

## Vooroverleg 3.1.1. Bro

Op 26 februari 2016 is de digitale kennisgeving van het bestemmingsplan verstuurd aan de vooroverlegpartners. In deze kennisgeving is gevraagd om op grond van artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening (Bro) een reactie te geven op het plan. Onderstaande instanties hebben wij gevraagd een reactie te geven op het plan:

1. Provincie Zeeland
2. Waterschap Scheldestromen
3. Veiligheidsregio Zeeland
4. Delta N.V.
5. Staatsbosbeheer
6. Recron Schouwen-Duiveland
7. Rijksdienst cultureel erfgoed
8. Dorpsraad Burgh-Haamstede
9. Dorpsraad Renesse
10. Dorpsraad Ellemeet
11. VeKaBo
12. Stichting Dorp, Stad en Land
13. Natuurmonumenten
14. Koninklijke horeca
15. Stichting horeca Renesse
16. Natuur- en vogelwacht Schouwen-Duiveland
17. Vereniging strandpaviljoens Schouwse kust
18. Pomona
19. Vereniging hotels en pensions
20. Zeeuwse Milieu Federatie

Van de gelegenheid om te reageren heeft alleen de Provincie Zeeland gebruik gemaakt van de mogelijkheid om een inhoudelijke reactie te geven. Het Waterschap Scheldestromen en de Veiligheidsregio Zeeland hebben aangegeven geen opmerkingen op het plan te hebben.

### **1. Provincie Zeeland** **16ink02772**

#### Samenvatting

In het verzoek tot het geven van een vooroverleg reactie wordt vermeld dat de Raad van State het besluit tot vaststelling heeft vernietigd voor zover het de volgende plandelen betreft: *“De plandelen met de bestemming ‘Natuur’ met de aanduiding ‘persoonsgebonden overgangsrecht 1-60’ voor zover het de percelen betreft van de eigenaren die beroep hebben ingesteld bij de Raad van State”*. Uit ambtelijke informatie blijkt dat daar geen gevolg aan wordt gegeven aangezien de zogenoemde Duinpolder een eigen zelfstandig traject volgt. Wij adviseren u in de plandoelstelling van deze herziening aan te geven waarom op dit moment dit onderdeel van de uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak nog niet kan worden verwerkt.

De toelichting van het bestemmingsplan is nog niet compleet. Uit de toelichting blijkt dat deze nog verder dient te worden uitgewerkt. Daarnaast moet de voortoets natuur nog worden opgesteld. Wij gaan ervan uit dat deze zaken bij het ontwerpbestemmingsplan voldoende aandacht hebben gekregen.

#### Beantwoording

Wij nemen kennisgeving van uw reactie en bedanken u voor de input. In de toelichting wordt beschreven waarom de percelen Duinpolder buiten het plangebied zijn gebleven. Daarnaast wordt aan de bijlage van de toelichting de Natuurtoets toegevoegd.

#### Conclusie

De vooroverlegreactie leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan. In de toelichting wordt het onderdeel Duinpolder duidelijk beschreven. Daarnaast wordt de Natuurtoets als bijlage bij de toelichting gevoegd.

## **Inspraak 1<sup>e</sup> herziening**

### **1. Bungalowpark Horizon B.V. 16ink01599**

#### Samenvatting reactie

Bij vaststelling Kop van Schouwen is op ons verzoek een ontwikkeling opgenomen voor herstructurering van ons bungalowpark. Na 2 jaar is het de investeerder echter niet gelukt om de financiering rond te krijgen. Wij verzoeken u de planologische situatie weer terug te brengen zoals het voor de vaststelling van het bestemmingsplan Kop van Schouwen was.

#### Antwoord

In een bestemmingsplan kunnen ontwikkelingen worden meegenomen indien deze voldoende zijn afgewogen en de haalbaarheid is aangetoond. Ten tijde van het opstellen van het bestemmingsplan "Kop van Schouwen" is de ontwikkeling afgewogen en is de haalbaarheid aangetoond. De ontwikkeling is uiteindelijk opgenomen in het bestemmingsplan. Nu de ontwikkeling geen doorgang kan vinden omdat de financiering niet rond komt kan de huidige bestemming niet gehandhaafd blijven. Om deze reden wordt de planologische situatie weer aangepast naar de feitelijke situatie van het bungalowpark.

#### Conclusie

De inspraakreactie leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan. De verbeelding wordt aangepast waardoor het op het bungalowpark maximaal 116 recreatiewoningen zijn toegestaan. Per bouwvlak is opgenomen hoeveel recreatiewoningen er per vlak zijn toegestaan. Daarnaast wordt centraal op het terrein een bouwvlak opgenomen met de aanduiding dienstverlening en beheer. Met deze aanpassingen is het bestemmingsplan weer in overeenstemming met de feitelijke situatie.

### **2. Eigenaar Hoogenboomlaan 13b Renesse 16ink01863**

#### Samenvatting reactie

Met de vaststelling van het bestemmingsplan Kop van Schouwen is aan mijn perceel de bestemming Wonen gegeven. Dit is gezien de aard en het gebruik van de bebouwing niet gewenst. Op 8 september 2011 stuurde u ons een brief met daarin het besluit om geen medewerking te verlenen aan een permanente woonbestemming. Op mijn daarop volgende verzoek voor het toekennen van een recreatieve bestemming heb ik nooit reactie gehad. Ik verzoek u wederom om een recreatieve bestemming aan het perceel toe te kennen.

#### Antwoord

In het oude bestemmingsplan "Hoogenboomlaan" was het perceel Hoogenboomlaan 13 bestemd als zelfstandige woonbestemming. De woning Hoogenboomlaan 13b was bestemd als erfbebouwing behorend bij de woonbestemming Hoogenboomlaan 13. Er is planologisch nooit sprake geweest van zelfstandige bebouwing. Bij de vaststelling van het bestemmingsplan "Kop van Schouwen" is op Hoogenboomlaan 13b per abuis een zelfstandige woonbestemming opgenomen. Dit is niet in overeenstemming met eerdere besluitvorming uit 2011 waarin is besloten geen zelfstandige woonbestemming aan het perceel toe te kennen.

Wij stellen dan ook voor om deze fout te herstellen in deze 1<sup>e</sup> herziening. Een de woning te bestemmen tot recreatiewoning. Aangezien het perceel ruimtelijk en functioneel één is met het perceel Hoogenboomlaan 13 wordt er een nadere aanduiding aan de recreatiewoning binnen de bestemming 'Wonen' toegekend.

#### Conclusie

De inspraakreactie leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan. Op de verbeelding wordt aan de woning de aanduiding 'recreatiewoning' toegevoegd.

### 3. **Atmana bouwkundig adviesbureau namens eigenaar Lagezoom 7 Burgh-Haamstede 16ink02367**

#### Samenvatting reactie

Ik verzoek u om aan het perceel Lagezoom 7 te Burgh-Haamstede een voorgevellijn toe te kennen zoals weergegeven in de bijlage.

#### Antwoord

In het moederplan Kop van Schouwen is een definitie opgenomen voor de voorgevel. De definitie luidt als volgt:

*'het meest naar de weg gekeerde deel van een hoofdgebouw.'*

In het geval van de Lagezoom 7 is de gevel aan de zuidoost zijde het meest naar de weg (Lagezoom) gekeerde deel van het gebouw. Deze constatering is van invloed op de mogelijkheden voor het vergunningsvrij bouwen en de mogelijkheden voor bouwen binnen de regels van het bestemmingsplan. De feitelijke inrichting van het erf, locatie van de voordeur en de stedenbouwkundige opzet sluit niet aan bij de regeling van het bestemmingsplan.

Wij zijn dan ook van mening dat de noordoost gevel waar ook de voordeur is gelegen aangemerkt moet worden als voorgevel. Bij het ontwerpbestemmingsplan wordt een voorgevellijn opgenomen zodat duidelijk is waar de voorgevel van het hoofdgebouw is gelegen.

#### Conclusie

De inspraakreactie leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan. Op de verbeelding wordt een voorgevellijn opgenomen.

### 4. **Atmana bouwkundig adviesbureau namens eigenaar Lagezoom 7 Burgh-Haamstede 16ink02812**

#### Samenvatting reactie

De inspraakreactie betreft meerdere voorgestelde aanpassingen:

- a. Aanpassing voorgevellijn (zie inspraakreactie 16ink02367);
- b. Aanpassing bouwaanduiding vrijstaand;
- c. Toevoeging bouwaanduiding vrijstaand bijgebouw t.b.v. binnenzwembad;
- d. Aanpassen grenzen bouwvlak;

Het vrijstaande woonhuis is sinds de jaren '60 in fasen uitgebreid. De huidige bouwaanduiding beperkt zich tot de grenzen van het oorspronkelijke woonhuis. Wij verzoek u de bouwaanduiding aan te passen zodat ook het aangebouwde deel binnen de bouwaanduiding valt. Dit deel is functioneel één geheel met het hoofdgebouw.

In vooroverleg is geconcludeerd dat een zwembad <100 m<sup>2</sup> vergunningvrij gerealiseerd mag worden mits de bestaande carport wordt gesloopt. Er is binnen het bestemmingsplan als in het vergunningvrij bouwen geen ruimte meer voor een nieuwe carport. Wij vragen of het mogelijk is om het bestaande bouwvlak aan te passen door aan de Noordwestzijde de afstand tot het natuurgebied te vergroten. De grens van het bouwvlak zien wij graag naar het zuiden opschuiven. Tevens vragen wij of het mogelijk is een bouwaanduiding toe te kennen voor het vrijstaande zwembad. Hierdoor ontstaat er nog een mogelijkheid voor het realiseren van een carport.

#### Antwoord

- a. Zie beantwoording inspraakreactie zoals opgenomen onder nummer 3.
- b. De bouwaanduiding vrijstaand is in het bestemmingsplan opgenomen om aan te geven waar het hoofdgebouw op het perceel gesitueerd mag worden. In de begrippen is voor hoofdgebouw een definitie opgenomen, deze luidt als volgt:

*'een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn aard, functie, constructie of afmetingen, dan wel gelet op de bestemming als belangrijkste gebouw valt aan te merken.'*

De bouwaanduiding in het bestemmingsplan Kop van Schouwen is opgenomen op het oorspronkelijke hoofdgebouw. Zoals blijkt uit de inspraakreactie is het oorspronkelijke hoofdgebouw in de jaren '60 in fasen uitgebreid. Deze uitbreidingen zijn ondergeschikt ten opzichte van het oorspronkelijke hoofdgebouw, het gebouw is aanzienlijk lager.

Daarnaast vinden wij het ruimtelijk niet aanvaardbaar om de bouwaanduiding te vergroten. Dit zou betekenen dat er een hoofdgebouw met een breedte van 18 meter en een diepte van 12 meter gerealiseerd kan worden. De bouwaanduiding kan volledig bebouwd worden met een goothoogte van 4 meter en een bouwhoogte van 8 meter. Dit is ruimtelijk geen gewenste situatie.

Gelet op het bovenstaande zijn wij van mening dat de bestaande bouwaanduiding in overeenstemming is met het oorspronkelijke hoofdgebouw. Uitbreiding van de bouwaanduiding is niet wenselijk.

- c. In de brief van 26 april 2016 met daarin de uitkomst op het vooroverleg is aangegeven wat de spelregels zijn voor het vergunningvrij bouwen van een zwembadgebouw. Wanneer van de maximale oppervlakte gebruik wordt gemaakt is er geen ruimte meer voor andere bijgebouwen op het perceel.

Aangezien het zwembadgebouw vergunningvrij mogelijk is zien wij geen aanleiding om een apart bouwvlak hiervoor op te nemen. Het bouwvlak wordt wel aangepast zodat de afstand tot het natuurgebied groter wordt. Daarnaast wordt een specifieke aanduiding voor de carport/berging opgenomen.

- d. Zie beantwoording onder 'c'. Het bouwvlak wordt in het ontwerpbestemmingsplan aangepast.

#### Conclusie

De inspraakreactie leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan. In het ontwerpbestemmingsplan wordt een voorgevellijn opgenomen. Daarnaast wordt het bouwvlak aangepast en wordt er een specifieke aanduiding voor een bijgebouw opgenomen.

### **5. Atmana bouwkundig adviesbureau namens Camping Duinoord (Duinoord aan Zee + Landgoed Duinoord) 16ink02813**

#### Samenvatting reactie

Voor camping Duinoord is herinrichting van het recreatieterrein opgesteld. De herinrichting ziet o.a. op het terugbrengen van het aantal standplaatsen en afronden landschappelijke inpassing. Wij verzoeken u de beoogde herinrichting en kwaliteitsverbetering op Camping Duinoord te beoordelen in het kader van de 1<sup>e</sup> herziening van het bestemmingsplan Kop van Schouwen.

#### Antwoord

In het verleden zijn er met u afspraken gemaakt om te komen tot kwaliteitsverbetering van uw camping. Er zijn afspraken gemaakt over het terugbrengen van het aantal standplaatsen, realiseren volwaardige landschappelijke inpassing en parken. In uw inspraakreactie vraagt u of het mogelijk is af te wijken van deze afspraken en dit te verwerken in het bestemmingsplan.

Wij kunnen uw verzoek niet opnemen in het bestemmingsplan aangezien er nog geen overeenstemming is over de aanpassingen. De plannen moet eerst beoordeeld, daarna moet de overeenkomst in het kader van de kwaliteitsverbetering worden aangepast. Zodra overeenstemming is bereikt over deze zaken is het mogelijk eventuele wijzigingen in een bestemmingsplan aan te passen.

In maart heeft u een gesprek gehad met mevrouw Schenk en de heer Bode. Zij nemen contact met u op om de verdere stappen te bespreken.

Naar aanleiding van uw inspraakreactie zijn wij wel tot de conclusie gekomen dat een aantal punten uit de overeenkomst en het kwaliteitsverbeteringsplan nog niet zijn verwerkt in het bestemmingsplan Kop van Schouwen. Dit ziet onder andere op de landschappelijke inpassing bij de locatie Steenweg. In het kwaliteitsverbeteringsplan is een strook van 10 meter breed opgenomen. In het bestemmingsplan is nu nog 5 meter opgenomen. In het ontwerp van de 1<sup>e</sup> herziening brengen wij het bestemmingsplan in overeenstemming met het kwaliteitsverbeteringsplan.

#### Conclusie

De inspraakreactie leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan. Het ontwerpbestemmingsplan wordt in overeenstemming gebracht met het kwaliteitsverbeteringsplan. Op de verbeelding wordt de breedte van de landschappelijke inpassing verbreed naar 10 meter. Er wordt een koppelstreep tussen locatie Steenweg en Westerseweg opgenomen.

**6. Atmana bouwkundig adviesbureau namens eigenaar Vertonsweg 4 Burgh-Haamstede  
16ink02811**

Samenvatting reactie

Op het perceel Vertonsweg 4 in Burgh-Haamstede is een woonbestemming opgenomen met een bouwvlak en een bouwaanduiding vrijstaand. De bouwaanduiding heeft een diepte van 12 meter. In nieuwe situaties wordt binnen de gemeente een diepte van 15 meter toegepast. Wij zijn voornemens om de bestaande woning te slopen en hiervoor een nieuwe woning terug te bouwen. Het bestaande aanduidingsvlak van 12\*7 meter is niet toereikend voor de voorgenomen nieuwbouw.

De nieuwe woning moet passend zijn in de omgeving. We willen voorkomen dat de nieuwe woning bestaat uit een hoofdgebouw met veel uit- en aanbouwen. Dit geeft een rommelig en onsamenhangend ruimtelijk beeld. Een groter hoofdgebouw past naar onze mening beter in de omgeving en biedt meer mogelijkheden voor een levensloopbestendige woning. Het perceel heeft een oppervlakte van 1285m<sup>2</sup> en biedt voldoende ruimte voor een grotere massa.

Antwoord

De gemeente Schouwen-Duiveland staat positief tegenover het realiseren van levensloopbestendige woningen. In onze Woonvisie en de Strategische visie Tij van de toekomst geven wij prioriteit aan de realisatie van levensloopgeschikte woningen. In uw reactie geeft u aan dat u de bestaande woning wil slopen en hiervoor een nieuwe levensloopbestendige woning te realiseren. De ontwikkeling past in het beleid.

Het opnemen van een aanduidingsvlak met een breedte van 10 meter en een diepte van 15 meter is daarnaast ook ruimtelijk aanvaardbaar. Aan weerszijden van het aanduidingsvlak blijft voldoende (minimaal 10 meter) vrije ruimte tot de perceelgrens. Daarnaast is ook aan de achterzijde van het aanduidingsvlak voldoende vrije ruimte tot de perceelgrens. De woning blijft op dezelfde afstand van de weg als in de huidige situatie en tot slot heeft het perceel voldoende oppervlakte (1.285m<sup>2</sup>) om een woning van deze oppervlakte te realiseren.

Wij zijn dan ook van mening dat het vergroten van het aanduidingsvlak zowel beleidsmatig als ruimtelijk aanvaardbaar is. Omdat het verzoek ziet op een levensloopbestendige woning wordt de maatvoering voor de goot- en bouwhoogte niet gewijzigd. De goothoogte bedraagt maximaal 3 meter en de bouwhoogte 7 meter. Het is dus mogelijk een nieuwe woning met één bouwlaag en een kap te realiseren. Hogere bebouwing is stedenbouwkundig niet wenselijk.

Conclusie

De inspraakreactie leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan. Op de verbeelding wordt het aanduidingsvlak aangepast conform de ingediende inspraakreactie. Bij het aanvragen van de omgevingsvergunning moet wel een bodemonderzoek worden uitgevoerd.

**7. Atmana bouwkundig adviesbureau namens eigenaar Lagezoom 1 ab Burgh-Haamstede  
16ink02844**

Samenvatting reactie

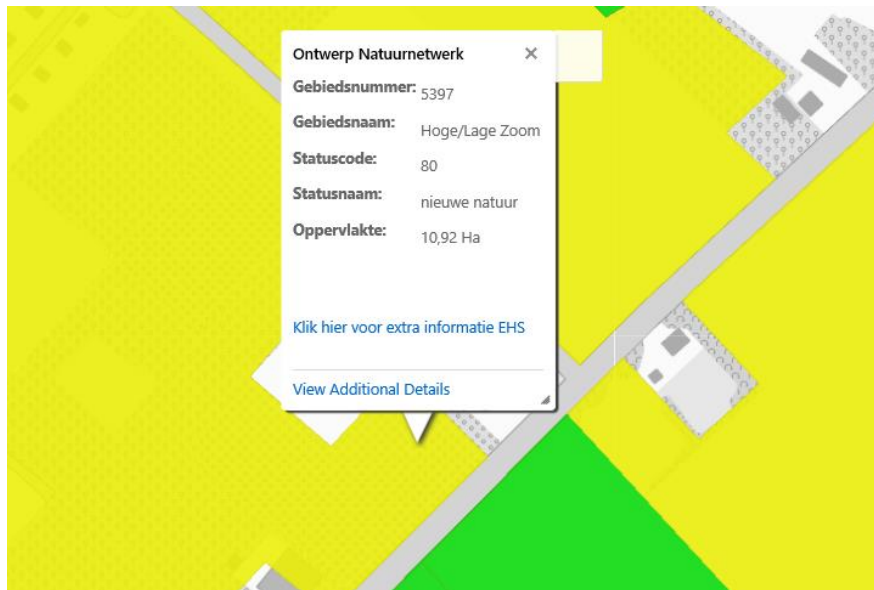
In het verleden was er op het perceel WTS F1834 een bouwmogelijkheid. In 2013 is deze met de vaststelling van het bestemmingsplan Kop van Schouwen verdwenen. Wij verzoeken u de bouwmogelijkheid terug op te nemen.

Antwoord

In het voorheen geldende bestemmingsplan "Lagezoom" maakte het perceel WTS F1834 onderdeel uit van Lagezoom 1a. Op dit perceel was een bouwvlak opgenomen voor agrarische bebouwing. Het perceel Lagezoom 1a maakt nu feitelijk en planologisch geen onderdeel meer uit van perceel WTS F1834. Aan het perceel Lagezoom 1a is nu de bestemming 'Wonen' toegekend. Wij komen tot de conclusie dat in het verleden het agrarisch bedrijf (boomkwekerij) en de (dienst)woning apart zijn verkocht.

Het splitsen van het perceel heeft gevolgen voor de mogelijkheden op het perceel. Het historische bouwvlak is slechts voor een klein gedeelte gelegen op het perceel WTS F1834. Daarnaast valt op grond van de VNG handreiking Bedrijven en Milieuzonering een boomkwekerij onder de milieucategorie 2 en geldt een richtafstand van 30 meter vanaf de perceelgrens tot woningen. De bouwmogelijkheden die in het bestemmingsplan "Lagezoom" mogelijk waren zijn hierdoor niet uitvoerbaar.

Tot slot is het opgenomen van een bouwvlak in strijd met de verordening. perceel WTS F1834 in de Ruimtelijke Verordening provincie Zeeland, vastgesteld op 28 september 2012, aangeduid als nieuwe natuur. Op grond van artikel 2.14 van de verordening mag bestaande bebouwing en bestaand gebruik positief worden bestemd. Nieuwe onomkeerbare ingrepen zijn niet toegestaan, dit wil zeggen dat nieuwe vormen van bebouwing en gebruik zijn niet toegestaan. Op de uitsnede hieronder de begrenzing van het Natuur Netwerk Nederland.



Op het perceel is op dit moment een klein gebouw aanwezig. Andere bebouwing is op het perceel niet aanwezig. In de wet is opgenomen dat gemeenten bij het vaststellen van een bestemmingsplan moeten voldoen aan de verordening van de Provincie.

Tijdens de vaststelling van het bestemmingsplan “Kop van Schouwen”, juni 2013, hebben wij het bovenstaande in acht genomen. Het perceel WTS F1834 heeft de bestemming ‘Agrarisch met waarden’ gekregen. Aan het perceel Lagezoom 1a is de bestemming ‘Wonen’ toegekend.

#### Conclusie

De inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

### **8. Den Hollander Advocaten namens Camping Eureka Renesse B.V. 16ink02842**

#### Samenvatting reactie

1. Er is bij het opstellen van de planregeling een veel te lichte milieucategorie aangehouden. In het bestemmingsplan is de bestemming Bedrijf toegekend met een maximale milieucategorie 2. Verder is de specifieke aanduiding “meelfabriek” opgenomen. Een meelfabriek valt echter in milieucategorie 4.1 of 4.2. De minimum richtafstanden worden niet aangehouden en de campinggasten zullen hierdoor geconfronteerd worden met ontoelaatbare overlast. Het bedrijf van cliënten (camping) zal hierdoor (financieel) nadeel lijden. Een bedrijf in een dergelijke zware milieucategorie past niet in geen gebied vol met campings, bungalowparken en andere verblijfsrecreatie. Er is strijd met een goed ruimtelijke ordening en met het zorgvuldigheidsbeginsel.

In de plantoelichting is opgenomen dat het bebouwingspercentage is teruggebracht naar 75% voor het perceel aan de rechter- en achterzijde. Dit is op de verbeelding en in de planregels niet terug te vinden. Dit geldt ook voor het gebruik van het perceel aan de rechter- en achterzijde. Volgens de toelichting betreft dit alleen opslagdoeleinden en geen productieactiviteiten. Dit blijkt echter niet uit de planregels en de verbeelding. De regels en de toelichting zijn met elkaar in strijd en de planregeling voldoet niet aan het zorgvuldigheidsbeginsel.

Er is geen voortoets bijgevoegd hoewel hier wel naar wordt verwezen. Het plan is in strijd met het zorgvuldigheidsbeginsel en motiveringsbeginsel.

2. De verbeelding ter plaatse van de groengordel klopt niet. Verder is er in de regels geen voorwaardelijke verplichting opgenomen.
3. Er is in de plantoelichting niet aannemelijk gemaakt dat de ontwikkeling niet leidt tot aantasting van de bestaande natuur.

#### Antwoord

1. In het bestemmingsplan is, evenals in het vigerende plan, de bestemming Bedrijf opgenomen. Hieraan is, gelet op de omgeving, een maximale milieucategorie gekoppeld. In dit geval milieucategorie 2. Dit betekent dat in principe alleen bedrijfsactiviteiten in milieucategorie 1 en 2 op deze locatie zijn toegestaan. Zo is een goed woon- en leefklimaat gewaarborgd.

Nu is er al lange tijd een meelfabriek op deze locatie gevestigd. De rechtszekerheid vereist dat bestaande legaal gebruik overeenkomstig de bestaande situatie wordt opgenomen. In deze situatie is er geen sprake van nadelige gevolgen die voor appellant zo groot zijn dat dit in alle redelijkheid niet langer aanvaardbaar te achten is. Er rest ons niet anders dan het bestaande bedrijf conform de feitelijke situatie te bestemmen. Vandaar dat de specifiek aanduiding "meelfabriek" opnieuw is opgenomen.

De meelfabriek moet voldoen aan de voorschriften uit de omgevingsvergunning milieu en het Activiteitenbesluit. Verder is er een geluidscontour in het bestemmingsplan vastgelegd. Op de geluidscontour geldt een maximum van 50 dB(A). Veruit het grootste deel van de camping ligt buiten de geluidscontour. Dit zorgt ervoor dat hinder voorkomen wordt danwel acceptabel is. Er is dus geen sprake van ontoelaatbare overlast.

Hierbij dient te worden opgemerkt dat al in het vigerende bestemmingsplan "Hoogenboomlaan" op deze locatie een meelfabriek is toegestaan met 100% bebouwingmogelijkheden. In vergelijking met de huidige regeling wordt het bedrijf dus beperkt in zijn bebouwingmogelijkheden. Dit geldt voor de oppervlakte, nl. 75% i.p.v. 100%. Maar ook voor de aard van de bedrijfsactiviteiten. In het plan wordt namelijk alleen uitbreiding van de opslagactiviteiten toegestaan.

De eventuele uitbreiding van opslagactiviteiten valt onder milieucategorie 2 en past dus rechtstreeks binnen de bestemming. Hiermee zorgt de uitbreiding niet voor een verslechtering van het woon- en leefklimaat ten opzichte van de recreatieve omgeving.

Het klopt dat de verbeelding van het voorontwerp niet in overeenstemming is met de toelichting en regels. In het ontwerpbestemmingsplan worden de toelichting, regels en verbeelding als volgt aangepast zodat alle onderdelen in overeenstemming met elkaar zijn:

- Bebouwingspercentage op het perceel aan de rechter- en achterzijde maximaal 75%;
- Op het perceel aan de rechter- en achterzijde zijn alleen opslagactiviteiten toegestaan.

Ten tijde van het voorontwerpbestemmingsplan was de natuurtoets nog niet volledig afgerond. Om de doorlooptijd van het proces niet te lang uit te stellen is toch besloten om het plan ter inzage te leggen. De voortoets natuur is inmiddels uitgevoerd en wordt als bijlage bij de toelichting gevoegd. In bijlage 1 bij de toelichting is de voortoets terug te vinden. Uit de voortoets blijkt dat er geen sprake is van significant negatieve effecten. Het onderdeel natuur is hiermee voldoende afgewogen.

2. In de 1<sup>e</sup> herziening Kop van Schouwen heeft de landschappelijke inpassing de bestemming 'Groen-Landschappelijk' gekregen. Niet alleen artikel 7 van de 1<sup>e</sup> herziening is van toepassing, ook de regels van het moederplan "Kop van Schouwen" zijn van toepassing. In het moederplan is het volgende opgenomen:

*'landschappelijke afscherming van recreatieterreinen door opgaande beplanting van voornamelijk streekeigen soorten en voor geluidwerende voorzieningen, een grondwal inbegrepen;'*

In het gemeentelijk beleid en in het bestemmingsplan is opgenomen dat een goede landschappelijke inpassing bestaat uit een strook met een breedte van 10 meter of een breedte van 5 meter met een grondwal bestaande uit voornamelijk streekeigen beplanting. In dit specifieke geval is de aanduiding grondwal niet opgenomen en dus is er ook geen sprake van de aanduiding minimumhoogte. In de regels zijn deze aanduidingen opgenomen voor een perceel waar vanwege bijzondere landschappelijke waarden een aangepaste regeling nodig is.

Per abuis is de voorwaardelijke verplichting in de regels niet opgenomen in het voorontwerp bestemmingsplan. In het ontwerpbestemmingsplan wordt deze verplichting alsnog opgenomen.

Voor de volledigheid willen wij u erop wijzen dat op grond van ons beleid voor verblijfsrecreatie elk kampeerterrein moet voorzien in een landschappelijke inpassing op eigen terrein. De landschappelijke inpassing moet een breedte van 5 of 10 meter hebben. Tussen kampeerbédrijven onderling is landschappelijke inpassing niet verplicht. In dit geval heeft de meelfabriek op eigen terrein een groenstrook gerealiseerd. Op het terrein van de camping is aan deze zijde geen landschappelijke inpassing gerealiseerd. De afstand van de camping tot de meelfabriek is hierdoor korter dan wanneer er een volwaardige landschappelijke inpassing gerealiseerd zou zijn.

3. In de 1<sup>e</sup> herziening wordt geen nieuwe bebouwing ten opzichte van het voorgaande bestemmingsplan "Kop van Schouwen" en daarvoor het bestemmingsplan "Hoogenboomlaan" mogelijk gemaakt. De bebouwingsmogelijkheden worden ten opzichte van deze bestemmingsplan juist verminderd omdat er een bebouwingspercentage van 75% is opgenomen, voorheen was het 100%. Omdat in het kader van een goede ruimtelijke ordening bij het opstellen van een bestemmingsplan onderzocht moet worden wat de gevolgen voor natuurgebieden zijn, hebben wij een voortoets natuur laten uitvoeren. De conclusie van dit onderzoeksrapport is dat er geen significant negatieve effecten zijn.

#### Conclusie

De conclusie leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan. De natuurtoets wordt als bijlage aan de toelichting toegevoegd. De regels en de verbeelding worden op elkaar afgestemd. Tot slot wordt in de regels een wijzigingsbevoegdheid opgenomen die het mogelijk maakt om de specifieke aanduiding voor de meelfabriek te verwijderen.

### **9. Eigenaar Weekendlaantje 7 Renesse 16ink02918**

#### Samenvatting reactie

In de 1<sup>e</sup> herziening Kop van Schouwen zijn de laatste aanpassingen van Camping Laone 37 in Renesse meegenomen. Naar onze mening zijn de aanpassingen niet goed verwerkt. Het gaat om de volgende punten:

- a. Als wij op [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl) kijken ligt de bestemming van bijvoorbeeld de landschappelijke inpassing met grondwal over onze perceelgrens. Dit is niet de bedoeling. Het bestemmingsplan is niet in overeenstemming met de tekening die hoort bij de verleende omgevingsvergunning voor het realiseren van de landschappelijke inpassing.
- b. In de landschappelijke inpassing aan de westzijde ontbreekt de aanduiding 'houtwal'. In het geldende bestemmingsplan "Kop van Schouwen" is deze aanduiding wel opgenomen.
- c. De breedte van de groenstroken aan de west- en oostzijde wijkt af van de omgevingsvergunning die recent is verleend

Wij verzoeken u bovengenoemde punten aan te passen in het ontwerpbestemmingsplan.

#### Antwoord

- a. Wij hebben op de landelijke website het bestemmingsplan bekeken en delen uw conclusie. Het is niet de bedoeling dat de bestemming 'Groen-Landschappelijk' ook op uw gronden rust. Om deze reden zijn wij voornemens het ontwerpbestemmingsplan zo aan te passen dat de bestemming alleen op het perceel van de camping rust. Uw perceel blijft dan volledig een woonbestemming houden.
- b. Abusievelijk is vergeten de aanduiding 'houtwal' in een deel van de bestemming 'Groen-Landschappelijk' op te nemen. Conform de feitelijke situatie en de verleende vergunning ligt het hart van de houtwal op de erfgrans. Deze situatie passen wij in het ontwerpbestemmingsplan aan.
- c. In de omgevingsvergunning en het landschappelijk inpassingsplan wat daarbij hoort is opgenomen dat de bestaande houtwallen aan de west- en oostzijde vanaf het hart worden hersteld en dat er extra een strook van 5 meter groen wordt gerealiseerd. Vanaf het hart van de houtwal bedraagt de afstand 1 meter. De totale breedte van de landschappelijke inpassing op grond van de camping bedraagt dus 6 meter. Het andere deel van de houtwal is op grond van de burens gelegen. Inclusief het deel van de wal op grond van de burens is de groenstrook 7 meter. Deze breedte is ook zo in het bestemmingsplan opgenomen. Doordat de ondergrond is 'verschoven' onder de verbeelding van het bestemmingsplan zijn de grenzen de bestemming



ook verplaatst. In het ontwerpbestemmingsplan passen wij het bestemmingsplan aan zodat de verbeelding in overeenstemming is met de ondergrond en de kadastrale percelen.

### Conclusie

De inspraakreactie leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan. Op de verbeelding worden verschillende wijzigingen doorgevoerd zodat het bestemmingsplan in overeenstemming is met de verleende omgevingsvergunning.

## **10. Recreatieterrein Welgelegen Burgh-Haamstede 16ink02904**

### Samenvatting reactie

#### 1. *Aantal eenheden verbeelding*

Op 25 augustus 2015 is er een wijzigingsplan goedgekeurd (20150625). In dit wijzigingsplan is opgenomen dat 2 standplaatsen aan de Wissewekken 11 zijn verplaatst naar de Lageweg 8a. Het plan is niet goed verwerkt op de verbeelding. Op terrein Wissewekken is toestemming voor 3 vakantiewoningen en 12 permanente standplaatsen. Op de Lageweg 8a zijn 58 permanente standplaatsen aanwezig.

#### 2. *Winterstalling*

In het ontwerpbestemmingsplan Kop van Schouwen stond per abuis opgenomen dat sprake is van winterstalling op het terrein Wissewekken 11. Middels een zienswijze hebben wij toen aangegeven dat de winterstalling aanwezig is op het perceel Lageweg 8a. Op de verbeelding van de 1<sup>e</sup> herziening komen wij de aanduiding helemaal niet meer tegen. Wij verzoeken u deze aanduiding in de 1<sup>e</sup> herziening weer op te nemen.

#### 3. *Afstandseis 20 meter*

In het bestemmingsplan Kop van Schouwen is opgenomen dat de afstand tussen kampeermiddelen minimaal 20 meter moet bedragen. De gemeente heeft bij de Raad van State erkend dat deze regeling onjuist is. Op grond van het gemeentelijk beleid moet de afstand tussen 'nieuwe' kampeermiddelen namelijk 20 meter bedragen. De Raad van State heeft het bestemmingsplan vernietigd en de gemeente heeft aangegeven de fout te zullen herstellen. De fout is in de 1<sup>e</sup> herziening inderdaad hersteld. Door de begripsbepaling is de tekst veranderd van onderlinge afstand naar minimale afstand. Voor het bedrijf is dit een groot verschil; bij onderlinge afstand zijn wij uitgegaan van een afstand van 20 meter hart-hart. De nieuwe definitie betekent dat de standplaatsen op ons bedrijf niet passen.

De 20 meter eis is voort gekomen uit de Fruitgaardregeling. Bij de vaststelling heeft de gemeenteraad besloten om de voormalige fruitgaardbedrijven dezelfde mogelijkheden als de reguliere terrein te geven. Echter vond de raad het ook belangrijk om differentiatie te houden. De kwaliteit van de terreinen moest geborgd worden, uniek en groen en onderscheidend van de reguliere terreinen. Om deze reden is er besloten om een aantal regels, waaronder de 20 meter, in stand te laten.

In het verleden is Welgelegen uitgebreid onder de Fruitgaardregeling. De procedure heeft 2 jaar geduurd en er moesten vele onderzoeken en garanties worden aangeleverd. Daarnaast moest er 1 hectare natuur worden gerealiseerd aansluitend aan het kampeerbedrijf. Dit alles heeft gezorgd voor hoge kosten. Na onze uitbreiding zijn ook andere fruitgaardbedrijven (totaal 5) gaan uitbreiden. Met het bestemmingsplan Kop van Schouwen mogen ook fruitgaardbedrijven 100% permanente standplaatsen. Hiervoor hebben we toestemming van de gemeente voor gehad. Door de eis van 20 meter is het echter in de praktijk niet mogelijk om de minimale afstand te halen. Dit zou betekenen dat er minder standplaatsen op ons terrein mogelijk zijn.

Andere bedrijven zijn ook uitgebreid en die hebben om verschillende redenen geen last van de afstand eis. Wij vragen ons af hoe dit kan?

Ons inziens zijn er een aantal mogelijkheden om het probleem op te lossen:

- a. Aantal eenheden terugbrengen;
- b. Natuurgedeelten verplaatsen;
- c. 'oude' standplaatsen op grotere afstand van elkaar.

Wij verzoeken u om mee te werken aan een combinatie van a en b. Wij willen een deel van de natuurgronden verplaatsen naar de strook evenwijdig aan de Kraaijensteinweg en de strook nabij de entree van het terrein. De 'nieuwe' standplaatsen kunnen dan op 20 meter van elkaar worden geplaatst en we voldoen aan de nieuwe regels. Als compensatie zijn wij bereid om de onderlinge

afstand tussen de 'bestaande' kampeermiddelen te vergroten om de kwaliteit van het kampeerbedrijf te vergroten.

#### Antwoord

1. Wij delen uw conclusie dat de verleende wijziging/omgevingsvergunning niet goed is verwerkt in de 1<sup>e</sup> herziening Kop van Schouwen. In het ontwerpbestemmingsplan passen wij de verbeelding aan zodat het bestemmingsplan in overeenstemming is met het goedgekeurde plan.
2. Per abuis is aanduiding voor winterstalling komen te vervallen. In het ontwerpbestemmingsplan nemen wij deze aanduiding opnieuw op.
3. In de regels van de partiële herziening fruitgaardregeling is in de wijzigingsbevoegdheid het volgende opgenomen:  
*'kampeermiddelen worden uitsluitend verspreid over het terrein geplaatst waarbij de onderlinge afstand minimaal 20 meter bedraagt'*

In het voorliggende bestemmingsplan is opgenomen dat de minimale afstand tussen kampeermiddelen 20 meter bedraagt. Ook in het wijzigingsplan wat voor de uitbreiding is opgesteld is in de toelichting op pagina 11 beschreven dat de minimale ruimte tussen kampeereenheden 20 meter bedraagt. Naar onze mening is de wijze van meten in de 1<sup>e</sup> herziening niet veranderd ten opzichte van de fruitgaardregeling en het doel van dit beleid.

Het besluit van de gemeenteraad om het onderscheid tussen regulier terreinen en niet-reguliere terreinen te laten vervallen heeft inderdaad geleid tot meer mogelijkheden voor de voormalig fruitgaardbedrijven. Van deze mogelijkheid heeft u gebruik gemaakt middels een omgevingsvergunning waarbij de uitgebreide procedure is doorlopen. U heeft een omgevingsvergunning gekregen voor 100% permanente standplaatsen. Deze toestemming wil echter niet zeggen dat de onderlinge afstand van minimaal 20 meter is komen te vervallen.

Wij verlenen ook geen medewerking aan een kortere afstand tussen kampeermiddelen aangezien dat in strijd is met het gemeentelijk beleid en het besluit van de gemeenteraad van 2013.

In uw inspraakreactie doet u het voorstel om op andere locaties op het terrein natuurontwikkeling te realiseren. In de Fruitgaardregeling is opgenomen dat 20% van het kampeerterrein wordt ingericht voor intensieve landschapsbouw. Deze 20% mag verspreid over het terrein gelegen zijn. Uit het door u aangeleverde schetsontwerp blijkt dat de oppervlakte van 1 hectare landschapsontwikkeling niet wordt verkleind. Wij kunnen ons vinden in uw voorstel. Op de gronden van landschapsontwikkeling mag niet gerecreëerd worden.

#### Conclusie

De inspraakreactie leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan. Op de verbeelding wordt het aantal standplaatsen opgenomen conform de verleende omgevingsvergunning. De aanduiding winterstalling wordt weer op de verbeelding opgenomen. Tot slot wordt de bestemming Natuur aangepast.

### **11. Elly Brouwer Agrarisch Advies 16ink02907**

#### Samenvatting reactie

In het bestemmingsplan Kop van Schouwen hebben de gronden de bestemming Natuur en Archeologie. In de 1<sup>e</sup> herziening hebben de gronden geen andere bestemming gekregen. In het bestemmingsplan voor Kop van Schouwen, Buitengebied Oost, hadden de gronden een agrarische bestemming. De gronden waren toen en ook nu in gebruik ten behoeve van het weiden van paarden.

In het Omgevingsplan en de voorgaande beleidsstukken zijn de gronden niet bestemd tot bestaande of nieuwe natuur in het Natuur Netwerk Nederland. Ook zijn de gronden niet gelegen in een Natura2000 gebied. Ook in het Natuurbeheerplan Zeeland 2016 is geen ambitie opgenomen voor dit gebied.

Een wijziging in de natuurbestemming veroorzaakt een daling in de waarde van de gronden en een beperking van de gebruiksmogelijkheden. Gelet op het bovenstaande verzoeken wij de agrarische bestemming weer op te nemen. Indien cliënten toch schade leiden dan dienen zij een planschadeclaim in bij uw gemeente.

### Antwoord

Wij concluderen dat er feitelijk agrarische activiteiten plaatsvinden. Dit gebruik was in het voorheen geldende bestemmingsplan "Buitengebied Oost" ook zo bestemd. Het is onzeker of de bestemming Natuur binnen de planperiode wordt gerealiseerd. De bestemming agrarisch wordt in de 1<sup>e</sup> herziening weer opgenomen.

### Conclusie

De inspraakreactie leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan. Op de verbeelding wordt de bestemming gewijzigd naar 'Agrarisch'.

### **Ambtshalve aanpassingen**

Tot slot worden er na controle van het voorontwerp ook nog een aantal ambtshalve aanpassingen doorgevoerd. De aanpassingen zijn zowel in de toelichting, regels als verbeelding verwerkt.