

NOTA VAN BEANTWOORDING INSPRAAK EN OVERLEG voorontwerp bestemmingsplan Project Duinhoek

INHOUDSOPGAVE

Inleiding blz. 2

Beantwoording reacties overleg artikel 3.1.1 Bro blz. 3

Beantwoording inspraakreacties blz. 7

Bijlage 1: brieven overleginstanties

Bijlage 2: verslag informatiebijeenkomst conceptplannen uitbreiding Camping de Quack

INLEIDING

Om medewerking te kunnen verlenen aan de plannen voor de realisering van een hotel, een health & wellnesscenter en de verplaatsing en uitbreiding van campingvoorzieningen bij Camping de Quack is een partiële herziening van het geldende bestemmingsplan Duijnhoeck noodzakelijk. Hiertoe is het voorontwerp bestemmingsplan Project Duinhoeck opgesteld. Dit voorontwerp bestemmingsplan is een juridische vertaling van het stedenbouwkundig plan Project Duinhoeck d.d. 18 februari 2010, waarmee het college op 23 februari 2010 heeft ingestemd.

Op 25 augustus 2011 is de bestemmingsplanprocedure gestart. Het voorontwerp bestemmingsplan Project Duinhoeck en de daarbij behorende onderzoeksrapportages zijn van 25 augustus 2011 tot en met 5 oktober 2011 voor inzage beschikbaar gesteld.

Overleg artikel 3.1.1 Bro

In het kader van het overleg als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is het voorontwerpbestemmingsplan Project Duinhoeck voorgelegd aan de instanties, die in hoofdstuk 9 van de toelichting zijn vermeld. De volgende instanties hebben een reactie gegeven:

- Kamer van Koophandel
- Provincie Zuid-Holland
- Waterschap Hollandse Delta
- Gemeente Brielle
- Gemeente Bernisse
- Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond
- Bureau Oudheidkundig Onderzoek gemeentewerken Rotterdam (BOOR)

De brieven van de bovengenoemde instanties zijn in bijlage 1 van deze Nota van Beantwoording Inspraak en Overleg opgenomen.

Inspraak volgens Algemene Inspraakverordening gemeente Hellevoetsluis

Op grond van de gemeentelijke inspraakverordening is inspraak verleend op het voorontwerp bestemmingsplan Project Duinhoeck. Het voorontwerp bestemmingsplan is volgens de gebruikelijke wijze bekendgemaakt. Er heeft geen inspraakavond plaatsgevonden.

Conform de gemeentelijke inspraakverordening worden de binnengekomen reacties zienswijzen genoemd in plaats van de welbekende term 'inspraakreacties'. Er zijn 10 zienswijzen kenbaar gemaakt. In verband met privacy regels worden de namen van de indieners van een zienswijze niet kenbaar gemaakt in deze nota van beantwoording. In plaats daarvan zal in de nota de term inspreker worden gehanteerd met daarachter een nummer.

BEANTWOORDING REACTIES OVERLEG ARTIKEL 3.1.1 BRO

De reacties voortvloeiende uit het overleg artikel 3.1.1 Bro zijn samengevat en van een antwoord voorzien. Indien een reactie leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan, dan wordt hiervan melding gemaakt in de beantwoording.

1. Kamer van Koophandel Rotterdam

Reactie:

Geen op –en/of aanmerkingen op het voorontwerp bestemmingsplan.

Beantwoording:

Hiervan wordt kennisgenomen.

2. Provincie Zuid-Holland

Reactie:

- a. Functies die niet in hoofdzaak gericht zijn op recreanten, maar op de bewoners van het omliggende stedelijk gebied, worden beschouwd als stedelijke functies en zijn derhalve niet toelaatbaar. De omschrijving van het begrip verblijfsrecreatieve voorzieningen in de planregels is onduidelijk en sluit stedelijke functies niet uit.
- b. Het begrip “functiegebonden horeca” is niet opgenomen in de begripsbepalingen. Een begripsomschrijving is noodzakelijk omdat de planregels onder meer een fastfoodrestaurant mogelijk maken; een fastfoodrestaurant kan ook een stedelijke functie zijn.
- c. Er zal aandacht moeten worden besteed aan de landschappelijke inpassing vanwege de hoogte van het hotel; een beeldkwaliteitsparagraaf opnemen in het bestemmingsplan kan een hulpmiddel zijn.
- d. Voor de vestiging van een health –en wellnesscenter is een ontheffing van de Verordening Ruimte nodig. Tijdens het ambtelijk vooroverleg is aangegeven dat een health & wellnesscenter een passende aanvulling zou kunnen zijn op het voorzieningenpakket van Camping de Quack en een goede toevoeging aan de recreatieve functie van Voorne-Putten. Omdat er vergelijkbare initiatieven zijn, is afstemming met omliggende gemeenten wenselijk. Verder is gewenst dat voorafgaand aan indiening van het ontheffingsverzoek overleg plaatsvindt.

Beantwoording:

- a. De begripsomschrijving van verblijfsrecreatieve voorzieningen zal worden aangepast in die zin dat er sprake is van voorzieningen, die ondersteunend zijn aan de hoofdfunctie verblijfsrecreatie en in hoofdzaak gericht zijn op de (verblijfs)recreant.
- b. In het ontwerp bestemmingsplan zal een omschrijving worden opgenomen van het begrip “functiegebonden horeca”, waaruit zal blijken dat er geen sprake is van zelfstandige vestigingen dan wel dat zelfstandige vestigingen niet toelaatbaar zijn.
- c. Een beeldkwaliteitsparagraaf, welke een samenvatting zal zijn van het stedenbouwkundig plan en de landschapsvisie, zal opgenomen worden in het ontwerp bestemmingsplan.
- d. Op 17 januari 2012 is besloten een ontheffingsverzoek en de daarin opgenomen onderbouwing voor het geplande health & wellnesscenter bij u in te dienen; voorafgaand aan besluitvorming over het ontheffingsverzoek heeft contact met medewerkers van de afdeling Ruimte, Wonen en Bodem plaatsgevonden. Wat betreft afstemming met buurgemeenten wordt opgemerkt dat het voorliggend plan al geruime tijd bij buurgemeenten bekend is. In het kader van het wettelijk vooroverleg hebben de buurgemeenten Brielle en Bunnik aangegeven geen opmerkingen te hebben op het voorontwerp bestemmingsplan; andere

buurgemeenten hebben geen aanleiding gevonden te reageren op het voorontwerp bestemmingsplan.

3. Waterschap Hollandse Delta

Reactie:

- a. Van belang is dat er een watersysteem komt wat goed doorspoelbaar is. Het risico van zoute kwel uit de ondergrond mag niet leiden tot verslechtering van de waterkwaliteit; indien nodig moeten hiervoor adequate maatregelen worden getroffen.
- b. Van belang is dat toename van verkeersbewegingen rond het plangebied niet leiden tot verkeersonveilige situaties of onaanvaardbare verkeersdrukte op de wegen van het waterschap.
- c. Het plan voldoet verder aan de uitgangspunten voor waterkwaliteit, waterkwantiteit, waterkeringen en wegen. De aanleg van oppervlakte water valt echter wel onder de Keur, waardoor voor deze werkzaamheden een ontheffing van het waterschap nodig is.

Beantwoording:

- a. Het plan gaat uit van een verbreding van de bestaande wegsloot (Voorweg) en perceelsloot. Aangenomen wordt dat dit niet tot een toename van de kwelflux zal leiden. De doorspoelbaarheid van het watersysteem verandert niet ten opzichte van de huidige situatie.
- b. Volgens het onderzoeksrapport van Goudappel Coffeng zal de toename van verkeer ca. 400-600 extra bewegingen per etmaal bedragen. De Voorweg en Parkweg kunnen deze toename goed verwerken.
- c. Hiervan wordt kennisgenomen.

4. Gemeente Brielle

Reactie:

Geen op –en /of aanmerkingen op het voorontwerp bestemmingsplan Project Duinhoek.

Beantwoording:

Hiervan is kennisgenomen.

5. Gemeente Bernisse

Reactie:

Inhoudelijk kan ingestemd worden met het voorontwerp bestemmingsplan project Duinhoek. Het plan heeft geen gemeenteoverschrijdende gevolgen voor het grondgebied van de gemeente Bernisse.

Beantwoording:

Hiervan is kennisgenomen.

6. Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond

- a. De eerder afgegeven adviezen zijn nog steeds actueel met betrekking tot externe veiligheid en het borgen daarvan. Borging is echter in het bestemmingsplan wettelijk niet mogelijk.

- b. In de toelichting van het voorontwerp bestemmingsplan (paragraaf 5.1.6) zou sprake zijn van het aanleveren van propaan door middel van een gecoate tankwagen. Dit klopt niet omdat voor de levering van propaan en/of butaan door de leveranciers geen gecoate tankwagens worden ingezet. Van reductie van de risico's en daarmee beperking van de effecten kan vooralsnog geen sprake zijn.
- c. Om de risico's te beperken en de zelfredzaamheid en de mogelijkheden voor hulpverlening te vergroten wordt geadviseerd de propaantank te saneren en een overeenkomst te sluiten waarin een datum wordt vastgelegd met betrekking tot de saneringsdatum gekoppeld aan de datum van ingebruikname van het hotel. Naar aanleiding hiervan is externe veiligheid niet meer relevant voor het bestemmingsplan en zijn aanvullende maatregelen niet noodzakelijk.
- d. Indien sanering van de propaantank niet mogelijk blijkt te zijn, zal bij de inrichting van het gebied rekening gehouden moeten worden met onderstaande punten:
 - Zeer kwetsbare functies (zoals een kinderdagverblijf) niet toe te staan binnen de 100% letaliteitscontour (90 meter) gerekend vanaf de propaantank.
 - Het vullen van de propaantank plaats laten vinden buiten de openingstijden van het kinderdagverblijf.
 - Wanneer het vullen plaatsvindt buiten de openingstijden van het kinderdagverblijf zullen in het hotel meerdere mensen aanwezig zijn ten opzichte van een dagsituatie. De BHV organisatie van het hotel dient voorbereid te zijn op mogelijke gevolgen van een incident met de propaantank.
 - Voor personen die aanwezig zijn op het kampeerterrein is vluchten de enige optie aangezien een camper, caravan en/of tent geen schuilmogelijkheid biedt bij een BLEVE of flash fire. Gasten van het kampeerterrein moeten dus geïnformeerd worden op de mogelijke risico's van de propaantank. De eigenaar zal daarnaast bij een (dreigend) incident zorg moeten dragen voor het informeren en alarmeren van de kampeergasten. Hierbij is het van belang dat gasten weten welke richting zij moeten opvluchten.
 - Voor de aanwezige functies binnen het plangebied Duinhoek de (nood)uitgang(en) zodanig te situeren dat aanwezige personen veilig in tegengestelde richting van het incident met de propaantank kunnen vluchten. De zelfredzaamheid van aanwezigen wordt hiermee verbeterd en slachtoffers kunnen worden voorkomen. Daarbij is het van belang dat alle (nood)uitgang(en) in voldoende mate aansluiten op de bestaande infrastructuur binnen en buiten het plangebied.
 - Wanneer het plangebied Duinhoek behoort tot de inrichting van Camping de Quack is vanuit jurisprudentie niet bekend wat de consequenties zijn voor het voorontwerp bestemmingsplan Duinhoek. De wijze waarop dan omgegaan moet worden met het aspect externe veiligheid en de gegeven effectcontouren zal in die situatie door de gemeente in samenspraak met de DCMR en de eigenaar moeten worden afgewogen.
- e. De Regionale Brandweer Rijnmond district Zuid-Hollandse Eilanden zal betrokken moeten worden bij de verdere invulling van de onderdelen bluswatervoorziening en bereikbaarheid.

Beantwoording:

- a. De eerder afgegeven adviezen zijn verwerkt in de toelichting van het voorontwerp bestemmingsplan. De mening dat de sanering van een propaantank niet wettelijk geborgd kan worden in een bestemmingsplan wordt gedeeld.
- b. De bedoelde tekst in de toelichting van het voorontwerp bestemmingsplan zal aangepast worden conform deze reactie.
- c. De eigenaar van Camping de Quack is bereid conform uw suggestie schriftelijke afspraken te maken met de gemeente omtrent de sanering en saneringsdatum van de bedoelde propaantank.
- d. Gelet op het antwoord bij c. wordt niet ingegaan op deze reactie.
- e. In het kader van de vergunningsfase zal overleg met de Regionale Brandweer Rijnmond district Zuid-Hollandse Eilanden plaatsvinden. In het ontwerp bestemmingsplan zal overigens explicieter worden vermeld dat de plaatsing van brandkranen binnen de bestemming Recreatie-Verblijfsrecreatie mogelijk is.

BOOR

Reactie:

Er zijn geen regels omtrent archeologie opgenomen. Omdat het projectbestemmingsplan binnen afzienbare tijd zal worden opgenomen in het gebiedsbestemmingsplan verdient het de voorkeur om wel een dubbelbestemming op te nemen. De regels omtrent archeologie zullen dan gelden voor alle toekomstige bodemingrepen. De betreffende regels zijn bijgevoegd. Bij opname van de regels in het bestemmingsplan zal de toelichting dan echter wel aangepast moeten worden namelijk onder 5.2 pagina 42 (Conclusie) zou dan de volgende zinsnede moeten worden toegevoegd, na de eerste regel waarin staat dat geen voorzieningen hoeven worden getroffen om archeologische waarden te behouden of te ontzien: "Deze conclusie geldt echter alleen voor het nu voorliggende bouw –en inrichtingsplan, daarom is er voor toekomstige ingrepen in de regels wel een Waarde-Archeologie opgenomen."

Beantwoording:

Het opnemen van een dubbelbestemming en regels ten aanzien van archeologie is niet noodzakelijk. In het voorliggend bestemmingsplan zijn toegesneden regels opgenomen om de geplande ontwikkeling mogelijk te maken. Ten aanzien van die geplande ontwikkeling heeft archeologisch onderzoek plaatsgevonden. Uit dat onderzoek blijkt dat er geen nader onderzoek hoeft te worden uitgevoerd en er geen voorzieningen hoeven te worden getroffen om archeologische waarden te behouden of te ontzien.

Mocht de geplande ontwikkeling in de toekomst significant wijzigen ten opzichte van dit project bestemmingsplan dan zal het eventueel nemen van een nieuw planologisch besluit aanleiding zijn opnieuw archeologisch onderzoek uit te voeren.

BEANTWOORDING INSPIRAKREACTIES

De inspraakreacties – formeel volgens de gemeentelijke inspraakverordening zienswijzen genoemd – zijn samengevat en van een antwoord voorzien. Indien een zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan dan zal dit in de beantwoording worden vermeld.

Inspreker 1

Zienswijze:

- a. Het geplande appartementenhotel is veel te hoog en past daarom niet in de omgeving; hoogbouw zal onnodig, ernstige schade opleveren voor de gehele omgeving.
- b. Er wordt voor het appartementenhotel afgeweken van de in het recreatiegebied geldende hoogtes; verzoeken van anderen om meer dan twee gebruikslagen te mogen bouwen zijn tot nu toe afgewezen.
- c. De onderbouwing van het hotel klopt niet omdat in de praktijk het hotel zal worden gebruikt voor de huisvesting van buitenlandse werknemers. Immers de vaak met z'n tweeën reizende senioren zullen veelal kiezen voor bijvoorbeeld de appartementen in Cape Helius of een recreatiewoning in Città Romana.
- d. Als het wellnesscentrum een serieus plan is dan zou dit zeker niet kunnen bestaan van het hotel. Verder zullen toeristen er in de zomer te weinig behoefte aan hebben omdat die naar het strand gaan, zullen fietsen etc. Buiten de zomer zullen er nauwelijks toeristen zijn.

Beantwoording:

- a. Het klopt dat het geplande hotel een andere hoogte heeft dan bestaande bouwwerken in de omgeving. Dit betekent echter niet dat een dergelijk hoog gebouw niet zou passen in de omgeving. In de landschapsvisie, welke als bijlage is opgenomen bij het voorontwerp bestemmingsplan, is uitgebreid ingegaan op de onderbouwing van de hoogte van onder meer het geplande hotel ten opzichte van het landschap. De betreffende onderbouwing zal overigens in de vorm van een beeldkwaliteitsparagraaf in de toelichting van het ontwerp bestemmingsplan worden opgenomen.
- b. In het geldende bestemmingsplan Duijnhoeck uit 1988 is geen hoogtemaat voor een hotel opgenomen. Deze functie was indertijd aldaar niet voorzien. Het geplande hotel is dan ook een nieuwe ontwikkeling, waarbij op basis van de huidige stedenbouwkundige inzichten beargumenteerd is welke hoogte passend is in het recreatiegebied en landschap. Zoals bekend wordt het geldende bestemmingsplan Duijnhoeck geactualiseerd. In het kader van die actualisering zal ook vanuit de huidige stedenbouwkundige inzichten bezien worden welke hoogtemaat maximaal passend is in het gebied als het gaat om bijvoorbeeld solitaire recreatiewoningen, mobile homes, chalets, woningen, alsmede nieuwe ontwikkelingen.
- c. Het voorliggende voorontwerp bestemmingsplan laat de huisvesting van tijdelijke arbeidsmigranten niet toe.
- d. De mening van inspreker wordt niet gedeeld. In het marktonderzoek en in het ondernemingsplan, welke als bijlage zijn opgenomen bij het voorontwerp bestemmingsplan, is op deze aspecten ingegaan.

Insprekers 2, 8

Zienswijze:

- a. De toetsing van dit plan aan rijksbeleid is te marginaal om aan dit plan ten grondslag te liggen. Er vindt in feite geen concrete toetsing plaats aan het rijksbeleid, waardoor de conclusie dat er geen sprake is van strijdigheid niet houdbaar is.

- b. Het bestemmingsplan is in strijd met het provinciaal beleid. Het plangebied valt buiten de rode contouren en uit het plan blijkt niet dat massale bebouwing buiten deze rode bebouwingscontour is toegestaan.
- c. De invulling van het plangebied strookt niet met de aanduiding als verblijfsrecreatiegebied zoals in de Provinciale Structuurvisie is opgenomen. Het verblijfsrecreatiegebied moet dan in hoofdzaak dienen voor verblijfsrecreatie.
- d. Het wellnesscomplex kan niet als ondersteunend en aanvullend worden gezien. De meeste bezoekers zullen namelijk niet in het hotel of op de camping verblijven; het zal hier met name dagjesmensen betreffen die alleen voor een bezoek aan het wellnesscomplex naar het plangebied toekomen. Ook op dit punt is er dan sprake van strijdigheid met provinciaal beleid.
- e. Het bestemmingsplan is in strijd met het gemeentelijke Structuurplan Hellevoetsluis 2010+. Dit Structuurplan gaat uit van minder intensieve vormen van recreatie in de Quackpolder. De polder moet een vloeiende overgang van het stedelijk gebied naar de natuur bevorderen en de kwetsbare natuurgebieden ontlasten door het aanbieden van een nieuw interessant gebied.
- f. De gemeente heeft onvoldoende onderzocht of de uitvoering van het bestemmingsplan financieel haalbaar is. Het uitgevoerde marktonderzoek is niet representatief. Er wordt een schets van historische gegevens gegeven maar van een daadwerkelijk onderzoek naar de behoefte aan dit soort faciliteiten is geen sprake.
- g. Dat het kaderpersoneel van de Maasvlakte met name buiten het seizoen een welkome aanvulling kan zijn, komt in het marktonderzoek tot uitdrukking. Hoe verhoudt een dergelijk gebruik zich tot de recreatieve bestemming. Bovendien heeft wethouder Joosten tijdens de inspraakprocedure benadrukt dat de doelgroep van het hotel zich niet richt op zakelijke toeristen. Een andere doelgroep dan recreanten is niet gewenst en in strijd met de beoogde nieuwe bestemming.
- h. De toenemende verkeersdruk kan niet goed worden opgevangen in het nu nog rustige gebied en het bestemmingsplan voorziet in onvoldoende mogelijkheden voor een goede ontsluiting.
- i. Er wordt onvoldoende rekening gehouden dat de wellnessfunctie met name gebruikt zal worden door andere bezoekers dan de gebruikers van de overige recreatieve faciliteiten. Dit brengt extra verkeersbewegingen met zich mee die de verkeerssituatie op de beoogde ontsluitingsweg, de Parkweg, verslechtert.
- j. De privacy van inspreker wordt ernstig aangetast. Door de hoogte van het hotel kijkt men vanuit het hotel in de woning en de tuin van inspreker.
- k. De inval van zonlicht op het perceel van inspreker wordt in grote mate beperkt door de hoogte van het hotel. Gevraagd wordt in kaart te brengen in hoeverre de lichtinval van inspreker wordt beperkt.
- l. Door de plaatsing van hoge bomen in het plangebied zal de lichtinval op het perceel en in de woning van inspreker verder afnemen. Tevens zal er sprake zijn van meer bladafval in de tuin van inspreker. Gevraagd wordt in plaats van hoge bomen graag kleinere bomen planten van maximaal ... meter.
- m. Inspreker heeft nu ruim zicht over de agrarische gronden. Dit bestaande uitzicht zal door de geplande bebouwing onaanvaardbaar worden beperkt.
- n. Inspreker vreest veel geluidsoverlast te zullen ondervinden. Er zal namelijk een toename zijn van het aantal verkeersbewegingen op de Parkweg. De situering van de parkeerplaats aan de Parkweg zal 24 uur per dag en het daarmee gepaard gaande geluid. Verder komt er geluid van de bezoekers en de gebruikers van het buitenterras bij de geplande horecavoorzieningen. Om dat deze geluidsaspecten in het kader van de besluitvorming niet zijn afgewogen ten opzichte van de belangen van inspreker wordt het besluit onzorgvuldig geacht.
- o. De geplande bebouwing zal een sterke toename van licht in de omgeving met zich meebrengen; denk daarbij aan verlichting op de parkeerplaats en verlichting vanuit het hotel en wellness complex. Tevens zal er ook sprake zijn van lichthinder van de koplampen van de auto's vanaf de parkeerplaats. Uit dit plan blijkt niet hoe er met deze nadelige gevolgen rekening is gehouden.
- p. Als gevolg van de toename van het aantal verkeersbewegingen zal er sprake zijn van een toename van uitlaatgassen en daarmee stankhinder ontstaan. Deze toename en langdurige blootstelling aan uitlaatgassen zal gevolgen hebben voor de gezondheid.

- q. Inspreker vreest voor waardedaling voor zijn onroerend goed en stelt dat ook een waardevermindering voor het omliggend onroerend goed gevreesd moet worden. Inspreker zal een planschadeclaim gaan indienen en vraagt te zoeken naar alternatieve locaties, waar minder planschade te verwachten valt.
- r. Inspreker vraagt het ontwerp bestemmingsplan niet in procedure te brengen en het plan aan te passen tegemoetkomend aan de zienswijze.

Beantwoording:

- a. Deze mening wordt niet gedeeld. Het feit dat de rijksdiensten in het kader van het wettelijk vooroverleg geen aanleiding hebben gevonden om te reageren op het voorontwerp bestemmingsplan ondersteunt de conclusie dat er geen nationale belangen in het geding zijn.
- b. Het enkele feit dat bebouwing buiten de rode contour plaatsvindt betekent nog niet dat in strijd met provinciaal beleid gebouwd wordt. Verwezen wordt naar de reactie van de provincie en de beantwoording in hoofdstuk "Beantwoording reacties overleg artikel 3.1.1 Bro" van deze Nota van Beantwoording Inspraak en Overleg.
- c. Verwezen wordt naar de reactie van de provincie en de beantwoording in hoofdstuk "Beantwoording reacties overleg artikel 3.1.1 Bro" van deze Nota van Beantwoording Inspraak en Overleg.
- d. Het klopt dat er kennelijk toch een ontheffing van de provinciale Verordening Ruimte nodig is uitsluitend ten behoeve van het geplande health & wellnesscenter. Een dergelijk verzoek heeft de gemeente reeds bij de provincie ingediend en verwacht in februari 2012 een besluit daaromtrent te ontvangen. Het geplande hotel en de campingvoorzieningen zijn wel toegestaan volgens provinciaal beleid.
- e. Het Structuurplan Hellevoetsluis 2010+, welke in 2004 door de gemeenteraad is vastgesteld, is op onderdelen herzien. Op 13 oktober 2011 heeft de gemeenteraad de structuurvisie Hellevoetsluis 2015+ en de Visie ontwikkeling Recreatieve Zone vastgesteld. De toeristisch recreatieve ambities van de gemeente zijn vertaald in die vastgestelde visies. Dit brengt met zich mee dat in de toelichting van het ontwerp bestemmingsplan ingegaan zal worden op de Structuurvisie Hellevoetsluis 2015+ en de Visie ontwikkeling Recreatieve Zone. De geplande uitbreiding van Camping de Quack met hotel, campingvoorzieningen en health & wellnesscenter maakt deel uit van beide visies.
- f. Onderzoek naar de financiële haalbaarheid heeft wel plaatsgevonden. Exploitatiemaatschappij De Quack heeft financiële gegevens verstrekt welke in opdracht van de gemeente door een extern deskundig bureau, zijnde DRV Accountants en Belastingadviseurs, zijn beoordeeld. Daarnaast is het marktonderzoek in opdracht van de gemeente ook door een extern deskundig bureau, zijnde Van Spronsen & Partners, beoordeeld. De resultaten van beide beoordelingen geven aanleiding de bestemmingsplanprocedure voort te zetten. In het ontwerp bestemmingsplan zal het vorenstaande in de paragraaf economische uitvoerbaarheid worden verwerkt.
- g. Ten aanzien van de conceptplannen van Camping de Quack heeft in 2008 een informatiebijeenkomst voor omwonenden, eigenaren recreatiewoningen en belangstellenden plaatsgevonden. Van deze informatiebijeenkomst is een verslag opgesteld, welke naar de personen die op de presentielijst stonden van die informatiebijeenkomst is toegezonden. Uit dat verslag blijkt dat het onderwerp 'tijdelijke arbeidsmigranten' aan de orde is gekomen. De tekst, die hieromtrent in het verslag is opgenomen is als volgt:
Ook is door het verblijf van Poolse werknemers in Città Romana, men bang dat deze ontwikkeling zich op Camping de Quack en in het geplande hotel zal voordoen.
Wethouder Joosten benadrukt dat recreatiewoningen niet permanent bewoond mogen worden. De heer Martinus stelt dat men zich richt op recreanten - met name senioren - en niet op zakelijke toeristen; geen zakelijke toeristen in het geplande hotel. Er wordt een duidelijke keuze gemaakt voor studio's in combinatie met andere geboden faciliteiten.
Het voorontwerp bestemmingsplan laat de huisvesting van tijdelijke arbeidsmigranten niet toe.
- h. Volgens het onderzoeksrapport van Goudappel Coffeng zal de toename van verkeer ca. 400-600 extra bewegingen per etmaal bedragen. De Voorweg en Parkweg kunnen deze toename goed verwerken. Een nieuwe ontsluitingsweg is niet nodig.

- i. In hoofdstuk 3 van bijlage 13 wordt expliciet ingegaan op de verkeerstoename als gevolg van de wellnessfunctie. Deze onderbouwing wordt voldoende geacht. De Voorweg en Parkweg kunnen de toename van verkeer goed verwerken.
- j. Het geplande hotel is georiënteerd op de Voorweg en de duinen; balkons zullen dan ook aan die zijden worden geplaatst met zicht op de Voorweg en de duinen. Gelet op deze oriëntatie zal de privacy van de eigenaren van recreatiewoningen aan de zijde van de Parkweg niet onevenredig worden aangetast.
- k. Aan dit verzoek wordt tegemoet gekomen. De gemeente heeft aan Exploitatiemaatschappij De Quack gevraagd een bezonningsstudie te laten opstellen. De bezonningsstudie wordt inspreker toegezonden en zal bij het ontwerp bestemmingsplan worden gevoegd.
- l. In het bestemmingsplan wordt de hoogte van bomen niet geregeld. Ten aanzien van de inrichting van het parkeerterrein staat Exploitatiemaatschappij De Quack open voor suggesties voor groenvoorzieningen.
- m. Mogelijk bestaand uitzicht van inspreker vanuit zijn recreatiewoning op bestaande (agrarische) gronden zal niet significant wijzigen. Het plangebied is nu al door middel van hoge bosschages afgeschermd, waardoor van vrij uitzicht vanuit de tuin of de benedenverdieping van de recreatiewoning richting de (agrarische) gronden ten noorden van de Voorweg geen sprake kan zijn. Mogelijk bestaande zichtlijnen vanuit de bovenverdieping van de recreatiewoning richting agrarisch gebied ten noorden van de Voorweg zullen gelet op de positionering en hoogte van het geplande health & wellnesscenter niet significant wijzigen.
- n. Als gevolg van de ontwikkeling is een toename van geluid in het gebied te verwachten. Deze toename wordt enerzijds veroorzaakt door het extra verkeer dat naar het gebied toekomt anderzijds door de inrichting zelf. In de m.e.r. beoordeling en de toelichting van het voorontwerp bestemmingsplan is hierop ingegaan.
 Wat betreft verkeerslawaaï (Wet geluidhinder) is er onderzoek gedaan naar wegen met geluidgevoelige bestemmingen (o.a. woningen) namelijk de Voorweg en de N497. Aan de Parkweg liggen geen geluidgevoelige bestemmingen waardoor er geen nader onderzoek is gedaan. Recreatiewoningen zijn geen geluidgevoelige bestemmingen in het kader van de Wet geluidhinder. Op de Voorweg en N497 is de toename van de geluidbelasting respectievelijk 3 dB en 1 dB. Gekeken moet worden of hier nog geluidreducerende maatregelen kunnen worden genomen. Aangezien het om "gevolgen voor elders" gaat zijn deze maatregelen niet verplicht.
 Wat betreft geluidoverlast van de inrichting zelf zal hierover gedetailleerd onderzoek plaatsvinden in het kader van de aanvraag omgevingsvergunning (Wet milieubeheer). In het bestemmingsplan is al wel gekeken naar het behoud en de verbetering van de kwaliteit van de woon- en leefomgeving door een juiste afstemming tussen de verschillende voorkomende functies. Dit is beschreven in paragraaf 5.1.2. Bedrijven en milieuzonering. Hier is rekening gehouden met VNG publicatie "Bedrijven en Milieu zonering" waarbij bij iedere functie richtafstanden worden aangehouden waarbij de grootste afstand 50 meter is voor geluid. Bij de inrichting van het plangebied moet rekening gehouden worden met de beschreven richtafstanden. Dit komt aan de orde bij de aanvraag omgevingsvergunning.
 In het kader van de inrichting van het terrein zal nog bekeken naar de locatie van terrassen; de intentie bestaat de terrassen op geruime afstand van de Parkweg te plaatsen.
- o. Felle verlichting sluit niet aan bij de beoogde kwaliteitsimpuls van de camping en het recreatiegebied. Dus felverlichte reclamezuilen op het terrein en het fel aanlichten van de bebouwing wordt niet voorgestaan. Ten behoeve van sociale -en verkeersveiligheid zullen er op het parkeerterrein lichtmasten geplaatst worden. De bestaande wallen aan de zijde van de Parkweg zullen verhinderen dat het licht van koplampen van auto's op het parkeerterrein tot onevenredige overlast zal leiden. Het licht van koplampen van auto's die het parkeerterrein verlaten, zal evenmin onevenredige overlast met zich meebrengen voor de gebruikers van de recreatiewoningen aan de Parkweg; immers de recreatiewoningen aan de Parkweg die schuin tegen over de geplande entree zijn gesitueerd worden door middel van bestaande groenafscheidings op hun perceel hiervan afgeschermd.
- p. De volksgezondheid is niet in het geding. In de actualisatie onderzoeken van Camping de Quack is onderzoek gedaan naar de luchtkwaliteit. Hieruit is gebleken dat de uitbreiding van Camping de Quack niet zorgt voor normoverschrijdingen van de maatgevende stoffen fijnstof (PM10) en Stikstofdioxide (NO2). Dit wordt ook bevestigd in de luchtkwaliteitskaarten van de

gemeente Hellevoetsluis. De concentraties fijnstof (PM10) en Stikstofoxide (NO2) liggen hier ver beneden de toegestane normen. Uitbreiding van Camping de Quack zal er niet toe leiden dat de wettelijk toegestane normen overschreden worden.

- q. Het staat inspreker vrij om gebruik te maken van de wettelijke mogelijkheid een verzoek om een tegemoetkoming in de schade in te dienen. Wat betreft een alternatieve locatie voor de beoogde ontwikkeling wordt opgemerkt dat de gemeente daartoe geen aanleiding ziet. De beoogde ontwikkeling valt binnen de door de gemeenteraad aangewezen recreatieve zone, de vastgestelde Structuurvisie Hellevoetsluis 2015+ en de Visie ontwikkeling Recreatieve Zone. Verder wijst onderzoek uit dat er geen onoverkomelijke planologische belemmeringen zijn.

Inspreker 3

Zienswijze:

- a. In het geldende bestemmingsplan Duijnhoeck is duidelijk opgenomen dat er een herindeling van Camping de Quack moet plaatsvinden door een ruimere opzet met daarin groenvoorzieningen en groenstroken langs de scheidingslijn. Dit is nog steeds niet gebeurd en hierop is door gemeente Hellevoetsluis nooit controle uitgevoerd door middel van een exploitatievergunning. Inspreker geeft aan dat het langs zijn afscheiding al jaren een zootje is.
- b. Het was de bedoeling om het Land van 't Mannetje te gebruiken om de herindeling van de camping te kunnen realiseren. Dus niet voor hotel, health en wellnesscomplex etc; dit past totaal niet in de Quackpolder.
- c. Inspreker geeft aan dat in het voorontwerp bestemmingsplan Project Duinhoek zijn perceel is meegekleurd en is van mening dat dit laat zien hoe ermee wordt omgegaan.
- d. Er wordt door de gemeente weinig of geen controle uitgevoerd op permanente bewoning van recreatiewoningen. In april 2009 heeft de gemeente schriftelijk beloofd dat controle zou worden uitgevoerd. Inspreker geeft aan dat kortgeleden tijdens telefonisch contact dit nu wordt ontkend en is daarom van mening dat de gemeente niet geloofwaardig overkomt.
- e. Inspreker geeft aan dat door alle in zijn zienswijze genoemde aspecten er sprake is van vermindering van het woongenot.

Beantwoording:

- a. Het klopt dat oorspronkelijk het de bedoeling was het perceel Land van 't Mannetje te gebruiken om te voldoen aan de doelstellingen van het geldende bestemmingsplan Duijnhoeck. In de loop der tijd zijn de ideeën ten aanzien van de kwaliteitsverbetering van de camping gewijzigd. Het perceel Land van 't Mannetje levert door middel van de geplande ontwikkelingen, zijnde de clustering van de campingvoorzieningen, een centraal parkeerterrein, een hotel en een health & wellnesscenter, een bijdrage aan de kwaliteitsverbetering van de camping. De kwaliteitsverbetering op het campingterrein voor wat betreft brandveiligheid, het bewerkstelligen van een ruime opzet met daarin groenvoorzieningen en groenstroken langs de scheidingslijn is volop in beweging. Doelstelling van de eigenaar van de camping is -zoals in het kader van de beantwoording van de reacties op het concept stedenbouwkundig plan is aangegeven- nog steeds om uiterlijk in 2014 aan al deze genoemde aspecten te voldoen.
- b. Zie beantwoording bij a.
- c. Deze fout wordt in het kader van het ontwerp bestemmingsplan hersteld.
- d. De gemeente betreurt eventuele misverstanden omtrent de controle op permanente bewoning van recreatiewoningen op de diverse recreatieterreinen. Controle hierop moet en gaat ook gebeuren. Terecht wordt aangegeven dat al in eerder stadium controles zouden worden uitgevoerd. De gemeente is echter nog met een externe handhaver in gesprek om werkbare afspraken te maken voor de uit te voeren controles in recreatiegebieden; dit vergt helaas meer tijd dan in de eerste instantie was gedacht. De inzet is dat in het tweede kwartaal van 2012 die controles ook daadwerkelijk in gang worden gezet.
- e. Zoals bij a. en d is aangegeven, wordt er actie ondernomen ten aanzien van deze aspecten.

Inspreker 4

Zienswijze:

Het geplande flatgebouw op het terrein van Camping de Quack past totaal niet in de omgeving.

Beantwoording:

Deze mening wordt niet gedeeld. In de landschapsvisie, welke als bijlage is opgenomen bij het voorontwerp bestemmingsplan, is uitgebreid ingegaan op de onderbouwing van de hoogte van onder meer het geplande hotel ten opzichte van het landschap.

Inspreker 5

Zienswijze:

- a. Bij het nemen van planologische besluiten zal inspreker zich kwalificeren als belanghebbende, zodat zij ook verder gebruik kan en zal maken van de daartoe openstaande rechtsbeschermingsmogelijkheden. Gemeente heeft door opname van inspreker in de communicatienotitie en door toezending van het voorontwerp bestemmingsplan als belanghebbende aangemerkt.
- b. Inspreker wil betrokken zijn bij de totstandkoming van beleidsdocumenten van de gemeente op het gebied van toerisme en recreatie. Dit heeft inspreker al eerder kenbaar gemaakt en maakt door middel van deze inspraakreactie nogmaals kenbaar dat zij betrokken wil worden bij ruimtelijke planvorming.
- c. Inspreker is van mening dat de geplande hotelfunctie bij Camping de Quack erg gaat lijken op de al bestaande villa's van inspreker. Inspreker wil benadrukken dat zij wellness & health, vermaakvoorzieningen en gedeeltelijk ook horeca toejuicht. Gezien de eigen activiteiten van inspreker, zijn er wel bezwaren tegen de uitbreiding van verblijfsmogelijkheden in de vorm van een hotel. Inspreker heeft sterke twijfels over de vraag in de markt naar structureel extra bedden; tevens zijn er andere hotelontwikkelingen, namelijk in Brielle. Eventuele effecten van besluitvorming kan volgens de inspreker grote gevolgen hebben voor de bedrijfsvoering van inspreker.
- d. Inspreker geeft aan ervan uit te gaan dat de ontwikkelingsmogelijkheden bij Camping de Quack geen beperking zal inhouden voor de eigen ontwikkelingsmogelijkheden. Deze ontwikkelingsmogelijkheden binnen het gebied als bedoeld in het Masterplan recreatieve zone van 26 september 2008 en de concept Visie Ontwikkeling Recreatieve Zone van februari 2011. De wensen van inspreker is al meerdere malen bij de gemeente kenbaar gemaakt te weten bij brief van 30 januari 2008 en bij brief van 3 september 2009.
- e. Inspreker is van mening dat er binnen de gemeente veel ruimtelijke ontwikkelingen zijn en dat deze veel samenhang vertonen; ze hebben met name betrekking op recreatie. Inspreker is van mening dat het overzichtelijker en duidelijker zou zijn om al deze ruimtelijke ontwikkelingen te bundelen in één nieuw bestemmingsplan, zoals in het verleden (2007) ook de bedoeling was.
- f. Inspreker is van mening dat zoals eerder aan de orde is geweest er onvoldoende is onderzocht of de realisering van een hotelfunctie noodzakelijk dan wel wenselijk is c.q. leidt tot verstoring van de markt. Gelet hierop is er volgens inspreker geen sprake van een goede ruimtelijke onderbouwing.
- g. Inspreker heeft meerdere malen gevraagd naar het marktonderzoek van het geplande hotel; laatstelijk is daarnaar gevraagd in een MUP overleg van de gemeente. Opmerkelijk is dat het marktonderzoek pas is uitgevoerd nadat de gemeente had besloten een exploitatieovereenkomst met de camping is aangegaan en wel op 24 februari 2010; inspreker is van mening dat dit niet zo hoort te gaan.
- h. Inspreker is van mening dat het marktonderzoek niet zorgvuldig is uitgevoerd en een onjuist beeld geeft van de markt; opvallende zaken zijn:

- Niet duidelijk is door wie dit onderzoek is uitgevoerd. Die informatie mag niet ontbreken in het marktonderzoek;
 - Op pagina 3 wordt onder het kopje “Doelgroep/Klanten” vermeld dat de doelgroep van toekomstige klanten onder meer wordt gevormd door mensen die verblijven op de recreatieparken in de nabije omgeving. Voorts wordt expliciet genoemd de zakelijke markt van de Maasvlakte, een markt waar ook juist inspreker zich op bevindt. Dit bevreemdt inspreker omdat aangezien in een eerdere fase altijd is aangegeven dat de doelgroep alleen de wellness gasten betrof. Hier is dus een koerswijziging opgetreden die inspreker niet begrijpt;
 - Op pagina 4 wordt aangegeven dat de ligging van de thermen (terwijl het hier over het hotel gaat) in de gemeente Brielle is. Dat is niet juist;
 - In het onderzoek zijn alleen algemene tabellen en teksten opgenomen, zonder bronvermelding;
 - Op pagina 19 wordt gesproken over de aanleg van Maasvlakte 3. Voorlopig is Maasvlakte 2 nog in ontwikkeling;
 - In het marktonderzoek wordt nergens duidelijk waar de groei zit, welke gedeelten in Zuid-Holland precies, welk sterniveau en grootte hotel, in de steden, de kust van Scheveningen of Hoek van Holland? Korthedshalve wordt hier verwezen naar het HOSTA 2010 rapport (Dramatische winstdaling hotels; samenvatting is als bijlage bij deze zienswijze gevoegd. Hieruit blijkt dat de winst van de Nederlandse hotels sterk onder druk staat als gevolg van lagere bezettingsgraden en lagere gemiddelde kamerprijzen;
 - Uit informatie van de Rabobank komt een ander toekomstbeeld naar voren voor wat betreft zowel hotels als wellness (deze informatie is ook als bijlage bij deze zienswijze gevoegd). Hotels zijn hard getroffen door de economische crisis. Aandacht wordt gevraagd voor onderscheidend vermogen, hetgeen wordt gemist in dit marktonderzoek en het voorontwerp. Ten aanzien van wellness wordt aangegeven dat de wellnessmarkt groeit, maar de concurrentie toeneemt;
 - Bij de geraadpleegde bronnen ontbreken publicaties/raadplegingen van het NRIT (advies en onderzoeksbureau met als specialisme toerisme, recreatie en vrijetijdsbesteding), Koninklijke Horeca Nederland sector Hotels, Recron, bedrijfsschap Horeca en Catering en Rotterdam Marketing. De publicaties van deze gezaghebbende organisaties in deze branche kunnen niet worden gemist in een marktonderzoek.
 - Er is niet in kaart gebracht wat het huidige bezettingspercentage is en de prijzen op het eiland en omgeving. En wat er de laatste 15 jaar aan capaciteit is bijgekomen, alleen al in Hellevoetsluis: 2 bungalowparken (Città Romana en Cape Helius) van in totaal 400 woningen, een hotel van 53 kamers bij Cape Helius, 50 chalets en circa 20 mobilehomes bij Camping de Quack. Dit nog afgezien van het hotelaanbod dat er in andere gemeenten op het eiland is bijgekomen;
 - Voorts is niet in kaart gebracht dat het speciaal voor Maasvlakte 2 opgerichte werknemershotel HotelatWork op de Maasvlakte vrijwel leeg staat (een bezetting van ongeveer 100 personen waar men er 2000 had verwacht). Tegenwoordig worden veel werknemers gehuisvest in woningen en flatgebouwen van woningbouwcorporaties in de gemeente Hoogvliet, Spijkenisse, Vlaardingen, Vlaardingen, Schiedam en zelfs Maassluis. Ook vindt huisvesting plaats in particuliere woningen en appartementen;
 - Verder zijn de andere plannen in de regio niet in kaart gebracht, zoals een hotel aan het Brielse Meer, een hotel aan de toegangsweg naar Brielle, een appartementenhotel aan de oostkant van Hellevoetsluis met een golfbaan, een aantal hotelplannen op het volgende eiland. Al dan niet in combinatie met wellness ontwikkelingen in die gemeenten.
 - Informatie over de zakelijke markt ontbreekt;
 - Ervaringen, feiten en cijfers van gelijke situaties in Nederland waar een combinatie is van thermen met daarbij een hotel ontbreekt;
 - Aangegeven wordt in het onderzoek dat Duitse en Belgische Gasten een belangrijke markt vormen voor de thermen en hotel, maar er is geen marktonderzoek gedaan onder die gasten. Deze bovengenoemde zaken toont volgens inspreker aan dat de noodzaak van een hotelfunctie in feite niet is onderzocht, althans ondeugdelijk. Volgens inspreker is het geplande hotel dan ook niet te verantwoorden in deze omgeving.
- i. Inspreker vindt het vreemd dat voor de thermen een ondernemingsplan is opgesteld en voor de hotelfunctie niet. Er kan dan ook geen sprake zijn van een goede belangenafweging.

- j. Inspreker is van mening dat de grote omvang van het betreffende gebouw en de hoogte absoluut niet passend is in het landschap (natuurgebied). De hoogte van deze ontwikkeling maakt inkijk mogelijk op de percelen van Città Romana. Dat is niet gewenst en ook niet onderbouwd.

Beantwoording:

- a. Hiervan wordt kennisgenomen.
- b. Dat ondernemers, waaronder inspreker, betrokken willen worden en betrokken willen zijn is de gemeente bekend. De gemeente hecht ook waarde aan de betrokkenheid van ondernemers bij onder andere de totstandkoming van beleidsdocumenten en verwacht van ondernemers ook een (pro) actieve houding om zich te laten informeren over welke plannen in ontwikkeling zijn bij de gemeente. De ervaring leert dat ondernemers dit ook doen. Ondernemers vinden hun weg naar de gemeentelijke website, de gemeentelijke bedrijfscontactfunctionaris, de beleidsmedewerker Toerisme en Recreatie, de gemeentelijke stedenbouwkundige en organisaties zoals TopVoorne, Economische Raad en Platform Bedrijfsleven. Verder maken ondernemers gebruik van door de gemeente georganiseerde informatiebijeenkomsten of de mogelijkheden van inspraak. Bij de totstandkoming van beleidsdocumenten worden dan ook communicatiemiddelen ingezet om belangrijke doelgroepen zoals ondernemers te bereiken en te betrekken. Het is aan de ondernemers in Hellevoetsluis om gebruik te maken van de mogelijkheden.
- c. De bedrijfsvoering van ondernemers is in hoofdzaak de eigen verantwoordelijkheid van de ondernemers. Het marktonderzoek dat door Exploitatiemaatschappij De Quack is overgelegd, is in opdracht van de gemeente door een extern deskundig bureau, zijnde Van Spronsen & Partners, beoordeeld. De resultaten van deze beoordeling geven geen aanleiding te twifelen aan de haalbaarheid van het geplande hotel.
- d. Onduidelijk is wat inspreker hiermee bedoelt. In het kader van het voorontwerp bestemmingsplan Recreatie heeft inspreker in 2008 ontwikkelingswensen in de vorm van een inspraakreactie kenbaar gemaakt. Indieners van een inspraakreactie, waaronder inspreker, zijn er schriftelijk van op de hoogte gesteld dat de voortgang van het bestemmingsplan Recreatie en daarmee de behandeling van de inspraakreacties zijn opgeschort. Inspreker heeft de afgelopen jaren op geen enkele andere wijze (bijvoorbeeld door indiening principeverzoek inzake de ontwikkelingswensen, aanvraag omgevingsvergunning met goede ruimtelijke onderbouwing inzake de ontwikkelingswensen) aan de gemeente gevraagd eerder een besluit te nemen omtrent de ontwikkelingswensen.
- e. Het was de bedoeling een bestemmingsplan te laten opstellen voor de gehele recreatieve zone met als basis het Masterplan Recreatieve Zone. De totstandkoming van het Masterplan Recreatieve Zone, welke thans bekend is onder de naam Visie ontwikkeling Recreatieve Zone, vergde meer tijd dan was verwacht. Aangezien een tweetal ontwikkelingen, te weten recreatie –en natuurgebied Quackpolder en de uitbreiding van Camping de Quack, zich in een vergevorderd stadium van planvorming bevonden, heeft de gemeente een andere keuze gemaakt; voor beide ontwikkelingen is een afzonderlijk bestemmingsplan opgesteld en in procedure gebracht. De samenhang met betrekking tot de toeristisch recreatieve ontwikkelingen komt tot uitdrukking in de Visie ontwikkeling Recreatieve Zone, welke op 13 oktober 2011 door de gemeenteraad is vastgesteld.
- f. Deze mening wordt niet gedeeld. Verwezen wordt naar de beantwoording bij c.
- g. Mede om eventuele misverstanden te voorkomen was het bij nader inzien wellicht beter geweest als Exploitatiemaatschappij De Quack voorafgaand aan besluitvorming over het stedenbouwkundig plan in februari 2010 een concreet marktonderzoek had ingediend. Dit is echter niet relevant meer. Exploitatiemaatschappij De Quack heeft conform de gesloten samenwerkingsovereenkomst een marktonderzoek ingediend. Op grond van de Wet openbaarheid van bestuur heeft de gemeente het marktonderzoek uit 2010 niet aan inspreker mogen verstrekken. Het vorenstaande is aan inspreker bekend gemaakt in het kader van de behandeling van twee schriftelijke verzoeken, waaronder een verzoek op grond van de Wet openbaarheid van bestuur. Het geactualiseerde marktonderzoek is openbaar en is een bijlage bij het voorontwerp bestemmingsplan.

- h. De gemeente heeft kennis genomen van de aspecten die inspreker opvallen ten aanzien van het marktonderzoek. Op basis van de beoordelingsresultaten van Van Spronsen & Partners deelt de gemeente de mening van inspreker omtrent het marktonderzoek niet.
- i. Ten behoeve van het voorontwerp bestemmingsplan is de aanwezigheid van een ondernemingsplan geen vereiste.
- j. Deze mening wordt niet gedeeld. In de landschapsvisie, welke als bijlage is opgenomen bij het voorontwerp bestemmingsplan, is uitgebreid ingegaan op de onderbouwing van de hoogte van onder meer het geplande hotel ten opzichte van het landschap. Wat betreft de privacy wordt opgemerkt dat het geplande hotel georiënteerd is op de Voorweg en de duinen; balkons zullen dan ook aan die zijden worden geplaatst met zicht op de Voorweg en de duinen. Gelet op deze oriëntatie zal de privacy van de gebruikers van recreatiewoningen op het vakantiepark niet onevenredig worden aangetast.

Insprekers 6 en 7

Zienswijze:

- a. Inspreker is van mening dat de onderhavige plannen in strijd zijn met het Provinciale Structuurvisie, waarbij het plangebied wordt aangeduid als verblijfsrecreatiegebied en groenstructuur. De toename van verharding in de vorm van een hotel/wellnesscentrum/horeca niet bijdraagt aan de groenstructuur, welke behouden dient te blijven.
- b. Het onderhavige plan is in strijd met Provinciale Verordening. Uit de stukken is niet gebleken dat een ontheffing is verkregen; dit kan volgens inspreker ook niet omdat het plan niet voldoet aan de voorwaarden.
- c. Het onderhavige plan voldoet niet aan het Structuurplan Hellevoetsluis 2010+ waarin is opgenomen dat minder intensieve vormen van recreatie een plaats kunnen krijgen in de Quackpolder en dat het aanbod van verblijfsrecreatie in de vorm van campingplaatsen en recreatiewoningen voldoende wordt geacht.
- d. Door het verlenen van een tijdelijke ontheffing is inspreker van mening dat de gemeente daarmee aangeeft de recreatieve functie niet langer dan 5 jaar te laten duren. Immers na de termijn van de ontheffing moeten de gronden in de oorspronkelijke bestemming worden teruggebracht. Door thans wederom recreatief te bestemmen wordt in strijd met deze eerdere tijdelijke ontheffing gehandeld.
- e. Het plan is financieel en maatschappelijk niet uitvoerbaar. Het marktonderzoek biedt onvoldoende garanties en er is geen deugdelijke financiële onderbouwing in het onderzoek opgenomen waaruit blijkt dat één en ander rendabel is. Verder volgt uit het onderzoek dat de doelgroep niet gelijk is aan de doelgroep die de gemeente in het structuurplan voor ogen heeft.
- f. De aanzienlijke toename van verkeer zorgt voor een onevenredige aantasting van het woongenot van inspreker. Het aantal verkeersbewegingen is op onjuiste wijze uitgerekend. Immers er is bijvoorbeeld geen rekening gehouden met het feit dat ook dagrecreanten gebruik zullen maken van het wellnesscentrum. De wegen zijn absoluut niet berekend op een toename van zoveel verkeer.
- g. In het onderzoek van Goudappel Coffeng wordt aangegeven dat in verband met dubbelgebruik het aantal vereiste parkeerplekken kan worden gereduceerd. Echter uitgaande van het enkele verkeersonderzoek gebaseerd op het bruto vloer oppervlak komt men tot een parkeervraag tot 400 parkeerplaatsen. Gelet op het stedenbouwkundig plan waarin voor maximaal 340 parkeerplaatsen is voorzien wordt niet voldaan aan deze norm. Daarbij is bovendien aldus het onderzoek uit 2011 van Goudappel Coffeng nog geen rekening gehouden met de zomerpiek.
- h. Wat betreft geluid is er niet of nauwelijks onderzoek gedaan naar de gevolgen van het plan op de bestaande woningen. Inspreker is van mening dat daarmee de ruimtelijke onderbouwing onvoldoende is. Het woon –en leefklimaat van de bewoners wordt volgens inspreker behoorlijk aangetast als gevolg van de aanzienlijke verkeerstoename. Tevens dient rekening gehouden te worden met overige geluiden als gevolg van de inrichting.

- i. Er is onvoldoende rekening gehouden met het verlies van privacy en uitzicht als gevolg van dit plan. Als gevolg van dit plan wordt de rust en omgeving verstoord.
- j. Inspreker vraagt de gemeente zijn inspraakreactie gegrond te verklaren en het bestreden besluit in te trekken.

Beantwoording:

- a. Verwezen wordt naar de beantwoording van de reactie van de provincie in het hoofdstuk "Beantwoording reacties overleg artikel 3.1.1 Bro" van deze Nota van Beantwoording Inspraak en Overleg.
- b. Verwezen wordt naar de beantwoording van de reactie van de provincie in het hoofdstuk "Beantwoording reacties overleg artikel 3.1.1 Bro" van deze Nota van Beantwoording Inspraak en Overleg.
- c. Het Structuurplan Hellevoetsluis 2010+ uit 2004 is op onderdelen herzien. Op 13 oktober 2011 is de Structuurvisie 2015+ Hellevoetsluis door de gemeenteraad vastgesteld. De beoogde ontwikkeling bij Camping de Quack voldoet aan deze structuurvisie. In de toelichting van het ontwerp bestemmingsplan zal in plaats van het Structuurplan Hellevoetsluis 2010+ ingegaan worden op de vastgestelde Structuurvisie 2015+ Hellevoetsluis.
- d. De gemeente volgt deze redenering niet. De tijdelijke ontheffing is in oktober 2011 komen te vervallen; deze tijdelijke ontheffing maakte het gebruik van het perceel Land van 't Mannetje als kampeerterrein mogelijk. Het perceel Land van 't Mannetje valt binnen het plangebied van het voorontwerp bestemmingsplan; het gebruik van de gronden binnen het plangebied als kampeerterrein is volgens de regels van het voorontwerp bestemmingsplan niet toegestaan.
- e. Exploitatiemaatschappij De Quack heeft financiële –en marktgegevens bij de gemeente ingediend. In opdracht van de gemeente zijn de financiële gegevens door DRV Accountants en Belastingadviseurs beoordeeld en de marktgegevens zijn door Van Spronsen & Partners, beoordeeld. De resultaten van de beoordeling van de financiële –en marktgegevens geven geen aanleiding te twifelen aan de haalbaarheid van het plan. Verder is er sprake van een samenwerkingsovereenkomst (anterieure overeenkomst) waarin kostenverhaal door de gemeente is verzekerd. De toelichting (tekst economische uitvoerbaarheid) van het ontwerp bestemmingsplan zal met het vorenstaande worden verduidelijkt.
- f. Volgens het onderzoeksrapport van Goudappel Coffeng zal de toename van verkeer ca. 400-600 extra bewegingen per etmaal bedragen. De Voorweg en Parkweg kunnen deze toename goed verwerken. Er is overigens wel rekening gehouden met dagrecreanten. De onderbouwing wordt voldoende geacht.
- g. Uit de parkeerbalansberekening blijkt dat maximaal 282 parkeerplaatsen benodigd zijn, wanneer rekening wordt gehouden met onder andere dubbelgebruik. In het plan is ruimte voor maximaal 340 parkeerplaatsen. Er wordt dus wel degelijk voldaan aan de parkeernorm. Er is zelfs wat extra capaciteit opgenomen om het parkeren te kunnen faciliteren tijdens piekmomenten.
- h. Als gevolg van de ontwikkeling is een toename van geluid in het gebied te verwachten. Deze toename wordt enerzijds veroorzaakt door het extra verkeer dat naar het gebied toekomt anderzijds door de inrichting zelf. In de m.e.r. beoordeling en de toelichting van het voorontwerp bestemmingsplan is hierop ingegaan.
Wat betreft verkeerslawaaï (Wet geluidhinder) is er onderzoek gedaan naar wegen met geluidgevoelige bestemmingen (o.a. woningen) namelijk de Voorweg en de N497. Aan de Parkweg liggen geen geluidgevoelige bestemmingen waardoor er geen nader onderzoek is gedaan. Recreatiewoningen zijn geen geluidgevoelige bestemmingen in het kader van de Wet geluidhinder. Op de Voorweg en N497 is de toename van de geluidbelasting respectievelijk 3 dB en 1 dB. Gekeken moet worden of hier nog geluidreducerende maatregelen kunnen worden genomen. Aangezien het om "gevolgen voor elders" gaat zijn deze maatregelen niet verplicht.
Wat betreft geluidoverlast van de inrichting zelf zal hierover gedetailleerd onderzoek plaatsvinden in het kader van de aanvraag omgevingsvergunning (Wet milieubeheer). In het bestemmingsplan is al wel gekeken naar het behoud en de verbetering van de kwaliteit van de woon- en leefomgeving door een juiste afstemming tussen de verschillende voorkomende functies. Dit is beschreven in paragraaf 5.1.2. Bedrijven en milieuzonering. Hier is rekening

gehouden met VNG publicatie “Bedrijven en Milieu zonering” waarbij bij iedere functie richtafstanden worden aangehouden waarbij de grootste afstand 50 meter is voor geluid. Bij de inrichting van het plangebied moet rekening gehouden worden met de beschreven richtafstanden. Dit komt aan de orde bij de aanvraag omgevingsvergunning.

- i. Verwezen wordt naar de beantwoording van de zienswijze onder j. en m. van de insprekers 2 en 8 in deze Nota van Beantwoording Inspraak en Overleg. In de m.er. beoordeling zijn de effecten van het plan op de omgeving beoordeeld en aanvaardbaar gevonden. Niet uitgesloten kan worden dat het rustige karakter van het recreatiegebied zal veranderen; uit de onderzoeken blijkt dat de geplande ontwikkelingen bij Camping de Quack niet zullen leiden tot onevenredige overlast.
- j. De zienswijze onder a. en b. van insprekers zijn deels gegrond en leiden tot aanpassing van het voorontwerp bestemmingsplan; voor het overige wordt de zienswijze niet gegrond geacht en is er –gelet op de beantwoording- geen aanleiding de bestemmingsplanprocedure niet voort te zetten.

Aanvulling zienswijze inspreker 7

Zienswijze:

Inspreker geeft aan dat hij meerdere malen de ontwikkelaar gevraagd heeft hem te betrekken bij de planvorming, hetgeen de ontwikkelaar volgens inspreker ondanks toezeggingen niet heeft gedaan. Volgens inspreker was deze hele procedure helemaal niet nodig geweest indien de ontwikkelaar geluisterd had en in zijn plannen rekening had gehouden met de wensen van inspreker. Het projectgebied is volgens inspreker groot genoeg om voor hem en andere omwonenden/eigenaren van recreatiewoningen minder belastende keuzes te maken.

Beantwoording:

Hiervan kan door de gemeente alleen maar kennis worden genomen.

Inspreker 9

Zienswijze:

Inspreker vraagt de gemeente om een oplossing te zoeken voor het toenemende verkeer/parkeeroverlast. Er komt halverwege de Parkweg de in/uitrit Duinhoek. Mogelijk kan er een parkeerverbod Voorweg/Parkweg tot de inrit Plan Duinhoek komen.

Beantwoording:

Onduidelijk is of de door inspreker ervaren parkeeroverlast toe te schrijven is aan Camping de Quack. Ten behoeve van de uitbreiding van Camping de Quack blijkt uit de parkeerbalansberekening dat maximaal 282 parkeerplaatsen benodigd zijn, wanneer rekening wordt gehouden met onder andere dubbelgebruik. In het plan is ruimte voor maximaal 340 parkeerplaatsen. Er wordt dus wel degelijk voldaan aan de parkeernorm. Er is zelfs wat extra capaciteit opgenomen om het parkeren te kunnen faciliteren tijdens piekmomenten. Het instellen van een parkeerverbod lijkt op voorhand dan ook niet nodig.

Inspreker 10

Zienswijze:

- a. Inspreker is van mening dat de heer A. Martinus niet de kwaliteiten en visie heeft die nodig zijn voor een recreatieondernemer. Zijn expertise ligt meer op het gebied van de civiele techniek.

- b. De recreatieve ambities zijn niet vooruitstrevend en spelen niet in op de trends en ontwikkelingen op het gebied van toerisme en recreatie.
- c. De plannen zijn niet op correcte wijze totstandgekomen. De plannen zijn namelijk ongewijzigd overgenomen in het voorontwerp bestemmingsplan en de recreatieve visie van de gemeente.
- d. De kwaliteit van de camping sluit niet aan bij het ambitieniveau van de geplande uitbreiding én ook niet bij het ambitieniveau voor het recreatiegebied in zijn algemeenheid. Voor het welslagen van de geplande uitbreiding zal eerst kwaliteitsverbetering dan wel het op het gewenste niveau brengen van de camping moeten plaatsvinden. De gekozen volgorde, namelijk eerst uitbreiding daarna kwaliteitsverbetering camping, is dan ook verkeerd.
- e. De plannen zullen leiden tot veel verkeersoverlast.
- f. Het geplande wellnesscentrum is achterhaald en de markt voor een dergelijk concept loopt terug. Er is alleen nog markt voor exclusieve wellnesscentra (hoog inkomenssegment). Een exclusief wellnesscentrum bij Camping de Quack zal voor de beoogde doelgroep in het hoge segment niet aantrekkelijk zijn, omdat de camping zich –gezien haar campinggasten- richt op een laag inkomenssegment. Tevens is de omgeving van de camping niet aantrekkelijk genoeg voor het hoge segment.
- g. Gelet op de afstand tot het stedelijk gebied zal het hotel niet levensvatbaar zijn. Tevens zal het geplande hotel concurreren met het vakantiepark Città Romana. Indien in de praktijk blijkt dat het hotel niet levensvatbaar is, wordt gevreesd voor de vestiging van andere functies in het hotel zoals een seksinrichting. Het vorenstaande zal zorgen voor een significante achteruitgang van het recreatiegebied met alle gevolgen van dien.
- h. Het marktonderzoek met betrekking tot het geplande hotel is niet correct uitgevoerd. Het college zal moeten zorg dragen voor een goede beoordeling van de stukken, zoals een marktonderzoek.

Beantwoording:

- a. Hiervan wordt kennisgenomen.
- b. De gemeente deelt deze mening niet. De toeristisch recreatieve ambities die passend zijn voor de gemeente zijn opgenomen in de vastgestelde Visie ontwikkeling Recreatieve Zone.
- c. Dat de plannen van Exploitatiemaatschappij De Quack vertaald zijn in het voorontwerp bestemmingsplan Project Duinhoek en de vastgestelde Visie ontwikkeling Recreatieve Zone wil nog niet zeggen dat de wijze van totstandkoming van de plannen niet correct heeft plaatsgevonden. De plannen zijn in overeenstemming met de gemeentelijke toeristisch recreatieve ambities en gemeentelijk beleid.
- d. Het klopt dat Exploitatiemaatschappij De Quack een aantal maatregelen moet nemen ten behoeve van de beoogde kwaliteitsverbetering van het campingterrein. In dat verband wordt verwezen naar de beantwoording van de zienswijze onder a. van inspreker 3 in deze Nota van Beantwoording Inspraak en Overleg. Dat Exploitatiemaatschappij De Quack de kwaliteitsverbetering van het campingterrein en de geplande uitbreiding van het campingterrein tegelijkertijd oppakt juicht de gemeente juist toe.
- e. Volgens het onderzoeksrapport van Goudappel Coffeng zal de toename van verkeer ca. 400-600 extra bewegingen per etmaal bedragen. De Voorweg en Parkweg kunnen deze toename goed verwerken. Wat betreft parkeren blijkt uit de parkeerbalansberekening dat maximaal 282 parkeerplaatsen benodigd zijn, wanneer rekening wordt gehouden met onder andere dubbelgebruik. In het plan is ruimte voor maximaal 340 parkeerplaatsen. Er wordt dus voldaan aan de parkeernorm. Er is zelfs wat extra capaciteit opgenomen om het parkeren te kunnen faciliteren tijdens piekmomenten.
- f. In opdracht van de gemeente heeft Van Spronsen & Partners het marktonderzoek, welke door Exploitatiemaatschappij De Quack is ingediend, beoordeeld. Op grond van de beoordelingsresultaten wordt er door de gemeente niet getwijfeld aan de haalbaarheid van het plan.
- g. Verwezen wordt naar de beantwoording bij f. Wat betreft ongewenste functies wordt opgemerkt dat in het voorontwerp bestemmingsplan ongewenste functies, zoals seksinrichtingen, worden uitgesloten.
- h. Verwezen wordt naar de beantwoording bij f.

BIJLAGE 1: BRIEVEN OVERLEGINSTANTIES



30 AUG 2011

Kamer van Koophandel Rotterdam
Kantoor Rotterdam
Blaak 40
Postbus 450, 3000 AL Rotterdam
T (010) 402 77 77 F (010) 414 57 54
www.kvk.nl

2011/69312

Aan het college van burgemeester en wethouders
van de gemeente Hellevoetsluis
Postbus 13
3220 AA HELLEVOETSLUIS



ons kenmerk
RS-11.0631

uw kenmerk

datum
29 augustus 2011

betreffende
Voorontwerp Bestemmingsplan
Project Duinhoek

bijlagen

doorkiesnummer
(010) 402 7413

Geacht college,

Wij hebben met belangstelling kennisgenomen van het Voorontwerp Bestemmingsplan "Project Duinhoek". Wij hebben geen opmerkingen bij dit ontwerp.

Hoogachtend,

mr. P.W.F. Paijmans,
directeur Regiostimulering en International Business



provincie **HOLLAND**
ZUID

2011/09312



2011034134

Gemeente Hellevoetsluis
Ingekomen d.d.

16 SEP 2011

Directie Ruimte en Mobiliteit

Afdeling Ruimte, Wonen en Bodem

Contact

mw H.J.M. Tjauw Foe

T 070 - 441 69 18

hjm.tjauwfoe@pzh.nl

Postadres Provinciehuis

Postbus 90602

2509 LP Den Haag

T 070 - 441 66 11

www.zuid-holland.nl

Burgemeester en Wethouders
van HELLEVOETSLUIS

Datum

15 SEP. 2011

Ons kenmerk

PZH-2011-304907659

Uw kenmerk

Bijlagen

Onderwerp

Artikel 3.1.1 Bro; vooroverleg voorontwerp
bestemmingsplan 'Project Duinhoek'

Geacht college,

Ik heb kennis genomen van het bovengenoemde voorontwerpbestemmingsplan. Het plan geeft aanleiding tot de volgende reactie.

Het provinciale beoordelingskader is vastgelegd in de provinciale Structuurvisie en de verordening Ruimte. Het plan is op enkele punten niet conform dit beleid.

Het plan heeft onder andere betrekking op de uitbreiding en kwaliteitsverbetering van camping De Quack. Onderdeel hiervan is de realisatie van een complex met hotelappartementen en de vestiging van een health- en wellnesscenter.

Bezoekadres
Zuid-Hollandplein 1
2596 AW Den Haag

Op de functiekaart van de Provinciale Structuurvisie heeft onderhavig plangebied de aanduiding "Verblijfsrecreatiegebied". Onder deze aanduiding vallen campings en complexen van recreatiewoningen, alsmede de bijbehorende gemeenschappelijke voorzieningen.

Trans 8 en 9 en bussen
18, 22, 65 stoppen
dichtbij het
provinciehuis. Vanaf
station Den Haag CS is
het tien minuten lopen.
De parkeerruimte voor
auto's is beperkt.

Tijdens het ambtelijk vooroverleg over dit plan is van de zijde van provincie aangegeven dat de bij de camping behorende voorzieningen gericht moeten zijn op de verblijfsrecreanten. Functies die niet in hoofdzaak zijn gericht op recreanten, maar op de bewoners van het omliggende stedelijk gebied, worden beschouwd als stedelijke functies en zijn derhalve niet toelaatbaar.

De omschrijving van het begrip "verblijfsrecreatieve voorzieningen" in de planregels is onduidelijk en sluit stedelijke functies niet uit. Een voorbeeld: bowling kan een passende voorziening zijn, maar een groot zelfstandig bowlingcentrum hoort thuis in het stedelijk gebied van Hellevoetsluis.



Het begrip "functiegebonden horeca" is niet opgenomen in de begripsbepalingen. Een goede begripsomschrijving is noodzakelijk omdat de planregels onder meer een fastfoodrestaurant mogelijk maken. Een fastfoodrestaurant kan ook een zelfstandige stedelijke functie zijn.

In de Verordening Ruimte is bepaald dat recreatiewoningen in het buitengebied alleen toelaatbaar zijn in gebieden die op kaart 1 van de verordening zijn aangeduid als "verblijfsrecreatiegebied". Het terrein van camping De Quack is als zodanig aangeduid. Hotelappartementen beschouw ik als recreatiewoningen. In de verordening is tevens bepaald dat een goede landschappelijke inpassing noodzakelijk is. Gelet op de in het bestemmingsplan toegestane bouwhoogte van 21 meter, dient u hier nadrukkelijk aandacht aan te besteden. Een beeldkwaliteitsparagraaf kan daarbij een hulpmiddel zijn.

De vestiging van een health- en wellnesscenter is niet in overeenstemming met de Verordening Ruimte. Het centrum kan niet beschouwd worden als een verblijfsrecreatieve of kleinschalige recreatieve voorziening. Gedeputeerde Staten kunnen op grond van artikel 3, lid 2 van de verordening ontheffing verlenen voor omvangrijke intensieve overdekte dagrecreatie zoals een wellnesscenter, onder een aantal voorwaarden. Tijdens het ambtelijk vooroverleg is aangegeven dat een health- en wellnesscenter een passende aanvulling zou kunnen zijn op het voorzieningenpakket van camping De Quack en een goede toevoeging aan de recreatieve functie van Voome-Putten. Omdat er vergelijkbare initiatieven zijn, is afstemming met de omliggende gemeenten wenselijk. Alvorens u tot het indienen van een verzoek voor ontheffing overgaat, wordt overleg hierover gewenst geacht.

Conclusie

Het plan houdt op bovengenoemde punten onvoldoende rekening met het provinciaal belang. Ik verzoek u daarom het plan aan te passen.

Dit is een gecoördineerde reactie van alle betrokken directies van de provincie.

Hoogachtend,

de directeur van de directie Ruimte en Mobiliteit,
voor deze,

L.M.M. van Herpt

p.v. hoofd bureau Ontwikkeling en Realisatie

Deze brief is digitaal vastgesteld, hierdoor staat er geen fysieke handtekening in de brief.

Afschrift aan:

- De stadsregio Rotterdam
- De Vrom-inspectie

DATUM 01 SEP. 2011
UW E-MAIL VAN 26 augustus 2011

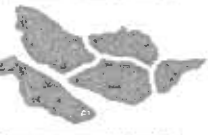
UW KENMERK
ONS KENMERK BL/U 1106711

CONTACTPERSOON M. Brouwer
DOORKIESNUMMER 088 974 33 74
E-MAILADRES m.brouwer@wshd.nl
AANTAL BIJLAGEN

2011/09312

INGEKOMEN NR. E1102866

ONDERWERP reactie op voorontwerpbestemmingsplan 'Project Duinhoek' te Hellevoetsluis



waterschap
Hollandse
Delta

- 2 SEP. 2011

Gemeente Hellevoetsluis
T.a.v. mw. C. Lemmert
Postbus 13
3220 AA HELLEVOETSLUIS



Geachte mevrouw Lemmert,

In het kader van de Wro-procedure heeft u ons per e-mail van 26 augustus 2011 in kennis gesteld van het voorontwerpbestemmingsplan 'Project Duinhoek' te Hellevoetsluis.

Het plan betreft de ontwikkeling van recreatieve voorzieningen nabij camping De Quack aan de Parkweg/Voorweg te Hellevoetsluis. Met betrekking tot de waterhuishouding wordt in het plan aandacht geschonken aan de wateropgaaf als gevolg van de toename aan verharding. Van belang is dat er een watersysteem komt wat goed doorspoelbaar wordt. Het risico van zoute kwel uit de ondergrond mag niet leiden tot verslechtering van de waterkwaliteit. Zo nodig moeten hiervoor adequate maatregelen worden getroffen.

Verder is het van belang dat toename van verkeersbewegingen rond het plangebied niet leiden tot verkeersonveilige situaties of onaanvaardbare verkeersdruk op de wegen van het waterschap.

Verder voldoet het plan aan onze uitgangspunten voor waterkwaliteit, waterkwantiteit, waterkeringen en wegen.

Omdat de aanleg van oppervlaktewater onder de reikwijdte van de Keur valt, is voor deze werkzaamheden een ontheffing van het waterschap nodig.

Wij hopen u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd. Voor verdere vragen kunt u contact opnemen met de heer M. Brouwer van het waterschap.

Hoogachtend,

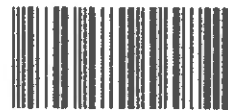
namens dijkgraaf en heemraden,

J.C.M. Zoon MBA
hoofd Juridische Zaken en Beleid a.i.

Handelsweg 100
2988 DC Ridderkerk
Postbus 4103
2980 GC Ridderkerk
088 974 30 00
088 974 30 01
www.wshd.nl
info@wshd.nl

- 8 SEP 2011

2011/09312

Gemeente Hellevoetsluis
De heer C. Lemmert
Postbus 13
3220 AA HELLEVOETSLUIS

2011032873

behandeld door: L.T.H. Schmetz
t: 0181-471189
e: grondgebied.vrom@brielle.nl
bijlage(n):Uw brief van uw kenmerk
30-8-2011ons kenmerk
11.0003739

Brielle, 5 september 2011

verzonden 7 SEP 2011

onderwerp: Ontwerpbest. Molshoek en voorontwerp
Duinhoek

Geachte mevrouw Lemmert,

U heeft ons in het kader van het wettelijk vooroverleg het voorontwerp van het bestemmingsplan 'Project Duinhoek' en het ontwerpbestemmingsplan 'Molshoek' toegezonden. Wij kunnen u mededelen dat wij geen op- en/of aanmerkingen hebben op het voorontwerp van het bestemmingsplan 'Project Duinhoek' en het ontwerpbestemmingsplan 'Molshoek'.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Brielle
namens dezen,

het hoofd van de afdeling volkshuisvesting, ruimtelijke ordening en milieu,

A. Wessels

Par:



gemeente Bernisse

Gemeente Hellevoetsluis
Ingekomen d.d.

12 SEP 2011

2011/09312

Burgemeester en wethouders van gemeente
Hellevoetsluis
Postbus 13
3220 AA HELLEVOETSLUIS



2011033104

Datum:
7 september 2011
Onze referentie:
11.0008094
Uw referentie:

Verzonden
- 9 SEP 2011

E-mail:
k.wierda@gemeentebornisse.nl
Uw brief van:
26 augustus 2011
Bijlage:

Onderwerp:
Voorontwerpbestemmingsplan
"Project Duinhoek"

Geacht college,

In het kader van de toezending van het voorontwerpbestemmingsplan "Project Duinhoek" op grond van het bepaalde in artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro), delen wij het volgende mede.

Inhoudelijk kunnen wij instemmen met het onderhavige voorontwerpbestemmingsplan. Het plan heeft geen gemeenteoverschrijdende gevolgen voor het grondgebied van de gemeente Bernisse.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd. Bij eventuele vragen kunt u contact opnemen met mevr. K. Wierda, middels telefoonnummer (0181) 667 284.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Bernisse,

de secretaris, ..

I. Jongelans (loco)

De burgemeester,

P.J. Bouvy-Koene

Adres
Gemeentehuisdijk Noord 25
3216 AG Abbenbroek

Contact
Tel.: 0181-667200
Fax: 0181-664324
info@gemeentebornisse.nl
www.gemeentebornisse.nl

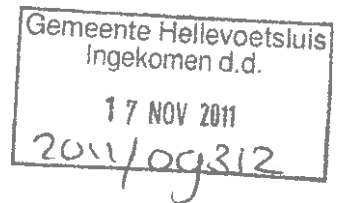


Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond

Portefeuille Risico- en Crisisbeheersing



2011042193



Postadres

Postbus 9154

3007 AD Rotterdam

Bezoekadres

Wilhelminakade 947

Rotterdam

Telefoon 010-4468 900

Telefax 010-4468 699

E-Mail Peter.van.veen@veiligheidsregio-rr.nl

Ons kenmerk 11uit15842/R&C/JT/PvV/DdG

Betreft Voorontwerp bestemmingsplan Duinhoek
Veiligheidsadvies: 3806/015

Datum 15 november 2011

Behandeld door P. van Veen

Gemeente Hellevoetsluis

College van Burgemeester en Wethouders

Postbus 13

3220 AA HELLEVOETSLUIS

Geacht College,

Op 26 augustus 2011 heeft mevrouw C. Lemmert, beleidsmedewerker RO, Afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling en Beleid van de gemeente Hellevoetsluis, in voorbereiding op het Voorontwerp bestemmingsplan Project Duinhoek, de Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond (VRR) verzocht hierop een advies uit te brengen. Aanvullend heeft op 12 oktober 2011 overleg plaatsgevonden met mevrouw B. Bruinsma en mevrouw C. Lemmert.

De afdeling Risicobeheersing van de VRR brengt in het kader van externe veiligheid advies uit over de verantwoording van het groepsrisico en de mogelijkheden voor hulpverlening en zelfredzaamheid.

Met betrekking tot het Voorontwerp bestemmingsplan van Project Duinhoek verwijs ik u allereerst naar de eerder voor het beoogde plangebied door de VRR afgegeven adviezen, namelijk het veiligheidsadvies 09uit09435 van 2 november 2009 'Ontwikkelingen camping de Quack' en het veiligheidsadvies 10uit11451 van 28 juni 2010 'Voorontwerp bestemmingsplan Quackpolder'.

De in voornoemde adviezen opgenomen adviespunten met betrekking tot externe veiligheid zijn na de beoordeling van het document 'Voorontwerp Bestemmingsplan Project Duinhoek' nog steeds actueel met betrekking tot externe veiligheid en het borgen daarvan. Aangezien borging in een bestemmingsplan wettelijk niet mogelijk is wordt in de toelichting op het bestemmingsplan wel verwezen naar een anterieure overeenkomst. Met betrekking tot het 'Voorontwerp Bestemmingsplan Project Duinhoek' wijs ik tevens op het volgende:

Volgens de tekst in paragraaf 5.1.6 zou sprake zijn van het aanleveren van propaan door middel van een gecoate tankwagen. Dat is niet correct. Uit informatie is gebleken dat slechts sprake is van LPG leveringen met gecoate tankwagens voor LPG tankstations in binnenstedelijk gebied. Voor de levering van propaan en/of butaan worden door de leveranciers geen gecoate tankwagens ingezet. Van reductie van de risico's en daarmee beperking van de effecten kan vooralsnog geen sprake zijn.

De VRR adviseert u om de volgende maatregel te treffen, teneinde de risico's te beperken en de zelfredzaamheid en de mogelijkheden voor de hulpverlening te vergroten:

1. De propaantank te saneren. Hierdoor is externe veiligheid niet meer relevant voor het bestemmingsplan Duinhoek en zijn aanvullende maatregelen niet meer noodzakelijk. De sanering van de propaantank kan middels een privaatrechtelijk overeenkomst c.q. convenant worden opgesteld. Daarin kan een datum worden vastgelegd met betrekking tot de saneringsdatum gekoppeld aan de datum van ingebruikname van het hotel.



Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond

Indien sanering van de propaantank toch niet mogelijk blijkt adviseert de VRR u bij de inrichting van het gebied rekening te houden met onderstaande punten:

2. Zeer kwetsbare functies (zoals een kinderdagverblijf) niet toe te staan binnen de 100% letaliteitcontour (90 meter) gerekend vanaf de propaantank.
3. Het vullen van de propaantank plaats laten vinden buiten de openingstijden van het kinderdagverblijf.
4. Wanneer het vullen plaatsvindt buiten openingstijden van het kinderdagverblijf zullen in het hotel meerdere mensen aanwezig zijn ten opzichte van een dagsituatie. De BHV organisatie van het hotel dient voorbereidt te zijn op mogelijke gevolgen van een incident met de propaantank.
5. Voor personen die aanwezig zijn op het kampeerterrein is vluchten de enige optie aangezien een camper, caravan en/of tent geen schuilmogelijkheid biedt bij een BLEVE of flash fire. Gasten van het kampeerterrein moeten dus geïnformeerd moeten worden op de mogelijke risico's van de propaantank. De eigenaar zal daarnaast bij een (dreigend) incident zorg moeten dragen voor het informeren en alarmeren van de kampeergasten. Hierbij is het van belang dat gasten weten welke richting zij moeten opvluchten.
6. Voor de aanwezige functies binnen het plangebied Duinhoek de (nood)uitgang(en) zodanig te situeren dat aanwezige personen veilig in tegengestelde richting van een incident met de propaantank kunnen vluchten. De zelfredzaamheid van aanwezigen wordt hiermee verbeterd en slachtoffers kunnen worden voorkomen. Daarbij is het van belang dat alle (nood)uitgang(en) in voldoende mate aansluiten op de bestaande infrastructuur binnen en buiten het plangebied.
7. Wanneer het plangebied Duinhoek behoort tot de inrichting van camping de Quack is vanuit jurisprudentie niet bekend wat de consequenties zijn voor het Voorontwerp bestemmingsplan Duinhoek. De wijze waarop dan omgegaan moet worden met het aspect externe veiligheid en de gegeven effectcontouren zal in die situatie door de gemeente in samenspraak met de DCMR en de eigenaar moeten worden afgewogen.

Naast de hierboven opgenomen adviespunten zal de afdeling OI&P van de Regionale Brandweer Rotterdam Rijnmond district Zuid-Hollandse Eilanden betrokken moeten worden bij de verdere invulling van de onderdelen bluswatervoorziening en bereikbaarheid.

Voor vragen of nadere toelichting kunt u contact opnemen met de heer P. van Veen, beleidsmedewerker van de afdeling Risicobeheersing van de VRR. Zijn telefoonnummer is 010-4468 948, e-mail: peter.van.veen@veiligheidsregio-rr.nl.

Met vriendelijke groet,

het Bestuur van de Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond,
namens deze,

Mw. drs. A.C. Trijselaar mpa,
Directeur Risico- en Crisisbeheersing.



Kopie:

- Mevr. C. Lemmert, beleidsmedewerkster RO, Afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling en Beleid, gemeente Hellevoetsluis
- Dhr. M. Kievit, ambtenaar rampenbestrijding, gemeente Hellevoetsluis
- Dhr. A.P. Groeneweg, Bureauhoofd Ruimtelijke Ontwikkeling, DCMR
- Dhr. W. Kooijman, Bureauhoofd Bureau Veiligheid, DCMR
- Dhr. T. Mans, Hoofd Brandveiligheid Regionale Brandweer Rotterdam Rijnmond District Zuid-Hollandse Eilanden.



"Wesselingh D. (Dieke)"
<d.wesselingh@gw.rotterdam.nl>

29-08-2011 15:02

Aan 'Claudia Lemmert <c.lemmert@hellevoetsluis.nl>

Cc "Gout de Kreek M. (Miranda)"
<m.goutdekreek@gw.rotterdam.nl>, "Schoonhoven A.
(Astrid)" <av.schoonhoven@gw.rotterdam.nl>

Bcc

Onderwerp RE: Voorontwerp bestemmingsplan Project Duinhoek
Hellevoetsluis - overleg ex artikel 3.1.1 Bro

Beste Claudia,

Hierbij de reactie van het BOOR op het ontwerpbestemmingsplan Project Duinhoek. Ook hier geldt dat ik in het kader van het wettelijk (voor)overleg per mail reageer, laat even weten als ik onze reactie ook op een andere wijze (schriftelijk?) kenbaar moet maken.

De archeologieparagraaf die het BOOR in januari 2011 heeft aangeleverd is correct overgenomen, alleen is ervoor gekozen om geen Waarde - Archeologie op te nemen in de regels. In de door ons aangeleverde paragraaf was hierin wel voorzien, omdat de regels gelden voor alle toekomstige bodemingrepen, en de conclusie van het uitgevoerde archeologisch onderzoek alleen gelden voor de specifieke bodemingrepen (bouw- en inrichtingsplan) die nu voorzien zijn. Uiteraard kan een vergunning voor die bodemingrepen zonder meer worden verleend (het vereiste rapport is aanwezig).

Ook omdat het projectbestemmingsplan binnen afzienbare tijd zal worden opgenomen in het gebiedbestemmingsplan verdient het de voorkeur om wel een dubbelbestemming archeologie op te nemen. Ik voeg hierbij nogmaals de regels zoals opgemaakt door ons in januari 2011. Tevens zou dan onder 5.2, pagina 42 (Conclusie) de volgende zinsnede weer moeten worden toegevoegd, na de eerste regel waarin staat dat geen voorzieningen hoeven worden getroffen om archeologische waarden te behouden of te ontzien: " Deze conclusie geldt echter alleen voor het nu voorliggende bouw- en inrichtingsplan, daarom is er voor toekomstige ingrepen in de regels wel een Waarde- Archeologie opgenomen."

vriendelijke groet,

Dieke Wesselingh

dr D. (Dieke) A. Wesselingh

Hoofd Beheer & Beleid

Bureau Oudheidkundig Onderzoek Rotterdam (BOOR)

Gemeentewerken Rotterdam

Ceintuurbaan 213b

3051 KC Rotterdam

telefoon: (010) 489 85 11

website: www.rotterdam.nl/boor

-----Oorspronkelijk bericht-----

Van: Claudia Lemmert [<mailto:c.lemmert@hellevoetsluis.nl>]

Verzonden: vrijdag 26 augustus 2011 10:12

Aan: Postbus.viruimtelijkeplannen@minvrom.nl; info@gemeentebarnisse.nl;
gemeente@westvoorne.nl; info@brielle.nl; gemeente@spijkenisse.nl;

wm.coljee.griffioen@mindef.nl; m.monkel@minez.nl; h.a.de.graaff@minlnv.nl; ro_west@gasunie.nl;

kennisgevingroplan@pzh.nl; info@cultureelerfgoed.nl; rorwszh@rws.nl;
ruimtelijkeplannen@wshd.nl; Wesselingh D. (Dieke); info@veiligheidsregio-rr.nl; info@recron.nl;
secretaris@topvoorne.nl; info@cittaromana.com; weergors@pn.nl;
g.degroot@natuurmonumenten.nl; gzh@pzh.nl; info@rotterdam.kvk.nl;
info@secretaresse-interim-service.nl

Onderwerp: Voorontwerp bestemmingsplan Project Duinhoek Hellevoetsluis - overleg ex artikel 3.1.1 Bro

Geachte heer, mevrouw,

Op 16 augustus 2011 heeft het college van burgemeester en wethouders van Hellevoetsluis ingestemd met het voorontwerp bestemmingsplan Project Duinhoek. Dit voorontwerp bestemmingsplan heeft betrekking op de verplaatsing en uitbreiding van de voorzieningen van Camping De Quack, alsmede realisatie van een hotel en een health & wellnesscomplex.

In het kader van het wettelijk overleg heeft u de gelegenheid een eventuele reactie kenbaar te maken; tot uiterlijk 6 oktober 2011 kunt u een reactie kenbaar maken. De kennisgeving, de communicatienotitie, het voorontwerp bestemmingsplan en de daarbij behorende documenten zijn in deze mail opgenomen.

- [Kennisgeving](#)
- [Communicatienotitie](#)
- [Voorontwerp bestemmingsplan](#)
- [Bijlageboek voorontwerp](#)
- [Planverbeelding](#)

Mocht u bovenstaande gegevens niet kunnen raadplegen dan verwijs ik u naar www.ruimtelijkeplannen.nl en www.hellevoetsluis.nl

Met vriendelijke groeten,

Claudia Lemmert
Beleidsmedewerkster RO

Gemeente Hellevoetsluis
Afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling en Beleid
Postbus 13
3220 AA Hellevoetsluis
Telefoon 0181 330476
Fax 0181 330429
Email gemeente@hellevoetsluis.nl

Disclaimer

Op alle aanbiedingen, opdrachten en overeenkomsten met betrekking tot de levering van goederen en/of diensten aan Gemeente Hellevoetsluis zijn de [algemene inkoopvoorwaarden Gemeente Hellevoetsluis](http://www.hellevoetsluis.nl/voorwaarden.html) van toepassing. Zie <http://www.hellevoetsluis.nl/voorwaarden.html>.

Dit bericht met eventuele bijlagen is vertrouwelijk en uitsluitend bestemd voor de geadresseerde . Indien u niet de bedoelde ontvanger bent , wordt u verzocht de afzender te waarschuwen en dit bericht met eventuele bijlagen direct te verwijderen en /of te vernietigen. Het is niet toegestaan dit bericht en eventuele bijlagen te vermenigvuldigen , door te sturen, openbaar te maken, op te slaan of op andere wijze te gebruiken. Gemeente Hellevoetsluis accepteert geen verantwoordelijkheid of aansprakelijkheid voor schade die voortvloeit uit de inhoud en /of de verzending van dit bericht .

Dit bericht is uitsluitend ter informatie. Vindt u het bericht onduidelijk, dan kunt u altijd vragen om een toelichting. Wij verzoeken u het bericht te verwijderen, indien u niet de geadresseerde bent. Wilt u ons dat ook berichten?



- PBP2010048 Hellevoetsluis Project Duinhoek regels .doc

**BIJLAGE 2: VERSLAG INFORMATIEBIJEENKOMST CONCEPTPLANNEN UITBREIDING
CAMPING DE QUACK**

Informatiebijeenkomst herontwikkeling camping De Quack en omgeving
3 november 2008, inloop vanaf 19.30 uur
aanvang bijeenkomst 20.00 uur, Raadszaal gemeentehuis.

R. Brouwers

Gespreksleider

Panel:

H. Joosten, wethouder
L. van Prooijen, wethouder
A. Martinus
S. Komala
A. Gregoire
C. Lemmert
K. Heemskerk
J. Wijnbeek

portefeuillehouder Ruimtelijke Ordening, Milieu
portefeuillehouder Economie, Toerisme & Recreatie
eigenaar Camping de Quack
Atelier Walvis
Atelier Walvis
gem. Hellevoetsluis, afd. BRM, projectleider
gem. Hellevoetsluis, afd. OPM
gem. Hellevoetsluis, notuliste

Een 50-tal belangstellenden.

Opening

Om 20.00 uur opent de heer Brouwers de bijeenkomst en geeft aan dat deze avond geen inspraakavond betreft maar een discussiebijeenkomst betreffende het te presenteren plan. De naar voren gebrachte punten zullen waar mogelijk en relevant, worden meegenomen in het kader van de verdere ontwikkeling van het plan.

Aansluitend heet wethouder Joosten alle aanwezigen welkom en zet in het kort de totstandkoming van de betreffende plannen uiteen. Ook geeft hij aan dat het college instemt met het te presenteren plan. Wethouder Van Prooijen meldt blij te zijn met de grote belangstelling. Het op een hoger plan brengen van toerisme en recreatie zal een stimulans zijn voor de werkgelegenheid. In de nieuwe nota Toerisme en Recreatie komen de punten water, cultuur en groen specifiek aan de orde waar het gaat om de totale recreatieve zone tussen Vesting en Haringvliet. Doel is om de kwaliteit voor de toerist te verbeteren door aantrekkelijke slecht-weervoorzieningen te creëren in combinatie met respect voor de natuur. Het is verheugend dat er ondernemers zijn die mee willen werken aan uitbreiding en verhoging van de kwaliteit. Ook op provinciaal niveau wordt gezocht naar dergelijke ontwikkelingsplannen.

De heer Brouwers stelt vervolgens de panelleden voor en geeft het verloop van de avond aan. Men heeft gelegenheid om tijdens de presentatie en in de pauze de reactieformulieren in te vullen. De daarop gestelde vragen worden door hem in de pauze geïnventariseerd en zullen, zo mogelijk, na de pauze door het panel beantwoord worden. Voor zover dat niet gaat zal later schriftelijke beantwoording plaatsvinden. Diegenen die de presentielijst hebben ingevuld ontvangen een verslag van de bijeenkomst.

Presentatie plan door S. Komala en A. Gregoire van Atelier Walvis

Mevrouw Komala stelt de heer Gregoire en zichzelf voor en zet uiteen waar het plan over gaat en de onderdelen waaruit de presentatie is opgebouwd; de gemaakte keuzes tijdens het planproces, de landschapvisie, de inrichtingssuggesties van Voorweg-noord en de voorgestane inrichting van het perceel Land van 't Mannetje/project Duinhoek. Beiden verzorgen genoemde presentatie.

Na afloop worden beiden door de heer Brouwers bedankt.

De daaropvolgende pauze biedt tevens gelegenheid tot het bekijken van het plan middels plattegronden en een aanwezige foto-impressie.

Om 21.15 uur wordt de bijeenkomst hervat. Voor alle duidelijkheid herhaalt de heer Brouwers de eerder gemaakte opmerkingen met betrekking tot de beantwoording van de vragen.

Beantwoording vragen

Bestemming/invulling noordkant van Voorweg

Het gebied Voorweg-noord krijgt de bestemming natuurontwikkeling in combinatie met recreatieve voorzieningen waar allerlei soorten activiteiten kunnen plaatsvinden. Daar de inrichting van het gebied een schets betreft is aangaande de inrichting niets definitief bepaald maar een enkel evenement wordt niet uitgesloten.

Op het verzoek 'evenement' nader te definiëren is het antwoord: bv. jamboree, concert maar duidelijk eenmalige activiteiten en een enkele keer per jaar. Daar natuurwaarden een belangrijk gegeven zijn, dient voorzichtig met het gebied te worden omgegaan.

Op de vraag door wie het plan ontwikkeld wordt kan nog geen definitief antwoord worden gegeven. Men is in gesprek met het recreatieschap VPR, Natuurmonumenten en stichting De Quack. Ook is nog niet duidelijk hoe een en ander beheerd gaat worden. Subsidies dienen eveneens nog geregeld te worden. De gemeente is regievoerder.

Bouwhoogte hotel

Uitgegaan wordt van een maximum hoogte van 23 m. (hotel) waarbij het aantal bouwlagen 6-7 zal bedragen. Bepaling voor de hoogte van het volume wordt geleid door de hoogte van de aanwezige beplantingshoogte op het campingterrein en het duinstruweel op de duinen, op dit moment. Deze is beeldbepalend voor het hele gebied. Het aanwezige groen op het campingterrein is nog niet volwassen en zal nog groeien, in hoogte toenemen en met de nieuwe plannen wordt er een substantiële hoeveelheid nieuw groen aangeplant. Een belangrijke randvoorwaarde is het maken van compacte massa's. Het hotel is compact en dit betekent hoogte creëren en niet een groot plat bouwvlak van formaat. Men twijfelt aan de in tact blijvende zichtbaarheid van de duinen.

Aangezien het huidige bestemmingsplan deze hoogte niet toestaat zal een nieuw bestemmingsplan worden ontworpen.

Doelgroep hotel

Ook is door het verblijf van Poolse werknemers in Città Romana, men bang dat deze ontwikkeling zich op camping De Quack en in het geplande hotel zal voordoen.

Wethouder Joosten benadrukt dat recreatiewoningen niet permanent bewoond mogen worden. De heer Martinus stelt dat men zich richt op recreanten - met name senioren - en niet op zakelijke toeristen; geen zakelijke toeristen in het geplande hotel. Er wordt een duidelijke keuze gemaakt voor studio's in combinatie met andere geboden faciliteiten.

De investering is doorberekend op behoefte en haalbaarheid. Het tegengaan van het verblijf van werknemers op de camping wordt voorgestaan en via wetgeving aangepakt. Het huidige beleid gaat uit van sluiting van de camping tussen november en april en moet hiertoe ook bijdragen. Nu is het juiste moment van het maken van een kwaliteitsverbetering.

Parkeren en rust

Betreffende het aantal geconstateerde verkeersbewegingen (400-600) is onderzoek gedaan naar de consequenties door het bureau Goudappel Coffeng. De totale infrastructuur blijkt de veranderingen goed aan te kunnen. De verkeerskundige van de gemeente is het met deze constatering eens. De vraag wordt gesteld hoe de plannen zich verhouden tot een gemeentelijk beleidsstuk, waarin gesteld is dat extra mobiliteit en verstening van het buitengebied moet worden tegengegaan.

Wethouder Joosten verduidelijkt dat de gemeente graag medewerking wil verlenen aan verbetering van de slechtweeraaccommodatie en een betere toeristische ontwikkeling dan tot op heden. Dit houdt in dat door het realiseren van welke plannen ook, de polder niet blijft zoals voorheen. Het voorliggende plan betekent kiezen voor toeristische en economische redenen en tegelijkertijd voor enige verstening maar het blijft een goede invulling. Het college acht invulling als zodanig acceptabel hetgeen bij eerdere plannen, welke zorgden voor een te grote verkeersaantrekkende werking, niet het geval was.

Wordt er opgetreden tegen de permanente bewoning van recreatiewoningen en de zich daardoor manifesterende verkeerspieken 's morgens en 's avonds? Jazeker. Echter, als werknemers tijdelijk gebruik maken van deze woningen betreft het geen permanente bewoning en kan de gemeente hier niet tegen optreden.

Wethouder Joosten stelt dat iedereen aan de beurt komt om te worden nagetrokken waar het permanente bewoning betreft.

De heer Martinus antwoordt op de vraag betreffende de mogelijkheid tot ondergronds parkeren dat dit een onbetaalbare oplossing is. Mevrouw Komala verduidelijkt dat men daarom zeer zorgvuldig gekozen heeft voor verdiept parkeren in het groen. Zij licht dit nader toe.

Maatregelen zijn reeds genomen om overlast m.b.t. parkeren door campinggasten op de Duinweg te voorkomen door verplaatsing van de entree van de camping naar de Parkweg en alleen parkeren op de camping toe te staan. Dit geldt ook voor bezoekers welke zich dienen te melden.

Met Natuurmonumenten wordt overleg gevoerd inzake het behoud van de overgang naar de Duinweg. Gesteld wordt dat de toegangsweg van de recreatiewoningen aan de Parkweg niet is meegenomen in de extra verkeersbewegingen maar wel de belasting ondervindt. De heer Martinus zegt een nader gesprek met de desbetreffende persoon toe.

Groen

Wie garandeert de groenvoorziening en hoe controleert men de realisatie ervan? Dit is volgens wethouder Joosten de exploitatiemaatschappij. In een overeenkomst met de Exploitatiemaatschappij zal de realisering van de groenvoorziening worden vastgelegd.

De heer Martinus geeft aan dat het voorliggende beplantingsplan wordt gerealiseerd. Er zal worden gezorgd voor kwalitatief goede beplanting en het gebied zal zorgvuldig worden beheerst en beheerd. Wel wordt erop gewezen dat heel grote bomen een moeilijker start hebben dan minder grote bomen. De inrichtingssuggestie en uitgangspunten voor het gebied Voorweg-noord dienen nog verder ontwikkeld te worden.

Kampeervoorzieningen

Deze zijn met name bedoeld voor de recreanten; voor mensen van buiten de camping en zeker voor kinderen, zijn de voorzieningen ook toegankelijk.

Energie

Onderzocht wordt of de gasleiding ter plaatse van het voormalig asielzoekerscentrum doorgetrokken kan worden. Als de mogelijkheid daartoe bestaat zal dit ook een voordeel zijn voor onder meer de Voorweg.

Duinen

Natuurmonumenten hecht veel waarde aan de inrichting van Voorweg-noord als buffergebied voor de duinen. Door natuur te ontwikkelen in combinatie met recreatieve voorzieningen zullen de duinen worden ontlast.

Opgemerkt wordt dat het belang van Natuurmonumenten niet strookt met de door hen verzonden brief aangaande het parkeerterrein Duinweg.

Aangegeven wordt dat Natuurmonumenten zitting heeft in de Stuurgroep en zich verbonden heeft aan het gepresenteerde plan. Ook de inrichtingssuggesties van Voorweg-noord zijn in samenspraak met Natuurmonumenten ontwikkeld. Tevens is door hen actief meegedacht over de beplanting van de Duinweg.

Betreffende de duinovergang wordt opgemerkt dat deze normaal onderhouden blijft waardoor de doortocht gegarandeerd blijft voor de belanghebbenden. Ten aanzien van de parkeerplaats wordt opgemerkt dat eventuele verplaatsing vooralsnog niet aan de orde is.

De heer Martinus antwoordt op de vraag over het gescheiden houden van het binnen- en buitengebeuren van de camping (heg Duinweg) dat dit goed zal worden aangepakt.

De heer Martinus geeft desgevraagd aan dat de gasten van de camping gebruik kunnen maken van de voormalige entree van de camping aan de Duinweg om het strand te kunnen bereiken. Het betreden van de camping via de Duinweg door onbevoegden zal worden tegengegaan.

Wat betreft de sloop van recreatiewoningen in de groenzone aan de Duinweg geeft de heer Martinus aan dat de sloop reeds heeft plaatsgevonden en de overige recreatiewoningen in de groenzone mogen blijven staan.

Na deze vragen memoreert de heer Brouwers nogmaals de gemaakte afspraken en punten uit het plan waarna om 22.25 uur door hem onder dankzegging de bijeenkomst wordt afgesloten.