

06 APR. 2017

V.K.A.

Conform  
BesluitenAangehouden  
Verworpen**RAADSVOORSTEL**

Raadsvergadering: 6 april 2017  
Behandelend: Bart van Strien  
medewerker:  
Cluster: RO

Agendapunt: 10-03-17  
Portefeuillehouder: Wethouder Van de Heijning  
Programma: 9 Volkshuisvesting, ruimtelijke  
ordening en stedelijke  
vernieuwing

**Voorstel tot het gewijzigd vaststellen van het ontwerpbestemmingsplan 't Zand te Alphen****1. Samenvatting***Aanleiding:*

Het plan van Camping 't Zand om uit te breiden en samen met de gemeente tot een herstructurering te komen van recreatiegebied 't Zand.

*Gevraagde beslissing:*

Het gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan 't Zand te Alphen die de voorgenomen uitbreiding en herstructurering planologisch mogelijk maakt.

*Beoogd effect:*

Het mogelijk maken van de uitbreiding van de camping, het realiseren van nieuwe centrumvoorzieningen aan de plas, het aanleggen van een nieuwe toegangsweg en het verbeteren van de parkeervoorzieningen.

**2. Onderbouwing, aanpak, uitvoering**

Al vanaf 2004 is Camping 't Zand BV bezig met het ontwikkelen van uitbreidingsplannen voor de camping. In augustus 2005 heeft uw raad een positieve grondhouding aangenomen ten aanzien van de toekomstvisie die de camping had opgesteld. Samengevat kwam de toekomstvisie neer op het uitbreiden van de camping met name gericht op kortverblijvende recreanten, de ondergrond en uitbreidingsgronden voor het plan in eigendom verwerven, het realiseren van nieuwe centrumvoorzieningen zoals horeca, binnenzwembad en speelvoorzieningen en het vergroten van de jaarrond-gebruiksmogelijkheden op en rond de zwemplas.

In juni 2007 heeft de raad, na een intensief traject van overleg tussen de camping en de gemeente, de aanpak in een beslisdocument goedgekeurd. Een intentieovereenkomst werd gesloten met waterschap, reconstructiecommissie, Natuurvereniging Mark en Leij en de landinrichtingscommissie. De gemeente zou met de camping een planologisch proces starten om te komen tot een bestemmingsplan waarin de plannen waarover overeenstemming was bereikt, uitgevoerd zouden kunnen worden.



RS17.00081

Vervolgens is een kwaliteitsverbeteringsplan en een gebiedsvisie opgesteld. Tevens is een taxatie uitgevoerd om de uitgangspunten te bepalen voor de verkoop van de betreffende gronden. De raad is in juni 2008 geïnformeerd over deze voortgang. De 2<sup>e</sup> helft van 2008 en 1<sup>e</sup> helft van 2009 is in beslag genomen door de toen verplichte advisering van de provincie adviescommissie toerisme en recreatie. Dit heeft geresulteerd in een positief advies ten aanzien van de uitbreidingsplannen.

Tot in 2009 is met Camping 't Zand BV onderhandeld over de financiële uitgangspunten van de verkoop van de gemeentelijke gronden. Deze onderhandelingen hebben geresulteerd in de samenwerkingsovereenkomst die op 2 maart 2010 is getekend door beide partijen. Op 28 januari 2010 heeft uw raad positief besloten over de concept-samenwerkingsovereenkomst.

Een voorontwerpbestemmingsplan en een MER-beoordeling zijn vervolgens voorbereid. Uw raad heeft op 22 februari 2011 besloten dat op basis van de MER-beoordeling geen milieueffectrapport noodzakelijk is voor de voorgenomen activiteiten.

Een voorontwerpbestemmingsplan is voor vooroverleg aan de provincie voorgelegd. De provincie heeft in de vooroverlegreactie de noodzaak voor uitbreiding onderschreven.

Het proces is vervolgens vertraagd, omdat er onduidelijkheden ten aanzien van de natuurcompensatiegronden opgelost dienden te worden. Tevens zijn de heer en mevrouw Van Loon een overdracht van het bedrijf aan hun kinderen gestart, waarvoor begrijpelijkerwijs enige tijd voor nodig is geweest. In deze periode liet de economische crisis ook de nodige gevolgen zien, waardoor met name de financiële constructie die Camping 't Zand BV had toegepast gewijzigd moest worden. In 2013 heeft Camping 't Zand BV het verzoek gedaan om de samenwerkingsovereenkomst aan te passen. De belangrijkste aanpassingen waren om de ondergrond van de bestaande camping niet aan te kopen, maar de erfpachtconstructie te behouden, de koop in 3 fases op te delen, de indexatie van de aankoopprijs te schrappen en een nieuwe planning overeen te komen.

Het verzoek startte een nieuw onderhandelingstraject dat heeft geresulteerd in een nieuwe samenwerkingsovereenkomst. Deze overeenkomst is goedgekeurd door de raad op 25 november 2014 en door partijen getekend op 29 januari en 17 maart 2015. De belangrijkste wijzigingen ten opzichte van de in 2010 gesloten samenwerkingsovereenkomst waren:

- Het bloot eigendom van de ondergrond van de huidige camping wordt niet verkocht.
- Er zal geen indexatie worden toegepast op de in 2010 overeengekomen verkoopprijzen.
- De nieuwe centrale voorzieningen van de camping worden gefaseerd gerealiseerd.
- Er blijft een sanitaire voorziening op het dagrecreatieterrein.
- Aanpassing van de opzeggingsbepalingen in de erfpachtovereenkomst.
- De samenwerkingsovereenkomst is direct een koopovereenkomst.



Een ontwerpbestemmingsplan is op basis van het voorontwerp opgesteld en ter inzage gelegd met ingang van 29 december 2015 tot en met 8 februari 2016. Gedurende deze termijn zijn er 7 zienswijzen ontvangen. In de bijgevoegde zienswijzenrapportage is een samenvatting van de zienswijzen opgenomen met reactie hierop, waarbij is aangegeven of een zienswijze aanleiding heeft gegeven tot een wijziging van verbeelding, regels en/of toelichting.

#### Natuurcompensatie:

Alvorens de raad een bestemmingsplan kan vaststellen waarin ontwikkelingen worden mogelijk gemaakt binnen het Natuur Netwerk Brabant (NNB, voorheen Ecologische Hoofdstructuur), dient het college van Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant (GS) een besluit tot herbegrenzing van het NNB te nemen. In het ontwerpbestemmingsplan is een aanduiding op de betreffende gronden gelegd die herbegrensd dienen te worden. In de gemeente Baarle-Nassau zijn bij collegebesluit van 20 september 2016 de percelen in Baarle-Nassau die ten behoeve van de natuurcompensatie worden gebruikt, bestemd tot natuur. Bij besluit van 20 februari 2017 heeft GS positief beslist op het verzoek om herbegrenzing, zodat de raad een besluit kan nemen over het ontwerpbestemmingsplan. In de gemeente Alphen-Chaam wordt natuur gecompenseerd op een perceel aan de Bosweg te Chaam en op een deel van de ligweide op 't Zand ter grootte van ongeveer 0.72 ha.

Het voorstel betreft het gewijzigd vaststellen van het ontwerpbestemmingsplan 't Zand te Alphen. Hierna worden de belangrijkste wijzigingen uiteengezet:

#### Parkeren:

In het ontwerpbestemmingsplan was de aanleg van een nieuw parkeerterrein (P B) voorzien ten zuidoosten van de uitbreiding van de camping. De intentie was om aan het eind van de nieuwe toegangsweg en net voor de nieuwe ingang van de camping een parkeerterrein aan te leggen voor 400 voertuigen van met name dagrecreanten. Een belangrijke reden hiervoor was dat in het bestemmingsplan 't Zand uit 1972 op deze locatie reeds een centrale parkeerplaats was voorzien. De parkeerplaats zou een buffer vormen tussen de uitbreiding van de camping en de villawijk 't Zand. De parkeerplaats zou centraal liggen tussen het strand en de voorzieningen van de camping. Het parkeren in het bos zou gesaneerd kunnen worden, op de parkeerplaats tussen de huidige toegangsweg en de dagrecreatieweide na (P3). De dagrecreatieweide zou als overloopparkerterrein gebruikt kunnen worden bij hele drukke dagen.





Figuur 2.7 Huidige en toekomstige verkeers- en parkeersituatie

Uit de zienswijzen en de op 27 januari 2016 gehouden informatiebijeenkomst bleek dat er veel bezwaren waren tegen het plan om parkeerterrein B aan te leggen en te gebruiken als centraal parkeerterrein.

Onderzocht is of op de locaties van parkeerterreinen P3 en P4 (ligweide) voldoende ruimte is om de capaciteit zodanig uit te breiden dat er ongeveer 1000-1100 parkeerplaatsen gerealiseerd kunnen worden. Indien dat het geval is, kan het parkeerterrein P2 vervallen. Uit het onderzoek blijkt dat het parkeerterrein P3 geoptimaliseerd kan worden en dat op het overloopparkerterrein P4 (ligweide) voldoende capaciteit is om het nieuw geplande parkeerterrein B te laten vervallen. Dit komt tegemoet aan vele zienswijzen. De zienswijzen hebben dan ook aanleiding gegeven om het parkeerterrein B te schrappen uit het plan.



RS17.00081

Het schrappen van parkeerterrein B heeft meerdere gevolgen die eveneens tegemoetkomen aan zienswijzen. De dagrecreanten worden eerder opgevangen en daardoor wordt de belasting van de te verlengen toegangsweg verminderd in met name het hoogseizoen. Dagrecreanten hoeven niet meer 'terug' te lopen richting de stranden en ligweides en daarvoor de toegangsweg over te steken. De wandelpadenstructuur zal door het vervallen van parkeerterrein B ook minder doorkruist worden.

De ligweide zal wel meer belast worden in het hoogseizoen. Dat is echter niet onoverkomelijk, omdat de ligweide voornamelijk in het voor- en naseizoen voor evenementen wordt gebruikt. Uit het onderzoek blijkt wel dat er maatregelen nodig zijn om het parkeren op de ligweide te structureren. Hierbij wordt gebruik gemaakt van de kennis die inmiddels is opgedaan door het beveiligingsbedrijf.

#### Houdbaarheid onderzoeken:

De onderzoeken die ten grondslag liggen aan het bestemmingsplan zijn ouder dan 2 jaar. Het betreft o.a. het akoestisch rapport en stikstofrapport. Die zijn gebaseerd op verkeerstellingen en prognoses op basis van de ontwikkelingen. In principe volgt uit jurisprudentie dat onderzoeken die ouder dan 2 jaar zijn wel gebruikt mogen worden, maar dat wel gemotiveerd dient te worden waarom deze dan nog actueel zijn. Om zeker te zijn, zijn de onderzoeken met betrekking tot geluid, stikstof en fijnstof geactualiseerd. Uit de onderzoeken blijkt dat de voorgenomen ontwikkelingen nog steeds binnen de normen liggen.

#### Bebouwing:

Uit de zienswijzen blijkt dat de regels van het ontwerpbestemmingsplan verwarring geven over de bebouwing die mogelijk wordt gemaakt. Met bebouwing worden de verblijfsrecreatieve objecten en bijbehorende bouwwerken bedoeld. Om deze verwarring te voorkomen wordt voorgesteld om in de regels op te nemen een maximumaantal toegestane standplaatsen. Deze wijziging heeft nut om de theoretische mogelijkheid te voorkomen dat niet aan de kwaliteitsverbetering tegemoet kan worden gekomen, omdat in het ontwerpbestemmingsplan naast een maximumaantal stacaravans een ongelimiteerd aantal kampeermiddelen mogelijk werd gemaakt.

Tevens wordt voorgesteld om het aantal bijgebouwen bij standplaatsen te maximeren op 85 in plaats van 100. Dit aantal bijgebouwen is bedoeld als mogelijke privé-sanitaire gelegenheid bij kampeermiddelen. Dit betreft geen bijgebouwen bij stacaravans. Het aantal van 85 is afgestemd op het op te nemen maximumaantal standplaatsen.

#### Ambtshalve wijziging:

Naast wijzigingen die worden voorgesteld naar aanleiding van ingediende zienswijze, wordt een ambtshalve wijziging voorgesteld ten aanzien van de aan te leggen toegangsweg tot de uitgebreide camping. In het ontwerpbestemmingsplan is deze toegangsweg opgenomen met de bestemming 'Verkeer' en heeft deze weg dezelfde breedte als de bestaande Voskuil (+/- 5,70 m). Naar aanleiding van de zienswijze van Natuurvereniging Mark en Leij heeft er overleg plaatsgevonden tussen de natuurvereniging en de gemeente. Tijdens het overleg is geconstateerd dat de nieuwe toegangsweg deels is gelegen op de locatie van een aardkundig waardevolle zandduin, die niet is gelegen in het formeel als aardkundig waardevol aangeduide gebied in de Verordening ruimte. Met de natuurvereniging is afgesproken de ligging van de toegangsweg aan te passen, zodat deze om de zuinduin komt te liggen. De nieuwe, verlengde, toegangsweg volgt dan ongeveer 50 meter het zandpad en ter hoogte van de kruising met het pad dat in het verlengde van de Reitheining ligt, buigt de toegangsweg richting de plas.

Voorgesteld wordt om deze ambtshalve wijziging toe te passen door in plaats van een bestemming Verkeer en Groen-Landschapselement, een aanduidingsstrook binnen de bestemming Bos aan te brengen. Binnen deze aanduiding dient de toegangsweg, inclusief landschappelijke inpassing, aangelegd te worden. Op deze wijze is er ruimte om zoveel als mogelijk, bestaande volwassen bomen te behouden als landschappelijke inpassing.



### **3. Alternatieven**

nvt

### **4. Lasten, baten en dekking**

#### *Investering:*

De opbrengsten van de verkoop van de uitbreidingsgronden van Camping 't Zand worden geïnvesteerd in de kosten van herstructurering van het dagrecreatiegebied dat eigendom blijft van de gemeente.

#### *Eenmalige kosten:*

#### *Structurele kosten:*

#### *Dekking:*

### **5. Cittaslow**

Dagrecreatiegebied 't Zand is een mooi natuur- en recreatiegebied in de gemeente. Veel recreanten van binnen en buiten de gemeente maken er gedurende het gehele jaar gebruik van. Op warme dagen in de zomer komen bezoekers er zwemmen, zonnen en spelen. Op koelere momenten kan er heerlijk gewandeld worden. In het gebied vinden ook vele grote en kleine evenementen en activiteiten plaats. Het is een divers gebied. Aan de noordwestzijde heeft het gebied een natuurlijk karakter dat aansluit op de Chaamse bossen. Het middengebied heeft een recreatieve functie met de camping en de zwemplas. Aan de zuidoostzijde ligt villawijk 't Zand waar het rustiek wonen is in een bosrijke omgeving.

De plannen die door dit bestemmingsplan verwezenlijkt kunnen worden, versterken de recreatieve functie van het middengebied zonder dat dit onevenredig negatieve effecten heeft op de andere gebieden waarin natuur en wonen voorop staan.

### **6. Vervolg**

#### *Planning:*

Binnen de beroepstermijn na vaststelling van het ontwerpbestemmingsplan kan er beroep worden ingesteld door de indieners van zienswijzen. Het bestemmingsplan is onherroepelijk indien er geen beroep wordt ingediend of indien over die beroepen een uitspraak door de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State is gedaan op grond waarvan uitvoering kan worden gegeven aan het bestemmingsplan.

Zodra het bestemmingsplan onherroepelijk is, zal levering en betaling van de aan Camping 't Zand BV verkochte gronden plaatsvinden. De planning van de uitvoeringswerkzaamheden van de gemeente en de camping worden op elkaar afgestemd. Afhankelijk daarvan zal worden bepaald wanneer welke werkzaamheden worden uitgevoerd.



RS17.00081

*Communicatie:*

Het besluit over vaststelling van het ontwerpbestemmingsplan zal worden gepubliceerd in de Staatscourant en het plaatselijke huis-aan-huis-blad. De indieners van zienswijzen worden schriftelijk geïnformeerd.

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN ALPHEN-CHAAM

mr. M.M. Hendrickx  
secretaris

mr. J.W.M.S. Minses  
burgemeester

*Bijlagen:   Zienswijzenrapportage*

*Besluit tot wijziging van de begrenzing Natuur Netwerk Brabant d.d. 20 februari 2017*



RS17.00081

**DE RAAD VAN DE GEMEENTE ALPHEN-CHAAM;**

gezien het voorstel van het college van burgemeester en wethouders nr. 10-03-17;

overwegende dat:

- Camping 't Zand BV een toekomstvisie heeft opgesteld waarin wordt gestreefd naar een 5-sterren camping;
- het noodzakelijk is om de camping uit te breiden en nieuwe centrumvoorzieningen te realiseren.
- De toekomstvisie tevens inhoudt het verbinden van verblijfs- en dagrecreatie zodat beide functies van het recreatiegebied worden versterkt;
- de uitbreiding van de camping en de herstructurering van het dagrecreatiegebied passen binnen de Verordening ruimte en het gemeentelijk beleid om toerisme en recreatie te versterken;
- ingediende zienswijzen op onderdelen heeft geleid tot wijzigingen in het plan, maar dat deze niet leiden tot het niet vaststellen van het ontwerpbestemmingsplan;

gelet op het bepaalde in artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening ;

**BESLUIT:**

1. het ontwerpbestemmingsplan 't Zand te Alphen, bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1723.bptZand met de bijbehorende bestanden, gewijzigd vast te stellen conform de voorgestelde wijzigingen zoals opgenomen in de bij het besluit behorende zienswijzenrapportage en conform de voorgestelde ambtshalve wijziging met betrekking tot de te verlengen toegangsweg;
2. geen exploitatieplan vast te stellen voor het bestemmingsplan 't Zand te Alphen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van  
de raad van de gemeente Alphen-Chaam op 06 april 2017

, voorzitter

, griffier



RS17.00081

**DE RAAD VAN DE GEMEENTE ALPHEN-CHAAM;**

gezien het voorstel van het college van burgemeester en wethouders nr. 10-03-17;

overwegende dat:

- Camping 't Zand BV een toekomstvisie heeft opgesteld waarin wordt gestreefd naar een 5-sterren camping;
- het noodzakelijk is om de camping uit te breiden en nieuwe centrumvoorzieningen te realiseren.
- De toekomstvisie tevens inhoudt het verbinden van verblijfs- en dagrecreatie zodat beide functies van het recreatiegebied worden versterkt;
- de uitbreiding van de camping en de herstructurering van het dagrecreatiegebied passen binnen de Verordening ruimte en het gemeentelijk beleid om toerisme en recreatie te versterken;
- ingediende zienswijzen op onderdelen heeft geleid tot wijzigingen in het plan, maar dat deze niet leiden tot het niet vaststellen van het ontwerpbestemmingsplan;

gelet op het bepaalde in artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening ;

**BESLUIT:**

1. het ontwerpbestemmingsplan 't Zand te Alphen, bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1723.bptZand met de bijbehorende bestanden, gewijzigd vast te stellen conform de voorgestelde wijzigingen zoals opgenomen in de bij het besluit behorende zienswijzenrapportage en conform de voorgestelde ambtshalve wijziging met betrekking tot de te verlengen toegangsweg;
2. geen exploitatieplan vast te stellen voor het bestemmingsplan 't Zand te Alphen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van  
de raad van de gemeente Alphen-Chaam op 06 april 2017



, voorzitter



, griffier

