

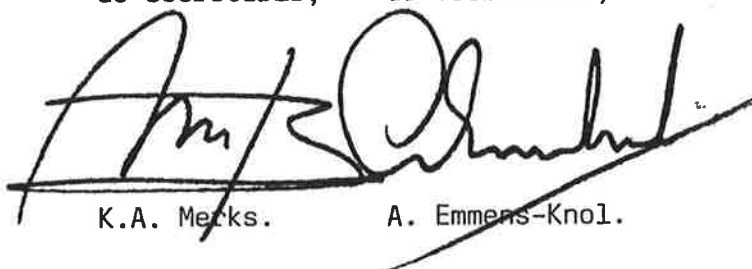
**Bestemmingsplan Buitengebied, herziening VIII
(camping Het Eibernest)**

BESTEMMINGSPLAN BUITENGEBIED

Herziening VIII
(Uitbreiding camping Het Eibernest)

Aldus vastgesteld in de openbare
raadsvergadering d.d. 28 april 1998,

de secretaris, de voorzitter,



K.A. Merks. A. Emmens-Knol.

Inlichtingen:
Gemeente Eibergen
Sector Wonen en Werken
0545-468215

Eibergen, mei 1998.

TOELICHTING

TOELICHTING

Algemeen

Op 27 juni 1995 werd door de gemeenteraad vastgesteld het bestemmingsplan Buitengebied. Dit bestemmingsplan is op 26 januari 1996, nr. RG95.34567 door gedeputeerde staten van de provincie Gelderland goedgekeurd.

Het plan

De heer Nederend is eigenaar van camping Het Eibernest, Kerkdijk 1 te Eibergen. Hij is voornemens de camping, met een huidige oppervlakte van circa 10,2 ha, uit te breiden met ca. 4 ha. De uitbreiding betreft een perceel gelegen tussen de Landweerdijk en de huidige camping.

Op basis van het bestemmingsplan geldt ter plaatse de bestemming "agrarisch gebied". Alvorens het perceel in gebruik kan worden genomen ten behoeve van de camping zal de bestemming herzien moeten worden.

Bestaande situatie.

Het huidige kampeerterrein aan de Kerkdijk heeft een oppervlakte van ca. 10 ha. De camping heeft een kampeervergunning voor 281 kampeermiddelen, waarvan 208 sta- en toercaravans op jaar- en seizoenplaatsen en 73 tenten en/of toercaravans op toeristische standplaatsen. Dit komt overeen met een opnamecapaciteit van circa 930 personen. Daarnaast heeft men op basis van de kampeervergunning toestemming voor de plaatsing van 35 zomerhuizen, hetgeen overeenkomt met een opnamecapaciteit van 180 personen.

De camping is gelegen aan de Kerkdijk op korte afstand van de N18, de rijksweg tussen Enschede en Varsseveld.

Toeristisch-recreatief beleid/ruimtelijke ordening

In zijn algemeenheid kan worden gezegd dat recreatie en toerisme een groeisector is. Verblijfsrecreatie valt daar uiteraard binnen. Er is een toenemende behoefte aan overnachtingscapaciteit.

De camping is op grond van het streekplan Gelderland gelegen in Landelijk gebied D. Dit betekent dat er mogelijkheden zijn voor nieuwvestigingen en uitbreidingen, indien de ontwikkeling naar een duurzame agrarische productiestructuur niet in de weg wordt gestaan. Aan dit aspect wordt in de paragraaf "Milieuhygiënische aspecten" nader aandacht besteed. Kijken we naar de kaart in het Streekplan dat het toeristisch-recreatief profiel weergeeft van Gelderland dan is te zien dat Eibergen met name wordt gezien als een gebied geschikt voor de ontwikkeling van plattelandstoerisme.

Bij de beoordeling van initiatieven voor nieuwvestiging en uitbreiding worden regionaal-economische en ruimtelijke criteria gehanteerd. Het betreft hier een uitbreiding van een bestaand kampeerterrein. Het is een individueel verzoek, waarbij geen relatie aanwezig is met de andere in de gemeente aanwezige kampeerterreinen. In totaal zijn er vier kampeerterreinen in de gemeente aanwezig.

Bij bestaande verblijfsrecreatieve accommodaties staat kwaliteitsverbetering voorop. Dit mag echter niet leiden tot noemenswaardige schade aan natuur en landschap. In de paragraaf "Uitbreiding" is de doelstelling van de beoogde planherziening beschreven en wordt nader ingegaan op de te verwezenlijken verbeteringen. De wijze waarop het geheel landschappelijk wordt ingepast wordt eveneens in deze paragraaf beschreven.

In de paragraaf "Mobiliteit" is aandacht besteed aan de ligging en bereikbaarheid van de camping.

Uitbreiding.

Het onderhavige plan voorziet in een uitbreiding van de camping met een oppervlakte van ca. 3 ha. Doelstelling is een verbetering van het voorzieningenpakket in combinatie met een uitbreiding van het aantal kampeerplaatsen.

Men wil diverse recreatieve voorzieningen aanleggen/verbeteren zoals het sport- en recreatieveld, een volleybalveld en een jeu de boules baan. Ook vindt vergroting van de bestaande speeltuin plaats en worden speelattributen voor kleine kinderen geplaatst. Daarnaast dienen de parkeervoorzieningen te worden verbeterd en wordt er een toegangscontrolesysteem geplaatst.

Het grootste deel van de verbeteringen zal gerealiseerd worden op het bestaande deel rondom het centrum van de camping bij de kantine. Dit betekent dat een aantal stacaravans verplaatst zal moeten worden om de benodigde ruimte te creëren. Deze zullen verplaatst worden naar het nieuwe deel. Teneinde de door te voeren verbeteringen te kunnen financieren is een uitbreiding van het aantal plaatsen noodzakelijk. Daarnaast wordt daarmee ook in een behoefte voorzien, omdat de vraag naar overnachtingscapaciteit nog steeds toeneemt. De plaatsen op het nieuwe deel zullen luxer en ruimer worden dan op het bestaande deel. Tevens zal daar een nieuw modern toiletgebouw worden gerealiseerd.

Het nieuwe perceel biedt ruimte aan ca. 150 standplaatsen. Op de huidige locatie bestaat het merendeel van de plaatsen uit jaar- en seizoenplaatsen. Het aantal toeristische plaatsen is beperkt. Met de uitbreiding wordt eveneens beoogd het aantal toeristische plaatsen te vergroten.

Het feit dat hier sprake is van herziening van de bestemming agrarisch gebied, geeft aan dat de gronden landschappelijk gezien geen grote waarde hebben. Wel is het van belang er voor te zorgen dat de uitbreiding landschappelijk wordt ingepast. Derhalve is in het bestemmingsplan een 10 meter brede groenstrook opgenomen. Ook het in de uitbreiding gelegen bosperceel aan de Landweerdijk blijft gehandhaafd. Dit bosperceel mag niet gebruikt worden voor het plaatsen van kampeermiddelen.

Ook zal in de groenstrook een afrastering worden aangebracht teneinde te voorkomen dat de gasten op de camping percelen van derden betreden.

Mobiliteit

De camping is gelegen in het buitengebied van de gemeente Eibergen aan de Kerkdijk in de directe nabijheid van de N18 (Twenteroute). De camping is derhalve goed bereikbaar per auto. Vanaf Eibergen is er een voorsorteervak voor verkeer dat linksaf slaat. Komend vanaf Groenlo slaat men rechtsaf naar de camping. Daarvoor is geen extra strook gecreëerd. Aan beide zijden van de N18 is een fietspad aanwezig. Ook zijn er ter hoogte van de afslag naar de camping aan beide zijden van de weg bushaltes gesitueerd.

Als gevolg van de uitbreiding van de camping zal er een toename van verkeer plaatsvinden, aangezien er meer overnachtingscapaciteit wordt gecreëerd. De toename vindt hoofdzakelijk plaats in het weekend en het vakantie seizoen omdat het gaat om verkeer ten behoeve van de recreatie.

Op dit moment is de camping bereikbaar via de Kerkdijk. Daar is de hoofdingang gesitueerd, alsmede een tweetal nooduitgangen. Alhoewel het kampeerterrein na de planherziening ook grenst aan de Landweerdijk, zal daar geen uitgang c.q. nooduitgang worden gerealiseerd. Dit betekent dat de verkeersdruk op de Landweerdijk niet zal toenemen en dat er noch recreatieverkeer vanaf de Twenteroute de Landweerdijk zal inrijden noch recreatieverkeer vanaf de Landweerdijk de Twenteroute op zal rijden.

Gelet op de omvang van de uitbreiding en het karakter van de N18 is er geen sprake van een onaanvaardbare toename van de mobiliteit, welke medewerking aan onderhavige planherziening in de weg staat.

Juridische aspecten

Voor wat betreft de juridische aspecten wordt aangesloten bij de voorschriften van het bestemmingsplan Buitengebied. Teneinde te waarborgen dat de uitbreiding landschappelijk wordt ingepast en dat het bestaande bos aan de Landweerdijk blijft hebben zowel de groenstrook als het bos de bestemming "Bos" gekregen.

Voor wat betreft het campinggedeelte is aangesloten bij de bestaande bestemming "Terrein voor verblijfsrecreatie". In de doeleindenomschrijving staat vermeld dat gronden met bovengenoemde bestemming bestemd zijn voor recreatief verblijf in zomerhuizen, sta- en toercaravans en overige kampeermiddelen. In artikel 1, "Begripsbepalingen" zijn de begrippen kampeermiddel, stacaravan, toercaravan en zomerhuis c.q. recreatiewoning gedefinieerd. Daarin wordt omschreven dat kampeermiddelen mogen worden gebruikt voor recreatief nachtgebruik. Bij het begrip zomerhuis c.q. recreatiewoning wordt aangegeven dat deze een gedeelte van het jaar mogen worden gebruikt voor recreatief nachtgebruik door personen die een hoofdverblijf elders hebben. Daarmee is permanente bewoning niet toegestaan. Wanneer geconstateerd wordt dat op het recreatieterrein permanent gewoond wordt, is er sprake van strijdig gebruik. Dit is op grond van artikel 4 van de bestemmingsplanvoorschriften verboden. Daartegen kan en zal dan met toepassing van de ten dienst staande wettelijke bevoegdheden (bestuursdwang, dwangsom) worden opgetreden. Overigens zullen de beheerders c.q. eigenaren van de kampeerplaatsen op hun verantwoordelijkheden aangaande permanente bewoning worden gewezen.

Voort merken wij op dat de inrichting van het perceel in de kampeerexploitatievergunning wordt geregeld.

Milieuhygiënische aspecten

Voor het hebben van een camping is een milieuvergunning nodig. Onderzocht is in hoeverre de bestaande stankcirkels van omliggende agrarische bedrijven de kampeeractiviteiten beïnvloeden, alsmede in hoeverre de camping gevolgen heeft voor uitbreidingsmogelijkheden van de agrarische bedrijven. Hierbij is uitgegaan van de grootst mogelijke cirkels (categorie I veehouderij en Stankhinder). In de bijlage is een overzicht opgenomen van de bestaande stankcirkels van de omliggende bedrijven. Zoals te zien is komt de geplande uitbreiding van de camping niet te liggen binnen de bestaande stankcirkels.

Bodem.

Het perceel is onderzocht op bodemverontreiniging. Het onderzoek is uitgevoerd door Rouwmaat Groenlo B.V. De gegevens zijn vastgelegd in het rapport van 23 oktober 1997, nr. 97058.

In de bovengrond zijn licht verhoogde gehalten aan koper aangetroffen. De streefwaarde wordt overschreden, echter niet de toetsingswaarden voor nader onderzoek. Het vermoeden bestaat dat deze verhoogde gehalten veroorzaakt zijn door diffuse verspreiding van bijvoorbeeld mest of bestrijdingsmiddelen, die

door menselijke activiteiten zijn vrijgekomen.

In de ondergrond zijn geen verhoogde waarden aangetroffen.

In het grondwater zijn in het hele onderzoeksgebied licht verhoogde gehalten aan cadmium, lood, zink, nikkel en chroom aangetroffen. De gehalten weerspiegelen waarschijnlijk de natuurlijke achtergrondwaarden. De streefwaarden worden wel overschreden, niet de toetsingswaarden voor nader onderzoek.

Geadviseerd wordt het grondwater niet te gebruiken voor besproeiing en/of consumptieve doeleinden.

Vrijkomende grond die niet voldoet aan de S-waarde is een afvalstof en dient op een milieuhygiënische manier te worden verwerkt.

Economische uitvoerbaarheid

De economische uitvoerbaarheid is niet onderzocht, omdat de onderhavige herziening geen financiële consequenties voor de gemeente heeft.

Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In het kader van de inspraak heeft het plan van 4 juli 1997 tot en met 17 juli 1997 ter inzage gelegen. Binnen de gestelde termijn is een reactie ingediend door de heren J.F. te Woerd en R.T.M. te Woerd, Landweerdijk 2 te Eibergen. Zij gaan er vanuit dat er geen uitgang of nooduitgang aan de Landweerdijk wordt gesitueerd. Voorts zouden de heren Te Woerd graag zien dat de (oude) sloot aan de Landweerdijk weer in oude staat hersteld wordt.

Wij merken op dat de camping alleen vanaf de Kerkdijk bereikbaar is. Er wordt geen toegang gecreëerd vanaf de Landweerdijk. Het in oude staat herstellen van de sloot langs de Landweerdijk is geen aspect dat in het kader van deze planherziening wordt beoordeeld.

Gevoerd overleg

In het kader van het artikel 10 BRO overleg is het plan aan de volgende instanties voorgelegd:

1. de N.V. WOG;
2. de inspecteur van de volksgezondheid voor de milieuhygiëne in de provincie Gelderland;
3. P.T.T. Telecom, District Hengelo;
4. de inspectie van de ruimtelijke ordening in de provincies Overijssel en Gelderland;
5. Inspectie Volkshuisvesting Gelderland;
6. GAMOG;

7. P.T.T. Telecom Netwerkdiensten;
8. Recreatieschap Achterhoek-Liemers;
9. Zuiveringschap Oost Gelderland;
10. Kamer van Koophandel;
11. Landbouwschap, Gewestelijke Raad voor Gelderland;
12. N.U.O.N.;
13. N.V. Nederlandse Gasunie;
14. Directeur Landbouw, Natuur en Openluchtrecreatie;
15. Waterschap Rijn en IJssel;
16. Provincie Gelderland, dienst REW.

De diensten genoemd onder 1, 6, 7, 8, 12, 13 en 16 hebben geen opmerkingen.

De diensten genoemd onder 2, 3, 5, 9, 10, 11 en 14 hebben niet gereageerd.

De Rijksplanologische Dienst merkt op dat de uitbreiding in het teken dient te staan van kwaliteitsverbetering. Daarover wordt in de toelichting geen opmerking gemaakt. Ook is het plan niet getoetst aan regionaal economische en ruimtelijke criteria. In de toelichting dient daaraan alsnog aandacht te worden besteed.

De Provinciale Diensten hebben uit recreatief/toeristisch oogpunt geen bezwaren tegen de voorgenomen uitbreiding. Wel dient aandacht besteed te worden aan de aanleiding/noodzaak voor deze uitbreiding. Voorts dient duidelijk te zijn dat permanente bewoning voldoende wordt tegengegaan.

De camping is ingevolge het streekplan gelegen in landelijk gebied D. In dit gebied is de landbouw richtinggevend voor de ontwikkeling van andere functies. Uitbreiding van de camping is mogelijk, mits de uitbreiding de ontwikkeling naar een duurzame agrarische productiestructuur niet in de weg staat.

In de toelichting dient dit aspect nader beschreven te worden.

Voorts is het provinciaal beleid gericht op het beperken van de automobiliteit. In de toelichting dient derhalve aandacht besteed te worden aan de mobiliteits-effecten van de voorgenomen ontwikkeling.

De hierboven aangehaalde aspecten zijn verwerkt in de toelichting.

Daarnaast is uit een onderzoek ter plaatse gebleken dat een gebiedje noordwestelijk van het bestemde terrein, aan de overzijde van de N18, dat buiten het plangebied is gelegen, ook door de camping in gebruik is.

Wij merken op dat de eigenaar van camping 't Eibernest geen gronden in eigendom heeft aan de overzijde van de N18.