



GEMEENTE GOEDEREDE

Jaar: 2010
Nummer: 7
DK

Onderwerp:

Vaststelling bestemmingsplannen De
Klepperstee en Verplaatsingsgebied.

De raad van de gemeente Goedereede;

gelezen het voorstel van het Presidium d.d. 7 juni 2010;

overwegende,

dat het om redenen als vermeld in de toelichting bij dit besluit wenselijk is om bestemmingsplannen voor De Klepperstee en het Verplaatsingsgebied vast te stellen;

dat het voorontwerp van de bestemmingsplannen overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening aan diverse instanties is voorgelegd; dat de reacties van de instanties die hebben gereageerd in hoofdstuk 7 van de toelichting van de bestemmingsplannen zijn samengevat; dat de reacties van commentaar zijn voorzien, een en ander zoals in hoofdstuk 7 van de toelichting is vermeld;

dat ter voldoening aan het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening het ontwerp van het bestemmingsplan De Klepperstee en het ontwerp van het bestemmingsplan Verplaatsingsgebied vanaf 1 maart 2010 gedurende zes weken ter inzage heeft gelegen en gedurende deze termijn eenieder in de gelegenheid is gesteld zienswijzen omtrent deze plannen kenbaar te maken;

dat van de terinzagelegging tevoren mededeling is gedaan in de Staatscourant van 25 februari 2010, het Ons Eiland van 25 februari 2010 alsmede in Het Eilandennieuws van 26 februari 2010;

dat van de gelegenheid tot het kenbaar maken van mondelinge zienswijzen geen gebruik is gemaakt;

dat gedurende de termijn van terinzagelegging schriftelijke zienswijzen zijn ontvangen van:

1. Reclamant 1;
2. Reclamant 2;
3. Reclamant 3;
4. Reclamant 4;
5. Reclamant 5;
6. Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland, Postbus 90602, 2509 LP Den Haag;
7. Arendsdorp Advocaten, Wassenaarseweg 22, 2596 CH 's-Gravenhage, namens Holland Managent Holding (H.M.H.) BV, gevestigd te Schiedam, als rechtsopvolger van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid G-Trade BV;
8. Vereniging voor Natuur- en Landschapsbescherming Goeree Overflakkee, Postbus 170, 3240 AD Middelharnis;
9. Stichting Duinbehoud, Postbus 664, 2300 AR Leiden;

dat de reclamant genoemd onder 3 op 28 april 2010, door de gemeente ontvangen op 4 mei 2010 een aanvulling op de eerder ingediende zienswijze heeft ingediend, waarbij bezwaar wordt gemaakt tegen een niet eerder genoemd onderdeel van het bestemmingsplan De Klepperstee;

dat deze zienswijze wegens termijnoverschrijding niet in behandeling kan worden genomen;

dat de overige zienswijzen binnen de daartoe gestelde termijn zijn ontvangen en aan de raad kenbaar zijn gemaakt, dan wel na doorzending tijdig aan de raad kenbaar zijn gemaakt en in behandeling kunnen worden genomen;

dat de inhoud van de zienswijzen, alsmede de redenen waarom al dan niet daaraan tegemoet wordt gekomen, zijn weergegeven in bijlage 1 bij dit raadsbesluit;

dat naar aanleiding van ambtshalve overwegingen het wenselijk geacht wordt het bestemmingsplan op enkele onderdelen aan te passen;

dat de overwegingen die aan de ambtshalve wijzigingen ten grondslag liggen zijn weergegeven in de bij dit besluit behorende bijlage 2;

dat het voorts niet noodzakelijk is om een exploitatieplan vast te stellen omdat het kostenverhaal is geregeld door middel van een overeenkomst met de ondernemer;

gezien de bij het ontwerp van de bij de bestemmingsplannen De Klepperstee en Verplaatsingsgebied behorende toelichting;

gelet op het ter zake bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening;

B E S L U I T

met inachtneming van de in het voorstel van burgemeester en wethouders weergegeven overwegingen, welke geacht worden deel van dit besluit uit te maken:

- I. geen exploitatieplan vast te stellen;
- II. met uitzondering van een deel van de zienswijze van de reclamant onder 3, de zienswijzen in behandeling te nemen;
- III. aan de zienswijzen van de reclamanten genoemd onder 3, 4, 6 en 7 gedeeltelijk tegemoet te komen;
- IV. aan de overige zienswijzen niet tegemoet te komen;
- V. het bestemmingsplan De Klepperstee vast te stellen overeenkomstig de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte kaart NL.IMRO.511.1251344800-0001 d.d. 24-02-2010 met de wijzigingen zoals aangegeven in bijlage 3;
- VI. in de regels de wijzigingen aan te brengen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan De Klepperstee dat ter inzage heeft gelegen, zoals hiernavolgend weergegeven;

artikel 1 Begrippen

- ingevoegd wordt een nieuw lid 1.19:

1.19 bijzonder recreatieverblijf

Een gebouw, geplaatst op een lichte fundering, bestaande uit een lichte constructie en lichte materialen, niet zijnde een stacaravan, dat naar aard en inrichting is bedoeld voor recreatief verblijf en waarbij de gebruikers hun hoofdverblijf elders hebben.

- ingevoegd wordt een nieuw lid 1.22, dat als volgt luidt:

1.22 dagrecreatie

Verblijf buiten de woning voor recreatieve doeleinden zonder overnachting elders.

- lid 1.42 (oude nummering) wordt als volgt gewijzigd:

1.42 trekkershut

Eenvoudig gebouw waar trekkers kunnen overnachten.

- Ingevoegd wordt een nieuw lid 1.45, dat als volgt luidt:

1.45 verblijfsrecreatie

Het verblijf voor recreatieve doeleinden buiten de eerste woning, waarbij ten minste één nacht wordt doorgebracht.

- De nummering in artikel 1 wordt aangepast aan de aangebrachte wijzigingen.

Artikel 7 Recreatie – Verblijfsrecreatie

- In lid 7.1 onder b wordt de zinsnede “voor stacaravans en trekkershutten” gewijzigd in “voor stacaravans, trekkershutten en bijzondere recreatieverblijven”;
- In lid 7.3.2 onder e wordt “5 m” gewijzigd in “3,5 m”;
- In lid 7.3.2 wordt sub f tot en met i vernummerd in h tot en met k en wordt een nieuw sub f en g ingevoegd, die als volgt luiden:
 - “f. de grondoppervlakte van een bijzonder recreatieverblijf bedraagt ten hoogste 35 m²;
 - g. de bouwhoogte van een bijzonder recreatieverblijf bedraagt ten hoogste 3,5 m, met dien verstande dat voor ten hoogste 15 bijzondere recreatieverblijven de bouwhoogte ten hoogste 5 m bedraagt;”
- sub i, j en k (nieuw) worden als volgt gelezen:
 - “i. per standplaats, trekkershut of bijzonder recreatieverblijf is een vrijstaand gebouw ten behoeve van sanitaire voorzieningen toegestaan met een oppervlakte van ten hoogste 5 m²;
 - j. de afstand tussen stacaravans, tussen trekkershutten en tussen bijzondere recreatieverblijven of een combinatie van deze onderkomens bedraagt ten minste 5 m;
 - k. in afwijking van het bepaalde in lid 7.2.1 onder f bedraagt de afstand van stacaravans, trekkershutten en bijzondere recreatieverblijven tot de gronden met de bestemming “Natuur – Schurvelingen” ten minste 3 m;”
- Er wordt een nieuw sub l ingevoegd, dat als volgt luidt:
 - “l. in afwijking van het bepaalde in lid 7.2.2. bedraagt de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, op standplaatsen ten hoogste 3 m.”
- In lid 7.3.3 onder c wordt de zinsnede “per recreatiewoning is één vrijstaande bergplaats of overkapping” gewijzigd in “per recreatiewoning is één vrijstaande bergplaats of één vrijstaande overkapping”;
- In lid 7.3.3. wordt sub d vernummerd in sub e en wordt een nieuw sub d toegevoegd, dat als volgt luidt:
 - “d. de bouwhoogte van aangebouwde overkappingen bedraagt ten hoogste 2,5 m;”
- Er wordt een nieuw sub f ingevoegd, dat als volgt luidt:
 - “f. in afwijking van het bepaalde in lid 7.2.2. bedraagt de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, op de bij een recreatiewoning behorende grond ten hoogste 3 m.”

- Aan artikel 7 wordt een nieuw lid 7.4 toegevoegd, dat als volgt luidt:
"7.4 Ontheffing van de bouwregels"
 Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 7.2.1 onder b voor de uitbreiding van recreatiewoningen, met dien verstande dat:
 1. de goothoogte ten hoogste 5 m bedraagt;
 2. een hogere goothoogte is toegestaan over maximaal 75% van de oppervlakte van de recreatiewoning."

Artikel 9 Waterstaat – Waterkering

- Aan lid 9.3 wordt de volgende zinsnede toegevoegd:
"Voordat een besluit wordt genomen omtrent het verlenen van ontheffing winnen burgemeester en wethouders advies in bij de beheerder van de waterkering".

Artikel 11 Algemene bouwregels

- De bepaling omtrent de overschrijding bouwgrenzen wordt genummerd als lid 11.1.
- Aan artikel 11 wordt een nieuw lid 11.2 toegevoegd, dat als volgt luidt:

"11.2 Bestaande afwijkingen

- a. Voor een bouwwerk dat krachtens een bouwvergunning op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel kan worden gebouwd en dat in het plan ingevolge de bestemming is toegelaten, maar waarvan de bestaande afstands-, hoogte- en oppervlaktematen afwijken van de maatvoeringsbepalingen in de bouwregels van de betreffende bestemming, geldt dat:
 1. bestaande maten, die meer bedragen dan in hoofdstuk 2 voorgeschreven maximum maten, als ten hoogste toelaatbaar mogen worden aangehouden;
 2. bestaande maten, die minder bedragen dan in hoofdstuk 2 is voorgeschreven minimummaten, als ten minste toelaatbaar mogen worden aangehouden;
- b. in geval van herbouw is sub a onder 1 en 2 uitsluitend van toepassing indien de herbouw op dezelfde plaats geschiedt;
- c. op een bouwwerk als hiervoor bedoeld is het Overgangsrecht bouwwerken, zoals opgenomen in dit plan, niet van toepassing."

VII. het bestemmingsplan Verplaatsingsgebied vast te stellen overeenkomstig de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte kaart NL.IMRO.511.125134500-0001 d.d. 24-02-2010;

VIII. in de regels de wijzigingen aan te brengen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan Verplaatsingsgebied dat ter inzage heeft gelegen, zoals hiernavolgend weergegeven;

artikel 1 Begrippen

- ingevoegd wordt een nieuw lid 1.22, dat als volgt luidt:

1.22 bijzonder recreatieverblijf

Een gebouw, geplaatst op een lichte fundering, bestaande uit een lichte constructie en lichte materialen, niet zijnde een stacaravan, dat naar aard en inrichting is bedoeld voor recreatief verblijf en waarbij de gebruikers hun hoofdverblijf elders hebben.

- ingevoegd wordt een nieuw lid 1.25, dat als volgt luidt:

1.25 dagrecreatie

Verblijf buiten de woning voor recreatieve doeleinden zonder overnachting elders.

- lid 1.49 (oude nummering) wordt als volgt gewijzigd:

1.49 trekkershut

Eenvoudig gebouw waar trekkers kunnen overnachten.

- Ingevoegd wordt een nieuw lid 1.53, dat als volgt luidt:

1.53 verblijfsrecreatie

Het verblijf voor recreatieve doeleinden buiten de eerste woning, waarbij ten minste één nacht wordt doorgebracht.

- De nummering in artikel 1 wordt aangepast aan de aangebrachte wijzigingen.

Artikel 9 Recreatie – Verblijfsrecreatie

- In lid 9.1 onder c wordt de zinsnede “voor toeristische kampeermiddelen en trekkershutten” gewijzigd in “voor toeristische kampeermiddelen, trekkershutten en bijzondere recreatieverblijven”;
- In lid 9.3.2 wordt een nieuw sub f ingevoegd, dat als volgt luidt:
“f. in afwijking van het bepaalde in lid 9.2.2. bedraagt de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, op standplaatsen ten hoogste 3 m.”
- In lid 9.3.3. onder a wordt de zinsnede “per standplaats of trekkershut” gewijzigd in “per standplaats, trekkershut of bijzonder recreatieverblijf”;
- In lid 9.3.3 onder c wordt “5 m” gewijzigd in “3,5 m”;
- In lid 9.3.3 worden sub d en e vernummerd in f en g en worden een nieuw sub d en e ingevoegd, die als volgt luiden:
“d. de grondoppervlakte van een bijzonder recreatieverblijf bedraagt ten hoogste 35 m²;
e. de bouwhoogte van een bijzonder recreatieverblijf bedraagt ten hoogste 3,5 m, met dien verstande dat voor ten hoogste 15 bijzondere recreatieverblijven de bouwhoogte ten hoogste 5 m bedraagt;”
- sub f en g (nieuw) worden als volgt gelezen:
“f. de afstand tussen trekkershutten, tussen trekkershutten en bijzondere recreatieverblijven en tussen bijzondere recreatieverblijven bedraagt ten minste 5 m;
g. in afwijking van het bepaalde in lid 9.2.1 onder f bedraagt de afstand van trekkershutten en bijzondere recreatieverblijven tot de gronden met de bestemming “Natuur – Schurvelingen” ten minste 3 m.”
- Aan artikel 9 wordt een nieuw lid 9.4 toegevoegd, dat als volgt luidt:
“9.4 Specifieke gebruiksregel
Met betrekking tot het gebruik geldt de volgende regel:
de afstand van kampeermiddelen tot de gronden met de bestemming “Natuur – Schurvelingen” bedraagt ten minste 3 m.”

Artikel 14 Waterstaat – Waterkering

- Aan lid 14.3 wordt de volgende zinsnede toegevoegd:
“Voordat een besluit wordt genomen omtrent het verlenen van ontheffing winnen burgemeester en wethouders advies in bij de beheerder van de waterkering”.

Artikel 16 Algemene bouwregels

- De bepaling omtrent de overschrijding bouwgrenzen wordt genummerd als lid 16.1.
 - Aan artikel 16 wordt een nieuw lid 16.2 toegevoegd, dat als volgt luidt:
“16.2 Bestaande afwijkingen
- Voor een bouwwerk dat krachtens een bouwvergunning op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel kan worden gebouwd en dat in het plan ingevolge de bestemming is toegelaten, maar waarvan de bestaande afstands-, hoogte- en oppervlaktematen afwijken van de maatvoeringsbepalingen in de bouwregels van de betreffende bestemming, geldt dat:
 - bestaande maten, die meer bedragen dan in hoofdstuk 2 voorgeschreven maximum maten, als ten hoogste toelaatbaar mogen worden aangehouden;
 - bestaande maten, die minder bedragen dan in hoofdstuk 2 is voorgeschreven minimummaten, als ten minste toelaatbaar mogen worden aangehouden;
 - in geval van herbouw is sub a onder 1 en 2 uitsluitend van toepassing indien de herbouw op dezelfde plaats geschiedt;
 - op een bouwwerk als hiervoor bedoeld is het Overgangsrecht bouwwerken, zoals opgenomen in dit plan, niet van toepassing.”

- De artikelen 18 tot en met 23 worden vernummerd in 19 tot en met 24 en er wordt een nieuw artikel 18 ingevoegd, dat als volgt luidt:

“Artikel 18 Algemene gebruiksregel

Met betrekking tot het gebruik geldt de volgende regel:

Binnen het plangebied is tenminste 10% van de oppervlakte van het plangebied beschikbaar voor de berging van water.”

- **Artikel 21 (nieuw) Specifieke wijzigingsregels**

Lid 21.1 onder c wordt als volgt gewijzigd:

“c. in wijzigingsgebied 1 mogen geen gebouwen ten behoeve van centrale voorzieningen en bedrijfswoningen worden gebouwd, uitgezonderd 1 gebouw ten behoeve van beheer en onderhoud;”

Lid 21.3 onder d wordt als volgt gewijzigd:

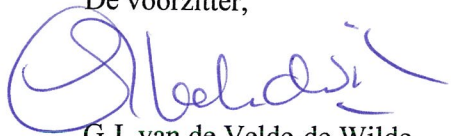
“d. in wijzigingsgebied 3 mogen geen gebouwen ten behoeve van centrale voorzieningen en bedrijfswoningen worden gebouwd, uitgezonderd 1 gebouw ten behoeve van beheer en onderhoud;”

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Goedereede, gehouden op 17 juni 2010.

De griffier,


D.A. Koppenol

De voorzitter,


G.J. van de Velde-de Wilde

Mij bekend,
De griffier van Goedereede

Bijlage 1 bij raadsbesluit 17 juni 2010.

Samenvatting en beoordeling zienswijzen Verplaatsingsgebied/De Klepperstee

1. Reclamant 1

Zienswijze

- a. Reclamant vraagt zich af waarom een perceel van ongeveer 60 are een agrarische bestemming krijgt en een andere ondernemer op 49 ha alles mag. Grotere plaatsen voor de standplaatsen is nodig, maar een hotel en horeca heeft niets te maken met het verplaatsen van caravans. Reclamant geeft aan op meerdere plaatsen naast De Klepperstee grond te hebben. Hij zou daar zelf een caravan op willen plaatsen voor zijn kinderen, die elders wonen en graag in Ouddorp op vakantie willen.
- b. Reclamant vindt het onbegrijpelijk dat het perceel nabij de Ridderstee mag worden gebruikt voor het realiseren van een zonne-energieveld. Reclamant heeft soortgelijke perceeltjes nabij de Ridderstee en vraagt al jaren om een bouwvergunning voor een kas of een schuur. Vanwege de ligging in het zandwallengebied wordt de bouwvergunning afgewezen. Hij vraagt zich af of het niet mogelijk is om op het perceel waarop de zonnepanelen zijn geprojecteerd een hotel of bed and breakfast te realiseren en voor het deel van het Verplaatsingsgebied wat niet nodig is voor het verplaatsen van de caravans de agrarische bestemming te handhaven.

Beoordeling

- a. De agrarische bestemming hangt samen met de uitgangspunten die in acht moeten worden genomen bij het bestemmingsplan Verplaatsingsgebied. Deze uitgangspunten zijn opgenomen in het streekplan Zuid-Holland Zuid (2000) en vloeien voort uit de afspraken die voorafgaand aan de streekplanvaststelling zijn gemaakt in het kader van de Gebiedsgerichte aanpak voor de Kop van Goeree. Destijds is geconstateerd dat door veranderende consumentenvoorkeuren er meer ruimte nodig is om kwalitatief goede kampeeraccommodatie te kunnen aanbieden. In het zandwallengebied zijn er echter geen of nauwelijks uitbreidingsmogelijkheden van betekenis voor de bestaande recreatiebedrijven. In verband hiermee is het gebied ten oosten van de Langedijk aangewezen als gebied voor de verplaatsing van bestaande verblijfsrecreatieterreinen. De ruimte die in het zandwallengebied hierdoor beschikbaar komt, kan worden benut voor de kwaliteitsverbetering van andere verblijfsrecreatieterreinen en/of voor de verbetering van natuur en landschap. Om te kunnen beoordelen of wordt voldaan aan de beleidsuitgangspunten van de Gebiedsgerichte aanpak zijn in het streekplan toetsingscriteria opgenomen. Het 'alleenrecht' van bestaande recreatiebedrijven op de Kop van Goeree om zich in het Verplaatsingsgebied te mogen vestigen is een van deze criteria. De criteria zijn ook bedoeld om het vollopen van het Verplaatsingsgebied te voorkomen, in de situatie dat er te weinig belangstelling zou zijn van de zijde van de bestaande bedrijven op de Kop van Goeree.
Hoewel het gemeentebestuur er zeker begrip voor heeft dat reclamant zijn kinderen graag de mogelijkheid zou bieden om op het eigen perceel de vakantie door te brengen, is dit – gelet op de hiervoor aangegeven beleidsuitgangspunten – niet mogelijk. Zij zullen bij een vakantie in Ouddorp, zoals zo velen, gebruik moeten maken van het bestaande aanbod aan mogelijkheden.
- b. Een veld met zonnepanelen kan niet worden vergeleken met een of meer gebouwen, of dit nu gebouwen zijn voor de agrarische bedrijfsvoering of voor verblijfsrecreatie. Als de zonnepanelen eenmaal zijn gerealiseerd, vinden ter plaatse geen of nauwelijks meer activiteiten plaats. In zoverre is er ook geen sprake meer van verstoring door activiteiten, geluid, stof of uitstoot van stoffen. In en bij gebouwen, zeker bij een hotel of bed and breakfast, vinden altijd activiteiten plaats die een uitstraling hebben naar de omgeving. De zonnepanelen zijn bovendien relatief laag. Door de bestaande en nog aan te leggen zandwal zijn de zonnepanelen vanaf het maaiveld niet zichtbaar. Bedrijfsgebouwen moeten een grotere

hoogte hebben dan de zandwallen om voldoende gebruiksmogelijkheden te bieden. Het aanwenden van het perceel nabij de Ridderstee voor een hotel of andere verblijfsaccommodatie is dan ook geen goed alternatief ten opzichte van een situering van deze voorzieningen in het Verplaatsingsgebied. Dat deze voorzieningen wenselijk zijn, hangt samen met de gewenste kwaliteitsverbetering van het totale aanbod aan verblijfsaccommodatie op de Kop van Goeree. Dit aanbod is bijzonder eenzijdig en bestaat voornamelijk uit stacaravans op vast standplaatsen. Wil de verblijfsrecreatie op de Kop van Goeree als een belangrijke pijler van de lokale economie blijven functioneren, dan zal rekening moeten worden gehouden met een kwalitatief goed verblijfsrecreatief product, zowel wat de accommodatie zelf betreft als de ondersteunende voorzieningen die het verblijf aantrekkelijk maken.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van de ontwerpbestemmingsplannen.

2. Reclamant 2

Zienswijze

De zienswijze is gelijk aan de zienswijze die hiervoor is weergegeven.

Beoordeling

Hiervoor wordt verwezen naar de beoordeling van de zienswijze van reclamant 1.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van de ontwerpbestemmingsplannen.

3. Reclamant 3

Zienswijze

- a. Reclamant maakt pro forma bezwaar tegen het ontwerpbestemmingsplan De Klepperstee en het ontwerpbestemmingsplan Verplaatsingsgebied. Hij was niet tijdig op de hoogte van de plannen en verzoekt om enige tijd om een goed onderbouwd bezwaarschrift te kunnen produceren. Het bezwaar is gericht tegen het feit dat in het bestemmingsplan het perceel van reclamant aan de Klepperweg als onderdeel van het recreatiepark De Klepperstee zijn aangegeven, dit in tegenstelling tot de huidige situatie. Hierover is met hem niet gecommuniceerd. Op 7 april en 4 mei heeft de gemeente de aanvullende gegevens ontvangen. In de brief van 4 mei geeft reclamant nogmaals aan dat naar zijn mening zijn perceel ten onrechte in het recreatiepark De Klepperstee is gesitueerd.
- b. Reclamant maakt er eveneens bezwaar tegen dat zijn grond is bestemd tot 'Natuur - Schurvelingen', dit in tegenstelling tot de naastgelegen percelen Klepperweg 14 en 16. Hij is van mening dat deze bestemming hem beperkt in zijn recht van handelen, wat in strijd is met het rechtsgelijkheidsbeginsel.

Beoordeling

Het perceel van reclamant is bestemd tot 'Recreatie-Verblijfsrecreatie' met de aanduiding 'recreatiewoningen'. Ter plaatse zijn recreatiewoningen toegestaan met als maximumaantal woningen het aantal dat op de verbeelding (de plankaart) is aangegeven. Voor de bestemmingslegging maakt het niet uit wie de eigenaar is van de betreffende recreatiewoningen of de bijbehorende grond. Eigendomsgrenzen worden in een bestemmingsplan ook niet aangegeven. Bij de maatvoeringsaanduiding in het betreffende bouwvlak is echter een maximum aantal recreatiewoningen van 122 aangegeven. In dit aantal is geen rekening gehouden met de recreatiewoning van reclamant. Dit aantal dient te worden verhoogd tot 123.

De bezwaren tegen de bestemming 'Natuur - Schurvelingen' zijn niet aangegeven in de eerder ingediende zienswijze. Deze zijn derhalve buiten de termijn voor het indienen van zienswijzen

ontvangen. Dit onderdeel van de zienswijze wordt om die reden niet in behandeling genomen. *Conclusie*

- De zienswijze geeft gedeeltelijk aanleiding tot aanpassing van de verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan De Klepperstee. Aanpassing van de bestemmingslegging is niet nodig, wel dient het maximum aantal recreatiewoningen te worden verhoogd tot 123.
- Voor het overige wordt de zienswijze niet in behandeling genomen wegens termijnoverschrijding.

4. Reclamanten 4

Zienswijze

- a. Reclamanten zijn verheugd in het ontwerpplan te lezen dat er een snelheidsbeperking komt op het deel van de Vrijheidsweg tussen de Langedijk en de Westeweg. Het betreffende deel wordt gebruikt als racebaan, vooral door motoren, en het verkeer zorgt voor veel geluidsoverlast. Verzocht wordt om, vooruitlopend op het van kracht worden van het bestemmingsplan, de snelheidsbeperking direct in te voeren.
- b. De begripsomschrijving van trekkershut wijkt af van de omschrijving in het betreffende nieuwe bestemmingsplan Oudeland en Oude Nieuwland. Het ligt voor de hand om de definitie te hanteren die in het algemene spraakgebruik geldt: hut waar trekkers kunnen overnachten. Verzocht wordt de definitie aan te passen.
- c. De maximale bouwhoogte van 5 m voor trekkershutten is in strijd met de Visie verblijfsrecreatie Goedereede 2020. Daarin is een maximale hoogte van 3,5 m opgenomen. Gebouwen die hoger zijn dan 3,5 m zijn al snel moeilijk inpasbaar in het landschap. Ook de provincie heeft in 2008 aangegeven dat er bij de maximale bouwhoogte rekening moet worden gehouden met de landschappelijke inpassing. Met een bouwhoogte van 5 m worden het vrije uitzicht en de privacy van omwonenden veel sterker geschaad dan bij een bouwhoogte van 3,5 m. Reclamanten verzoeken om vast te houden aan een maximale bouwhoogte van 3,5 m.
- d. Er is geen beperking opgenomen voor het aantal trekkershutten. Dit past niet in het uitgangspunten voor De Klepperstee, die uitgaan van winst voor natuur en landschap en vermindering recreatieve druk op het zandwallengebied. Reclamanten vrezen dat het hele kampeerterrein naast hun perceel als een bungalowwijkje met bijbehorende verharding wordt volgebouwd. Reclamanten verzoeken een maximum aantal trekkershutten op te nemen, waarbij zij denken aan een maximum van 4.
- e. Reclamanten vragen aandacht voor het aspect lichthinder. Het ISGO heeft hier in 2008 al op gewezen. Bij de illegaal gerealiseerde kampeerbungalows zijn lichtbronnen geplaatst, die permanent branden, ook als de bungalows niet in gebruik zijn. Vooral in de winter ondervinden reclamanten hiervan hinder. Verzocht wordt in de voorschriften op te nemen dat geen permanente lichtbronnen mogen worden geplaatst bij niet-publieke gebouwtjes dan wel dit door middel van een overeenkomst met de ondernemer te regelen. Graag vernemen reclamanten waar zij de tekst van het MER kunnen vinden, zodat ook hierop een zienswijze kan worden gegeven.
- f. Het oostelijk deel van het uitplaatsingsgebied is in de cultuurhistorische hoofdstructuur van Zuid-Holland aangeduid als historisch-landschappelijk van zeer hoge waarde. De mogelijkheden die artikel 7 van de voorschriften biedt zijn te ruim, zeker op de percelen met de bestemming Recreatie-Verblijfsrecreatie met de aanduiding 'kampeerterrein'. Deze percelen kunnen in de toekomst worden volgebouwd met kampeerbungalows. Er is te veel rekening gehouden met de belangen van de exploitant en te weinig met de belangen van omwonenden en de natuur.

Beoordeling

- a. Het bestemmingsplan regelt niet direct de maximum snelheid van het autoverkeer, wel geeft het bestemmingsplan wensen voor met de ruimtelijke ordening samenhangende beleidsterreinen aan. De Vrijheidsweg is een weg met een belangrijke verkeersfunctie voor het gebied ten noorden en westen van Ouddorp. Het karakter van de weg nodigt uit tot relatief hoge snelheden. Zoals reclamanten ook aangeven, conflicteert dit met de aanwezigheid van recreatierterreinen in de directe nabijheid van de weg. Om de snelheid te verlagen en de

verkeersveiligheid te vergroten zijn binnen het deel van de Vrijheidsweg ter hoogte van De Klepperstee en het Verplaatsingsgebied inmiddels twee rotondes aangelegd. De Vrijheidsweg is in beheer bij het waterschap Hollandse Delta. Het waterschap is daardoor de verantwoordelijke instantie voor het nemen van verkeersmaatregelen. De gemeente kan de snelheid op de Vrijheidsweg tijdens het periodieke overleg met het waterschap onder de aandacht brengen.

- b. In de begripsomschrijving van trekkershut komt inderdaad een van de kenmerken – een kortdurend verblijf van hoogstens enkele overnachtingen – niet tot uiting. In verband hiermee zal de begripsomschrijving worden aangepast. Het product 'trekkershut' is overigens een beschermd handelsmerk..
- c. Voor de trekkershutten die zijn ingericht voor een kortdurend verblijf zoals hiervoor is aangegeven, kan worden volstaan met een maximale bouwhoogte van 3,5 m. In samenhang met de begripsomschrijving wordt ook de maximale bouwhoogte aangepast. Binnen het recreatiepark De Klepperstee zijn de afgelopen jaren echter ook andere accommodatievormen ontwikkeld, vooral gericht op de groep die (af en toe) wil kamperen, maar zelf geen kampeeruitrusting aanschaft van de. Dit zijn de houten wigwams, de houten kampeerbungalows en de vakantiehutten. Mits het totale aantal verblijfseenheden niet toeneemt, is het niet bezwaarlijk om dergelijke onderkomens mogelijk te maken. Het verschil met de trekkershut is vooral de duur van het verblijf. De trekkershut is van oorsprong vooral bedoeld voor trekkers die een of hoogstens enkele nachten gebruik maken van de trekkershut, de 'bijzondere recreatieverblijven' zoals de houten kampeerbungalows zijn ook bedoeld voor 'kampeerders' die bijvoorbeeld een of meerdere weken hun vakantie in het recreatieverblijf willen doorbrengen. Ruimtelijk verschillen de bijzondere recreatieverblijven niet wezenlijk van de trekkershut, alleen de houten wigwams hebben over een geringe oppervlakte een enigszins grotere hoogte dan de trekkershut. Ruimtelijk gezien wordt deze hoogte, die maximaal 5 m bedraagt, acceptabel geacht. De wigwams vormen slechts een zeer beperkt aandeel van de totale verblijfsaccommodatie en ook voor speeltoestellen en andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, is in het ontwerpbestemmingsplan een maximale hoogtemaat van 5 m opgenomen. Om echter te voorkomen dat in de toekomst steeds meer hoge onderkomens zouden worden gebouwd is het aantal bijzondere recreatieverblijven waarvoor een maximale bouwhoogte van 5 m is toegestaan beperkt tot ten hoogste 15. Overigens is het de bedoeling dat deze bijzondere recreatieverblijven slechts tijdelijk op De Klepperstee staan. Deze nieuwe vormen van kampeeraccommodatie zijn als proefproject opgesteld, om een haalbaarheidsonderzoek te doen naar de verhuurmogelijkheden. Zodra het bestemmingsplan Klepperduinen vigerend geworden is zullen deze accommodaties verplaatst worden naar de noordzijde van De Vrijheidsweg. De plaatsing van deze accommodaties heeft wel een verdunning van het aantal standplaatsen tot gevolg gehad.
- d. In het ontwerpbestemmingsplan is geen maximum opgenomen voor het aantal trekkershutten, uitsluitend een maximum voor het aantal standplaatsen voor stacaravans en trekkershutten samen. Uitgangspunt is het niet toenemen van het aantal verblijfseenheden. Aan dit uitgangspunt wordt door het opnemen van één totaal aantal voor standplaatsen en trekkershutten voldaan. Het totale ruimtebeslag van een trekkershut is zeker niet groter dan het ruimtebeslag van een stacaravan en eerder kleiner omdat de maximale vloeroppervlakte van een trekkershut ook geringer is dan de maximaal toelaatbare oppervlakte van een stacaravan. Ook om die reden is er geen aanleiding om een onderscheid te maken tussen trekkershutten en standplaatsen.
- e. Het opnemen van een bepaling in het bestemmingsplan die permanente lichtbronnen verbiedt bij niet-publieke gebouwtjes, zal in de praktijk moeilijk handhaafbaar zijn. Het gemeentebestuur onderschrijft het uitgangspunt om permanente verlichting te vermijden op locaties waar dit niet nodig is. Volgens informatie staat er in de nabijheid van deze bijzondere recreatieverblijven een lantaarnpaal met een hoogte van circa 2.5 m boven het maaiveld, lamp 13 Watt E.27 Deze terreinverlichting is over het gehele complex toegepast en is noodzakelijk om veiligheid van de gasten en hun eigendommen te bewaken. Overigens is De Klepperstee erg energie bewust ,mede ook gezien hun voornemen tot het realiseren van een zonne-energieveld waardoor het gehele bedrijf CO2 vrij kan gaan functioneren.

- f. Gelet op de aandacht voor duurzame energie van de zijde van de ondernemer mag worden verwacht dat onnodige verlichting wordt tegengegaan. Het MER heeft tegelijk met het voorontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen, waarbij de mogelijkheid werd geboden om een reactie te geven op het MER. Verwezen wordt naar hoofdstuk 1.4 van de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan De Klepperstee. Het ontwerpbestemmingsplan biedt de mogelijkheid om op De Klepperstee maximaal 724 standplaatsen voor stacaravans en trekkershutten te realiseren. Dit is een aanzienlijke 'verdunding' ten opzichte van de bestaande situatie die de mogelijkheid biedt van 1.120 verblijfseenheden. Ruimtelijk gezien is het niet van essentiële betekenis of stacaravans dan wel trekkershutten worden geplaatst. De grondoppervlakte van een stacaravan mag maximaal 70 m² bedragen. Dit geldt ook in het thans vigerende bestemmingsplan. De oppervlakte van trekkershutten is geringer dan de maximaal toelaatbare oppervlakte van een stacaravan, waardoor er meer onbebouwd blijft. Dit kan winst opleveren voor natuur en landschap, de grootste winst op dit terrein wordt echter geboekt door het uitplaatsen van een substantieel aantal verblijfseenheden van De Klepperstee naar het Verplaatsingsgebied met, zoals hiervoor aangegeven, een aanzienlijk geringere bebouwingsdichtheid op het totale terrein. De mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt zijn, gelet op de vermindering van het aantal verblijfseenheden, zeker niet ruim.

Conclusie

De zienswijze van reclamanten geeft gedeeltelijk aanleiding tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan:

- De begripsomschrijving van 'trekkershut' wordt aangepast.
- De maximaal toelaatbare hoogte van een trekkershut wordt gewijzigd in 3,5 m;
- Er wordt een afzonderlijke regeling opgenomen voor de betrekkelijk recent ontwikkelde en op kamperen gerichte, maar permanent aanwezige verblijfsaccommodatie, ('bijzondere recreatieverblijf').

Voor het overige geeft de zienswijze geen aanleiding tot aanpassing van de ontwerpbestemmingsplannen De Klepperstee en het Verplaatsingsgebied.

5. Reclamanten 5

Zienswijze

- a. Reclamanten hebben in het kader van de inspraakprocedure al een reactie gegeven op het voorontwerpbestemmingsplan Verplaatsingsgebied. Bij de beantwoording hiervan is aangegeven dat burgemeester en wethouders voor de uitbreiding van hun woning in overleg met het waterschap Hollandse Delta ontheffing kunnen verlenen. Dit geeft geen garantie dat uitbreiding ook daadwerkelijk mogelijk is.
- b. Bij de beantwoording van de inspraakreactie is ook aangegeven dat een groenbuffer is opgenomen en gebruik zal worden gemaakt van de wettelijke regels om overlast te voorkomen. Dit neemt niet weg dat de druk op de leefomgeving van reclamanten zeker zal toenemen.
- c. Eveneens is aangegeven dat een afstand van 160 m tussen de groepsaccommodatie voldoende moet zijn om overlast tegen te gaan. Reclamanten betwijfelen dit ten eerste omdat groepsactiviteiten in en rondom dergelijke accommodatie in het algemeen intensief en luidruchtig zijn. Dit is wederom een inbreuk op de leefomgeving.
- d. Door de exploitatie van het Verplaatsingsgebied, een hotel, elk-weervoorzieningen en evenementen neemt de druk nog verder toe. De waarde van het perceel Westergweg 23, dat nu nog een gunstige ligging heeft, zal dalen. Reclamanten willen hiervoor worden gecompenseerd.

Beoordeling

- a. Het feit, dat uitbreiding van de woning alleen mogelijk is met ontheffing, biedt inderdaad geen garantie dat uitbreiding altijd mogelijk zal zijn. De oorzaak hiervan ligt in het feit, dat de woning binnen het invloedsgebied ligt van de waterkering. Het verlenen van een ontheffing is alleen mogelijk als het waterkeringsbelang niet onevenredig wordt geschaad. Het

waterkeringsbelang is een algemeen belang. Indien met dit belang onvoldoende rekening wordt gehouden, kan dit verstrekende gevolgen hebben. Het algemeen belang van veiligheid prevaleert hierbij boven het individuele belang van de mogelijkheid van vergroting van de woning.

- b. De ontwikkeling van het Verplaatsingsgebied vloeit voort uit de Gebiedsgerichte Aanpak, waarvan de kwaliteitsverbetering van de verblijfsrecreatie een belangrijk onderdeel vormde. De verblijfsrecreatie is van groot belang voor de gemeente Goedereede en heel Goeree-Overflakkee en vormt een van de pijlers van de lokale en regionale economie. Kwaliteitsverbetering kost ruimte. Deze ruimte was beschikbaar in het gebied tussen de Langedijk, Vrijheidsweg en Westerweg/parkeerterrein ten westen van het Middelduinpad. Bij de inrichting van het gebied is rekening gehouden met de aanwezigheid van de woning van reclamanten. Aan de noord/westzijde van de Westerweg is niet langer een parkeerterrein aanwezig, waardoor de Westerweg ter hoogte van de woning van reclamanten kon worden afgesloten voor autoverkeer. Feit is echter, dat in de directe nabijheid een recreatiegebied wordt gerealiseerd waardoor de leefomgeving van reclamanten zal veranderen. De algemene belangen van een kwalitatief goed verblijfsrecreatief aanbod prevaleren ook hier boven het individuele belang.
- c. Het gemeentebestuur is van mening dat op zich een afstand van ruim circa 160 m voldoende moet zijn om overlast tegen te gaan. Zij baseert zich ook op de ervaringen op De Klepperstee. In de praktijk blijkt dat de bestaande groepsaccommodatie op De Ridderstee nauwelijks tot geen overlast geeft voor de kampeerplaatsen die op nog geen 50 meter van deze accommodatie liggen. Het wordt echter ook niet uitgesloten dat mogelijk enig geluid waarneembaar zal zijn. De groepsaccommodatie zal niet het hele jaar door even intensief worden gebruikt. Bovendien moet ook rekening worden gehouden met de gasten op het verblijfsrecreatieterrein. Indien de groepsaccommodatie alleen al op het terrein veelvuldig zou leiden tot overlast, dan blijven de gasten weg en gaat dit ten koste van de bezetting van het verblijfsrecreatieterrein. In zoverre heeft ook de exploitant er belang bij om mogelijke overlast zoveel mogelijk te voorkomen.
- d. Indien reclamanten menen dat zij door het bestemmingsplan schade lijden, die redelijkerwijs niet voor hun rekening dient te komen, dan kunnen zij aan burgemeester en wethouders om een tegemoetkoming in deze schade verzoeken.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan Verplaatsingsgebied.

6. Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland, Postbus 90602, 2509 LP Den Haag

Zienswijze

- a. De hoofddoelstelling van beide plannen, de vermindering van het aantal verblijfseenheden en de kwaliteitsverbetering op het terrein De Klepperstee door uitplaatsing van verblijfseenheden naar het Verplaatsingsgebied wordt door de provincie van harte onderschreven.
- b. In de reactie in het kader van het vooroverleg werd gewezen op de voorwaarde uit het streekplan dat het aantal verblijfseenheden ten opzichte van 1 januari 1999 in principe niet zou mogen toenemen. Verzocht werd het aantal verblijfseenheden op deze peildatum in het plan op te nemen. In het Verplaatsingsgebied wordt ook voorzien in groepsaccommodatie en een hotel. Aan de hiermee samenhangende verblijfseenheden wordt in de toelichting geen aandacht besteed. Door de realisering van de groepsaccommodatie en het hotel is sprake van een toename van het aantal verblijfseenheden in z'n totaliteit. In de eerdergenoemde reactie werd verzocht om een nadere onderbouwing van het uiteindelijke totaal aantal verblijfseenheden in beide bestemmingsplannen. De provincie is van mening dat de onderbouwing in de ontwerpbestemmingsplannen onvoldoende duidelijk maakt dat aan de voorwaarden uit het streekplan Zuid-Holland Zuid is voldaan. Het argument dat sinds 1 januari 1999 geen kampeervergunningen of planologische regelingen voor De Klepperstee zijn gewijzigd is

onvoldoende. De Wet op de Openluchtrecreatie is op 1 januari 2008 vervallen en onduidelijk is welke mogelijkheden in de bestemmingsregeling voor De Klepperstee wel of niet waren benut. Bovendien heeft de regeling van verplaatsing van eenheden naar het Verplaatsingsgebied betrekking op de gehele Kop van Goeree en niet alleen op de eenheden van De Klepperstee. In beide bestemmingsplannen dient het aantal verblijfseenheden dat op 1 januari 1999 feitelijk aanwezig was op de Kop van Goeree opgenomen te zijn. Daarnaast dient in het bestemmingsplan De Klepperstee aangegeven te worden hoeveel verblijfseenheden op De Klepperstee 1 januari 1999 aanwezig waren en het aantal na uitplaatsing. In het bestemmingsplan voor het Verplaatsingsgebied dient te worden aangegeven welk aantal eenheden vanuit De Klepperstee wordt verplaatst naar dit gebied en waarom er, gelet op de voorwaarden uit het streekplan, bij recht meer verblijfseenheden worden toegestaan dan uit De Klepperstee worden verplaatst. Voor de toename van het aantal verblijfseenheden verwijst de gemeente naar de gebiedsgerichte aanpak die de gemeente samen met de provincie in 1998 is gestart. De provincie is bereid om samen met de gemeente te overleggen om te bezien of een nadere inhoudelijke beoordeling van de plannen aan de hand van de criteria uit het streekplan tot een ander inzicht kan leiden.

- c. In het bestemmingsplan voor De Klepperstee wordt de mogelijkheid geboden van energiewinning door middel van zonnepanelen. De locatie maakt onderdeel uit van het zandwallengebied, een uniek gebied vanwege de cultuurhistorische en landschappelijke waarde. Bij brief van 8 februari 2010 hebben burgemeester en wethouders aan de provincie verzocht om medewerking te verlenen aan de aanleg van het energieveld. Hierover is echter nog geen definitief standpunt ingenomen. De gekozen locatie ligt in een gaaf deel van het schurvelingenlandschap. De grondopstelling van de zonnepanelen wordt beschouwd als een aantasting daarvan. De open akkers met de zandwallen erlangs vormen de essentie van het gebied. Door realisering van het veld met zonnepanelen verdwijnt de historische akker, door toevoeging van een gebiedsvreemd element met een industriële uitstraling. Zodra er een definitieve beslissing is op het verzoek van februari, zal de provincie de gemeente hierover informeren.
- d. In de vooroverlegreactie verzocht de provincie om in de planvoorschriften of de plankaarten vast te leggen hoeveel open water er minimaal moet worden gerealiseerd als gevolg van de toename van verhard oppervlak. De gemeente heeft daarbij aangegeven dat de regeling van 10% water ter compensatie van de toename aan verhard oppervlak in de toelichting wordt vermeld. De provincie acht dit onvoldoende, deze regeling dient ook juridisch te worden verankerd.
- e. In de vooroverlegreactie werd verzocht in de planvoorschriften een handhavingsparagraaf op te nemen. De gemeente verwees hiervoor naar artikel 7.10 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Van de zijde van de provincie wordt hiermee ingestemd, mits de bestemmingsregels voldoende duidelijkheid verschaffen. In artikel 1 ontbreekt een begripsomschrijving van de begrippen Dagrecreatie en Verblijfsrecreatie. De provincie is van mening dat deze definities moeten worden toegevoegd om aan de wettelijke bepalingen van artikel 7.10 Wro te kunnen voldoen.

Beoordeling

- a. Het gemeentebestuur heeft met genoeg kennis genomen van deze opmerking.
- b. Op De Klepperstee is het huidige aantal verblijfseenheden gelijk aan het aantal verblijfseenheden in 1999. Er zijn geen nieuwe kampeervergunningen afgegeven of bouwvergunningen voor verblijfsaccommodatie verleend. Ook op de andere kampeerterreinen zijn er weinig veranderingen geweest. Een overzicht van de recreatieterreinen met de daar aanwezige accommodatie zal aan de toelichting van beide bestemmingsplannen worden toegevoegd. Het opnemen van het totale aantal verblijfseenheden in de planregels is niet juist, omdat de regels geen betrekking kunnen hebben op zaken buiten het plangebied. Enkele bedrijven (De Vrijheid, de Zuidhoek, De Groene Weide) hebben in het verleden een kwaliteitsverbeteringsplan ingediend. Deze plannen zijn getoetst door de toenmalige Toetsingscommissie. De provincie is nauw betrokken geweest bij de samenstelling van deze commissie en de beoordeling en uitkomst van haar bevindingen. De verbeteringen op het

terrein hebben geresulteerd in een beperkte uitbreiding van het aantal verblijfseenheden. Volgens de criteria die in het streekplan zijn aangegeven is dit ook mogelijk. Het streekplan geeft immers aan dat afgeweken mag worden van het uitgangspunt dat het aantal verblijfseenheden in beginsel gelijk dient te blijven indien:

- de noodzaak vanuit een oogpunt van kwaliteitsverbetering in voldoende mate is aangetoond;
- verplaatsing naar het zoekgebied niet mogelijk is;
- wordt aangetoond dat ter plaatse voor natuur en landschap winst wordt behaald'.

Gelet op het feit dat de Toetsingscommissie heeft ingestemd met de verbeteringsplannen, kan worden gesteld dat aan deze voorwaarden wordt voldaan en de uitbreiding van het aantal verblijfseenheden acceptabel werd geacht.

Anders dan de provincie stelt, is het gemeentebestuur van mening dat het uitgangspunt dat het aantal verblijfseenheden in beginsel gelijk dient te blijven, niet van toepassing is op andere vormen van verblijfsaccommodatie, zoals het hotel en de groepsaccommodatie. Zoals de provincie ook in haar zienswijze aangeeft, zijn in het kader van de Gebiedsgerichte aanpak voor de Kop van Goeree afspraken gemaakt, die uiteindelijk hebben geleid tot de regeling die in het streekplan Zuid-Holland Zuid is opgenomen. De Gebiedsgerichte aanpak is gericht op het bevorderen van een integrale duurzame ontwikkeling van landbouw, natuur, recreatie en waterbeheer en het instandhouden van het unieke landschap van de Kop van Goeree. Een van de doelstellingen van de Gebiedsgerichte aanpak is gericht op kwaliteitsverbetering van de verblijfsrecreatie door het scheppen van ruimte voor uitbreiding van *recreatieterreinen*, het treffen van milieuvoorzieningen en het verbeteren van de kwaliteit van de openluchtrecreatie. Voorts hebben de realisering van een hotel en groepsaccommodatie vanaf het begin van de planvoorbereiding onderdeel uitgemaakt van de plannen. Eind 1999/begin 2000 zijn de uitgangspunten voor de inrichting van het Verplaatsingsgebied vastgesteld. Onderdeel van het programma vormden een hotel (2 ha) en groepsaccommodatie (0,5 ha)¹.

Het aantal verblijfseenheden voor De Klepperstee en het Verplaatsingsgebied is in overeenstemming met de afspraken die in het verleden zijn gemaakt over het maximale aantal verblijfseenheden. De plannen voldoen ook aan het onder 5 genoemde toetsingscriterium uit het streekplan, dat (onder voorwaarden) een geringe toename van het aantal verblijfseenheden mogelijk maakt.

Ter toelichting het volgende:

In het MER (bijlage 4 van het MER) is een overzicht opgenomen van de standplaatsen op De Klepperstee in de uitgangssituatie (1999) en een overzicht van het aantal en de verdeling van de standplaatsen tussen De Klepperstee en Klepperduinen in de nieuwe situatie. Deze bijlage is (als bijlage 1A) ook aan deze notitie toegevoegd en zal ter verduidelijking eveneens worden opgenomen in de toelichting op de bestemmingsplannen De Klepperstee en Verplaatsingsgebied.

Het overzicht geeft aan dat:

- het aantal vaste standplaatsen op De Klepperstee met 34 vermindert, hiervoor worden 34 nieuwe vaste standplaatsen gerealiseerd in het Verplaatsingsgebied;
- 24 nieuwe vaste standplaatsen worden gecreëerd in het Verplaatsingsgebied als compensatie voor de sanering ter plaatse van de Gelderse Roos (nabij Langedijk)
- 362 toeristische standplaatsen of vergelijkbare voorzieningen en de groepsaccommodatie worden verplaatst naar het Verplaatsingsgebied;
- 70 extra toeristische plaatsen kunnen worden gerealiseerd ten behoeve van de compensatie voor herstructurering.
- Dit alles is conform het toen uitgebrachte advies van de toetsing commissie.

In de uitgangssituatie heeft De Klepperstee 1120 verblijfseenheden (exclusief groepsaccommodatie). In de nieuwe situatie bedraagt het aantal verblijfseenheden op De Klepperstee 724 en in het Verplaatsingsgebied 494. In totaal neemt het aantal eenheden na herstructurering toe met 98 verblijfseenheden (exclusief groepsaccommodatie en hotel). Deze toename is in overeenstemming met het in het streekplan onder 5 aangegeven

¹ Notitie bijeenkomst begeleidingscommissie aandachtsgebied 2, RBOI 20 december 1999.

toetsingscriterium dat een beperkte uitbreiding van het aantal verblijfseenheden mogelijk maakt indien dit noodzakelijk is voor de kwaliteitsverbetering en ter plaatse ook winst voor natuur en landschap wordt behaald.

In de ontwerpbestemmingsplannen zijn de volgende aantallen vastgelegd:

- De Klepperstee: 724 standplaatsen voor caravans en trekkershutten;
- Verplaatsingsgebied: 54 standplaatsen voor caravans en trekkershutten en 440 standplaatsen voor toeristische kampeermiddelen.

Met de toevoeging van de bijlage met aantallen verblijfseenheden aan de toelichting wordt naar de mening van het gemeentebestuur tegemoet gekomen aan de wens van de provincie om het aantal verblijfseenheden op De Klepperstee in 1999 aan te geven alsmede het aantal na uitplaatsing. Dit laatste aantal is ook voldoende juridisch vastgelegd.

- c. Het gemeentebestuur ondersteunt het streven om zoveel mogelijk gebruik te maken van duurzame en 'groene' energie. Inspelen op klimaatverandering en het benutten van niet-fossiele energiebronnen vormt een belangrijk speerpunt in het overheidsbeleid, niet alleen van de gemeentelijke overheid, maar ook van provinciaal en rijksbeleid. Het gemeentebestuur is er zich terdege van bewust dat de beoogde locatie voor de zonnepanelen zich bevindt in een landschappelijk en cultuurhistorisch zeer waardevol gebied. In verband daarmee is de locatie vergeleken met andere, cultuurhistorisch minder waardevolle potentiële locaties in de nabijheid van De Klepperstee. De conclusie was uiteindelijk dat de realisering van een zonneveld op de beoogde locatie geen structurele aantasting vormt van de cultuurhistorische waarden van het gebied. De overige locaties brengen zodanige nadelen met zich mee, dat deze geen reëel alternatief vormen. Verwezen wordt naar bijlage 4 van de toelichting op het bestemmingsplan De Klepperstee.
- d. Het waterschap heeft destijds als eis gesteld dat minimaal 5%, maar bij voorkeur 8% van het plangebied bestaat uit water ten behoeve van de waterberging. De waterberging in het Verplaatsingsgebied bestaat uit watergangen, die met de bestemming 'Water' op de verbeelding zijn weergegeven. Deze beslaan een oppervlakte van 4,5 % van het totale plangebied. Daarnaast is er echter nog waterberging in de vorm van water op de gronden met de bestemmingen 'Natuur' of 'Groen'. Hier is het water niet afzonderlijk weergegeven, maar maakt het onderdeel uit van de totale inrichting. Daarbij is het zeer goed denkbaar dat in droge tijden de waterberging binnen deze gebieden deels droog zal staan. Om tegemoet te komen aan de wensen van de provincie wordt echter een algemene gebruiksregel aan het bestemmingsplan voor het Verplaatsingsgebied worden toegevoegd, die bepaalt dat ten minste 10% van de oppervlakte van het plangebied wordt gebruikt voor de berging van water.
- e. Gelet op de begripsomschrijvingen die zijn gehanteerd voor bijvoorbeeld de begrippen 'kampeermiddelen', 'recreatiewoning', 'stacaravan' en 'toeristische standplaats kampeermiddelen' is het niet strikt noodzakelijk om een begripsomschrijving op te nemen van 'dagrecreatie' en 'verblijfsrecreatie'. In de begrippen wordt voldoende tot uitdrukking gebracht dat de onderkomens zijn bedoeld voor recreatief verblijf waarbij de gebruikers hun hoofdverblijf elders hebben. Hierdoor kan permanente bewoning voldoende worden tegengestaan. Hoewel niet noodzakelijk, is het ook niet bezwaarlijk om de door de provincie gevraagde begripsomschrijvingen toe te voegen.

Conclusie

- De zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van de ontwerpbestemmingsplan op de volgende onderdelen:
 - Aan de toelichting van beide bestemmingsplannen wordt een overzicht van de verblijfseenheden op De Klepperstee in 1999 en van de verblijfseenheden op De Klepperstee en het Verplaatsingsgebied in de nieuwe situatie toegevoegd en de tekst wordt aangepast.
 - Aan de toelichting wordt een overzicht van de recreatiebedrijven met verblijfseenheden in 1999 toegevoegd.

- Aan de regels van het bestemmingsplan Verplaatsingsgebied wordt een algemene gebruiksregel toegevoegd.
- De begrippen worden aangevuld.
- Voor het overige geeft de zienswijze geen aanleiding tot aanpassingen in de ontwerpbestemmingsplannen De Klepperstee en het Verplaatsingsgebied.

7. Arendsdorp Advocaten, Wassenaarseweg 22, 2596 CH 's-Gravenhage, namens Holland Managent Holding (H.M.H.) BV, gevestigd te Schiedam, als rechtsopvolger van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid G-Trade BV.

Zienswijze

- a. De bezwaren richten zich tegen het ontwerpbestemmingsplan Verplaatsingsgebied. Cliënte was eigenaar van een perceel grond aan de Vrijheidsweg. Door ruiling in het kader van de herinrichting is cliënte nu eigenaar van een perceel grond aan de Langedijk. Het oorspronkelijke perceel is als gevolg van de ruiling bij De Klepperstee terecht gekomen. De ruiling diende kennelijk geen algemeen belang, maar het bijzondere belang van De Klepperstee.
- b. Het plan is goed doordacht en speelt op prima wijze in op de veranderende normen en eisen voor een recreatiegebied. Vooral het klimaat is een pluspunt in vergelijking met de vervuiling van de lucht in de Randstad. Dat was voor betrokkene de reden om de grond als onderpand te accepteren en hij zou er een huis, recreatiewoning of andere ecologisch verantwoorde verblijven willen bouwen.
- c. Het perceel aan de Langedijk is aangemerkt als WRO-wijzigingsgebied 1. Het perceel mag alleen op initiatief van bepaalde partijen en onder strenge voorwaarden worden gebruikt voor verblijfsrecreatie. Het perceel vormt, samen met WRO-wijzigingsgebied-3, een logische eenheid met de percelen die wel een verblijfsrecreatieve bestemming krijgen. De eigenaren van de genoemde percelen zijn voor een verblijfsrecreatieve bestemming geheel overgeleverd aan een vooraf geselecteerde kleine groep, namelijk de huidige campinghouders. Alleen De Klepperstee lijkt actief geïnteresseerd. Hierdoor is sprake van "monopsonie" (meerdere aanbieders, één vrager). De huidige eigenaren kunnen de percelen alleen agrarisch gebruiken of accepteren wat de monopsonist ervoor over heeft. Het bestemmingsplan mag niet leiden tot het faciliteren van monopolies, kartels of monopsonies.
- d. De eisen in de wijzigingsbevoegdheden aan groen en water zijn redelijk. De regel die iedere vorm van bebouwing verbiedt (artikel 20.1 onder c) dient te vervallen. Door deze regel is de kans dat ooit een andere campinghouder dan De Klepperstee gebruik zou willen maken van het wijzigingsgebied vrijwel nihil. Alleen wanneer de betreffende eis vervalt, kan het interessant worden voor de eigenaar van het perceel of een andere campinghouder dan De Klepperstee/Klepperduinen om het perceel te gebruiken voor verblijfsrecreatie.
- e. De indruk wordt gewekt dat het bestemmingsplan helemaal is opgesteld om bepaalde belanghebbenden tegemoet te komen. In het gebied wordt camping De Klepperduinen gesticht. De betreffende gronden mogen, in tegenstelling tot de gronden van cliënte, wel worden bebouwd. Zolang cliënte eigenaresse is blijft het gebruik beperkt tot akkerbouw.
- f. De waarde van het perceel van cliënte wordt bovendien sterk negatief beïnvloed doordat er flinke porties voor groen moeten worden gereserveerd en er bovendien een sterke afhankelijkheid is van anderen. Het perceel van cliënte moet minimaal dezelfde verblijfsrecreatieve bestemming krijgen als de rest van het gebied, zonder gedwongen samenwerking met een monopsonist.
- g. De gemeente Ouddorp wil schijnbaar absoluut niet meer gasten/caravans of bebouwing.
- h. Door de vergroting van standplaatsen van 80 naar 150 m2 moet er extra ruimte beschikbaar komen, maar dat mag niet ten koste gaan van anderen. De nieuwe regelgeving geeft aanleiding tot vermindering van plaatsen op De Klepperstee of een andere exploitatie.
- i. Cliënte behoudt zich het recht voor nadere gronden aan te dragen. Verzocht wordt om een (digitaal) afschrift van het dossier, althans alle relevante stukken.

Beoordeling

- a. De ruiling van gronden is een verantwoordelijkheid van de Landinrichtingscommissie, het gemeentebestuur heeft daar geen bemoeienis mee. Reclamant had voor de ruiling zijn wensen hierover bij de Landinrichtingscommissie kenbaar kunnen maken. Het voornemen om het gebied aan te wenden aan verplaatsingsgebied voor verblijfsrecreatie is eerder in het streekplan al kenbaar gemaakt.
- b. Het beleid voor het Verplaatsingsgebied richt zich op het verplaatsen van bestaande verblijfsrecreatiebedrijven die zijn gevestigd op de Kop van Goeree. De voorwaarden voor vestiging zijn in het streekplan aangegeven. Op grond daarvan zal het duidelijk zijn dat er geen mogelijkheden zijn voor de bouw van een huis of recreatiewoning.
- c. Het is juist dat de agrarische percelen alleen onder strikte, in het streekplan opgenomen voorwaarden, kunnen worden gebruikt voor recreatie. De partijen aan de 'vraagzijde' van de markt – de exploitanten van bestaande terreinen op de Kop van Goeree – zijn hierdoor zeer beperkt in aantal. Het gemeentebestuur beschikt echter niet over mogelijkheden om hier verandering in aan te brengen. Afwijking van de voorwaarden heeft strijdigheid met het streekplan tot gevolg.
- d. Voor de wijzigingsgebieden 1 en 3 zijn geen mogelijkheden voor centrale voorzieningen, beheersgebouwen of bedrijfswoningen opgenomen omdat deze gebieden te klein zijn om als een zelfstandig kampeerterrein te functioneren. Voor de situatie waarin een ondernemer een klein deel van zijn verblijfseenheden zou willen verplaatsen, is het echter wel praktisch indien een klein gebouw ten behoeve van het beheer zou kunnen worden gerealiseerd. De bepaling zoals aangegeven in artikel 20 lid 1 onder c wordt zo gewijzigd dat uitsluitend gebouwen ten behoeve van het beheer en sanitaire voorzieningen zijn toegestaan tot een maximale gezamenlijke oppervlakte van 50 m². Lid 3 wordt op een soortgelijke wijze aangepast. Overigens kunnen de eigenaren van de betreffende percelen alleen in aanmerking komen voor een verblijfsrecreatieve bestemming indien zij een bestaand recreatiebedrijf op de Kop van Goeree overnemen en (gedeeltelijk) verplaatsen en ook aan de overige voorwaarden wordt voldaan.
- e. De bestemmingsplannen zijn opgesteld als uitvloeisel van de Gebiedsgerichte aanpak en het beleid zoals aangegeven in het streekplan Zuid-Holland Zuid.
- f. Gelet op het vastgestelde beleid voor het Verplaatsingsgebied is het niet mogelijk om het betreffende perceel een verblijfsrecreatieve bestemming te geven.
- g. In het provinciaal beleid is vastgelegd dat het aantal verblijfseenheden op de Kop van Goeree niet mag toenemen. De beleidsvrijheid hierin van het gemeentebestuur is gering.
- h. Het aantal standplaatsen op De Klepperstee wordt in de nieuwe situatie al teruggebracht van ruim 1000 tot 724. Deze vermindering wordt gecompenseerd in het Verplaatsingsgebied. Hierdoor wordt niet alleen de financieel-economische basis van het bedrijf op termijn verbreed, maar heeft deze compensatie in financieel-economische zin ook een uitstraling naar een groter gebied. Het gebied moet bijvoorbeeld worden onderhouden, er vinden leveringen plaats en er moeten administratieve werkzaamheden worden verricht.
- i. Het indienen van zienswijzen is mogelijk binnen de aangegeven termijn van 6 weken. Zienswijzen die na die termijn kenbaar worden gemaakt, worden niet meer in behandeling genomen. Indien reclamant inzage wenst in stukken uit het dossier, dan kan hij op basis van de Wet openbaarheid van bestuur inzage krijgen in nader door hem gespecificeerde documenten.

Conclusie

- Het onderdeel van de zienswijze onder d geeft aanleiding tot een beperkte aanpassing van de specifieke wijzigingsregels in het ontwerpbestemmingsplan Verplaatsingsgebied.
- Voor het overige geeft de zienswijze geen aanleiding tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan Verplaatsingsgebied.

8. Vereniging voor Natuur- en Landschapsbescherming Goeree Overflakkee, Postbus 170, 3240 AD Middelharnis

Zienswijze

Bezwaar bestaat tegen het onderdeel van het plan dat de bouw van een hotel annex winkelgebied mogelijk maakt. De grootste zorg gaat uit naar het hotelbouwwerk, dat als een blokkendoos boven het duin komt te zweven. Een dergelijk groot en opvallend bouwwerk heeft een enorme impact op de beleving van het landschap. Het merendeel van de vakantiegangers komt juist voor de ruimtelijkheid van het gebied. Het bouwwerk is ook bedoeld als slechtweervoorziening en zal jaarrond worden gebruikt. Dit verhoogt de druk op het nabijgelegen Natura 2000 gebied. Het bouwwerk komt in een gebied dat is aangewezen als activiteitenterrein voor de gezamenlijke recreatieondernemers. Dit is afgesproken in de Gebiedsgerichte Aanpak. Het bouwwerk zal een groot deel van het terrein bezetten. In het plan wordt hierdoor geen recht gedaan aan een landschappelijk aantrekkelijke ontwikkeling.

Beoordeling

De indruk bestaat dat reclamant een ander plan voor ogen heeft dan de voorliggende bestemmingsplannen. De oppervlakte voor centrumvoorzieningen is in het bestemmingsplan Verplaatsingsgebied beperkt tot 1.150 m², in het bestemmingsplan De Klepperstee tot 2.000 m². Binnen deze maatvoering moeten alle voorzieningen voor de verblijfsrecreatie, zoals gebouwen voor beheer en onderhoud, wasserettes, en gebouwen voor sport- en spelvoorzieningen worden gerealiseerd. Bovendien is in de begripsomschrijving van centrumvoorzieningen aangegeven dat dit voorzieningen zijn voor de verblijfsrecreatie.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van de ontwerpbestemmingsplannen Verplaatsingsgebied en De Klepperstee.

9. Stichting Duinbehoud, Postbus 664, 2300 AR Leiden*Zienswijze*

De zienswijze is identiek aan de zienswijze die is weergegeven onder 8. Hiernaar wordt verwezen.

Beoordeling

Hiervoor wordt verwezen naar de beoordeling van de zienswijze van de Vereniging voor Natuur- en Landschapsbescherming Goeree Overflakkee.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van de ontwerpbestemmingsplannen Verplaatsingsgebied en De Klepperstee.

Bijlage 1A Aantal en type standplaatsen De Klepperstee en Klepperduinen (huidige en toekomstige situatie)

terreindeel/accommodatievorm	aantallen obv kampeervergun- ning incl. aanvul- lende vergunningen	advies toetsingscommissie		voorstel ondernemer	
		eenheden bestaand	eenheden extra	eenheden bestaand	eenheden extra
De Klepperstee (bestaand terrein)					
<i>vaste standplaatsen</i>					
- Gelderse Roos	261 ¹⁾	268 ¹⁾	0	234 ²⁾	0
- Centraal Terrein	442	341	0	341	0
- Ridderstee	55	149 ³⁾	0	149 ³⁾	0
subtotaal	758	758	0	724	0
<i>toeristische standplaatsen</i>					
- toeristische standplaatsen Rid- derstee	327	0	0	0	0
- trekkershutten	9 ⁴⁾	0	0	0	0
- trekkersplaatsen (t.b.v. fietsers en wandelaars)	6	0	0	0	0
- camperplaatsen	20	0	0	0	0
- groepsaccommodatie ⁵⁾	Gr.	0	0	0	0
subtotaal	362+Gr.	0	0	0	0
SUBTOTAAL De Klepperstee	1.120+Gr.	758	0	724	0
Klepperduinen (nieuw terrein)					
<i>toeristische standplaatsen</i>					
- toeristische standplaatsen (vanaf Ridderstee verplaatst)	0	327	0	327	0
- trekkershutten	0	6 ⁴⁾	0	9 ⁴⁾	0
- toeristische standplaatsen (compensatie herstructurering)	0	0	50	0	50
- trekkersplaatsen (t.b.v. fietsers en wandelaars)	0	6	0	6	0
- camperplaatsen (20 plaatsen t.b.v. compensatie herstructure- ring)	0	20	20	20	20
- toeristische eenheden (product- differentiatie paarden route)	0	0	4	0	4
- groepsaccommodatie ⁵⁾	0	Gr.	0	Gr.	0
subtotaal	0	359+Gr	74	362+Gr	74
<i>vaste standplaatsen</i>					
- vaste standplaatsen i.v.m. eco- zone langs Langedijk ⁶⁾	0	0	0	34	24
subtotaal	0	0	0	34	24
SUBTOTAAL Klepperduinen	0	359+Gr	74	396+Gr	98
		1.117+Gr	74	1.120+Gr	98
TOTAAL	1.120+Gr.	1.191+Gr.		1.218+Gr.	

- 1) Verplaatsing 7 vaste standplaatsen van centraal terrein naar Gelderse Roos.
- 2) Verplaatsing 34 vaste standplaatsen in verband met realisering ecozone langs Langedijk (268-34=234).
- 3) Af-/toename door verplaatsing eenheden vanaf centraal terrein naar Ridderstee.
- 4) Volgens twee vergunningen 6 + 3 trekkershutten mogelijk, slechts 6 gerealiseerd.
- 5) Groepsaccommodatie wel in tabel opgenomen, behoort niet thuis in kampeervergunning.
- 6) Nieuw in te richten terrein ten behoeve van te verplaatsen vaste standplaatsen vanaf Gelderse Roos west (34) en compensatieverplaatsing (12) en compensatiesanering Gelderse Roos west (12).

17 juni 2010 nr. 7

Mij bekend,

De griffier van Goedereede

Bijlage 2 bij raadsbesluit van 17 juni 2010.

Toelichting op de ambtshalve wijzigingen

1. De regeling voor trekkershutten in het ontwerpbestemmingsplan De Klepperstee is voor een van de reclamanten aanleiding geweest om hierover een zienswijze naar voren te brengen. Dit is aanleiding geweest om de begripsomschrijving van 'trekkershut' aan te passen, alsmede de maximaal toegestane bouwhoogte. De aanpassingen hebben eveneens tot gevolg gehad dat voor een aantal bouwwerken, die eerder onder de definitie van trekkershut vielen, een afzonderlijke begripsomschrijving is opgenomen. Deze bouwwerken worden aangeduid als 'bijzonder recreatieverblijf'. Om dergelijke bouwwerken ook in het Verplaatsingsgebied mogelijk te maken, zijn de regels (artikel 1 en artikel 9) in dit laatstgenoemde plan op vergelijkbare wijze aangepast.
2. De algemene bouwregels voor de bestemming 'Recreatie - Verblifsrecreatie' in het bestemmingsplan De Klepperstee maken het mogelijk om op het gehele recreatieterrein lichtmasten op te richten tot een hoogte van 6 m en speelvoorzieningen en overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tot een hoogte van 5 m. Een soortgelijke regeling is opgenomen in het bestemmingsplan Verplaatsingsgebied. Bij nadere overweging wordt het echter niet wenselijk geacht dat op de standplaatsen van de stacaravans en op de percelen van recreatiewoningen lichtmasten, speeltoestellen en andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, op te richten tot deze hoogte. In verband hiermee wordt de hoogte van deze bouwwerken beperkt tot maximaal 3 m. Deze maat is gebaseerd op de maximaal toegestane goothoogte van de stacaravans en recreatiewoningen.
3. De relatie tussen de algemene bouwregels binnen de bestemming 'Recreatie - Verblifsrecreatie' blijkt niet altijd voor iedereen duidelijk te zijn. Naar aanleiding hiervan worden nog enkele redactionele aanpassingen aangebracht.
4. In artikel 7.3.3 van het ontwerpbestemmingsplan De Klepperstee is bepaald dat per recreatiewoning één vrijstaande bergplaats of overkapping mag worden gebouwd. De redactie van deze regel kan tot misverstanden leiden. In verband daarmee wordt de betreffende regel zo gewijzigd dat bij iedere recreatiewoning één vrijstaande bergplaats of één vrijstaande overkapping mag worden gerealiseerd. Aangebouwde overkappingen zijn wel toegestaan. Deze vallen onder bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, is in de algemene bouwregels een maximumbouwhoogte van 5 m opgenomen. Bij de bouwregels voor recreatiewoningen wordt een aanvullende regel opgenomen, die bepaalt dat de maximale bouwhoogte voor aangebouwde overkappingen ten hoogste 2,5 m bedraagt.
5. De maximale goothoogte voor de recreatiewoningen op De Klepperstee bedraagt 3 m. Verschillende eigenaren van recreatiewoningen hebben in het verleden hun woning met plat dak uitgebreid met een uitbouw over een deel van het dak. Ook nu komen nog verzoeken binnen om de woning op een soortgelijke wijze uit te breiden. Doordat de extra bouwlaag ook van een platte afdekking is voorzien, wordt de maximale goothoogte overschreden. In verband hiermee wordt voor de bestaande recreatiewoningen die op deze wijze zijn uitgebreid een zogenaamd 'bestaande maten artikel' opgenomen. Een ontheffingsbevoegdheid voor burgemeester en wethouders voorziet in de toekomst in de mogelijkheid van een grotere goothoogte. De ontheffingsmogelijkheid heeft uitsluitend betrekking op de goothoogte en niet op de bouwhoogte. Een grotere bouwhoogte zou tot ongewenste situaties kunnen leiden in relatie tot nabijgelegen recreatiewoningen. Bovendien kan alleen ontheffing worden verleend voor een grotere goothoogte van maximaal 75% van het grondoppervlak van de recreatiewoning. Door middel van de ontheffingsbevoegdheid kan bovendien bij iedere situatie een nadere afweging worden gemaakt of gelet op de ruimtelijke situatie medewerking kan worden verleend aan een grotere goothoogte.
6. In het ontwerpbestemmingsplan Verplaatsingsgebied is onder de 'Bouwregels voor specifieke vorm van recreatie-1' (lid 9.3.3) bepaald dat de afstand van kampeermiddelen tot schurvelingen ten minste 3 m moet bedragen. Kampeermiddelen zijn echter geen bouwwerken, zodat het niet juist is om de afstand tot schurvelingen op te nemen in de bouwregels. In plaats

daarvan wordt nu een "Specifieke gebruiksregel" toegevoegd, waarin een minimumafstand van 3 m tussen kampeermiddelen en schurvelingen wordt geregeld.

7. In verband met de digitale bekendmaking van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan hebben de Kamer van Koophandel, het ISGO en het waterschap Hollandse Delta een reactie als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening gegeven. De Kamer van Koophandel en het ISGO deelden daarbij mee, dat de beide bestemmingsplannen geen aanleiding geven tot het maken van opmerkingen. Het waterschap verzocht aan de ontheffingsprocedure bij de bestemming "Waterstaat – Waterkering" toe te voegen dat, voordat het college van burgemeester en wethouders ontheffing verleent, advies wordt ingewonnen bij de beheerder van de waterkering. Aan dit verzoek wordt voldaan.