

1. Inleiding

Op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (hierna: Bro) is het voorontwerpbestemmingsplan 'Sanering camping Elzenhof, uitbreiding Strandpark de Zeeuwse Kust en natuurontwikkeling de Helle' voorgelegd aan de wettelijk vereiste overleginstanties. Daarnaast zijn enkele andere organisaties en verenigingen voor een vooroverlegreactie benaderd. Verder is iedereen in de gelegenheid gesteld een inspraakreactie te geven op het voorontwerpbestemmingsplan.

Deze notitie beschrijft de resultaten van de vooroverleg- en inspraakprocedure van dit voorontwerpbestemmingsplan. De binnengekomen reacties zijn na een complete beoordeling, samengevat, beantwoord en van een conclusie voorzien. In de conclusie is opgenomen of en zo ja op welke wijze het bestemmingsplan is aangepast. Tenslotte is een opsomming toegevoegd van de ambtshalve aanpassingen die in het ontwerpbestemmingsplan zijn verwerkt.

2. Overleg

In het kader van het overleg ex artikel 3.1.1 Bro heeft de gemeente Schouwen-Duiveland de vooroverleginstanties genoemd in hoofdstuk 8 van de toelichting van het bestemmingsplan in de gelegenheid gesteld om in de periode van 12 augustus 2013 tot en met 23 september 2013 op het voorontwerpbestemmingsplan 'Sanering camping Elzenhof, uitbreiding Strandpark de Zeeuwse Kust en natuurontwikkeling de Helle' te reageren:

Van de geboden gelegenheid om te reageren hebben de volgende instanties gebruik gemaakt:

1. Provincie Zeeland
2. Waterschap Scheldestromen
3. Veiligheidsregio ZeelandDe gebiedscommissie Schouwen-West
4. Delta N.V.
5. Dorpsraad Ellemeet
6. Zeeuwse Milieu Federatie

De instanties 4 t/m 8 hebben aangegeven geen op- of aanmerkingen te hebben op het voorontwerp bestemmingsplan. De gebiedscommissie Schouwen-West en de Zeeuwse Milieu Federatie hebben aangegeven in te kunnen stemmen met de ontwikkeling.

O-1 Provincie Zeeland

Samenvatting reactie

1. Geconstateerd wordt dat de verevening voor het hotel niet is toegepast. Ook constateren wij dat er verschil is tussen de oppervlakten natuurinrichting op de locatie Elzenhof zoals benoemd in het voorontwerp en het inrichtingsplan (bijlage 1). Wij verzoeken u dit aan te passen en invulling te geven aan de verevening voor het hotel.
2. In artikel 14.2 worden een drietal voorwaardelijke verplichtingen opgenomen. In het kader van natuurontwikkeling zou het onze voorkeur genieten daar nog enkele voorwaarden aan toe te voegen.
 - Onder artikel 14.2.a: de landschappelijke inpassing en de natuurontwikkeling van Strandpark De Zeeuwse Kust zijn uitgevoerd conform het inrichtingsplan Strandpark De Zeeuwse Kust (bijlage 2 van de toelichting).
 - Onder artikel 14.2.a: de natuurontwikkeling op het terrein van voormalig camping Elzenhof is uitgevoerd conform het inrichtingsplan Elzenhof (bijlage 2 van de toelichting)
 - Onder artikel 14.2.a: de natuurontwikkeling de Helle conform het inrichtingsplan de Helle is uitgevoerd (bijlage 2 van de toelichting).
 - Onder artikel 14.2.c: de ontwikkeling van Strandpark de Zeeuwse Kust is uitgevoerd conform het inrichtingsplan Strandpark De Zeeuwse Kust (bijlage 2 van de toelichting).
3. Wij verzoeken u het inrichtingsplan Strandpark De Zeeuwse Kust aan het ontwerpbestemmingsplan toe te voegen. In het voorontwerp ontbreekt deze.

Beantwoording

1. De verevening voor het hotel is wel degelijk toegepast, ook al wordt dit niet als zodanig in de toelichting genoemd. Bij de vereveningsopgave zijn wij uitgegaan van de uitbreiding van Strandpark De Zeeuwse Kust, het hotel is een onderdeel van het plan. Op 11 oktober 2013 hebben wij dit onderdeel besproken met de provincie.

Op 9 oktober 2013 is in overleg met de provincie geconcludeerd dat er geen verschil is tussen de oppervlakte natuurinrichting. In beide stukken wordt een oppervlakte van 2,25 hectare genoemd. Dit

onderdeel van de reactie is daarmee niet meer van toepassing.

2. In de voorwaardelijke verplichtingen is niets opgenomen over de landschappelijke inpassing. Dit is wel degelijk een voorwaarde voor het gebruiken van de gronden. De voorwaardelijke verplichting voor landschappelijke inpassing wordt toegevoegd aan het artikel. Aan het artikel voegen wij daarnaast toe dat de landschappelijke inpassing en het natuurterrein na realisatie in stand wordt gehouden.

De voorwaardelijke verplichtingen zijn opgenomen om ervoor te zorgen dat de bedrijfswoning, het kinderhotel en de 75 extra standplaatsen niet gebruikt mogen worden voordat aan de voorwaarden is voldaan. Natuurontwikkeling de Helle is onderdeel van de uitvoering van het gebiedsgerichte project Regiovisie Schouwen-West en daarmee geen onderdeel van de uitbreiding van camping Strandpark De Zeeuwse Kust. Wij achten het in het kader van een goede ruimtelijke ordening ook niet noodzakelijk om de natuurontwikkeling De Helle als voorwaardelijke verplichting op te nemen voor de uitbreiding van camping Strandpark De Zeeuwse Kust. Deze voorwaardelijke verplichting zullen wij daarom niet opnemen. Daarnaast is het voor de 75 extra standplaatsen relevant dat deze niet meer geëxploiteerd worden op camping Elzenhof en daar ook verdwijnen. Door de aanleg van natuur op het terrein Elzenhof is de exploitatie van kampeerplaatsen niet meer mogelijk. De uitvoering van de natuurontwikkeling zullen wij als voorwaardelijke verplichting opnemen.

3. Na controle van de bijlage blijkt dat het inrichtingsplan voor de uitbreiding van Strandpark De Zeeuwse Kust niet in de bijlage is opgenomen. Deze fout wordt hersteld in het ontwerpbestemmingsplan.

Conclusie:

De vooroverlegreactie leidt tot aanpassing van de toelichting en de regels van het bestemmingsplan, voor zover het betreft het opnemen van een voorwaardelijke verplichting voor de realisatie van de natuurontwikkeling op de terreinen Elzenhof en Strandpark De Zeeuwse Kust, in relatie tot de uitbreiding van Strandpark De Zeeuwse Kust. Het inrichtingsplan voor Strandpark De Zeeuwse Kust wordt aan bijlage 2 van de planregels toegevoegd.

O-2 Waterschap Scheldestromen

Samenvatting reactie

1. Aan de Rampweg 24 wordt bebouwing gelegaliseerd. Deze bebouwing ligt in de beschermingszone van de primaire waterkering. In de beschermingszone A en het waterstaatswerk is bebouwing niet toegestaan. Toekomstige dijkverzwaring en toename van economische waarde in deze zones staan tegenover elkaar. Voor een juiste beoordeling van de te legaliseren bebouwing heeft het waterschap meer gegevens nodig. Wij vragen u deze gegevens bij ons aan te leveren.
2. De inrichting van natuur aan de Rampweg 24 en 26 kan nadelig zijn voor de stabiliteit van de primaire waterkering. Voor een juiste beoordeling is een inrichtingstekening nodig. Op basis van de inrichting kan getoetst worden of er watervergunningplichtige activiteiten, zoals graven in en langs oppervlaktewater, worden uitgevoerd. Dit geldt ook voor de inrichting van het recreatiepark en de andere natuurontwikkeling. Geadviseerd wordt om voor het ontwerpbestemmingsplan de inrichtingstekeningen voor te leggen aan het waterschap.

Beantwoording

1. In de periode 1992-2001 zijn de bouwwerken opgericht, een exacte datum c.q. jaartal waarop de betreffende gebouwen zijn gerealiseerd is op basis van archiefonderzoek (luchtfotomateriaal) niet aan te wijzen, aangezien het betreffende perceelsgedeelte een aantal keer op de grens van twee foto's is gelegen. In 2001 staan de gebouwen zichtbaar op de luchtfoto, dit betekent dat de gebouwen er minimaal 12 jaar staan. Tot op heden is door het waterschap niet handhavend opgetreden tegen de aanwezigheid van deze gebouwen in de beschermingszone A van de primaire waterkering, teneinde ervoor te zorgen dat een mogelijke toekomstige economische waarde van deze twee gebouwen een negatieve rol kan spelen in een mogelijke toekomstige uitvoering van een dijkverzwaring aan de binnenzijde van de Rampweg. Wij hebben als gemeente op verzoek van de initiatiefnemer, die het geheel heeft aangekocht met de aanwezigheid van deze twee gebouwen, onderzocht of het mogelijk is om ze voor de respectievelijke functie van stalruimte en gastenverblijf te kunnen legaliseren. Vanuit de ruimtelijke en bouwkundige aspecten die daarbij een rol spelen, komen wij tot de conclusie dat legalisatie mogelijk is, zoals ook blijkt uit de toelichting bij het bestemmingsplan. Wij zijn als gemeente niet voornemens om handhavend op te treden tegen de aanwezigheid van deze gebouwen, nu legalisatie wat ons betreft tot de mogelijkheden behoort. Wij hebben de informatie over de gebouwen aan het waterschap verstrekt. Wij hebben begrepen dat het waterschap ook niet voornemens is om handhavend op te treden, dat wil zeggen ervoor te zorgen dat deze gebouwen worden gesloopt en verdwijnen uit de beschermingszone A van de primaire waterkering. Nu het waterschap niet

voornemens is om handhavend op te treden en wij voor het overige geen aanleiding zien vanuit ruimtelijke overwegingen om deze twee gebouwen niet te legaliseren, kunnen wij in alle redelijkheid niet instemmen met het verzoek van het waterschap om deze twee gebouwen niet in het onderhavige bestemmingsplan op te nemen. Het legaliseren van deze twee gebouwen is naar ons oordeel in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening. Reden daarvan is ook gelegen in het feit dat wij ons afvragen in hoeverre het in dit specifieke geval in de toekomst realistisch is om te veronderstellen dat een dijkverzwaring aan de binnenzijde van de Rampweg aan de orde zou zijn. Temeer nu aan de buitenzijde van het dijklichaam van de Rampweg nog een primaire zeekering in de vorm van duinen zijn gelegen, die vele malen hoger zijn dan het dijklichaam van de Rampweg. Aan de binnenzijde van de Rampweg, tussen de Helleweg en de Laône zijn tal van bedrijven met bijbehorende bebouwing gelegen, ook bebouwing die in, dan wel direct grensend aan de beschermingszone A van de primaire waterkering is gelegen. Dit betekent dat in een eventuele toekomstige situatie dat aan de binnenzijde van de Rampweg dijkverzwaring zou moeten worden toegepast, sowieso sprake is van een bepaalde economische waarde van de gronden die zal moeten worden betrokken in de (wijze van) uitvoering van de werken en de daarin te betrekken keuzes. Ter vergelijking merken wij nog op dat in het kader van het project Zwakke Schakels het gedeelte Noorderstrand even verderop aan de Rampweg op dit moment ook wordt versterkt door een verhoging en verzwaring van de duinenrij aan de buitenzijde en dat ook ter plaatse niet is gekozen voor een oplossing van dijkverzwaring aan de binnenzijde van de Rampweg. De reactie van het waterschap geeft geen gronden die de ruimtelijke afweging in twijfel trekken. Het bestemmingsplan wordt op dit onderdeel niet aangepast. Bij het verlenen van de omgevingsvergunning wijzen wij de initiatiefnemer op de noodzaak van een watervergunning.

2. In de bestaande situatie zijn in het gebied aan de zuidzijde van de Rampweg 24 al verschillende werkzaamheden uitgevoerd. In het verleden zijn in dit gebied al verschillende poelen en een vijver gerealiseerd. Daarnaast zijn er walletjes met beplanting gerealiseerd. Het huidige ingerichte terrein heeft potenties voor natuur van het type half natuurlijk bloemrijk grasland van het zeekleilandschap. Met het natuurontwikkelingsplan voor dit gebied moeten de natuurpotenties verder worden ontwikkeld. Dit gebeurt aan de hand van beheer en het monitoren van de natuurontwikkeling. Ter uitvoering van het natuurontwikkelingsplan worden in dit gebied geen aanvullende graafwerkzaamheden uitgevoerd, die de stabiliteit van de primaire waterkering kunnen aantasten. Het gebied aan de oostzijde van Rampweg 26 is op dit moment nog in gebruik als agrarische gronden. In bijlage 2 van de regels is het inrichtingsplan de Helle opgenomen. Hierin staat beschreven hoe het gebied ingericht wordt. Over de inrichting van dat gebied heeft uitgebreid overleg plaatsgehad met het waterschap, in het kader van het opstellen van de waterparagraaf. Wij mogen dan ook veronderstellen dat het waterschap kan instemmen met de voorgestelde inrichtingsmaatregelen in relatie tot de stabiliteit van de primaire waterkering.

Conclusie

De vooroverlegreactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

O-3 Veiligheidsregio Zeeland

Samenvatting reactie

De eisen die gesteld gaan worden aan de ontwikkeling worden bij de aanvraag omgevingsvergunning getoetst. De veiligheidsregio adviseert alvast ten aanzien van de aandachtspunten vanuit bereikbaarheid en bluswater. Voor het onderdeel sanering camping Elzenhof zijn er geen nadere aandachtspunten. Ten aanzien van de uitbreiding van "Strandpark de Zeeuwse kust" is sprake van een significante toename van het aantal personen. Voor deze ontwikkeling gelden wel aandachtspunten betreffende interne veiligheid.

1. *Bereikbaarheid Strandpark:* De omgeving, namelijk de Rampweg en de Helleweg, zijn voor hulpverleningsvoertuigen zoals van brandweer, politie en ambulance voldoende bereikbaar. Ten aanzien van het terrein zelf is de hoofdstructuur er op gericht dat een centrale in- en uitgang aanwezig is vanaf de Helleweg. Via een hekwerk is een ontsluiting/toegangsmogelijkheid (nooduitgang) vanaf de Rampweg aanwezig, die ook aanwezig dient te blijven.
2. *Bluswater Strandpark:* Uit de openbare bluswaterkaarten blijkt dat aan de Helleweg op ongeveer 40 meter van de ontsluiting van het terrein een brandkraan aanwezig is die maximaal 40m³ per uur levert. Daarnaast is op 250 meter van de terreintoegang een brandkraan aanwezig die ruim voldoende bluswater levert. Gezien de omvang van het terrein zijn deze voorzieningen op basis van afstand tot het familiehotel onvoldoende. Het is ons echter niet bekend welke niet-openbare bluswatervoorzieningen nu reeds op het terrein van de inrichting aanwezig zijn. De ontwikkeling van het kinderhotel vereist vanuit het Bouwbesluit een brandkraan, die minimaal 60m³ per uur levert, op maximaal 40 meter van de toegang van het gebouw. Voor de overige gebouwen en kampeereenheden geldt als eis de aanwezigheid van brandkranen van minimaal 30m³ per uur op een maximale afstand

van 100 meter gemeten vanaf elk object (kampeerhuisje/(sta)caravan).

Naast deze brandkranen, moet binnen 300 meter van elke plaats secundair bluswater aanwezig zijn, 90m³ gedurende tenminste 4 uur. Hieraan kan slechts voor een beperkt deel door de brandkraan op 250 meter van de terreintoegang worden voorzien, voor het overige deel van het terrein moeten aanvullende maatregelen worden genomen. Een van de mogelijkheden is de waterberging die vanuit de watertoets al wordt geëist. Daarnaast is op het huidige terrein nabij de woning (nr. 24) een aanzienlijke waterpartij aanwezig. Echter is deze nagenoeg onbereikbaar voor de brandweer als bluswatervoorziening. Door eenvoudige voorzieningen als een omloop/bluswaterriool of aanleg van een opstelplaats is het mogelijk dit geschikt te maken als secundaire bluswatervoorziening.

Beantwoording

1. Aan de bestaande structuur van Strandpark de Zeeuwse Kust wordt niets veranderd. Zowel de hoofdentree als de nooduitgang blijven gehandhaafd.
2. De Veiligheidsregio geeft in haar advies zelf aan dat de eisen die gesteld worden aan de ontwikkeling getoetst worden bij de aanvraag omgevingsvergunning. De aanvraag omgevingsvergunning is inmiddels ontvangen. Op 10 oktober 2013 hebben wij met de Veiligheidsregio afgesproken de tekeningen die wij ontvangen in het kader van de omgevingsvergunning te laten beoordelen door de Veiligheidsregio. Wij hebben kennis genomen van de vooroverlegreactie. En werken het onderdeel bluswater verder uit in het kader van de omgevingsvergunning.

Conclusie

De vooroverlegreactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

3. Inspraak

Het voorontwerpbestemmingsplan 'Sanering camping Elzenhof, uitbreiding Strandpark de Zeeuwse Kust en natuurontwikkeling de Helle' heeft van 12 augustus 2013 tot en met 23 september 2013 voor iedereen ter inzage gelegen met de mogelijkheid een inspraakreactie te geven. Tijdens deze periode zijn er geen inspraakreacties ontvangen.

4. Ambtshalve wijzigingen

A-1 Ondergeschikte (redactionele) aanpassingen

Er is een aantal ondergeschikte (redactionele) aanpassingen gedaan in de toelichting, de bestemmingsplanregels en de verbeelding.

A-2 Artikel 3 Groen-Landschappelijk

Aan de bestemmingsomschrijving van artikel 3 wordt een verwijzing opgenomen naar de bijlage bij de regels met daarin het inrichtings- en beheerplan voor de landschappelijke inpassing van het terrein (uitbreidingsdeel).

A-3 Artikel 4 Natuur

Aan de bestemmingsomschrijving van artikel 4 wordt een verwijzing opgenomen naar de bijlage bij de regels met daarin het natuurontwikkelingsplan voor de terreinen Elzenhof en bij Strandpark De Zeeuwse Kust.

A-4 Artikel 5 Recreatie – Kampeerterrein

- In artikel 5.1 onder b wordt *'en tevens het hobbymatig houden van dieren'* verwijderd.
- In artikel 5.1 onder h wordt *'een paardenstal'* vervangen door *'een stal voor dieren'*.
- In artikel 5.1 onder h aangepast *'tot ter plaatse van de aanduiding specifieke vorm van recreatie – stal: een stal voor het hobbymatig houden van dieren'*.
- Artikel 5.2.1 onder d wordt verwijderd.
- In artikel 5.2.1 onder j wordt de bepaling voor een bordes verwijderd.
- Opmaak tabellen pagina 20 en 21 aanpassen zodat lijnen zichtbaar worden.
- 5.4 onder r wordt als volgt gewijzigd: *'het kampeerterrein wordt verlicht conform het lichtplan als opgenomen in bijlage ... en vervolgens in stand wordt gehouden.'*

A-5 Artikel 14.2 voorwaardelijke verplichting

De voorwaardelijke verplichtingen zoals opgenomen in artikel 14.2 worden verplaatst naar artikel 5.4 en aangepast op de volgende manier:

De 75 nieuwe standplaatsen mogen pas in gebruik worden genomen indien:

- *de 75 standplaatsen op de camping Elzenhof niet meer geëxploiteerd worden en niet meer aanwezig zijn/volledig gesaneerd zijn en er een start is gemaakt met de aanleg van natuur;*
- *het kampeerterrein volledig landschappelijk is ingepast conform het inrichtings- en beheerplan voor de landschappelijke inpassings als opgenomen in bijlage....en vervolgens in stand wordt gehouden;*

De vergrote bedrijfswoning aan de Rampweg 24 ter plaatse van de aanduiding bedrijfswoning mag pas in gebruik worden genomen indien:

- *de drie gebouwen op het perceel zijn gesloopt zoals aangeduid op de satellietfoto als opgenomen in bijlage 3 bij de regels;*
- *het kampeerterrein volledig landschappelijk is ingepast conform het inrichtings- en beheerplan voor de landschappelijke inpassing als opgenomen in bijlage....en vervolgens in stand wordt gehouden.*
- *het natuurterrein is ingericht conform het natuurontwikkelingsplan Strandpark De Zeeuwse Kust zoals opgenomen in bijlage 2 bij de regels en vervolgens in stand wordt gehouden.*

Het kinderhotel ter plaatse van de aanduiding specifieke vorm van recreatie - logiesruimte mag pas in gebruik worden genomen indien:

- *het kampeerterrein volledig landschappelijk is ingepast conform het inrichtings- en beheerplan landschappelijke inpassings als opgenomen in bijlage.... en vervolgens in stand wordt gehouden;*
- *het natuurterrein is ingericht conform het natuurontwikkelingsplan Strandpark De Zeeuwse Kust zoals opgenomen in bijlage 2 bij de regels en vervolgens in stand wordt gehouden.*

A-6 Verbeelding

- Op de analoge verbeelding wordt het symbool voor het maximum totaal aantal standplaatsen toegevoegd.
- Ter plaatse van de toegangsweg van de woning aan de Rampweg 24 wordt de bestemming Groen – Landschappelijk onderbroken en vervangen door de bestemming Recreatie-Kampeerterrein.
- Ter plaatse van het centrumgebouw wordt de aanduiding specifieke vorm van recreatie – dienstverlening en beheer wordt een bouwvlak toegevoegd.