

1. Inleiding

Op grond van de gemeentelijke inspraakverordening en de bepalingen in artikel 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht heeft het voorontwerpbestemmingsplan 'Camping De Fazant Ellemeet' de inspraakprocedure doorlopen. Op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (hierna: Bro) is het voorontwerpbestemmingsplan voorgelegd aan de wettelijk vereiste overleginstanties. Daarnaast hebben enkele andere instanties en organisaties de mogelijkheid gekregen op het voorontwerpbestemmingsplan te reageren. Verder is iedereen in de gelegenheid gesteld een inspraakreactie te geven op het voorontwerpbestemmingsplan.

Deze notitie beschrijft de resultaten van de vooroverlegprocedure van dit voorontwerpbestemmingsplan. Daarbij is, indien van toepassing, aangegeven op welke wijze het bestemmingsplan is aangepast. Naast de reacties uit het vooroverleg is ook een aantal aanpassingen voorgesteld naar aanleiding van ambtshalve overwegingen.

2. Overleg

In het kader van het overleg ex artikel 3.1.1 Bro heeft de gemeente Schouwen-Duiveland onderstaande overleginstanties in de gelegenheid gesteld om in de periode 12 december 2011 tot en met 23 januari 2012 op het voorontwerpbestemmingsplan 'Camping De fazant Ellemeet' te reageren:

1. Ministerie van Infrastructuur en Milieu (VROM inspectie);
2. Provincie Zeeland;
3. Waterschap Scheldestromen;
4. Veiligheidsregio Zeeland;
5. Vereniging De Zeeuwse Molen;
6. Delta Nuts;
7. Recron;
8. Vekabo Schouwen-Duiveland;
9. Dorpsraad Ellemeet.

Van de geboden gelegenheid om te reageren hebben de instanties 1, 2 en 3 gebruik gemaakt. Het Ministerie heeft te kennen gegeven geen opmerkingen te hebben. De Provincie en het Waterschap hebben opmerkingen.

Samenvatting en beantwoording reacties

Hierna zijn de reacties overgenomen of samengevat. Dit betekent niet dat de onderdelen van de reacties die niet expliciet zijn genoemd, niet bij de oordeelsvorming zijn betrokken. De ingediende reacties zijn in het geheel beoordeeld. Aansluitend is als afronding van de beantwoording een conclusie geformuleerd.

O-1 Ministerie van Infrastructuur en Milieu

ingekomen 9 december 2011

Reactie

De VROM-inspectie geeft aan dat vanwege de veranderingen op het terrein van rijksadviseringsplannen over ruimtelijke plannen van andere overheden, de VROM-inspectie niet meer inhoudelijk zal reageren op het aangeboden plan.

Conclusie

De reactie van het Ministerie van VROM leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

O-2 Provincie Zeeland

Ingekomen 6 februari 2012

Reactie

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 éénheden 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.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.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 - molenbiotoop

In artikel 10.1.3.2 van de planregels staat dat uw college kan afwijken van artikel 10.1.2 als toepassing van de molenbiotoop 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.

Beantwoording

Algemeen

De onderbouwing in paragraaf 3 van de toelichting van het bestemmingsplan wordt scherper gemaakt op de planontwikkeling en in overeenstemming gebracht met het Omgevingsplan. Uit ambtelijk overleg is inderdaad gebleken dat aan de vereveningsopgave kan worden voldaan. Dit zal in de toelichting van het bestemmingsplan meer inzichtelijk worden gemaakt.

De toelichting van het bestemmingsplan wordt aangepast.

Centraal bedrijfsmatige exploitatie

Binnen artikel 5 van de regels van het bestemmingsplan zal in dit artikel worden geregeld dat stacaravans en kampeerhuisjes uitsluitend centraal bedrijfsmatig mogen worden geëxploiteerd.

De regels van het bestemmingsplan worden aangepast.

Ontwerp en landschappelijke inpassing

Voor wat betreft de landschappelijke inpassing is het relevant dat de haagstructuur dusdanig hoog wordt dat er vanuit het polderland geen zicht is op (witte) caravans. Daarom wordt in de toelichting van het bestemmingsplan opgenomen dat de haagstructuur minimaal 2 meter hoog wordt. Door initiatiefnemer is overigens aangegeven dat men de 2 meter hoogte voor de hagen wil handhaven en witte eenheden, zoals bijvoorbeeld caravans, daar niet geplaatst gaan worden.

De toelichting van het bestemmingsplan wordt op dit onderdeel aangepast.

In de regels van het bestemmingsplan is binnen de bestemming Recreatie – Verblijfsrecreatie specifieke maatvoering, zoals maximale oppervlakte, goot- en nokhoogte voor de permanente eenheden, opgenomen. Verder is een onderdeel van de private overeenkomst het beeldkwaliteitsplan, waarin zoveel mogelijk inzicht wordt gegeven over de eenheden op de permanente standplaatsen. In de regels van alle enkelvoudige bestemmingen wordt een verwijzing gemaakt naar het inrichtingsplan, en deze wordt als bijlage bij de regels opgenomen.

De toelichting en de regels van het bestemmingsplan worden op dit onderdeel aangepast.

In de bestemmingsomschrijving van artikel 5 Recreatie-Verblijfsrecreatie wordt een lid toegevoegd waarbij wordt aangegeven dat de gronden ook bedoeld zijn voor een structurele beeldbepalende landschappelijke inrichting en -inpassing. De minimale hoogte van 2 meter van de hagenstructuur wordt daarin ook vastgelegd.

De regels van het bestemmingsplan worden op dit onderdeel aangepast.

In de bestemming Recreatie-Verblijfsrecreatie (art. 5) wordt een lid toegevoegd dat bepaald dat alleen via een omgevingsvergunning, de aanwezige beplanting rondom de camping zonder toetsing kan worden verwijderd. Wij voegen de bepaling onder artikel 4.4 (omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen gebouw zijnde, of van werkzaamheden) toe aan art 5.

De regels van het bestemmingsplan worden op dit onderdeel aangepast.

Perceel met bestemming A (sa-hv)

In het voorontwerp heeft dit perceel de bestemming Agrarisch met de functieaanduiding "specifieke vorm van agrarisch-hoveniersbedrijf". 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 evenals de provincie 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.

De verbeelding en de regels van het bestemmingsplan worden aangepast.

PRV (molens en molenbiotopen)

In de toelichting van het bestemmingsplan zal meer aandacht worden besteed aan de betreffende cultuurhistorische waarden van de molen.

De toelichting van het bestemmingsplan wordt aangepast.

Vrijwaringszone - molenbiotoop

Onder het in het voorontwerp opgenomen artikel 'Algemene aanduidingsregels' (art 10) zal onder 10.1.3 een 3^e lid worden toegevoegd met de tekst "afwijking van de onder 10.1.2 lid a bedoelde afstands- en/of hoogtematen de belangen van de molen in verband met de nieuw op te richten bebouwing niet onevenredig zouden schaden".

De regels van het bestemmingsplan worden aangepast.

Archeologie

In het voorontwerp ontbreekt het inderdaad aan de dubbelbestemming Archeologie. Deze moet worden toegevoegd in het ontwerpbestemmingsplan overeenkomstig het Archeologisch beleid van de gemeente. De regels en de verbeelding van het bestemmingsplan worden aangepast.

Wijzigingsbevoegdheid art. 3.6.4. (Agrarisch)

Gezien de opmerking behandeld onder het vierde punt (Perceel met bestemming A (sa-hv)) worden zowel de verbeelding als de planregels aangepast. De wijzigingsbevoegdheid artikel 3.6.4 onder de bestemming Agrarisch wordt in zijn geheel uit de planregels verwijderd. De regels van het bestemmingsplan worden aangepast.

Conclusie

De reactie van de Provincie Zeeland leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.

O-3 Waterschap Scheldestromen

Ingekomen 25 januari 2012

Reactie

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 bouwstede' 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 van het waterschap Scheldestromen 2011.

De brief dient beschouwd te worden als het water(schaps)advies.

Beantwoording

Consequenties waterhuishouding

Inmiddels is een waterparagraaf opgesteld en voorgelegd aan het Waterschap. De goedgekeurde waterparagraaf zal worden opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan. De toelichting van het bestemmingsplan zal worden aangepast.

Berekening standplaatsen – capaciteit drukriolering

Voor de uitbreiding van de standplaatsen voor de camping is in 2011 een berekening uitgevoerd naar de capaciteit van de drukriolering. Uit de berekening blijkt dat met de uitbreiding de afvoercapaciteit van de bestaande drukriolering voldoende is.

De toelichting van het bestemmingsplan zal worden aangepast.

Aansluiting Weelweg

In overleg met de aanvrager is bepaald dat er 1 aansluiting zal komen; de geplande oostelijke inrit zal komen te vervallen. De bestemming bij de oostelijke inrit blijft ongewijzigd; omdat daar een (extra) noodontsluiting gerealiseerd kan worden.

De toelichting van het bestemmingsplan zal worden aangepast.

Waterberging

Qua waterberging wordt in voldoende waterberging voorzien, te weten aan de oostelijke zijde met ongeveer 4.500 m² waterberging. De toename van het verhard oppervlak bedraagt ongeveer 4.000 m². Ter plaatse kan geen tweezijdig onderhoud kan plaatsvinden. Er zal daarom aan de binnenzijde van de camping in een onderhoudsstrook van 7 meter breed moeten worden voorzien. Voor wat betreft het nieuwe oppervlaktewater zal aanvrager zelf contact opnemen met de waterbeheerder, omdat een

watervergunning is vereist en de inrichting moet voldoen aan de Keur van het Waterschap Scheldestromen 2011.

De toelichting van het bestemmingsplan zal worden aangepast.

Conclusie

De reactie van het Waterschap leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.

3. Inspraak

Het voorontwerpbestemmingsplan 'Camping de Fazant Ellemeet' heeft van 12 december 2011 tot en met 23 januari 2012 voor iedereen ter inzage gelegen. Gezien de aard van het bestemmingsplan is ervoor gekozen om het voorontwerpbestemmingsplan voor inspraak open te stellen tijdens de ter inzage legging. Binnen deze periode zijn 3 schriftelijke inspraakreacties ingediend op het voorontwerpplan:

1. Arag Rechtsbijstand uit Roermond namens reclamant, Schelpweg 21, 4323 TB Ellemeet
2. Reclamant, Schelpweg 32, 4323 TB Ellemeet
3. DAS Nederlandse Rechtsbijstandverzekeringmaatschappij N.V. uit Amsterdam namens reclamanten, Schelpweg 19, 4323 TB Ellemeet

Samenvatting en beantwoording inspraakreacties

Hierna zijn de inspraakreacties samengevat. Deze reacties zijn waar mogelijk ingekort. Dit betekent niet dat de onderdelen van de reacties die niet expliciet zijn genoemd, niet bij de oordeelsvorming zijn betrokken. De ingediende reacties zijn in het geheel beoordeeld. Aansluitend is als afronding van de beantwoording een conclusie geformuleerd.

I-1 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 intensiveert. 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)

Beantwoording

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.

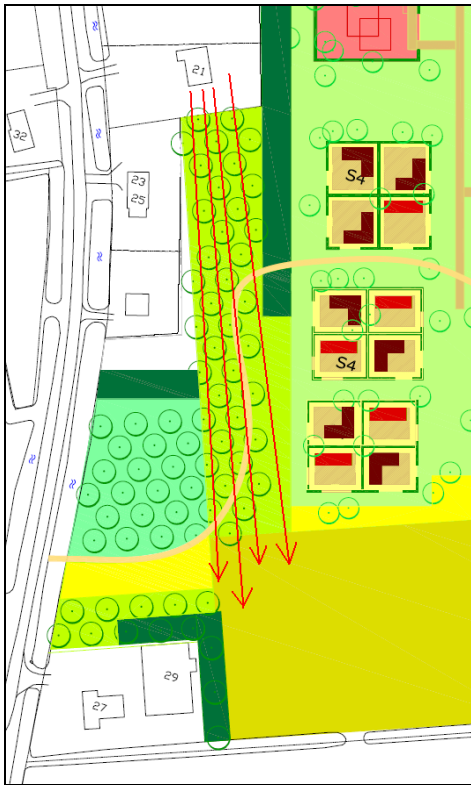
Geluid

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.

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 2). In Figuur 3 wordt een sfeerbeeld weergegeven.



Figuur 2: Uitzicht vanuit woning Schelpweg 21 Ellemeet. Rode pijlen geven zichtlijnen tussen de bomenrijen weer. (Bron: Bosch & Slabbers, 2012)

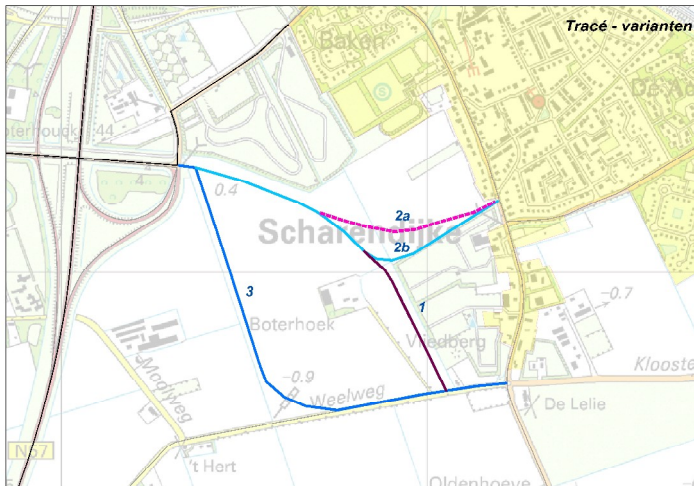


Figuur 3: Referentiebeeld – situering bomenrijen (Bron: Bosch & Slabbers, 2012)

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 Waterlooptracé, aangelegd (zie figuur 4).



Figuur 4: 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.

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 dichtsbijzijnde standplaats 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. Ons inziens zal het woon- en leefklimaat er op vooruit gaan. Het bestemmingsplan wordt op dit punt 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.

Conclusie

De inspraak van ARAG leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.

I-2 Reclamant, Schelpweg 32, 4323 TB Ellemeet

Ingekomen 23 januari 2012

Reactie

Reclamant is woonachtig op het adres Schelpweg 32 te Ellemeet. Het volgende wordt aangegeven:

1. Om problemen tussen permanente bewoning en recreatie te voorkomen is het beste hier een royale zone hiertussen te houden.
2. De hoofdingang aan de Schelpweg is beter omdat de Weelweg maar 3 meter breed is en geen straatverlichting heeft. Ook in combinatie met het landbouwverkeer en de haakse bocht is het beter deze aan de Schelpweg te houden. De Schelpweg is een meter breder en bovendien is het voor de bewoners beter als het verkeer eerder afslaat.

Beantwoording

1. Aan de minimale afstand van 50 meter (tussen recreatie en woningen) vanuit de VNG wordt voldaan. Dat betekent dat in dit geval sprake is van een gewaarborgd woon- en leefklimaat. De afstand is daarom voldoende. 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. Zo wordt het woon- en leefklimaat meer gewaarborgd. De verbeelding van het bestemmingsplan wordt op dit punt aangepast.

2. In 2015 wordt de laatste (derde) fase van de Recreatieverdeelweg, het zogeheten Waterlootracé, aangelegd. 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 dan de meest logische route in verband met de ontsluiting op de doorgaande routes. Vanuit deze filosofie is het niet meer dan wenselijk om de aansluiting ongewijzigd te laten, ook voor de direct omwonenden. Het verkeer van en naar de camping zal dan nog minder gebruik maken van de route langs de woningen aan de Schelpweg. Wij vinden dat de tekst zoals opgenomen in het voorontwerp met deze informatie kan worden aangevuld. De toelichting van het bestemmingsplan wordt op dit punt aangepast.

Conclusie

De inspraak van reclamant leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.

I-3 DAS Nederlandse Rechtsbijstandverzekeringmaatschappij N.V. uit Amsterdam namens reclamanten, Schelpweg 19, 4323 TB Ellemeet

Ingekomen 23 januari 2012

Reactie

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

Het plan / aantallen

Uit het voorontwerp bestemmingsplan volgt dat er plannen zijn om de bestaande camping te vergroten. Uit de stukken blijkt tevens dat het bestaande aantal standplaatsen zal worden uitgebreid. Uit de stukken komt 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. Dat deze planwijziging dus weinig verschil heeft met de oude situatie is niet juist. Er is derhalve eerder sprake van een aanzienlijke verruiming van een bestaande kleine situatie.

Verkeer

Ten onrechte heeft er geen enkel onderzoek plaatsgevonden naar de gevolgen van verkeerstoename als gevolg van de planologische wijziging. Deze verkeerstoename zal aanzienlijk zijn 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. Ook heeft er ten onrechte geen enkel onderzoek plaatsgevonden naar de akoestische gevolgen van de planwijziging op de woning van cliënten. Nu al het verkeer langs de woning van cliënten zal komen, zal er een overschrijding plaatsvinden van de normen.

Voor cliënten 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. Cliënten 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.

Innovatief concept

In tegenstelling tot hetgeen wat in het voorontwerp is opgenomen als motivering om mee te werken aan de onderhavige plannen, menen cliënten 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.

Camping 't Lantaarntje

Op de plek waar voorheen de camping 't Lantaarntje was gelegen wordt thans een agrarische bestemming beoogd. Niet is aangegeven wat cliënten 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 cliënten.

In dit kader wijs ik op de bij het bestemmingsplan opgenomen planregels omtrent de bestemming "agrarisch". Binnen deze bestemming is het mogelijk om een agrarisch grondbedrijf te starten (hiervan zijn de gevolgen niet beoordeeld) maar kan ook extensieve dagrecreatie worden gerealiseerd. Dit betekent dat weliswaar niet meer een tent of caravan kan worden geplaatst maar dat er nog wel gerecreëerd kan worden, ook ten behoeve van Camping De Fazant. Daarnaast is een binnenplanse ontheffingsmogelijkheid geboden om op eenvoudige wijze de bestemming te wijzigen zonder dat rekening wordt gehouden met de belangen van omwonenden. Hiervan heeft men niet de gevolgen beoordeeld op het woon-leefklimaat van de omwonenden.

Toekomstige situatie / De totaalontwikkeling

Cliënten kunnen zich niet verenigen met de voorgestane ontwikkeling. Cliënten 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.

Uit de situatieschets van de toekomstige situatie maken cliënten op dat achter hun woning een boomweide zal worden gecreëerd. Cliënten vragen zich af wat hieronder moet worden verstaan. Indien deze boomweide zal worden aangelegd om hierin een soort recreatieve voorziening te kunnen creëren menen zij dat dit tot ongewenste situaties zal leiden. Nu dit planologisch niet is uitgesloten maar hier verder ook geen onderzoek heeft plaatsgevonden, is het bestemmingsplan op dit punt dan ook onzorgvuldig.

Daarnaast wordt aangegeven dat afspraken over de ontwikkeling en de ruimtelijke inpassing in een civiele overeenkomst met de gemeente zullen worden gewaarborgd. Vanuit het oogpunt van een zorgvuldige ruimtelijke onderbouwing, zijn civiele afspraken (gelet op jurisprudentie van de Afdeling) onvoldoende. Indien een gemeente wenst dat bepaalde planologische situaties worden uitgesloten dan wel dienen te worden gerealiseerd dient zij dit vast te leggen in een bestemmingsplan.

Vigerend bestemmingsplan

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.

VNG-afstand

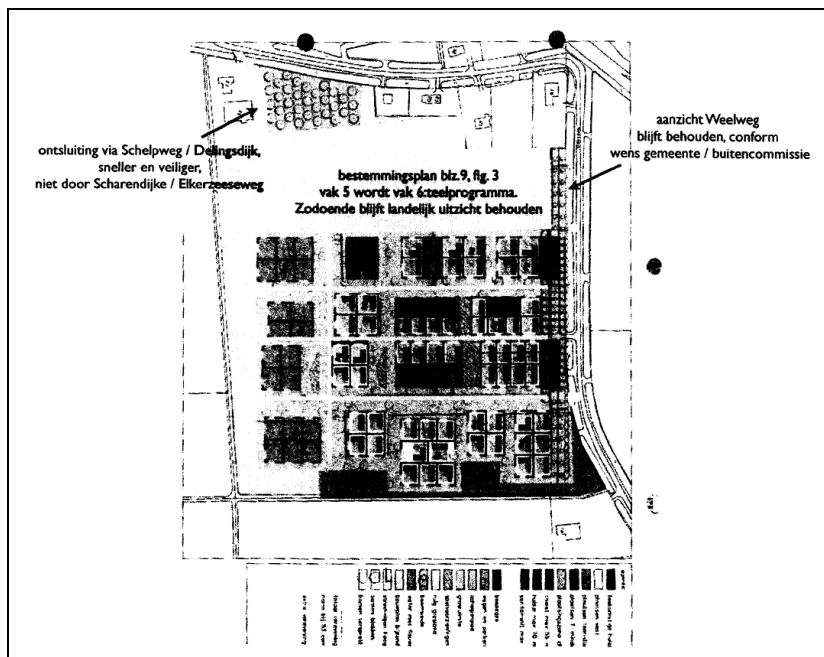
Gezien de plankaart is het mogelijk om overal waar de bestemming "recreatie" vigeert een vaste recreatiewoning op te richten. Hiermee bestaat de mogelijkheid dat een dergelijke woning binnen een afstand van 50m. van het perceel van cliënten zal worden opgericht. Hierdoor is er sprake van een overschrijding van de in de VNG-brochure opgenomen richtafstanden.

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 (geluids)overlast zal toenemen. De waardedaling van de woning zal moeten worden gecompenseerd door partijen, waarbij niet enkel kan worden volstaan met tegemoetkoming in planschade.

Ander concept

Ten einde de overlast en de gevolgen van deze bestemmingsplanwijziging zoveel mogelijk te beperken en toch doorgang te kunnen geven aan het plan stellen cliënten een andere inrichting van het terrein voor. Bijgevoegd een door cliënten aangepaste verbeelding waaruit een uitbreiding in de diepte in plaats van de breedte wordt uitgewerkt.



Figuur 5: Ander concept – Visie Reclamanten, Schelpweg 19 Ellemeet.
(Bron: Reclamanten, 2012)

Beantwoording

Het plan / aantallen

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. Het bestemmingsplan wordt op dit punt niet 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.

Daarnaast is de ontsluiting op de Schelpweg onlogisch. Dit omdat in 2015 de laatste (derde) fase van de Recreatieverdeelweg, het zogeheten Waterlooprotracé, wordt aangelegd (met verwijzing naar figuur 4). 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 punt aangepast.

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 gezien, 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.

Wel vinden wij dat de toelichting met bovengenoemde informatie kan worden aangevuld, zodat de gedachte hoe tot dit innovatieve concept is gekomen duidelijker wordt gemaakt. De toelichting van het bestemmingsplan wordt op dit punt aangepast.

Camping 't Lantaarntje

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. Wij komen ook tot de conclusie dat de in het voorontwerp opgenomen wijzigingsbevoegdheden binnen de bestemming 'Agrarisch' te ruim op de plankaart zijn opgenomen. Daarom hebben wij, in overleg met de Provincie en initiatiefnemer de wijzigingsbevoegdheden opnieuw gescreend en schrappen een groot aantal wijzigingsbevoegdheden, hetgeen wat recht doet aan de totale planontwikkeling en het beoogde gebruik van het onderhavige perceel. Expliciet willen we aangeven dat binnen de bestemming 'Agrarisch' recreatief gebruik is uitgesloten.

De regels van het bestemmingsplan worden aangepast.

Toekomstige situatie / De totaalontwikkeling

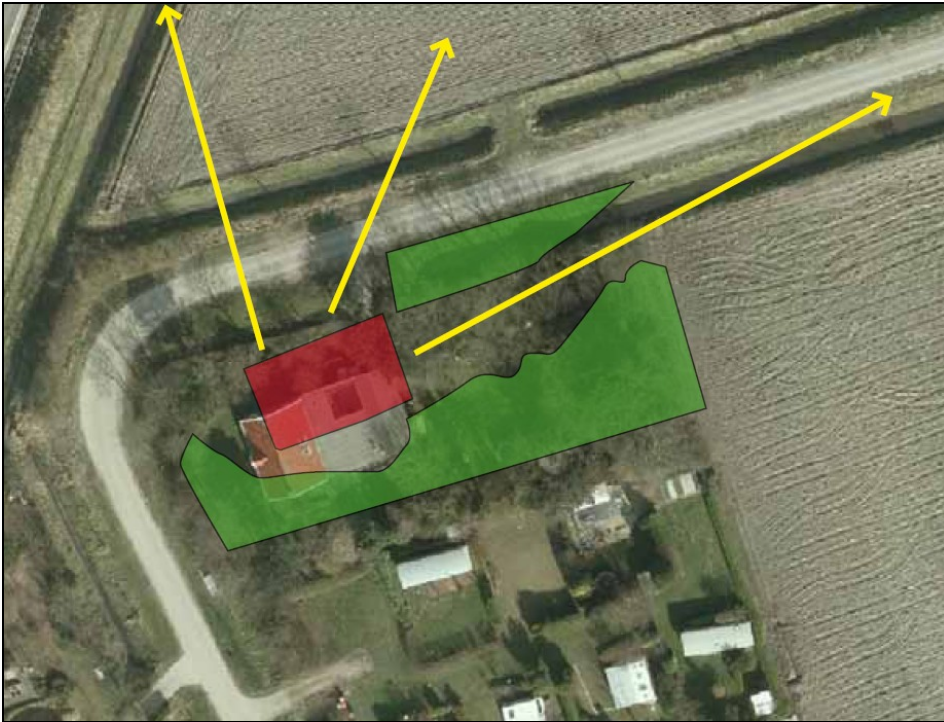
Wij zijn van mening dat het woongenot door de totale planontwikkeling niet zal verslechteren. Momenteel is op enkele tientallen meters van de woning Schelpweg 19, minicamping 't Lantaarntje met 8 eenheden (standplaatsen) gevestigd. Volgens het vigerende bestemmingsplan buitengebied is het direct toegestaan uit te breiden naar maximaal 15 eenheden. Via een binnenplanse wijzigingsbevoegdheid kunnen zelfs 25 eenheden ter plaatse worden opgericht. Deze minicamping wordt in het kader van de totaalontwikkeling in zijn geheel verwijderd. Ook de mogelijkheden om ter plaatse een minicamping te beginnen worden ontnomen in het nieuwe bestemmingsplan. Het nieuwe bestemmingsplan laat de dichtstbijzijnde bebouwing op een veel ruimere afstand toe. Dit is een forse verbetering voor het woongenot.

Voor wat betreft het landelijk uitzicht zijn wij van mening dat de huidige camping, maar ook de toekomstige uitbreiding van de camping vanaf het perceel Schelpweg 19 Ellemeet niet of nauwelijks zichtbaar is. De huidige situatie is dat het perceel Weelweg 19 langs de randen van de tuin flinke boom- en struikgroepen bezit. In onderstaande figuur (figuur 6) is het aanzicht van buitenaf vanaf de oostzijde op het perceel Schelpweg 19 vastgelegd.



Figuur 6: Foto bestaande randbeplanting - oostzijde perceel Schelpweg 19
(Bron: Bosch & Slabbers, 2012)

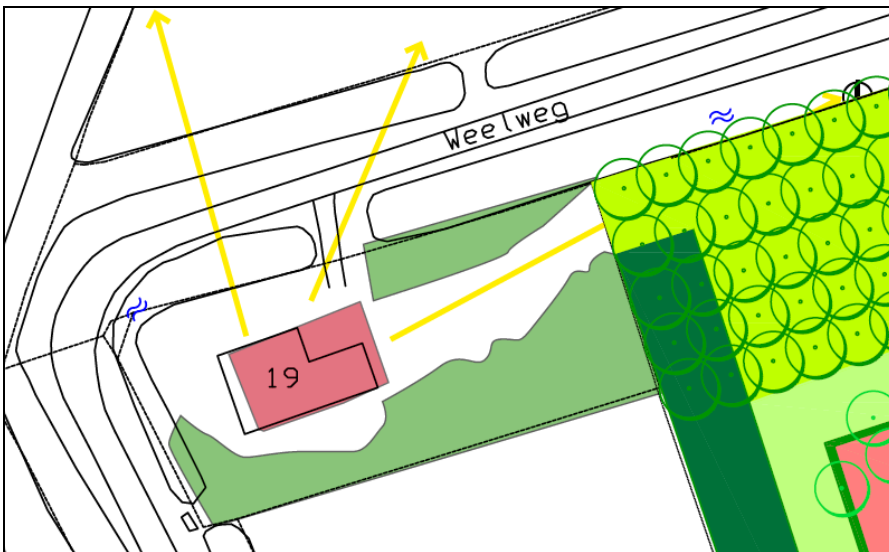
Hierdoor wordt het huidige zicht vanuit de woning Schelpweg 19 door de bestaande beplantingen al grotendeels afgeschermd. Het open uitzicht op het landschap is naar het noorden en het oosten toe gericht. In onderstaande figuur (figuur 7) is het huidige uitzicht weergegeven.



Figuur 7: Interpretatie bestaande zichtlijnen vanuit woning Schelpweg 19
(Bron: Bosch & Slabbers, 2012)

Voor de uitbreiding van de Fazant is uitsluitend het uitzicht aan de oostzijde van belang. In figuur 6 betreft dat de oostelijk gerichte gele lijn. Het uitzicht naar het noorden blijft vrij.

In de zienswijze wordt op de locatie van de windsingel en de boomweide uit het vereveningsplan het teeltprogramma bijzondere gewassen voorgesteld. De boomweide ligt gezien vanaf de woning perceel Schelpweg 19 achter de windsingel en is gekozen om het zicht vanaf de camping op het landschap niet te blokkeren. De windsingel is direct gelegen achter de woning. Wij begrijpen dat de geprojecteerde windsingel in meer of mindere mate het zicht naar het noordoosten (de oostelijk gerichte lijn opgenomen in figuur 7) kan verminderen. Daarom stellen wij voor om, zoals weergegeven in figuur 8, de windsingel met een afstand van 10 meter in te korten.



Figuur 8: Uitzicht vanuit woning Schelpweg 19 Ellemeet. De gele pijlen geven de huidige uitzichten weer.
(Bron: Bosch & Slabbers, 2012)

Wij delen uw mening dat civiele afspraken zoveel als mogelijk gewaarborgd worden in het bestemmingsplan. Vandaar dat wij in het bestemmingsplan binnen de planregels willen opnemen dat de landschappelijke inpassing wordt gewaarborgd. Verder willen wij de verbeelding 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. Zo wordt ter plaatse voldoende uitgesloten dat bepaalde planologische situaties daar ongewenst zijn.

De regels en verbeelding van het bestemmingsplan worden op dit punt aangepast.

Vigerend bestemmingsplan

Wij delen uw mening dat in de plantoelichting onder de paragraaf vigerend bestemmingsplan onvoldoende duidelijk wordt gemaakt wat de vigerende planologische situatie van het perceel van camping 't Lantaarntje en het perceel Schelpweg 29 momenteel is.

Wij stellen voor om een uitsnede van het geldende bestemmingsplan Buitengebied toe te voegen, en tevens tekstueel de planologisch aantallen standplaatsen op te nemen, zodanig dat de planologische winst zichtbaar wordt.

De toelichting van het bestemmingsplan wordt aangepast.

VNG-afstand

Volgens de verbeelding uit het voorontwerpbestemmingsplan kunnen inderdaad binnen de bestemming 'Recreatie – Verblijfsrecreatie' onder meer kampeermiddelen en kampeerhuisjes worden opgericht. Wij stellen voor om de verbeelding aan te passen 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. Zo wordt de minimale afstand gewaarborgd via het bestemmingsplan.

Specifiek willen wij aangeven dat momenteel de dichtstbijzijnde standplaats op enkele tientallen meters van de woning Schelpweg 19 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 afstand tussen de woning Schelpweg 19 en de dichtstbijzijnde standplaats fiks verruimd wordt.

De verbeelding van het bestemmingsplan wordt aangepast.

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 tientallen meters van de woning Schelpweg 19 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 naar verwachting zelfs op vooruit gaan.

Het bestemmingsplan wordt op dit punt niet aangepast.

Ander concept

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.

Conclusie

De inspraak van DAS leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.

4. Ambtshalve wijzigingen

A-1

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