

TOELICHTING :

behorende bij het bestemmingsplan "Recreatiegebied Oud-Sabbinge".

Omschrijving plangebied

Het plangebied "Recreatiegebied Oud-Sabbinge" is gelegen ten noorden van de kern Oud-Sabbinge. De begrenzing van dit gebied kan globaal als volgt worden omschreven:

in het oosten: door de Korte dijk;

in het zuiden: deels door de achtererven van de aan de Prins Bernhardstraat staande bebouwing en deels door het perceel, kadastraal bekend gemeente Wolphaartsdijk, sectie G nr. 1031;

in het westen: door de Bijsterweg;

in het noorden: door de percelen, kadastraal bekend gemeente Wolphaartsdijk, sectie G nrs. 700 en 698.

Bestaande toestand

De in het plangebied gelegen gronden behoren toe aan één eigenaar en zijn voor het overgrote deel begrepen in het vigerende bestemmingsplan in hoofdzaak van de voormalige gemeente Wolphaartsdijk, vastgesteld door de raad dier gemeente op 1 november 1954 en goedgekeurd bij besluit van gedeputeerde staten dd. 22 maart 1955, nr. 2436/290, 3e afdeling. Volgens dat bestemmingsplan maken die gronden deel uit van het agrarische gebied. Een klein deel van de gronden, n.l. de ontsluiting op de Bijsterweg, maakt deel uit van gronden, welke in het bestemmingsplan "Uitbreidingsplan Oud-Sabbinge (herziening 1959)" zijn bestemd tot eengezinshuizen, achtererf en tuin.

Momenteel worden evenbedoelde gronden in hoofdzaak gebruikt als bouw- en weiland. Verder wordt binnen de grenzen van het plangebied een pluimveebedrijf en - in een molen - een meelbedrijf uitgeoefend.

Motivering van de gewijzigde toestand

De eigenaar van de in het plangebied gelegen gronden heeft de gemeente verzocht de vigerende bestemming zodanig te wijzigen, dat door hem daarop een kampeerterrein met bijbehorend centrum kan worden gevestigd. Als motivering voor deze bestemmingswijziging kunnen de volgende argumenten in aanmerking worden genomen:

- a. de beide, thans te Wolphaartsdijk bestaande campings, zijn in het seizoen vol, zodat er behoefte bestaat aan een derde camping;
- b. de in het plangebied gelegen gronden bevinden zich op een afstand van slechts \pm 500 m van de recreatieweg langs het oevergebied van het Veerse Meer en zijn t.o.v. de dorpskern gunstig gelegen;
- c. van de onmiddellijk aan het plangebied aangrenzende bebouwing aan de Prins Bernhardstraat hebben reeds 12 van de 32 bestaande woningen een recreatieve bestemming verkregen. Verwacht wordt, dat op korte termijn dit aantal nog zal toenemen. Uit een en ander kan worden geconcludeerd, dat zich in het desbetreffende gebied een geleidelijke overschakeling naar de recreatieve sector voordoet.

Op zodanige ontwikkeling sluit de vestiging van een kampeerterrein zeer wel aan. Gelet op het bovenstaande moet het dan ook alleszins aanvaardbaar worden geacht aan de verlangde ontwikkeling medewerking te verlenen.

Opzet van het plan

Het plan voor het recreatiegebied Oud-Sabbinge voorziet in de aanleg van 1,6 ha kampeerterrein en omvat een accommodatie voor \pm 400 personen.

Voor het kampeerterrein is een beplantingsplan opgesteld door de N.V. Grontmij te De Bilt. Het kampeerterrein kan langs 3 zijden worden ontsloten, nl. aan de westkant op de Bijsterweg, aan de oostkant op de Korte dijk en aan de zuidkant op de Prins Bernhardstraat.

Voor het exploiteren van het kampeerterrein is op grond van de in de gemeente Goes geldende kampeerverordening een vergunning van burgemeester en wethouders vereist. Aan zodanige vergunning worden voorwaarden verbonden, o.a. betreffende de aan te brengen beplanting, de riolering en de inrichting van het terrein. Deze voorwaarden worden opgesteld in overleg met de Stichting Nederlandse Kampeerraad. Mede in verband hiermede kan worden gesteld, dat voldoende waarborgen aanwezig zijn dat het kampeerterrein aan hoge eisen voldoet en dat geen overlast voor de aangrenzende percelen zal worden veroorzaakt.

Het kampeerterrein zal zodanig worden ingericht, dat naast elke caravan plaats is voor het stallen van een auto. Verder is bij de op het kampeerterrein staande molen een parkeerterrein aanwezig.

Evenbedoelde molen is in het plan voor het kampeerterrein als een toeristische trekpleister gehandhaafd. Eventueel zal deze te zijner tijd aan de recreatieve bestemming worden aangepast, zonder het aanzien daarvan te wijzigen.

Overleg als bedoeld in artikel 8 van het besluit op de Ruimtelijke Ordening

Met de navolgende instanties is op grond van artikel 8 van het Besluit op de Ruimtelijke Ordening overleg omtrent het ontworpen bestemmingsplan "Recreatiegebied Oud-Sabbinge" gepleegd:

- a. het dagelijks bestuur van het waterschap "De brede watering van Zuid-Beveland" te Goes;
- b. de Gewestelijke Raad voor Zeeland van het Landbouwschap te Goes;
- c. de Eerstaanwezend Ingenieur der Genie, dienstkring Breda, te Breda;
- d. de consulent van het Staatsbosbeheer in Zeeland te Goes;
- e. de sub-commissie voor de gemeentelijke bestemmingsplannen van de provinciale planologische commissie voor Zeeland te Middelburg.

Met betrekking tot de ontvangen reacties kan het volgende worden opgemerkt:

- a. Door het dagelijks bestuur van het waterschap "De brede watering van Zuid-Beveland" is de vraag opgeworpen waarom op of nabij het te maken kampeerterrein geen parkeerplaats is ontworpen voor auto's van de verwachten kampeerders en hun eventuele bezoekers. Verwacht wordt, dat bij het ontbreken van zodanige voorziening de auto's langs de smalle toegangswegen ter plaatse zullen worden geparkeerd.

Dienaangaande zij verwezen naar het hierboven onder "Opzet van het plan" gestelde. Verder zij opgemerkt, dat bij het ontstaan van moeilijkheden op de toegangswegen tengevolge van aldaar geparkeerde auto's parkeerbeperkende maatregelen kunnen worden getroffen op grond van het Reglement verkeersregels en verkeerstekens.

- b. Door de Gewestelijke Raad voor Zeeland van het Landbouwschap is bericht, dat tegen het voorgelegde ontwerp-bestemmingsplan geen bezwaar bestaat, mits voorgeschreven wordt dat alvorens tot exploitatie van het kampeerterrein wordt overgegaan aan de noordzijde van het terrein een zodanige afrastering wordt aangebracht, dat de kampeerders de aanliggende landbouwpercelen niet kunnen betreden. Voorts is gesteld, dat voorwaarden behoren te worden opgenomen ten aanzien van de beplanting.

Voor wat dit laatste betreft zij eveneens naar het gestelde onder "Opzet van het plan" verwezen.

Met betrekking tot de verlangde afrastering aan de noordzijde zij opgemerkt, dat de eigenaar van het aan die zijde aan het kampeerterrein grenzende bouwland blijkens een overgelegde schriftelijke verklaring geen prijsstelt op het plaatsen van een afrastering.

- c. De Eerstaanwezend Ingenieur der Genie heeft verklaard, dat het ontwerp-bestemmingsplan hem - uit een oogpunt van defensiebelangen - geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen.
- d. Van de consulent van het Staatsbosbeheer in Zeeland is bericht ontvangen, dat hij zich met het hem toegezonden ontwerp-bestemmingsplan kan verenigen.
- e. De sub-commissie voor de gemeentelijke bestemmingsplannen heeft bericht in principe tegen het ontwerp-bestemmingsplan geen bedenkingen te hebben. Naar aanleiding van een opmerking harerzijds is artikel 13 (oud), regelende de wijzigingsbevoegdheid van burgemeester en wethouders, geschrapt. Verder is door vermelde sub-commissie gesteld, dat bij realisering van het plan de voorwaarden inacht dienen te worden genomen, gesteld in de brief van gedeputeerde staten dd. 27 augustus 1971, nr. 1052/95/71/214, 4e afd., bur. r.o..

Aan deze voorwaarden, omvattende:

- a. het aanbrengen van een voldoende afschermende omringende beplanting;
- b. aansluiting op de riolering van Oud-Sabbinge;
- c. het kamperen uitsluitend met tenten en caravans en het verwijderen van de caravans in de winter;
- d. het niet voor kamperen gebruiken van de toegangsstroken tot het kampeerterrein, wordt in het kader van het verlenen van een vergunning op grond van de kampeer-verordening aandacht geschonken.

