beschikken zodoende over een juiste ondergrond.

Om onderscheid tussen de verschillende vlakken kenbaar te maken wordt op de verbeelding met kleurvlakken en aanduidingen gewerkt. Op deze wijze wordt duidelijk gemaakt welke bebouwing al dan niet is toegestaan. Het renvooi geeft vervolgens aan welke betekenis aan welke bestemming is gekoppeld. De volgorde van de bestemmingen in het renvooi komt overeen met de volgorde zoals van de regels.

De bestemming wordt door middel van hoofdletters aangeduid, zoals 'R-VR' voor 'Recreatie-Verblijfsrecreatie'.

Opzet Planregels

De indeling in hoofdstukken waarin de regels zijn opgenomen, kent de volgende vaste volgorde:

Hoofdstuk 1 geeft de inleidende regels weer. In de regels gehanteerde begrippen worden, voor zover nodig, nader gedefinieerd en wordt tevens de wijze van meten bepaald.

In hoofdstuk 2 worden de bestemmingsregels opgesteld welke de bestemmingen zoals die op de verbeelding opgenomen zijn nader omschrijven. De bestemmingen worden op alfabetische volgorde weergegeven.

Hoofdstuk 3 bevat algemene regels, regels die voor alle bestemmingen gelden, zoals een anti-dubbeltelbepaling of de bepaling welke wettelijke regeling van toepassing is.

Hoofdstuk 4 geeft overgangs- en slotregels weer, zijnde overgangsrecht voor bestaand gebruik en bestaande bebouwing en afsluitend de titel van het plan.

Op grond van de SVBP moet bij de opstelling van een bestemmingsbepaling, in hoofdstuk 2, de volgende vaste volgorde gebruikt worden:

Allereerst een bestemmingsomschrijving, vervolgens bouwregels, nadere eisen, afwijken van de bouwregels, specifieke gebruiksregels, afwijken van gebruiksregels, omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en een wijzigingsbevoegdheid. Een bestemmingsregel behoeft niet al deze elementen te bevatten. Dit kan per bestemming verschillen.

7.2 Toelichting op de bestemmingen

Agrarisch (artikel 3)

De agrarische gronden zijn ondergebracht onder de bestemming Agrarisch. Deze bestemming geeft mogelijkheden voor agrarisch grondgebonden bedrijven, hoveniersbedrijf, ondergeschikte extensieve dagrecreatie en bij de bestemming behorende voorzieningen. Ten aanzien van bouwen geldt dat enkel binnen het daarvoor bestemde bouwvlak gebouwd kan worden.

Groen (artikel 4)

De bestemming Groen zijn bestemd voor groen, water, speelvoorzieningen, voet- en fietspaden, nutsvoorzieningen. Tevens voor specifieke vormen van landschappelijke inpassing en bij de bestemming behorende voorzieningen. Om te voorkomen dat de betreffende beplantingen rond de camping zonder toetsing worden verwijderd, is een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden opgenomen. Indien de werken en werkzaamheden normaal onderhoud ten dienste van de bestemming betreffen dan geldt er geen aanlegverbod.

Recreatie- Verblifsrecreatie (artikel 5)

Het kampeerterrein is ondergebracht binnen de bestemming Recreatie-Verblifsrecreatie. Binnen deze bestemming is de inrichting van het kampeerterreinen op hoofdlijnen vastgelegd. De gronden zijn bestemd ten behoeve van recreatief nachtverblijf in kampeermiddelen en kampeershuisjes. Tevens zijn de gronden bestemd voor bij deze bestemming behorende voorzieningen zoals kleinschalige dagrecreatieve voorzieningen en kampeermiddelen voor de tijdelijke huisvesting van op het bedrijf werkzaam zijnde recreatiepersoneel en seizoensarbeiders

Het soort bebouwing is vastgelegd (in algemene zin en in het bijzonder op de standplaatsen) en zaken als maximum aantallen, afstanden, oppervlakten, goot- en bouwhoogten. Er zijn specifieke gebruiksregels opgenomen die een specifieke aanvulling of een beperking van de bestemmingsomschrijving zijn. De gebruiksregels stellen aan het gebruik van de standplaatsen en het maximale aantal.

Tot slot zijn verschillende flexibiliteitsbepalingen opgenomen. Met het oog op kwaliteitsverbetering en productdifferentiatie is het gewenst op reguliere kampeerterreinen mogelijkheden te bieden voor het realiseren van individuele sanitaire voorzieningen op niet-permanente standplaatsen. Het gaat daarbij om een ontheffingsmogelijkheid voor maximaal één sanitairgebouwtje per standplaats, met een beperkte oppervlakte en hoogte. Behalve voorwaarden aan de maatvoering is een belangrijk aandachtspunt een goede landschappelijke inpassing van de voorzieningen.

Water (artikel 6)

De gronden bestemd met Water, zijn bestemd voor waterpartijen en (primaire) waterlopen zoals sloten, watergangen en singels, taluds, bermstroken, oevers, bruggen, steigers, ondergeschikte groenvoorzieningen en andere tot de bestemming behorende voorzieningen.

8. Maatschappelijke toetsing en overleg

In de planvormingperiode is het plan voorgelegd aan, en besproken met de provincie Zeeland.

In het kader van de openbare voorbereidingsprocedure wordt het plan in procedure gebracht en is er voor eenieder de gelegenheid om kennis te nemen van het plan. In het kader van deze procedure bestaat er de mogelijkheid om op de plannen te reageren via de gangbare bezwaar- en beroepsprocedures.

8.1 Inspraak

Op grond van de gemeentelijke inspraakverordening en de bepalingen van artikel 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht heeft het voorontwerpbestemmingsplan 'Camping De Fazant

Ellemeet' de inspraakprocedure doorlopen. Op grond van artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening is het besluit voorgelegd aan de wettelijke vereiste overleginstanties. Daarnaast hebben enkele andere instanties en organisaties de mogelijkheid gekregen op het voorontwerpbestemmingsplan te reageren. Verder is iedereen in de gelegenheid gesteld een inspraakreactie te geven op het voorontwerpbestemmingsplan.

Ingevolge artikel 3.8, lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening in samenhang met afdeling 3.4 van de Algemene wet Bestuursrecht hebben de plannen van 23 juli tot en met 3 september 2012 voor een ieder ter inzage gelegen. Tegen het bestemmingsplan zijn 5 zienswijzen ingediend.

Op 29 november 2012 is het bestemmingsplan vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Schouwen-Duiveland.

Vervolgens zal het besluit worden gepubliceerd en is er de mogelijkheid om binnen 6 weken beroep aan te tekenen.

9. Bijlagen

1. Inrichtingsplan 7 december 2012 (Bosch en Slabbers)
2. Uitwerking beplanting en teeltprogramma (mei 2011)
3. Onderzoek Flora en Fauna
4. Geluidsonderzoek
5. Bodemonderzoek
6. Watertoetstabel Waterschap
7. Berekening drukriolering
8. Vooroverlegreacties
9. Antwoordnotitie

Verbeelding