



Gemeente Schouwen-Duiveland		
afdeling	ingekomen d.d.	kopie
cluster	06 FEB 2012	ontv. bev.
medew.	21/01/12	
rappel	o lis raad	

bericht op brief van: 8 december 2011

uw kenmerk:

ons kenmerk: 12001677/NWR.11.060

afdeling: Ruimte

bijlage(n):

behandeld door: J.A. Wisse

doorkiesnummer: (0118) 631905

onderwerp: Vooroverlegreactie voorontwerp bestemmingsplan
"Camping De Fazant Ellemeet", gemeente
Schouwen-Duiveland

Het college van burgemeester en wethouders
van gemeente Schouwen-Duiveland
Postbus 5555
4300 JA ZIERIKZEE

verzonden: - 3 FEB. 2012

Middelburg, 2 februari 2012

Geacht college,

Op 8 december 2011 hebben wij van u het voorontwerp bestemmingsplan "Camping De Fazant Ellemeet" ontvangen in het kader van het vooroverleg als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening.

Wij hebben naar aanleiding van het bestemmingsplan de volgende opmerkingen.

Algemeen

Het voorontwerp bevat een kwaliteitsverbetering van een bestaande camping en een toename tot 89 standplaatsen. Het Omgevingsplan biedt daar onder voorwaarden ook mogelijkheden voor (zie pagina 127 kwaliteitsverbetering bestaande (recreatie)bedrijven. Aan deze voorwaarden wordt voldaan. Wij adviseren u de onderbouwing in paragraaf 3 van de plantoelichting scherper en meer in overeenstemming te brengen met het gestelde in het Omgevingsplan. Uit ambtelijk overleg blijkt dat aan de vereveningsopgave kan worden voldaan. Wel dient één en ander nog inzichtelijk te worden gemaakt.

Centraal bedrijfsmatige exploitatie

Het Omgevingsplan schrijft voor dat bij nieuwvestiging en na het realiseren van kwaliteitsverbetering de bedrijfsmatige exploitatie gegarandeerd moet zijn. In de privaatrechtelijke overeenkomst wordt dat in artikel 7 geregeld. Wij adviseren u daarnaast in artikel 5 Recreatie-Verblijfsrecreatie aan de planregels (bij voorbeeld bestemmingsomschrijving) toe te voegen dat stacaravans en kampeerhuisjes uitsluitend centraal bedrijfsmatig mogen worden geëxploiteerd.

Ontwerp en landschappelijke inpassing

Er is sprake van een mooi en innovatief ontwerp dat ook goed aansluit bij het landschap. Met de landschappelijke inpassing is op een vernieuwende manier omgegaan. Wij zijn positief over dit ontwerp.

Wij hebben kennis genomen van de reeds ondertekende privaatrechtelijke overeenkomst waarin in artikel 5 de inrichting, beheer en onderhoud van de landschappelijke inpassing is vastgelegd.

Van belang is daarbij nog wel dat de haagstructuur dusdanig hoog worden dat er vanuit het polderland geen zicht is op (witte) caravans. Daarnaast is aandacht nodig voor beeldkwaliteit (maatvoering, hoogte, kleurgebruik) van de eenheden op de permanente standplaatsen. In ieder geval dient voorkomen te worden dat deze eenheden uiteindelijk storend in het landschap zijn.

In de overeenkomst missen wij aandacht voor een afdoende hoogte van de haagstructuur. In het beplanting en teeltprogramma lijkt het om een hoogte van 1 tot maximaal 1,5 m te gaan, terwijl een eerdere visualisatie uitging van minimaal 2 m. Later in dit advies komen wij op dit aspect terug.

Wat betreft beeldkwaliteit merken wij nog het volgende op. Indien niet via eisen van welstand voorwaarden aan de kleurstelling van de bebouwing kunnen worden gesteld is in de overeenkomst wellicht een aanvullende bepaling nodig. Het gaat specifiek om de kleurstelling van de bebouwing in relatie tot de landschappelijke inrichting/inpassing.

In artikel 5 Recreatie-Verblijfsrecreatie van de planregels wordt onder lid c bepaald dat de betreffende gronden onder andere zijn bedoeld voor groen. Vanwege het grote belang van de landschappelijke inrichting van het terrein voortvloeiend uit het concept adviseren wij in de bestemmingsomschrijving een lid toe te voegen dat de gronden ook bedoeld zijn voor een structurele beeldbepalende landschappelijke inrichting en -inpassing. Daarbij dient te worden vastgelegd dat de hoogte van de haagstructuur minimaal 2 m zal bedragen.

In de bestemming Groen (art. 4 regels) is een omgevingsvergunning opgenomen om te voorkomen dat de aanwezige beplantingen rond de camping zonder toetsing kunnen worden verwijderd. In de bestemming Recreatie-Verblijfsrecreatie (art. 5 regels) ontbreekt echter een dergelijke bepaling, terwijl juist binnen deze bestemming een groot deel van het landschapsontwerp wordt gerealiseerd. Met name de haagbeplanting en bosschages die beeldbepalend zijn voor het zicht vanuit het zuiden en oosten op de camping verdienen planologische bescherming. Wij adviseren u dan ook een bepaling toe te voegen aan art. 5 zoals opgenomen onder art. 4.4. (omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden).

Perceel met bestemming A (sa-hv)

In het voorontwerp heeft dit perceel de bestemming Agrarisch met de functieaanduiding "specifieke vorm van agrarisch-hoveniersbedrijf. Uit de planregels blijkt dat het bedrijf met deze aanduiding tevens is bestemd voor een hoveniersbedrijf. Wij geven u in overweging deze gronden uitsluitend conform het huidige gebruik te bestemmen. Dit voorkomt ook de koppeling aan een NED. De positieve lijst van NED's bevat (recreatieve) functies die op gespannen voet kunnen staan met het thans ontworpen concept. Indien u er toch voor kiest de in het voorontwerp gekozen bestemming te handhaven hebben wij de volgende opmerkingen.

Artikel 2.5 1^e lid van de Provinciaal Ruimtelijke Verordening (later PRV) regelt dat er een afstand van 100 m in acht moet worden genomen tussen een verblijfsrecreatieve bestemming en agrarische gebouwen. Uw voorontwerp voldoet hier niet aan. Het 3^e lid van het betreffende artikel bepaalt dat onder voorwaarden een kleinere afstand mag worden gehanteerd.

Wij verzoeken u in de plantoelichting afdoende te onderbouwen dat het in dit geval mogelijk is een kleinere afstand te hanteren.

In art. 3.4.1. onder a van de planregels wordt het mogelijk gemaakt om ten hoogste 100 m² buiten een bouwvlak te bouwen. Hoewel de PRV het mogelijk maakt om, mits ruimtelijk onderbouwd, kleinschalige bouwwerken buiten het bouwvlak te bouwen, is een maatvoering van 100 m² te ruim. Uit pagina 43 van de toelichting op de PRV is sprake van een maatvoering van ca. 50 m². Wij verzoeken de planregel in overeenstemming te brengen met de (toelichting op de) PRV.

Tot slot vragen wij u de positieve lijst NED's zorgvuldig te bezien op functies die vanwege het ontwikkelde concept voor de camping ruimtelijk ongewenst zijn.

PRV (molens en molenbiotopen)

Artikel 2.16 (molens en molenbiotopen) van de PRV bepaalt dat in de plantoelichting inzicht wordt gegeven in de cultuurhistorische waarde van in of nabij het plangebied aanwezige traditionele windmolens. In de plantoelichting wordt nog onvoldoende aandacht besteed aan de betreffende cultuurhistorische waarden. De beschrijving van de cultuurhistorische waarde van de molen is te beperkt. Een meer uitgebreide beschrijving is te vinden op:

<http://www.molendatabase.nl/nederland/molen.php?nummer=874>

Vrijwaringszone - molenbiotop

In artikel 10.1.3.2 van de planregels staat dat uw college kan afwijken van artikel 10.1.2 als toepassing van de molenbiotop de belangen van de nieuw op te richten bebouwing zou schaden. Op grond van de PRV zijn de belangen van de nieuw op te richten bebouwing binnen de zone van 100 meter rond de molen niet relevant. Volgens de PRV mag per saldo geen nadelig effect voor de windvang of de cultuurhistorische waarde van de molen optreden. Wij adviseren u dan ook alleen artikel 5.1c van

toepassing te verklaren op artikel 10.1.2b of de tekst zodanig aan te passen zodat deze voldoet aan de eisen uit de PRV. Dit zou kunnen door bijvoorbeeld deze tekst: "afwijking van de onder a bedoelde afstands- en/of hoogtematen de belangen van de molen in verband met de nieuw op te richten bebouwing niet onevenredig zouden schaden".

Archeologie

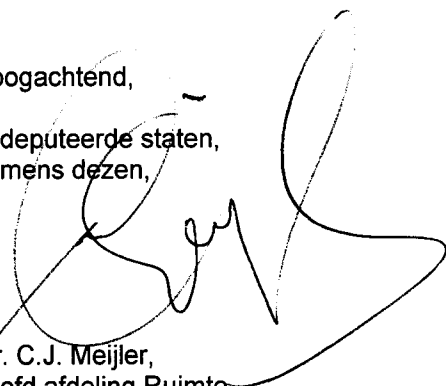
In de regels en de verbeelding ontbreekt de dubbelbestemming archeologie. Aangezien het gebied in zijn geheel valt binnen de categorieën 'Onderzoeksgebied A' of 'Onderzoeksgebied B' uit het gemeentelijk archeologiebeleid dient het gehele plangebied van een dergelijke dubbelbestemming te worden voorzien.

Wijzigingsbevoegdheid art. 3.6.4.

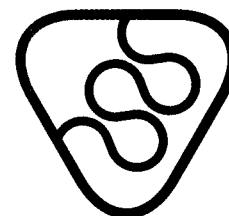
De planregels kennen een wijzigingsbevoegdheid om de gronden met de bestemming Agrarisch te wijzen in Bedrijf, Detailhandel, Horeca, Maatschappelijk of Recreatie-Verblijfsrecreatie. Een bestemming Bedrijf, Detailhandel of Maatschappelijk in het Buitengebied is in strijd met het Omgevingsplan. Bedrijven dienen op de daarvoor ingerichte bedrijventerreinen te worden gevestigd. Detailhandel in de kernwinkelgebieden en Maatschappelijk binnen de kernen. Voor wat betreft Horeca is er geen specifiek provinciaal beleid. Een dergelijke functie zou eventueel een aanvulling voor deze camping kunnen zijn. Het toestaan van de functie Recreatie-Verblijfsrecreatie staat mogelijk op gespannen voet met het huidige ontwikkelde concept voor de camping. Wij verzoeken u de mogelijkheid tot vestiging van een bedrijf, detailhandel en een maatschappelijke voorziening te schrappen. Voor de functies Horeca en Recreatie-Verblijfsrecreatie verzoeken wij u nader te bezien of deze functies in relatie tot (het concept van) deze camping ter plaatse ruimtelijk gewenst zijn.

Hoogachtend,

gedeputeerde staten,
namens dezen,



mr. C.J. Meijler,
hoofd afdeling Ruimte.



Waterschap **Scheldestromen**

Gemeente Schouwen-Duiveland
Postbus 5555
4300 JA ZIERIKZEE

Rein	25 JAN 2012	ontv. bev.
cluster		
03	12 in 6 00750	o lis raad
medew.		
mvg	rappel	

uw brief : 08-12-2011
uw kenmerk : email
ons kenmerk : 2012001543
bijlagen :

behandeld door : drs. ing. J.M. Schipper
doorkiesnummer : 088-2461266
e-mail : info@scheldestromen.nl

onderwerp : voorontwerp bestemmingsplan 'Camping De Fazant te Ellemeet'

VERZONDEN 24 JAN 2012

Middelburg, 16 januari 2012

Geachte heer, mevrouw,

Het voorontwerp bestemmingsplan 'Camping De Fazant te Ellemeet' (versie 4 november 2011) dat in het kader van het Bro-overleg aan het waterschap is voorgelegd, geeft mij aanleiding het volgende op te merken.

Consequenties waterhuishouding

In de voorgelegde ruimtelijke onderbouwing ontbreekt een paragraaf met de beschrijving van maatregelen voor consequenties op de waterhuishouding. Ik verzoek u een waterparagraaf met daarin de consequenties op de waterhuishouding toe te voegen aan de toelichting.

Berekening standplaatsen - capaciteit drukriolering

In de inleiding (pagina 5) is aangegeven dat camping 't Lantaarntje wordt 'wegbestemd' en dat door het verdwijnen van de 'agrarische bouwsteden' inclusief de ongebruikte mogelijkheid voor het realiseren van een minicamping op het adres Schelpweg 29 het aantal campingeenheden voor camping De Fazant kan toenemen met in totaal 50 extra eenheden. De uitbreiding van het aantal standplaatsen heeft effect op de drukriolering. Ik verzoek u in de ruimtelijke onderbouwing aan te geven of de bestaande drukriolering voldoende capaciteit heeft of welke maatregelen worden genomen voor het aansluiten van camping De Fazant.

Waterberging

Op de inrichtingsschets (pagina 10) is een oppervlak water ingetekend. De inrichtingsschets heeft geen schaal, waardoor het oppervlak niet bepaald kan worden. Ik attendeer u erop dat voor nieuw oppervlaktewater een watervergunning is vereist en dat de inrichting moet voldoen aan de Keur waterschap Scheldestromen 2011. Ik verzoek u hiervoor contact op te nemen met dhr. R.A. van der Goes, tel.nr.: 088-2461273.

Aansluiting Weelweg

De Weelweg is in beheer bij het waterschap. De Weelweg is aangelegd met een ontsluitende functie voor aangrenzende percelen. De weg is ongeveer 3 meter breed. In verband met de

Postadres:

Postbus 1000,
4330 ZW Middelburg

Bezoekadressen:

Kanaalweg 1,
4337 PA Middelburg

Kennedylaan 1,
4538 AE Terneuzen

t 088 2461000 (lokaal tarief)

f 088 2461990

e info@scheldestromen.nl

s www.scheldestromen.nl

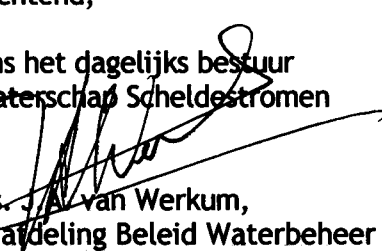
veiligheid en een betere doorstroming wordt verzocht één hoofdontsluiting te realiseren. Een extra noodontsluiting is onder voorwaarden op de Weelweg mogelijk. Ik verzoek u hierover contact op te nemen met mijn collega mevr. A.M.C. Landre, tel.nr.: 088-2461363.

Deze brief is tevens het water(schaps)advies.

Ik vertrouw er op u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,

namens het dagelijks bestuur
van waterschap Scheldestromen



mr. drs. J. A. van Werkum,
hoofd afdeling Beleid Waterbeheer

Arjan van de Zande

Van: Mark van Gerwen

Verzonden: donderdag 8 december 2011 11:58

Aan: DIV-balie

Onderwerp: FW: Vobeëindiging advisering en coördinatie VROM-Inspectie

Gemeente Schouwen-Duiveland		
afdeling	ingekomen d.d.	kopie
Rem		
cluster	09 DEC 2011	ontv. bev.
OB		
medew.	11ink13038	
MUG		
Inspectie	rappel	o lis raad

Collega's,

Graag inboeken.

Met vriendelijke groet,

Mark van Gerwen

Beleidsmedewerker Ruimtelijke Ordening

Telefoon: 0111 - 452 249

Van: Koos Tahitu [mailto:Koos.Tahitu@minvrom.nl] **Namens** Postbus VI Ruimtelijkeplannen

Verzonden: donderdag 8 december 2011 11:35

Aan: Mark van Gerwen

Onderwerp: RE: Vobeëindiging advisering en coördinatie VROM-Inspectie

Betreft: Camping De Fazant Ellemeet

Kenmerk (holmes): 55848

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Schouwen-Duiveland
Ter attentie van de heer/mevrouw Van Gerwen,

Hierbij deel ik u mede dat de VROM-Inspectie inhoudelijk niet meer zal reageren op het plan dat u conform artikel 3.1.1. Bro of artikel 5.11. Bro aan mij ter advisering heeft aangeboden.

Ik zal dit nader toelichten.

Zoals bekend zijn er veranderingen op het terrein van rijksadvisering over ruimtelijke plannen van andere overheden.

Allereerst heeft in juni 2011 het Kabinet de ontwerp Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) gepresenteerd.

In par 5.4 Toezicht van de SVIR is het volgende toezichtbeleid geformuleerd :

Vertrouwen in medeoverheden is de basis voor het meer neerleggen van beslissingen dicht bij de burger. Om die reden bevat deze structuurvisie een veel beperkter aantal nationale belangen dan voorheen en minder regels in de AMvB Ruimte dan eerder was voorgenomen. Het Rijk gaat er vanuit dat de nationale ruimtelijke belangen die via de wet- en regelgeving opgedragen worden aan andere overheden door hen goed worden behartigd. Waar de AMvB Ruimte bepalingen bevat gericht op gemeentelijke bestemmingsplannen gaat het Rijk er vanuit dat deze doorwerking krijgen.

Het Rijk zal de bestemmingsplannen dan ook niet (tijdens de vaststellingsprocedure) toetsen op een correcte doorwerking van nationale ruimtelijke belangen. Wel zal het Rijk door middel van systeem- of themagerichte onderzoeken achteraf nagaan of bestemmingsplannen aan nationale wet- en regelgeving voldoen. Ook blijft het Rijk (conform de huidige systematiek) opkomen voor haar directe belangen bij bestemmingsplannen bijvoorbeeld vanuit de rol van weg- en waterbeheerder of eigenaar van defensie terreinen".

De Tweede Kamer heeft op 14 respectievelijk 22 november 2011 met dit nieuwe toezichtbeleid ingestemd.

Daarnaast wordt op 1 januari 2012 de VROM-Inspectie samengevoegd met de Inspectie V&W tot de Inspectie Leefomgeving en Transport (ILT). De ILT heeft in het nieuwe toezichtsbeleid geen adviserende en coördinerende rol met betrekking tot de advisering op voorontwerp ruimtelijke plannen. Dit heeft als gevolg dat :

9-12-2011

- U na 1 januari 2012, vanwege het kerstreces na 22 december 2011, geen gecoördineerd rijksadvies op een voorontwerpplan meer zult ontvangen. Indien daar aanleiding toe is ontvangt u van de meest betrokken rijkspartners als Rijkswaterstaat en Defensie voortaan afzonderlijk een reactie. Overeenkomstig artikel 3.1.1/5.1.1 Bro kunt u plannen waarbij hun directe eigenaars/beheerdersbelangen spelen naar hen blijven sturen.
- De VROM-Inspectie vanaf heden inhoudelijk niet meer op uw nieuw toegezonden plannen zal reageren.

Tot en met 22 december 2011 kunt u voor vragen nog terecht bij:

Louis Verhees 040-2652911

Coördinator Zuid (provincies Zeeland, Noord-Brabant, Limburg)

Tineke Veenbaas 010-2244444

Coördinator West (provincies Noord- en Zuid-Holland, Utrecht en Flevoland)

Wouter ter Haar 026-3528400

Coördinator Noord-Oost (provincies Groningen, Fryslân, Drenthe, Overijssel, Gelderland)

Met vriendelijke groet,

Caroline Grootsholten

programmamanager Borging Ruimtelijke Rijksbelangen

Van: Mark van Gerwen [mailto:Mark.van.Gerwen@schouwen-duiveland.nl]

Verzonden: donderdag 8 december 2011 9:51

Aan: Postbus VI Ruimtelijkeplannen

Onderwerp: Voorontwerpbestemmingsplan Camping De Fazant Ellemeet

Beste vooroverlegpartners / Geachte heer / mevrouw,

Burgemeester en wethouders maken op grond van artikel 1.3.1 van het Besluit ruimtelijke ordening bekend dat een nieuw bestemmingsplan **Camping De Fazant Ellemeet** wordt voorbereid. Het voorontwerp ligt vanaf maandag 12 december 2011 voor een periode van 6 wkn ter inzage. Bijgevoegde publicatie wordt morgen (vrijdag 9 dec 2011) gepubliceerd in het lokale huis-aan-huisblad, de Wereldregio.

Tevens nodigen wij u hierbij uit voor het vooroverleg, zoals bedoeld in artikel 1.3.1 van het Besluit ruimtelijke ordening.

- U kunt het voorontwerp in elektronische vorm raadplegen op de landelijke website:
<http://www.ruimtelijkeplannen.nl/web-roo/?planidn=NL.IMRO.1676.00050BpGhp-voor>

- De bestanden van het voorontwerp kunt u langs elektronische weg verkrijgen: <http://ro-online.robeheer.nl/1676/145C5E29-C762-445D-8C66-A9D4625DF318>

- Ons manifest vindt op: http://ro.schouwen-duiveland.nl/manifest_STRI2008_1676.xml

Uw vooroverlegreactie zien wij graag **uiterlijk maandag 23 januari 2012** tegemoet.

Met vriendelijke groet,

Mark van Gerwen

Beleidsmedewerker Ruimtelijke Ordening

Telefoon: 0111 - 452 249



Bezoekadres: Laan van St. Hilaire 2, 4301 SH Zierikzee
Postadres: Postbus 5555, 4300 JA
Telefoon: (0111) 452 000
Email: Gemeente@schouwen-duiveland.nl
Website : www.schouwen-duiveland.nl

Op deze email is het gemeentelijke e-mailprotocol van toepassing