

Notitie behandeling zienswijzen en ambtshalve aanpassingen bestemmingsplan 'Camping De Fazant Ellemeet'

Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan 'Camping De Fazant Ellemeet' heeft van 23 juli 2012 tot en met 3 september 2012 ter inzage gelegen in het gemeentehuis. Gedurende deze periode heeft een ieder schriftelijk of mondeling zienswijzen kenbaar kunnen maken.

1. Zienswijzen

In het kader van de terinzagelegging zijn 5 zienswijzen ingebracht door de volgende reclamanten:

1. Arag Rechtsbijstand uit Roermond namens reclamant, Schelpweg 21, 4323 TB Ellemeet (ingekomen 21 augustus 2012, en aanvulling 3 september 2012)
2. Reclamant, Lokkersweg 2, 4321 TL Kerkwerpe (ingekomen 29 augustus 2012)
3. DAS Nederlandse Rechtsbijstandverzekeringmaatschappij N.V. uit Amsterdam namens reclamanten, Schelpweg 19, 4323 TB Ellemeet (ingekomen 30 augustus 2012, en aanvulling 21 september 2012)
4. Vereniging Stad en Lande van Schouwen-Duiveland, postbus 70, 4300 AB Zierikzee (ingekomen 3 september 2012)
5. Reclamant, Elkerzeeseweg 77, 4322 NA Scharendijke (ingekomen 5 september 2012, en aanvulling 10 september 2012)

2. Ontvankelijkheid

Alle reclamanten hebben hun zienswijze ingevolge artikel 3.8 lid 1 van de Wet op de ruimtelijke ordening tijdig ingediend, zodat de zienswijzen ontvankelijk zijn.

3. Samenvatting en beantwoording zienswijzen

Hierna hebben we de zienswijzen samengevat. Dit betekent niet dat de onderdelen van de zienswijze die niet expliciet worden genoemd, niet bij de oordeelsvorming worden betrokken. De ingediende zienswijzen hebben we in het geheel beoordeeld. Aansluitend formuleren we onze conclusie.

3.1 Arag Rechtsbijstand uit Roermond namens reclamant, Schelpweg 21, 4323 TB Ellemeet (ingekomen 20 augustus 2012, en aanvulling 3 september 2012)

Reactie

Reclamant is woonachtig op het adres Schelpweg 21 te Ellemeet en heeft Arag opdracht gegeven de volgende reactie in te dienen op het ontwerpbestemmingsplan.

De volgende punten worden stapsgewijs behandeld:

- **A. Inspraakreactie op voorontwerpbestemmingsplan**
- **B. Alternatief plan**

A. Inspraakreactie op voorontwerpbestemmingsplan

Op het voorontwerpbestemmingsplan heeft reclamant namens Arag eerder een inspraakreactie (ingekomen 18 januari 2012) ingediend. Reclamant wenst de inhoud hiervan als herhaald en ingelast te beschouwen. Hieronder staat deze inspraakreactie beschreven. (cursief gedrukt is de 'oude' tekst, te weten de inspraakreactie van 18 januari 2012).

Arag Rechtsbijstand uit Roermond namens reclamant, Schelpweg 21, 4323 TB Ellemeet (ingekomen 18 januari 2012)

Reactie

Reclamant is woonachtig op het adres Schelpweg 21 in Ellemeet en heeft Arag Rechtsbijstand opdracht gegeven de volgende reactie in te dienen op het voorontwerpbestemmingsplan. In het algemeen wordt aangegeven dat men niet zozeer tegen de plannen van de uitbreiding van de camping is als wel tegen de wijze waarop deze worden uitgevoerd. Bij de uitbreidingsplannen is namelijk onvoldoende rekening gehouden met de

belangen van omwonenden. Men is van mening dat er onvoldoende afstand gehouden is tot de woning van reclamant, er sprake is van onvoldoende groen, de verkeersaantrekkende werking onvoldoende onderzocht is en ten slotte heeft de keuze voor deze uitvoering tot gevolg dat het woon- en leefklimaat van reclamant en zijn gezin onevenredig wordt aangetast.

Hieronder wordt op deze afzonderlijke punten ingegaan.

Afstand

Op basis van de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' dient te worden beoordeeld of die in het plangebied te realiseren functies een belemmering betekenen of van invloed zijn op wonen in de directe omgeving van het plangebied, dan wel dat functies in de omgeving van invloed zijn op de realisering van de gewenste functies. Vakantiecentra, campings e.d. vallen volgens de VNG-brochure "Bedrijven en milieuzonering" onder categorie 3.1. De grootste afstand die hier bij hoort, is 50 meter t.a.v. geluid. De woning van reclamant staat van alle omliggende woningen, het dichtst bij de camping. De afstand tussen de woning van reclamant en de grens van de functie Recreatie - Verblijfsrecreatie bedraagt slechts 25 meter. Er moet daarom worden geconcludeerd dat de afstand die thans in acht is genomen, onvoldoende en in strijd met de VNG-Publicatie is.

Geluid

Er is een akoestisch onderzoek verricht, echter hierin is de geluidsbelasting op de woningen van de omwonenden niet meegenomen. Het onderzoek richt zich enkel op het woon- en leefklimaat van de recreant en de eigenaar.

Groen

Daarbij komt ook nog dat veel groen gaat verdwijnen en dat thans onvoldoende aandacht is voor de het inplannen van groenvoorzieningen.

Verkeer

Reclamant vreest voorts voor een onevenredige verkeerstoename. Uit het voorontwerp blijkt niet dat hier door een onafhankelijke deskundige onderzoek naar is gedaan. Gelet op het voorgaande moet worden geconcludeerd dat sprake is van onzorgvuldig onderzoek naar geluid en verkeer. Tevens moet worden geconcludeerd dat het huidige plan zich niet verdraagt met het evenredigheidsbeginsel.

Aantasting woon- en leefklimaat

Het onderliggende plan heeft tot gevolg dat reclamant onevenredig in zijn belangen wordt getroffen. De toename van het aantal standplaatsen heeft tot gevolg dat het gebruik aldaar (in de zomer) enorm intensificeert. De thans nog rustige, landelijke en groene omgeving wijzigt en wordt vele malen drukker en onrustiger. Reclamant vreest voor een onevenredige aantasting van zijn rust en privacy. Dit geldt te meer gelet op de geringe afstand vanaf zijn woning tot daar waar de camping thans is gepland.

Alternatieve oplossing

Reclamant staat ervoor open om mee te denken over een alternatieve oplossing (zie figuur 1), zodat de door de initiatiefnemer gewenste uitbreiding toch plaats kan vinden maar waarbij ook voldoende rekening wordt gehouden met de belangen van het woon- en leefklimaat van reclamant en zijn gezin. In dit alternatief is een extra groenstrook aangebracht tussen de woning en de camping en vindt de uitbreiding naar het zuiden toe plaats. Reclamant stelt voor dat deze extra groenvoorziening wordt ingevuld met alternatieve gewassen, welke aan de zijde van cliënt laag beginnen.



Figuur 1: Alternatieve oplossing – Visie Reclamant, Schelpweg 21 Ellemeet.
(Bron: Reclamant, 2012)

B. Alternatief plan

Situering camping

Reclamant is niet zozeer tegen de plannen van de uitbreiding, alswel tegen de wijze waarop de waarop deze worden uitgevoerd. Reclamant is van mening dat bij de plannen namelijk onvoldoende rekening is gehouden met de belangen van omwonenden.

Er is weinig afstand gehouden met de woning van reclamant, en is de invulling van het gehele plan, en in het bijzonder van het omliggende groen, van groot belang.

De gemeente erkent dit ook, hetgeen blijkt uit de inspraakreactie zoals door reclamant naar voren is gebracht. In deze inspraakreactie staat onder meer vermeld dat: *“Wel zijn wij van mening dat de specifieke invulling van de groenvoorzieningen voor het uitzicht vanuit de woning Schelpweg 21 beter kan”*.

Uitzicht

Reclamant is blij dat de gemeente zijn bezwaren begrijpt. Echter de invulling die vervolgens wordt gegeven aan het verbeteren van het uitzicht, kan reclamant zich niet in vinden. Daarom heeft reclamant een alternatief plan voorgelegd (zie figuur 2). Reclamant is van mening dat met de invulling van dit door hem ingebrachte alternatieve plan sprake is van aanmerkelijk minder bezwaren voor de omwonenden.



Figuur 2: Voorstel Reclamant (september 2012)
 (Bron: Reclamant - IOB, 2012)

De bossage waar in het voorontwerp nog vanuit werd gegaan, wordt in het ontwerp vervangen door een bomenrij. De gemeente gaat er hierbij vanuit dat met de bomen het uitzicht voor reclamant wordt behouden. Reclamant betwist dit en is het niet eens met deze invulling. Hij verwacht dat met de bomenrij zijn uitzicht in het geheel niet gewaarborgd is. Met name zomers wanneer de bomen vol bladeren zitten, ziet reclamant niet in hoe de bomen zijn uitzicht zouden behouden. Veel beter voor het handhaven van het uitzicht zou het zijn als het groen zou worden ingevuld met alternatieve gewassen, welke laag blijven.

Entree

Reclamant heeft in zijn nadere aanvullende zienswijze een wijziging aangebracht. Zijn wens is nu dat de in- en uitrit aan de Weelweg (noordzijde) de voorkeur heeft, en dat die aan de Schelpweg komt te vervallen.

Beantwoording

A. Inspraakreactie op voorontwerpbestemmingsplan

Hieronder staat cursief aangegeven onze eerdere reactie op de inspraak van het voorontwerpbestemmingsplan. Onze huidige reactie op de ingediende zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan is niet-cursief aangegeven.

Afstand

Vanuit de VNG-publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering geldt in casu een grootste richtafstand van 50 meter ten aanzien van het aspect geluid. Deze afstand wordt gehaald omdat de afstand tussen de dichtstbijzijnde bebouwing onderling minimaal 50 meter is. Deze bedraagt namelijk 50,3 meter. Bij de planvorming is daar specifiek rekening mee gehouden. Daarnaast worden de dichtstbijzijnde standplaatsen zo gesitueerd dat deze met de rug naar de woningen komen te staan; hetgeen minder (geluids-)overlast veroorzaakt naar de woningen van derden. Ondanks dat de minimale richtafstand conform de VNG brochure in acht wordt genomen, wordt daarnaast ook door de groene landschappelijke inpassing rondom de camping het woon-en leefklimaat van de (burger-)woningen meer gewaarborgd. Wel willen wij het ontwerpbestemmingsplan aanpassen om het gebied tussen de geplande kampeermiddelen / kampeerhuisjes en de woningen aan de Schelpweg om te zetten van een

recreatieve bestemming naar een bestemming Groen. Op deze manier wordt via het bestemmingsplan geregeld dat recreatief gebruik en bebouwing daar niet mogelijk is.

Specifiek willen wij aangeven dat momenteel de dichtstbijzijnde standplaats op enkele meters van de woning Schelpweg 21 is gelegen. In het kader van de totale planontwikkeling wordt de minicamping, camping 't Lantaarntje met 8 eenheden waar deze dichtstbijzijnde standplaats onderdeel van is, in zijn totaliteit wordt verwijderd. Dat betekent dat de feitelijke afstand tussen de woning Schelpweg 21 en de dichtstbijzijnde standplaats verruimd wordt. Het woon- en leefklimaat wordt hierdoor verbeterd. De verbeelding van het bestemmingsplan wordt aangepast.

De verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan is hierop dus al aangepast.
Het bestemmingsplan wordt op dit onderdeel (dus) niet meer aangepast.

Geluid

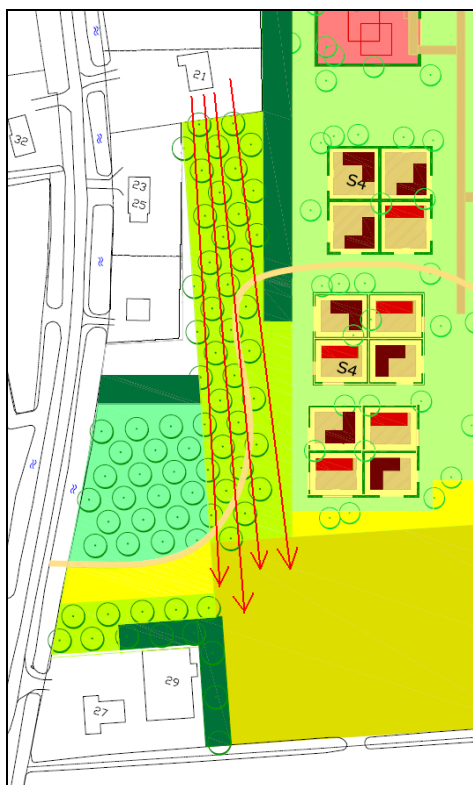
Het akoestisch onderzoek is verricht in verband met de nabije ligging van de rijksweg N57. Hierin hoeven de bestaande woningen (zoals de Schelpweg 21) niet te worden meegenomen. Het bestemmingsplan wordt op dit punt niet aangepast.

Het bestemmingsplan wordt op dit onderdeel niet aangepast.

Groen

Bij de planontwikkeling is uitvoerig gekeken met diverse instanties, te weten Provincie, Gemeente, Landschapsarchitect Bosch & Slabbers en het Kwaliteitsteam Buitengebied, hoe de camping het best landschappelijk en groen kan worden ingepast. Door de uitbreiding van de camping wordt bestaand groen onttrokken, en wordt rondom de camping nieuw groen aangebracht. In totaliteit wordt veel meer groen aangebracht dan dat onttrokken wordt. Daarbij is het invullen van groen aan de buitenste randen van groot belang omdat zo de standplaatsen zoveel als mogelijk aan het zicht van buitenaf worden onttrokken. Er is daarom bewust bij de planontwikkeling gekozen om, onder andere tussen de woning Schelpweg 21 Ellemeet en de uitbreiding van de camping, een (landschappelijke inpassings-) strook met de bestemming 'groen' toe te passen.

Wel zijn wij van mening dat de specifieke invulling van de groenvoorzieningen voor het uitzicht vanuit de woning Schelpweg 21 beter kan. In het voorontwerpbestemmingsplan is nog uitgegaan van bossage, waarvan de hoogte in principe onbeperkt zou kunnen worden. Vandaar dat wij de specifieke groene invulling binnen de bestemming 'Groen' willen aanpassen, zodanig dat het uitzicht vanuit de woning Schelpweg 21 op het buitengebied zoveel mogelijk behouden blijft. Concreet betekent dat, dat wij samen met initiatiefnemer, een landschapsarchitect en de Provincie hebben gezocht naar een juiste invulling die recht doet aan de totale planontwikkeling van de camping, en recht doet aan het vrije uitzicht bij de woning Schelpweg 21 Ellemeet. Wij willen grotendeels afzien van bossage (zoals aangegeven in voorontwerpbestemmingsplan) en ter plaatse een boomweide aanleggen. De bomen worden zo gesitueerd dat zij in zichtlijnen worden opgesteld. Tevens worden dit hoge bomen waardoor de stam van de boom op ooghoogte alleen zichtbaar is. Het vrije uitzicht vanuit de woonkamer van de woning Schelpweg 21 wordt zo grotendeels gehandhaafd. Dit resulteert dan in het volgende nieuwe ontwerp (Zie figuur 3). In Figuur 4 wordt een sfeerbeeld weergegeven.



Figuur 3: Uitzicht vanuit woning Schelpweg 21 Ellemeet. Rode pijlen geven zichtlijnen tussen de bomenrijen weer.
(Bron: Bosch & Slabbers, 2012)



Figuur 4: Referentiebeeld – situering bomenrijen
(Bron: Bosch & Slabbers, 2012)

Echter na het aangepaste inrichtingsplan opgenomen in het ontwerp heeft vervolgoverleg plaatsgevonden. Voor wat betreft het aspect 'groen' heeft de gemeente samen met initiatiefnemer en reclamant gezocht naar een voor alle partijen wenselijke oplossing. Geconcludeerd kan worden dat lage beplanting daar voor allen acceptabel is. Dat betekent dat van de voorgestelde boomweide wordt afgezien. Met de partijen zijn we overeengekomen dat een dierenweide (n.b. geen kinderboerderij) daar een gewenste invulling is. Het lage

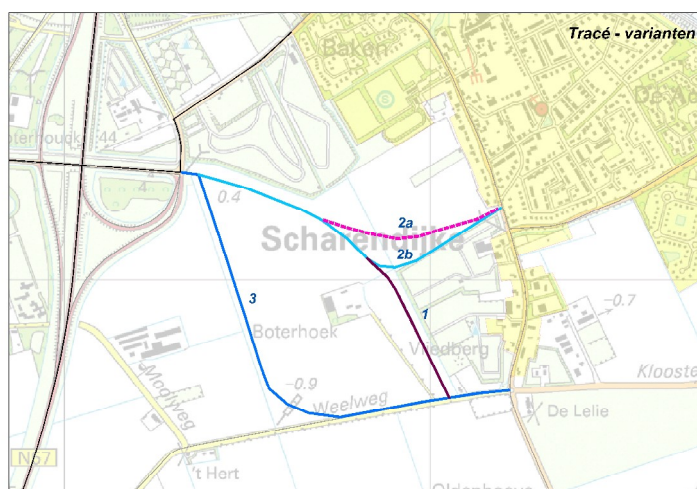
groen wordt dan op een natuurlijke manier onderhouden door bijvoorbeeld geitjes die daar op grazen.

Het inrichtingsplan zal worden aangepast.

Dit betekent dat de regels van het bestemmingsplan ook worden aangepast.

Verkeer

Wij zijn van mening dat de uitbreiding van de camping verkeerstechnisch mogelijk is op het bestaande wegennet, en dat tevens geen onevenredige verkeerstoename zal plaatsvinden. Bij wet is niet bepaald dat een onafhankelijk deskundige hier onderzoek naar hoeft te doen. Op het gebied van verkeer kunnen wij zelf adviseren vanwege de verkeersdeskundigheid. Ten overvloede willen wij aangeven dat vanwege de ligging aan de N57, de camping zeer goed bereikbaar is. Daarnaast wordt in 2015 de laatste (derde) fase van de Recreatieverdeelweg, het zogeheten Waterloo-tracé, aangelegd (zie figuur 5).



Figuur 5: Recreatieverdeelweg derde fase – Gekozen tracé: nr 3 (Waterlooptracé)
ligging van de camping is links onderin bij de Weelweg.
(Bron: Gemeente Schouwen-Duiveland, 2011)

De verwachting is dat het verkeer naar en afkomstig van camping De Fazant zoveel als mogelijk van deze nieuwe weg gebruik zal maken. Dat is de meest logische route in verband met de ontsluiting op de doorgaande routes. Het verkeer van en naar de camping zal naar verwachting nog minder gebruik maken van de route langs de woningen aan de Schelpweg, waardoor de verkeersdruk ter plaatse zal afnemen.
De toelichting van het bestemmingsplan wordt op dit punt aangepast.

De toelichting van het ontwerpbestemmingsplan is hierop dus al aangepast.
Het bestemmingsplan wordt op dit onderdeel (dus) niet meer aangepast.

Aantasting woon- en leefklimaat

Onder meer met verwijzing naar voornoemde behandelde punten komen wij tot de conclusie dat de totaalontwikkeling van de camping niet zal zorgen voor een vermindering van het woon- en leefklimaat ter plaatse. Nogmaals willen wij aangeven dat de dichtstbijzijnde standplaats momenteel op enkele meters van de woning Schelweg 21 is gelegen. Deze standplaats en alle overige standplaatsen van minicamping 't Lantaarntje worden in het kader van de totale planontwikkeling van camping De Fazant verwijderd. Ons inziens zal het woon- en leefklimaat er op vooruit gaan.
Het bestemmingsplan wordt op dit punt niet aangepast.

Het bestemmingsplan wordt op dit onderdeel niet aangepast.

Alternatieve oplossing

De voorgedragen oplossing doet naar onze mening afbreuk aan de totale planontwikkeling. De voorgestelde vorm van de camping wordt op deze manier een losstaand element in het

landschap. Dit doet afbreuk aan de ruimtelijke planvorming en de onderliggende ruimtelijke gedachte; te weten het samenvoegen van meerdere kampeerterreinen in één gezamenlijk integraal plan waardoor een betere landschappelijke inpassing wordt gerealiseerd. Het bestemmingsplan wordt op dit punt niet aangepast.

Het bestemmingsplan wordt op dit onderdeel niet aangepast.

B. Alternatief plan

De grootste wijzigingen van het alternatieve plan van reclamant en het ontwerpbestemmingsplan zijn: de situering van de camping, het aanbrengen van een andere invulling van het gebied in verband met het uitzicht vanuit de woning van reclamant, en de locatie van de in- en entree van camping De Fazant.

Situering camping

Wij zijn van mening dat het voorgedragen alternatieve plan naar onze mening afbreuk doet aan de totale planontwikkeling. De voorgestelde vorm van de camping wordt op deze manier een losstaand element in het landschap. Dit doet afbreuk aan de ruimtelijke planvorming en de onderliggende ruimtelijke gedachte; te weten het samenvoegen van meerdere kampeerterreinen in één gezamenlijk integraal plan waardoor een betere landschappelijke inpassing wordt gerealiseerd.

Voorts willen wij aangeven dat in de bestaande situatie de dichtstbijzijnde standplaats van camping 't Lantaarntje momenteel op enkele meters van de woning Schelpweg 21 is gelegen. Deze standplaats en alle overige standplaatsen van minicamping 't Lantaarntje worden in het kader van de totale planontwikkeling van camping De Fazant verwijderd. In onderstaande figuur 6 is aangegeven wat de huidige situatie nu is.



Figuur 6: Luchtfoto bestaande situatie camping 't Lantaarntje (direct ten zuiden van de camping ligt de woning Schelpweg 21 van reclamant).
(Bron: Gemeente Schouwen-Duiveland, 2012)

Daarnaast willen wij voor de volledigheid nog inzoomen op het volgende. In totaliteit is het op basis van het nu geldende bestemmingsplan mogelijk om 81 standplaatsen in het plangebied en de directe omgeving van het plangebied te realiseren. In onderstaande figuur 7 is gevisualiseerd wat voor scenario zou kunnen ontstaan op basis van de mogelijkheden die het nu geldende bestemmingsplan biedt. Dit is wat ons betreft echt een ongewenst scenario.



Figuur 7: Ongewenst scenario – (Bron: Bosch & Slabbers, 2012)

Het hierboven voorgestelde scenario is naar onze mening een mogelijk ook ongewenst scenario voor reclamant. Echter kunnen wij een scenario op basis van het geldende planologische regime moeilijk tegenhouden. Vandaar dat goed gezocht is naar een juiste invulling van het samenvoegen van deze meerdere campings, en wij tot de conclusie komen dat de door ons voorgestelde planvorming qua situering ongewijzigd dient te blijven.

Het bestemmingsplan wordt op dit onderdeel niet aangepast.

Uitzicht

Voor wat betreft het aspect 'uitzicht' heeft de gemeente samen met initiatiefnemer en reclamant gezocht naar een voor alle partijen wenselijke oplossing. Geconcludeerd kan worden dat lage beplanting daar voor allen acceptabel is. Dat betekent dat van de voorgestelde boomweide wordt afgezien. Met de partijen zijn we overeengekomen dat een dierenweide (n.b. geen kinderboerderij) daar een gewenste invulling is. Het lage groen wordt dan op een natuurlijke manier onderhouden door bijvoorbeeld geitjes die daar op grazen.

Het inrichtingsplan zal worden aangepast.

Dit betekent dat de regels van het bestemmingsplan ook worden aangepast.

Entree

Wij kunnen ons volledig aansluiten aan de visie van reclamant om de in- en uitrit van de camping via de Weelweg te laten plaatsvinden. Een ontsluiting via de Schelpweg is, evenals de veranderde visie van reclamant, naar onze mening ook ongewenst.

Het bestemmingsplan wordt op dit onderdeel niet aangepast.

Conclusie

De inspraakreactie (ingediend 18 januari 2012) van Arag op het voorontwerpbestemmingsplan heeft eerder al geleid tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan. Omdat wij geen veranderende inzichten hebben op voornoemde ingenomen standpunten voor wat betreft de inspraakreactie, wordt het bestemmingsplan niet aangepast. Echter het alternatieve plan voor wat betreft de aspecten 'groen' en 'uitzicht' geeft ons wel aanleiding tot gewijzigde vaststelling van het ontwerpbestemmingsplan.

3.2 Reclamant, Lokkersweg 2, 4321 TL Kerkwerpe (ingekomen 29 augustus 2012)

Reactie

Reclamant is woonachtig op het adres Lokkersweg 2 in Kerkwerpe en heeft de volgende reactie ingediend op het ontwerpbestemmingsplan.

De volgende punten worden stapsgewijs behandeld:

- **A. Eenheden**
- **B. Samenvoegen campings**
- **C. Agrarisch bedrijf**
- **D. Recreatief bedrijf**
- **E. Kampeerhuizen en stacaravans**

A. Eenheden

Reclamant vindt dat de gemeente onterecht een nieuw beleid in slaat.

Dit omdat onterecht voor een niet bestaande minicamping wel de eenheden worden meegerekend. Zo sluit onder meer bij het agrarisch bedrijf geen minicamping aan. In het voorgestelde beleid wordt hier wel van uitgegaan.

B. Samenvoegen campings

Ook het samenvoegen van meerdere campings staat volgens reclamant in geen enkel stuk omschreven.

Reclamant is van mening dat als de mogelijkheid zich hier voor doet, dat andere bedrijven waar minicampings dan wel campings aanwezig zijn, ook samengevoegd kunnen worden.

C. Agrarisch bedrijf

Reclamant geeft aan dat een nieuw bouwblok wordt uitgegeven voor de vestiging van een nieuw agrarisch bedrijf. Gevraagd wordt naar de grootte van dit bouwblok.

D. Recreatief bedrijf

Reclamant geeft aan dat een nieuw bouwblok wordt uitgegeven voor de vestiging van een nieuw recreatief bedrijf.

E. Kampeerhuizen en stacaravans

Reclamant stelt dat nu ook op andere agrarische bedrijven kampeerhuizen en stacaravans kunnen worden toegestaan.

Beantwoording

A. Eenheden

Wij zijn van mening dat wij geen nieuw beleid inslaan, maar dat sprake is van een unieke situatie welke wij dan ook daarop beoordeeld hebben. Het gaat hier om het samenvoegen van meerdere campings (waaronder 1 regulier kampeerterrein, te weten Camping De Fazant) in één gezamenlijk integraal plan. Door de planontwikkeling vindt een totale kwaliteitsslag,

niet alleen voor de camping zelf, maar ook voor de aangrenzende percelen. Om de ontwikkeling mogelijk te maken worden de 8 aanwezige standplaatsen op camping 't Lantaarntje (tussen Schelpweg 19 en 21) verwijderd. Op dat adres worden tevens de maximaal (juridische) mogelijkheden op basis van het geldende bestemmingsplan Buitengebied van 25 standplaatsen niet meer mogelijk gemaakt, en teruggebracht naar nul standplaatsen. De aanduiding 'Mic' wordt van de plankaart afgehaald, en op dit perceel mogen geen gebouwen meer worden opgericht.

Daarnaast worden bij de agrarische bouwstede bij het adres Schelpweg 29 de maximaal juridische mogelijkheden van 25 standplaatsen niet meer mogelijk gemaakt, en ook teruggebracht naar nul standplaatsen.

In feite kan hier conform het bestemmingsplan direct een minicamping worden opgericht. In totaliteit is het op basis van het nu geldende bestemmingsplan mogelijk om 81 standplaatsen in het plangebied en de directe omgeving van het plangebied te realiseren.

In de nieuwe situatie wordt dit meer geclusterd op één locatie en komt daar een maximum aantal van 89 standplaatsen op te liggen. De (juridische) toename van het aantal standplaatsen door de wijziging van het bestemmingsplan bedraagt daarmee (maar) 8 standplaatsen.

Het bestemmingsplan wordt op dit onderdeel niet aangepast.

B. Samenvoegen campings

Voor de beantwoording verwijzen wij naar de beantwoording onder punt A. Tevens willen we aangeven dat ieder verzoek uniek is, en dat dat op z'n merites beoordeeld moet worden.

Het bestemmingsplan wordt op dit onderdeel niet aangepast.

C. Agrarisch bedrijf

Op basis van het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied' heeft het agrarisch perceel tussen Schelpweg 27 en 29 de bestemming Agrarisch met de functieaanduiding "specifieke vorm van agrarisch-hoveniersbedrijf". Het nu geldende bestemmingsplan staat daar een flexibel bouwblok toe, hetgeen wil zeggen dat daar 1 hectare aan gebouwen ten dienste van een agrarisch bedrijf kan worden opgericht. Het feitelijke gebruik is daar ten dienste van een hoveniersbedrijf.

De planontwikkeling voor de uitbreiding van camping De Fazant maakt het derhalve ook niet meer mogelijk om hier nog een volwaardig agrarisch bedrijf te beginnen. Wij komen tot de conclusie dat de meest geëigende bestemming ter plaatse het feitelijke gebruik betreft. Dit gebruik is opslag van agrarische producten in de loods. De bestemming wordt dan 'Agrarisch' uitsluitend voor een hoveniersbedrijf. Opslag buiten de loods is niet toegestaan, hetgeen in de gebruiksvoorschriften zal worden geregeld. De bestaande bebouwing wordt als maximale bouwmogelijkheid opgenomen; de bestaande situatie wordt vastgesteld. Op de gronden rond de bestaande bebouwing is geen bebouwing en geen opslag mogelijk. Voornoemde betekent dat het huidige bedrijf in zijn mogelijkheden die het nu geldende bestemmingsplan biedt, flink beperkt wordt. De stelling dat een nieuw bouwblok wordt uitgegeven is incorrect. De grootte van het opgenomen bouwblok bedraagt de bestaande bebouwing van de aanwezige loods.

Het bestemmingsplan wordt op dit onderdeel niet aangepast.

D. Recreatief bedrijf

De gewenste uitbreiding van de bestaande camping de Fazant wordt opgenomen. Er wordt derhalve geen nieuw bouwblok toegevoegd voor de vestiging van een nieuw recreatief bedrijf. Voor de verder achterliggende gedachte (samenvoegen campings) wordt verwezen naar de beantwoording onder punt A.

Het bestemmingsplan wordt op dit onderdeel niet aangepast.

E. Kampeerhuizen en stacaravans

Voor de beantwoording verwijzen wij naar de beantwoording onder punt A. Zoals onder punt A reeds aangegeven is er al sprake van een regulier kampeerterrein, te weten de bestaande camping De Fazant. Dat betekent dat niet zomaar bij een ander agrarisch bedrijf kampeerhuizen en stacaravans worden toegestaan.

Het bestemmingsplan wordt op dit onderdeel niet aangepast.

Conclusie

De ingebrachte zienswijze geeft geen aanleiding tot gewijzigde vaststelling van het ontwerpbestemmingsplan.

3.3 DAS Nederlandse Rechtsbijstandverzekeringmaatschappij N.V. uit Amsterdam namens reclamanten, Schelpweg 19, 4323 TB Ellemeet (ingekomen 30 augustus 2012, en aanvulling 21 september 2012)

Reactie

Reclamanten zijn beiden woonachtig op het adres Schelpweg 19 te Ellemeet en hebben DAS opdracht gegeven de volgende reactie in te dienen op het ontwerpbestemmingsplan.

De volgende punten worden stapsgewijs behandeld:

- A. **Standplaatsen / eenheden**
- B. **Ontsluiting**
- C. **Innovatief concept**
- D. **Perceel camping 't Lantaarntje**
- E. **Uitzicht**
- F. **Planologische winst**
- G. **Verkeer**
- H. **Geluid**
- I. **Woon- en leefklimaat**
- J. **Andere opzet**

A. Standplaatsen / eenheden

Uit de stukken blijkt dat het bestaande aantal standplaatsen zal worden uitgebreid. Uit de plantoelichting komt echter niet naar voren dat het aantal standplaatsen niet enkel bestaat uit op een terrein geboden mogelijkheden te recreëren middels een tent of caravan maar dat het terrein zal worden uitgebreid met een aanzienlijk aantal chalets, huisjes en andere vaste kampeerwoningen.

In de plantoelichting wordt gesuggereerd dat de bestaande recreatievoorzieningen zullen verdwijnen en dat hiermee ca. 50 standplaatsen zullen verdwijnen uit de planomgeving. Het lijkt hier te gaan om standplaatsen en niet om 50 recreatiewoningen. Een standplaats is ruimtelijk planologisch niet te vergelijken met een recreatiewoning. Er zal een aanzienlijke toename van verharding ontstaan en ook de gevolgen zullen aanzienlijk groter zijn. Bij standplaatsen is men eerder seizoensgebonden, daar waar bij recreatiewoningen het hele jaar door kan worden gerecreëerd. Overigens volgt uit de planregels dat er 89 standplaatsen worden gecreëerd, naast 62 permanente standplaatsen en 19 kampeerhuisjes. Waarbij ook van belang is dat op de permanente standplaatsen chalets mogen worden gecreëerd. Deze bouw mogelijkheden zijn een aanzienlijke verruiming van de bestaande mogelijkheden. Dat deze planwijziging dus weinig verschil heeft met de oude situatie is niet juist. Er is eerder sprake van een aanzienlijke verruiming van een bestaande kleine situatie.

B. Ontsluiting

Voor reclamanten is in dit kader bovendien zeer van belang dat de ontsluiting van de op te richten camping niet geschiedt via één toegangsweg aan de Weelweg. In de nieuwe planologische situatie zal de volledige camping (en daarmee al het verkeer ervan) worden ontsloten via de weg naast hun woning. De overlast als gevolg van de vergroting van de camping zal dan ook aanzienlijk zijn. Reclamanten stellen in dit kader voor om alles te ontsluiten via één weg, maar die dan gelijk op de doorgaande Schelpweg aansluit, dus bij het agrarische bedrijf op Schelpweg 29.

C. Innovatief concept

Reclamanten menen dat er geen sprake is van een innovatief concept. Het betreft hier een "gewoon" recreatieterrein met vaste woning, zonder dat er nieuwe technieken dan wel ontwikkelingen worden toegepast. De landschappelijke inpassing laat bovendien geen innovatieve gedachte zien. Er zal gebruik worden gemaakt van bomen/struiken en wallen om het terrein aan het zicht te onttrekken. Ook de verbeelding zoals bijgevoegd bij de quickscan komt niet overeen met de plankaart.

D. Perceel camping 't Lantaarntje

Op de plek waar voorheen de camping 't Lantaarntje was gelegen wordt thans een agrarische bestemming beoogd. Niet is aangegeven wat reclamanten mogen verwachten als gevolg van deze wijziging van de bestemming. Laat staan dat onderzocht is wat de gevolgen van deze wijziging zijn op het woon -leefklimaat van reclamanten.

In dit kader wijst men erop dat de bij het bestemmingsplan opgenomen planregels omtrent de bestemming 'agrarisch' het binnen deze bestemming mogelijk is om een agrarisch grondbedrijf te starten (hiervan zijn de gevolgen niet beoordeeld) maar kan kunnen arbeidsmigranten met een niet-permanent kampeermiddel (op grond van artikel 3.5 onder c.) ter plaatse worden gevestigd. Dit betekent dat er nog wel gerecreëerd kan worden, ook ten behoeve van Camping De Fazant.

Ook vragen reclamanten zich af op welke wijze u hebt voorzien dat bij realisatie van de camping de Fazant, de bestaande camping 't Lantaarntje zal worden beëindigd. Het is onder overgangsrecht mogelijk om gedurende deze planperiode (10 jaar) de camping voort te zetten en ter plaatse nog enkele standplaatsen te behouden. Er is voor reclamanten geen enkele garantie dat ter plaatse waar nu de camping is gevestigd deze ook zal worden beëindigd.

E. Uitzicht

Reclamanten kunnen zich niet verenigen met de voorgestane ontwikkeling. Reclamanten hebben het huis in het verleden gekocht in verband met het landelijke uitzicht. Als gevolg van de thans bestemde ontwikkeling zal dit uitzicht volledig verloren gaan. Dit betekent een aanzienlijke verslechtering van hun woongenot. Overigens zijn de zichtlijnen van het huis van reclamanten, gesteld door Bosch en Slabbers onjuist en zijn een papieren exercitie geweest. Bijgevoegde foto's geven aan dat de huidige zichtlijn juist naar het oosten is geplaatst en niet naar het noord-noord-oosten zoals wordt verondersteld. Graag willen reclamanten dat de "windsingel" c.q. haag start vanaf camping 't Lantaarntje. Tevens heeft de tuinarchitect van reclamanten, Arend Jan van der Horst, bij aankoop van de woning een schets gemaakt (dd januari 2011) hoe het oostelijke, landelijke uitzicht (thans de ruimte tussen ons perceel en camping Fazant) optimaal benut kan worden.

F. Planologische winst

In de plantoelichting wordt omschreven wat de vigerende bestemmingen zijn ter plaatse de camping 't Lantaarntje en de Schelpweg 29. Voor een goede ruimtelijke onderbouwing is het van belang om uiteen te zetten wat de vigerende planologische situatie is om te kunnen bezien wat de planologische winst is door de onderhavige bestemmingsplanwijziging.

G. Verkeer

Ten onrechte heeft er geen enkel onderzoek plaatsgevonden naar de gevolgen van verkeerstoename als gevolg van de planologische wijziging. Nergens is middels berekening aangegeven wat de berekende verkeerstoename zal zijn en of de bestaande wegen hiervoor geschikt zijn. Deze verkeerstoename zal aanzienlijk zijn gelet op het aantal standplaatsen en huisjes (waar het hele jaar door kan worden gerecreëerd) en het is bovendien niet mogelijk om al dit verkeer af te wikkelen op de Weelweg. Deze straat is veel te smal voor het verkeer. De Weelweg is slechts 3,10 m. breed. Twee auto's kunnen elkaar dus niet passeren en gezien de omvang van het terrein is een goede ontsluiting noodzakelijk.

H. Geluid

Ook heeft er ten onrechte geen enkel onderzoek plaatsgevonden naar de akoestische gevolgen van de planwijziging op de woning van reclamanten. Voorheen was de ontsluiting elders gevestigd. Nu zal al het verkeer langs de woning van reclamanten komen. Er zal een overschrijding plaatsvinden van de normen (althans het goed woon- en leefklimaat wordt onevenredig aangetast). In reactie op de inspraakreactie van reclamanten wordt aangegeven dat er een nieuwe weg zal worden gecreëerd. Hiervan is nog geen besluitvorming bekend en concreet. Vooralsnog dient dan ook van de bestaande situatie te worden uitgegaan. Overigens maakt het voor de berekening van het verkeer niet uit waar de nieuwe weg zal komen aangezien het verkeer ten alle tijden langs de woning (via de Weelweg) van reclamanten zal komen.

I. Woon- en leefklimaat

Daarnaast zal er sprake zijn van een onevenredige verslechtering van het woon en leefklimaat. Het uitzicht vanuit hun woning zal verslechteren, de waarde van de woning zal dalen en de geluidsoverlast zal toenemen. De waardedaling van de woning zal moeten worden gecompenseerd door partijen, waarbij niet enkel kan worden volstaan met tegemoetkoming in planschade. Ook menen reclamanten dat het akoestisch onderzoek dat wel is verricht (en ziet op de realisatie van recreatiewoningen met betrekking tot de N57) niet zorgvuldig is. In dit onderzoek is gerekend met normen voor een minicamping in plaats van een reguliere camping.

J. Andere opzet

Ten einde de overlast en de gevolgen van deze bestemmingsplanwijziging zoveel mogelijk te beperken en toch doorgang te kunnen geven aan het plan stellen reclamanten een andere inrichting van het terrein voor. Ten onrechte wordt gesteld dat de voorgedragen oplossing een losstaand element wordt in het landschap. Zoals op het voorstel is aangegeven worden de bomen / aanzicht exact behouden en wordt het oostelijk uitzicht van onze woning gewaarborgd. In onderstaande figuur (figuur 8) is het voorstel van reclamanten toegevoegd. De bomenrij "blijft over de gehele Weelweg aanwezig en sluit aan op de noordelijke bomenrij van ons perceel. De afwijzing van het ander concept dient nadere toelichting.



Figuur 8: Voorstel reclamanten (september 2012)
(Bron: reclamanten - IOB, 2012)

Beantwoording

A. Standplaatsen / eenheden

Wij zijn van mening dat de totale planontwikkeling een totale kwaliteitsslag oplevert, niet alleen voor de camping zelf, maar ook voor de aangrenzende percelen. Om de ontwikkeling mogelijk te maken worden de 8 standplaatsen op camping 't Lantaarntje (tussen Schelpweg 19 en 21) verwijderd. Op dat adres worden tevens de maximaal (juridische) mogelijkheden op basis van het geldende bestemmingsplan Buitengebied van 25 standplaatsen niet meer mogelijk gemaakt, en teruggebracht naar nul standplaatsen. De aanduiding 'Mic' wordt van de plankaart afgehaald, en op dit perceel mogen geen gebouwen meer worden opgericht. Daarnaast worden bij de agrarische bouwstede bij het adres Schelpweg 29 de maximaal juridische mogelijkheden van 25 standplaatsen niet meer mogelijk gemaakt, en ook teruggebracht naar nul standplaatsen.

In totaliteit is het op basis van het nu geldende bestemmingsplan mogelijk om 81 standplaatsen in het plangebied en de directe omgeving van het plangebied te realiseren. In de nieuwe situatie wordt dit meer geclusterd op één locatie en komt daar een maximum aantal van 89 standplaatsen op te liggen. De (juridische) toename van het aantal standplaatsen door de wijziging van het bestemmingsplan bedraagt daarmee (maar) 8 standplaatsen.

De regels onder de bestemming 'Recreatie - Verblijfsrecreatie' regelen het exacte aantal standplaatsen. Wij regelen daarnaast ook in de bouwregels voor elk type gebouw de maximale maatvoeringen, voor zowel de oppervlakte, goot- en nokhoogte. Zo is het grootste gebouw een kampeerhuisje met een maximale oppervlakte van 75 m². Relevant daarbij is in de planregels is opgenomen dat kampeerhuisjes uitsluitend worden gebouwd op een standplaats met een netto standplaatsgrootte van ten minste vier maal de oppervlakte van het gebouw, hetgeen overigens aansluit bij ons recreatiebeleid. De maximale oppervlakte en de verhouding standplaats - kampeerhuisje waarborgt naar onze mening het ruimtelijke karakter van de recreatieve sfeer van de camping en zorgt voor relatief minder verharding.

Daarnaast willen wij voor de volledigheid nog inzoomen op het volgende. In totaliteit is het op basis van het nu geldende bestemmingsplan mogelijk om 81 standplaatsen in het plangebied en de directe omgeving van het plangebied te realiseren. In figuur 9 is nogmaals gevisualiseerd wat voor scenario zou kunnen ontstaan op basis van de mogelijkheden die het nu geldende bestemmingsplan biedt. Dit is wat ons betreft echt een ongewenst scenario.



Figuur 9: Ongewenst scenario – (Bron: Bosch & Slabbers, 2012)

Het hierboven voorgestelde scenario is naar onze mening een mogelijk ook ongewenst scenario voor reclamanten. Echter kunnen wij een hierboven voorgesteld scenario op basis van het geldende planologische regime moeilijk tegenhouden. Vandaar dat goed gezocht is naar een juiste invulling van het samenvoegen van deze meerdere campings, en wij tot de conclusie komen dat de door ons voorgestelde planvorming qua situering ongewijzigd dient te blijven.

Het bestemmingsplan wordt op dit onderdeel niet aangepast.

B. Ontsluiting

Wij zijn van mening dat de uitbreiding van de camping verkeerstechnisch mogelijk is op het bestaande wegennet, en dat tevens geen onevenredige verkeerstoename zal plaatsvinden. Verder vinden wij de ontsluiting op de Schelpweg onlogisch. De bestaande aansluiting ligt nu al aan de Weelweg, aan de noordzijde van de camping. Verder wordt in 2015 de laatste (derde) fase van de Recreatieverdeelweg, het zogeheten Waterlooptracé, aangelegd (met verwijzing naar figuur 5).

De verwachting is dat het verkeer naar en afkomstig van camping De Fazant zoveel als mogelijk van deze nieuwe weg gebruik zal maken. Dat is de meest logische route in verband met de ontsluiting op de doorgaande routes. Het verkeer van en naar de camping zal dan naar verwachting nog minder gebruik maken van de route langs de woningen aan de Schelpweg waardoor de verkeersdruk ter plaatse zal afnemen. Wij willen hierop anticiperen.

Het bestemmingsplan wordt op dit onderdeel niet aangepast.

C. Innovatief concept

Het plan is voorafgaand aan de bestemmingsplanprocedure getoetst aan landelijk, provinciaal en gemeentelijk beleid. Vanuit het Rijk wordt in de Nota Ruimte een doorkijk gemaakt naar 2020-2030, waarbij aangegeven wordt dat de recreatiesector de ruimte krijgen om te kunnen

anticiperen op de veranderende behoefte van de samenleving en om zich tot een economische drager van (delen) van het platteland te ontwikkelen. Zowel de gemeente als de Provincie zijn positief over deze ontwikkeling omdat hier sprake is van het concentreren / bundelen van recreatie. Bij dit plan worden oplossingen gezocht die zowel de verblijfsrecreatieve sector als de landschappelijke kwaliteiten van het kustgebied ten goede komen. Daarnaast wordt via het principe van verevening ook in voldoende mate geïnvesteerd.

Alle standplaatsen worden uitgevoerd in groene ruimtelijke clusters waarbij de functie als camping ongewijzigd blijft. Vanuit het aspect ruimtelijke meerwaarde moet sprake zijn van een goede landschappelijke inpassing en een ruimtelijke meerwaarde voor de omgeving. De landschappelijke inpassing vindt plaats op een aantal manieren; groene gordels, boomweide, water en bijzondere gewassen. In overleg met het kwaliteitsteam Buitengebied en de Provincie Zeeland is tot de planvorming en deze specifieke vorm van landschappelijke inpassing gekomen. Daarbij is geconcludeerd dat voldaan wordt aan het vereveningsprincipe en voldoende kwaliteitsverbetering. Vanuit het recreatieve aspect is de kwaliteitsverbetering en productdifferentiatie van belang. De productdifferentiatie is bij dit plan van toepassing, omdat meerdere vormen van recreatie mogelijk zijn. Een relevant onderdeel van de kwaliteitsverbetering zijn de groene ruim opgezette standplaatsen (verhouding standplaats – kampeermiddel).

Het samenvoegen van 3 soorten campings tot 1 grote camping is naar onze mening voor zowel, de camping, het landschap en de direct omwonenden een kwaliteitsslag. Door het samenvoegen van drie kampeerplaatsen in een gezamenlijk integraal plan wordt een betere landschappelijke inpassing gerealiseerd. Het is niet meer een op zichzelf losstaand element in het landschap. Vanuit toeristisch-recreatief perspectief bezien, is het nieuwe plan onderscheidend gezien de inrichting en opzet in aparte kamers waarbinnen de kampeersers verblijven. Geconcludeerd wordt dat de totaalontwikkeling landschappelijk fraai is op deze plek. De toegevoegde waarde gaat verder dan een goede landschappelijke inpassing van de drie individuele bedrijven en heeft daarmee ook vanuit het landschap en daarbij dus ook de direct omwonenden een toegevoegde waarde. Vanwege voornoemde komen wij tot de conclusie dat sprake is van een innovatief concept.

Voor wat betreft het eerdere ontwerp uit de Quickscan concluderen wij dat vanwege wijzigingen in het bestemmingsplantraject (onder meer afkomstig vanuit inspraakreacties en zienswijzen) het ontwerp op detailniveau is veranderd. In grote lijnen is het ontwerp wel onveranderd gebleven.

Het bestemmingsplan wordt op dit onderdeel niet aangepast.

D. Perceel camping 't Lantaarnje

De insteek van het perceel van Camping 't Lantaarntje is dat de 8 standplaatsen worden verwijderd en dat daar in de toekomst ook geen standplaatsen meer terug mogen komen. De gronden mogen enkel nog worden gebruikt ten dienste voor een grondgebonden agrarisch bedrijf, waarbij ter plaatse ook geen gebouwen meer mogen worden opgericht. Dit is opgenomen in de bestemmingsomschrijving. Het starten van een agrarisch bedrijf is hier niet mogelijk, omdat niet is voorzien in een bouwmogelijkheid ter plaatse.

Het ontwerpbestemmingsplan voorziet, in tegenstelling tot het voorontwerpbestemmingsplan, nog maar in één wijzigingsbevoegdheid. Deze opgenomen wijzigingsbevoegdheid doet wat ons betreft recht aan de totale planontwikkeling en het beoogde gebruik van het onderhavige perceel. Expliciet willen we aangeven dat een camping cq minicamping daar ook niet kan worden opgericht en dat binnen de bestemming 'Agrarisch' op het perceel camping 't Lantaarntje, recreatief gebruik is uitgesloten.

Privaatrechtelijk is onder meer tussen de initiatiefnemer en gemeente overeengekomen dat de aanwezige standplaatsen op het perceel van camping 't Lantaarntje moeten worden verwijderd en verwijderd worden gehouden. De bestaande standplaatsen op dit perceel mogen worden gebruikt ten dienste van de minicamping tot maximaal drie jaar nadat de eerste standplaatsen, op gronden waar de uitbreiding plaatsvindt, in gebruik worden genomen.

Overigens mag op geen moment op de gronden waarop de totale bestemmingsplanwijziging betrekking heeft het aantal van 89 standplaatsen overschrijden.

Wij zijn van mening dat voldoende is gewaarborgd dat camping 't Lantaartje wordt verwijderd en ook de termijn waarbinnen dit moet gebeuren.

Het bestemmingsplan wordt op dit onderdeel niet aangepast.

E. Uitzicht

Wij willen aangeven dat wij bereid zijn de zogeheten windsingel, zoals opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan, in te korten tot hetgeen reclamanten wensen. Dat betekent dat de geplande bossagestrook in het inrichtingsplan niet verder loopt dan tot aan de denkbeeldige doorgetrokken lijn van de perceelgrens tussen de huidige camping 't Lantaartje en het perceel van reclamanten.

Het inrichtingsplan zal worden aangepast.

Dit betekent dat de regels van het bestemmingsplan ook worden aangepast.

F. Planologische winst

Wij zijn van mening dat het ontwerpbestemmingsplan voldoende voorziet in het aantonen van de planologische winst van deze bestemmingsplanwijziging.

Het bestemmingsplan wordt op dit onderdeel niet aangepast.

G. Verkeer

Wij zijn van mening dat de uitbreiding van de camping verkeerstechnisch mogelijk is op het bestaande wegennet, en dat tevens geen onevenredige verkeerstoename zal plaatsvinden. Bij wet is niet bepaald dat een onafhankelijk deskundige hier onderzoek naar hoeft te doen. Op het gebied van verkeer kunnen wij zelf adviseren vanwege de verkeersdeskundigheid.

Daarnaast is de ontsluiting op de Schelpweg onlogisch. Dit omdat in 2015 de laatste (derde) fase van de Recreatieverdeelweg, het zogeheten Waterlooptracé, wordt aangelegd (met verwijzing naar figuur 5).

De verwachting is dat het verkeer naar en afkomstig van camping De Fazant zoveel als mogelijk van deze nieuwe weg gebruik zal maken. Dat is de meest logische route in verband met de ontsluiting op de doorgaande routes. Het verkeer van en naar de camping zal dan naar verwachting nog minder gebruik maken van de route langs de woningen aan de Schelpweg waardoor de verkeersdruk ter plaatse zal afnemen.

Het bestemmingsplan wordt op dit onderdeel niet aangepast.

H. Geluid

In navolging op punt G concluderen wij dat geen onevenredige verkeerstoename zal plaatsvinden. Hierdoor behoeft het aspect geluid ook niet nader te worden onderzocht. Het verrichte akoestisch onderzoek is verricht in verband met de nabije ligging van de rijksweg N57. Hierin hoeven de bestaande woningen (zoals de woning Schelpweg 19) niet te worden meegenomen.

Het bestemmingsplan wordt op dit onderdeel niet aangepast.

I. Woon- en leefklimaat

Onder meer met verwijzing naar voornoemde behandelde punten komen wij tot de conclusie dat de totaalontwikkeling van de camping niet zal zorgen voor een vermindering van het woon- en leefklimaat ter plaatse. Nogmaals willen wij aangeven dat de dichtsbijzijnde standplaats momenteel op tientallen meters van de woning Schelpweg 19 is gelegen (zie figuur 6). Deze standplaats en alle overige standplaatsen van minicamping 't Lantaartje worden in het kader van de totale planontwikkeling van camping De Fazant verwijderd. Ons inziens zal het woon- en leefklimaat er naar verwachting zelfs op vooruit gaan.

Het bestemmingsplan wordt op dit onderdeel niet aangepast.

J. Andere opzet

De voorgedragen oplossing doet naar onze mening afbreuk aan de totale planontwikkeling. De voorgestelde vorm van de camping wordt op deze manier een losstaand element in het landschap. Dit doet afbreuk aan de ruimtelijke planvorming en de onderliggende ruimtelijke gedachte; te weten het samenvoegen van meerdere kampeerterreinen in één gezamenlijk integraal plan waardoor een betere landschappelijke inpassing wordt gerealiseerd. Wij verwijzen tevens naar onze beantwoording onder punt A, waarin een mogelijk ongewenst scenario wordt gevisualiseerd.

Het bestemmingsplan wordt op dit onderdeel niet aangepast.

Conclusie

De ingebrachte zienswijze geeft wel aanleiding tot gewijzigde vaststelling van het ontwerpbestemmingsplan.

3.4 Vereniging Stad en Lande van Schouwen-Duiveland, postbus 70, 4300 AB Zierikzee (ingekomen 3 september 2012)

De volgende punten worden stapsgewijs behandeld:

- **A. Aantal eenheden**
- **B. Motivering**
- **C. Ruimte**
- **D. Groen**
- **E. Landschappelijke inpassing**

Reactie

A. Aantal eenheden

Vereniging Stad en Lande vindt dat er sprake is van een uitbreiding van het aantal eenheden. Zij is van mening dat het beleid terughoudend is ten aanzien van de uitbreiding danwel nieuwvestiging van recreatieterreinen in dit gebied.

B. Motivering

Vereniging Stad en Lande mist een adequate motivering waarom in dit geval wel uitbreiding danwel nieuwvestiging kan worden geoorloofd.

C. Ruimte

Vereniging Stad en Lande vindt dat het plan, door de toename van het aantal eenheden ten opzichte van de bestaande aantallen op de Fazant en beide nabijgelegen minicampings, leidt tot een groot ruimtebeslag. Het plan wordt daarom gezien als een extra aantasting van het open polderlandschap.

D. Groen

Vereniging Stad en Lande vindt dat veel aandacht is besteed aan groen. Zij vindt dat het plan vooral door de gebruikers zelf aantrekkelijker wordt gemaakt.

E. Landschappelijke inpassing

Vereniging Stad en Lande deelt de mening niet dat een goede landschappelijke inpassing is bereikt. Zij is ook van mening dat deze niet strookt met bestaand beleid voor de inpassing van gebiedsvreemde elementen als kampeerterreinen en elders in nota's (de Platte van Schouwen) is gesteld. Ons advies is daarom conform het bestaande regels het plan rondom te voorzien van een opgaande singel van bosplantsoen met een breedte van minstens 10 meter, zoals dat nu ook aan de westzijde van tussen het plan de daar langs de Weelweg aanwezige bebouwing is opgenomen en daar klaarblijkelijk wel nodig is bevonden om de camping van de omgeving af te schermen.

Beantwoording

A. Aantal eenheden

Qua feitelijke situatie is sprake van een uitbreiding van het aantal eenheden. Echter in totaliteit is het op basis van het nu geldende bestemmingsplan mogelijk om 81 standplaatsen in het plangebied en de directe omgeving van het plangebied te realiseren. In figuur 7 (en 9) is gevisualiseerd wat voor scenario zou kunnen ontstaan op basis van de mogelijkheden die het nu geldende bestemmingsplan biedt. Dit is wat ons betreft echt een ongewenst scenario.

In de nieuwe door ons voorgestelde situatie worden de standplaatsen meer geclusterd op één locatie en komt daar een maximum aantal van 89 standplaatsen op te liggen. De (juridische) toename van het aantal standplaatsen door de wijziging van het bestemmingsplan bedraagt daarmee (maar) 8 standplaatsen.

Om de ontwikkeling mogelijk te maken worden de 8 aanwezige standplaatsen op camping 't Lantaarntje (tussen Schelpweg 19 en 21) verwijderd. Op dat adres worden tevens de maximaal (juridische) mogelijkheden op basis van het geldende bestemmingsplan Buitengebied van 25 standplaatsen niet meer mogelijk gemaakt, en teruggebracht naar nul standplaatsen. De aanduiding 'Mic' wordt van de plankaart afgehaald, en op dit perceel mogen geen gebouwen meer worden opgericht.

Daarnaast worden bij de agrarische bouwstede bij het adres Schelpweg 29 de maximaal juridische mogelijkheden van 25 standplaatsen niet meer mogelijk gemaakt, en ook teruggebracht naar nul standplaatsen. In feite kan hier conform het bestemmingsplan direct een minicamping worden opgericht.

Op grond van voornoemde zijn wij van mening dat de door ons voorgestelde planontwikkeling geen nieuwvestiging danwel een aanzienlijke uitbreiding van een recreatieterrein betreft. De door ons voorgestelde planontwikkeling is, mede gezien het ongewenste scenario wat zich mogelijk voor kan doen gewenste ontwikkeling.

Het bestemmingsplan wordt op dit onderdeel niet aangepast.

B. Motivering plan

Het plan is voorafgaand aan de bestemmingsplanprocedure getoetst aan landelijk, provinciaal en gemeentelijk beleid. Vanuit het Rijk wordt in de Nota Ruimte een doorkijk gemaakt naar 2020-2030, waarbij aangegeven wordt dat de recreatiesector de ruimte krijgen om te kunnen anticiperen op de veranderende behoefte van de samenleving en om zich tot een economische drager van (delen) van het platteland te ontwikkelen. Zowel de gemeente als de Provincie zijn positief over deze ontwikkeling omdat hier sprake is van het concentreren / bundelen van recreatie. Bij dit plan worden oplossingen gezocht die zowel de verblijfsrecreatieve sector als de landschappelijke kwaliteiten van het kustgebied ten goede komen. Daarnaast wordt via het principe van verevening ook in voldoende mate geïnvesteerd.

Het samenvoegen van 3 soorten campings tot 1 grote camping is naar onze mening voor zowel, de camping, het landschap en de direct omwonenden een kwaliteitsslag. Door het samenvoegen van drie kampeerplaatsen in een gezamenlijk integraal plan wordt een betere landschappelijke inpassing gerealiseerd. Het is niet meer een op zichzelf losstaand element in het landschap. Vanuit toeristisch-recreatief perspectief bezien, is het nieuwe plan onderscheidend gezien de inrichting en opzet in aparte kamers waarbinnen de kampeersers verblijven. Geconcludeerd wordt dat de totaalontwikkeling landschappelijk fraai is op deze plek. De toegevoegde waarde gaat verder dan een goede landschappelijke inpassing van de drie individuele bedrijven en heeft daarmee ook vanuit het landschap en daarbij dus ook de direct omwonenden een toegevoegde waarde.

Alle standplaatsen worden uitgevoerd in groene ruimtelijke clusters waarbij de functie als camping ongewijzigd blijft. Vanuit het aspect ruimtelijke meerwaarde moet sprake zijn van een goede landschappelijke inpassing en een ruimtelijke meerwaarde voor de omgeving. De landschappelijke inpassing vindt plaats op een aantal manieren; groene gordels, boomweide, water en bijzondere gewassen. In overleg met het kwaliteitsteam Buitengebied en de Provincie Zeeland is tot de planvorming en deze specifieke vorm van landschappelijke

inpassing gekomen. Daarbij is geconcludeerd dat voldaan wordt aan het vereveningsprincipe en voldoende kwaliteitsverbetering. Vanuit het recreatieve aspect is de kwaliteitsverbetering en productdifferentiatie van belang. De productdifferentiatie is bij dit plan van toepassing, omdat meerdere vormen van recreatie mogelijk zijn. Een relevant onderdeel van de kwaliteitsverbetering zijn de groene ruim opgezette standplaatsen (verhouding standplaats – kampeermiddel).

Het bestemmingsplan wordt op dit onderdeel niet aangepast.

C. Groen

Bij de planontwikkeling is uitvoerig gekeken met diverse instanties, te weten Provincie, Gemeente, Landschapsarchitect Bosch & Slabbers en het Kwaliteitsteam Buitengebied, hoe de camping het best landschappelijk en groen kan worden ingepast. Door de uitbreiding van de camping wordt bestaand groen onttrokken, en wordt rondom de camping nieuw groen aangebracht. In totaliteit wordt veel meer groen aangebracht dan dat onttrokken wordt. Ook wordt in totaliteit aan de gemiddelde landschappelijke inpassingsstrook van 10 meter voorzien. Juist aan de zijden waar bestaande woningen kort op het plangebied zijn gelegen is bewust gekozen voor een ruimere groene landschappelijke inpassing. In dit geval betreft dat de (zuid)westelijke zijde. Dit om het woon-en leefklimaat van die aanwezige (burger-)woningen meer te waarborgen. Aan de open zijden (i.c. de (noord)oostzijde en de zuid(oost)zijde) aangrenzend aan het open agrarisch landschap is juist de relatie met het buitengebied relevant. Daarom is hier gekozen om dit meer open te houden, en diffuse overgangen te creëren via aanplanting van bijzondere gewassen en waterpartijen. Daarnaast wordt rondom alle standplaatsen voorzien in een 2 meter hoge haagstructuur. Hierdoor is het zicht van buitenaf op aanwezige bebouwing op de standplaatsen nagenoeg niet meer aanwezig.

Het bestemmingsplan wordt op dit onderdeel niet aangepast.

D. Ruimte

Wij zijn van mening dat de totale planontwikkeling een totale kwaliteitsslag oplevert, niet alleen voor de camping zelf, maar ook voor de aangrenzende percelen. Om de ontwikkeling mogelijk te maken worden de 8 standplaatsen op camping 't Lantaarntje (tussen Schelpweg 19 en 21) verwijderd. Op dat adres worden tevens de maximaal (juridische) mogelijkheden op basis van het geldende bestemmingsplan Buitengebied van 25 standplaatsen niet meer mogelijk gemaakt, en teruggebracht naar nul standplaatsen. De aanduiding 'Mic' wordt van de plankaart afgehaald, en op dit perceel mogen geen gebouwen meer worden opgericht. Daarnaast worden bij de agrarische bouwstede bij het adres Schelpweg 29 de maximaal juridische mogelijkheden van 25 standplaatsen niet meer mogelijk gemaakt, en ook teruggebracht naar nul standplaatsen.

In totaliteit is het op basis van het nu geldende bestemmingsplan mogelijk om 81 standplaatsen in het plangebied en de directe omgeving van het plangebied te realiseren. In figuur 7 (en ook 9) is gevisualiseerd wat voor scenario zou kunnen ontstaan op basis van de mogelijkheden die het nu geldende bestemmingsplan biedt. Dit is wat ons betreft echt een ongewenst scenario. In de nieuwe situatie wordt dit meer geclusterd op één locatie en komt daar een maximum aantal van 89 standplaatsen op te liggen. De (juridische) toename van het aantal standplaatsen door de wijziging van het bestemmingsplan bedraagt daarmee (maar) 8 standplaatsen.

Het bestemmingsplan wordt op dit onderdeel niet aangepast.

E. Landschappelijke inpassing

Voor de beantwoording van dit punt wordt verwezen naar de beantwoording onder punt C.

Conclusie

De ingebrachte zienswijze geeft geen aanleiding tot gewijzigde vaststelling van het ontwerpbestemmingsplan.

3.5 Reclamant, Elkerzeeseweg 77, 4322 NA Scharendijke (ingekomen 3 september 2012, en aanvulling 10 september 2012)

Reactie

Reclamant is woonachtig op het adres Elkerzeeseweg 77 in Elkerzee en is eigenaar van de woning op het adres Elkerzeeseweg 58 in Elkerzee en heeft de volgende reactie ingediend op het ontwerpbestemmingsplan.

Landschappelijke inpassing

Reclamant vindt de landschappelijke inpassing onjuist, omdat er een open planstructuur is en niet wordt aangesloten op bestaand beleid zoals bijvoorbeeld omschreven in de Nota Kamperen. Vanuit de woning van reclamant is zicht op de (noord)oostzijde van de camping, daar waar nu de waterpartij is gepland. In mindere mate is zicht op de zuid(oost)zijde van de camping, daar waar het open ruig grasland is gepland. Omdat niet is voorzien in een standaard groensingel rondom de camping, zijn er open stukken, hetgeen reclamant als storend ervaart omdat zo tegen de campingeenheden kan worden aangekeken. Aangegeven wordt dat bijvoorbeeld aan de (zuid)westzijde van de camping juist wel wordt voorzien in een goede groenvoorziening.

Beantwoording

Landschappelijke inpassing

Bij de planontwikkeling is uitvoerig gekeken met diverse instanties, te weten Provincie, Gemeente, Landschapsarchitect Bosch & Slabbers en het Kwaliteitsteam Buitengebied, hoe de camping het best landschappelijk en groen kan worden ingepast. Door de uitbreiding van de camping wordt bestaand groen onttrokken, en wordt rondom de camping nieuw groen aangebracht. In totaliteit wordt veel meer groen aangebracht dan dat onttrokken wordt. Ook wordt in totaliteit aan de gemiddelde landschappelijke inpassingsstrook van 10 meter voorzien. Juist aan de zijden waar bestaande woningen kort op het plangebied zijn gelegen is bewust gekozen voor een ruimere groene landschappelijke inpassing. In dit geval betreft dat de (zuid)westelijke zijde. Dit om het woon-en leefklimaat van die aanwezige (burger-)woningen meer te waarborgen. Aan de open zijden (i.c. de (noord)oostzijde en de zuid(oost)zijde) aangrenzend aan het open agrarisch landschap is juist de relatie met het buitengebied relevant. Daarom is hier gekozen om dit meer open te houden, en diffuse overgangen te creëren via aanplanting van bijzondere gewassen en waterpartijen. Daarnaast wordt rondom alle standplaatsen voorzien in een 2 meter hoge haagstructuur. Hierdoor is het zicht van buitenaf op aanwezige bebouwing op de standplaatsen nagenoeg niet meer aanwezig.

Het bestemmingsplan wordt op dit onderdeel niet aangepast.

Conclusie

De ingebrachte zienswijze geeft geen aanleiding tot gewijzigde vaststelling van het ontwerpbestemmingsplan.

5. Ambtshalve wijzigingen

Een aantal ondergeschikte redactionele aanpassingen in de toelichting en in de bestemmingsplanregels.